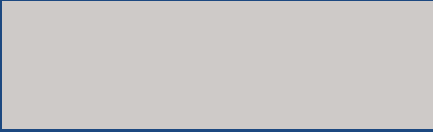




الدليل المهني الشامل لأعمال التقييم

4 أكتوبر 2026



تتويه

جميع الحقوق المتعلقة بهذا الدليل محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، ولا يجوز إعادة إنتاج هذا الدليل كلياً أو جزئياً أو نسخه أو توزيعه أو نشره بأي وسيلة كانت ورقية أو إلكترونية بما في ذلك التسجيلات الصوتية أو المرئية أو النشر عبر الإنترنت، إلا بعد الحصول على إذن خطي مسبق من الهيئة، ويُستثنى من ذلك الاقتباسات القصيرة الواردة في المراجعات أو الدراسات غير التجارية المسموح بها وفقاً لنظام حماية حقوق المؤلف وحقوق الطبع والنشر، وتحتفظ الهيئة بحقوقها في اتخاذ الإجراءات القانونية تجاه أي انتهاك لهذه الحقوق.

ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن أضرار أو خسائر قد يتعرض لها أي شخص نتيجة قيامه بعمل أو امتناعه عن عمل استناداً إلى هذا الدليل، كما لا تتحمل الهيئة مسؤولية دقة المعلومات في حال اقتباس محتوى هذا الدليل أو إعادة ترجمته أو نشره، وإلى الحد الذي يسمح به النظام تُخلى الهيئة مسؤوليتها عن أي أضرار مباشرة أو غير مباشرة تنشأ عن استخدام هذا الدليل أو تفسيره أو تطبيقه.

يمكن الحصول على نسخة من هذا الدليل عبر:

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

حي العارض، الرياض 23331 ، المملكة العربية السعودية



جدول المحتويات:

04	01 مقدمة
06	02 الفصول العامة:
07	الفصل 100 - إطار التقييم
14	الفصل 101 - نطاق العمل
27	الفصل 102 - أسس القيمة
47	الفصل 103 - أساليب التقييم
79	الفصل 104 - البيانات والمدخلات
87	الفصل 105 - نماذج التقييم
92	الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير
110	03 فصول الأصول:
111	الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية
168	الفصل 300 - الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة
203	الفصل 400 - المصالح والحقوق العقارية
246	الفصل 500 - الأدوات المالية
249	الفصل 600 - المعادن الثمينة والأحجار الكريمة
266	الفصل 700 - أضرار المركبات
274	04 الملحقات:
275	قائمة المصطلحات
298	قائمة بأنظمة المملكة العربية السعودية ولوائحها ذات الصلة

تُعد الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين الجهة المختصة بتنظيم مهنة التقييم في المملكة، وقد أُسّست وفقاً للمادة (الثانية والعشرين) من نظام المقيّمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/7/9هـ، لتطوير المهنة ورفع كفاءتها، وقد عملت الهيئة منذ انطلاقتها على بناء منظومة تنظيمية متكاملة، فوضعت لوائح وأدلة مهنية، وأطلقت برامج تأهيلية؛ لاعتماد المقيّمين وترخيصهم، ضماناً لجودة المخرجات، وتعزيزاً لثقة المجتمع في المهنة.

وقد أصدرت الهيئة «الدليل المهني الشامل لأعمال التقييم» سعياً منها للارتقاء بممارسات التقييم داخل المملكة، وليكون مرجعاً مهنيّاً يسهم في تعزيز تطبيق معايير التقييم الدولية وفق السياق المحلي، إذ فيه تعليمات واضحة لأفضل الممارسات في مراحل عملية التقييم المختلفة، علماً أنّ هدف هذا الدليل دعم المقيّمين المعتمدين، ورفع من جودة الأداء المهني، ومواكبة تطورات السوقين؛ المحلي، والعالمي؛ لتحقيق مبدأ الشفافية، وتعزيز موثوقية التقييم في المملكة.

يعتمد هذا الدليل على أحدث إصدار من معايير التقييم الدولية ويُرَكِّز على التطبيق العملي لهذه المعايير ويعززها بمتطلبات إضافية وتعليمات بشأن أفضل الممارسات، وبذلك تضمن هذه المقومات مجتمعة أعلى مستويات الموثوقية لتعزيز ثقة الجمهور في مهنية وجودة التقييم في المملكة. يُقدم هذا الدليل أفضل الممارسات المُتبعة في مهام التقييم، ابتداءً من التواصل مع العملاء ومروراً بالتخطيط للمهمة وإعداد تقرير التقييم وتقديمه للعميل حتى الاحتفاظ بملفات العمل. كما يستهدف في المقام الأول العاملين في مهنة التقييم داخل المملكة، ولا يُعد كتاباً دراسياً في مجال التقييم أو بديلاً عن دورات التقييم التي تُقدمها الهيئة أو التعليم المهني المستمر.

يتميز هذا الدليل بتصميمه الذي يُسهّل على المستخدمين تتبع عملية التقييم بأسلوب منطقي، ويُقدم روابط للأنظمة واللوائح السعودية ذات الصلة، لضمان تحقيق أعلى معايير الجودة وأفضل الممارسات.

كما يهدف هذا الدليل في تعزيز ثقة المستثمرين وأصحاب المصلحة، من خلال ما يُقدّمه لهم ما يلي:

1. الأساس للتميز المهني بأسلوب يعزز الاتساق، وشفافية ممارسات التقييم في المملكة كلها.
2. المسرد للمصطلحات، واللغة الموحدة، اللذان لا يقتصران على النطاق المحلي، بل يجتازان الحدود الوطنية بالالتزام بمعايير التقييم الدولية، وغيرها من معايير ذات علاقة، وبالالتزام بأفضل ممارسات التقييم.
3. تعزيز الاستقرار الاقتصادي، خاصة فيما يتعلق بإعداد التقارير المالية.

- يضمن هذا الدليل للعملاء وغيرهم من الجهات المستفيدة من خدمات التقييم تنفيذ المهام وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة من الهيئة، ويعزز ثقة الجمهور، ويحافظ عليها بتقديم الضمانات الآتية:
- أ. توحيد المنهجية المتبعة، مما يُسهّل فهم عملية التقييم، وفهم القيمة التي يُوصّل إليها.
 - ب. تقديم آراء موثوقة عن القيمة صادرة عن مقيّمين معتمدين مؤهلين ومدربين تدريباً كافياً، يتمتعون بالخبرة اللازمة والمعرفة الحديثة في المجال، إضافة إلى إلمامهم بأوضاع الأسواق ذات الصلة.
 - ج. الاستقلالية والموضوعية والشفافية في أساليب التقييم المستخدمة.
 - د. اليقين والوضوح فيما يتعلق بـ:
1. نطاق العمل (شروط التعاقد)، وبيان الأمور المُزمع معالجتها، والإفصاح عن المعلومات المطلوبة.
 2. أسس القيمة، وتوضيح أي افتراضات خاصةٍ وغيرها، أو اعتباراتٍ جوهريةٍ يجب مُراعاتها.
- هـ. الدقة في إعداد التقارير، ومن ذلك: الإفصاح المناسب والكافي عن الأمور ذات الصلة؛ لإمكانية الاعتماد على عمليات التقييم من أطراف خارجية.

هيكل الدليل:

يحتوي هذا الدليل فصولاً عامةً تُطبق على جميع أنواع عمليات التقييم، وفصولاً خاصةً بالأصول مرتبطة بفروع أو تخصصات تقييم محددة، ويجب اتباع جميع الفصول العامة لضمان الامتثال لجميع متطلبات الدليل، وفصول الأصول الواردة في الدليل حسب الحاجة، ويُقسم هذا الدليل كما يلي:

مقدمة:

الفصول العامة:

- الفصل 100 - إطار التقييم
- الفصل 101 - نطاق العمل
- الفصل 102 - أسس القيمة
- الفصل 103 - أساليب التقييم
- الفصل 104 - البيانات والمدخلات
- الفصل 105 - نماذج التقييم
- الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير

فصول الأصول

- الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية
- الفصل 300 - الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة
- الفصل 400 - المصالح والحقوق العقارية
- الفصل 500 - الأدوات المالية
- الفصل 600 - المعادن الثمينة والأحجار الكريمة
- الفصل 700 - أضرار المركبات

ملحق:

قائمة غير حصرية بأنظمة المملكة العربية السعودية ولوائحها ذات الصلة
قائمة المصطلحات

الفصول العامة

02

الفصل 100

إطار التقييم

المحتويات:

- 10 الغرض العام من الدليل
- 20 مبادئ المقيّم
- 30 مراقبة جودة عملية التقييم
- 40 الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات
- 50 الامتثال للدليل
- 60 إجراءات التعامل مع الشكاوى
- 70 تاريخ النفاذ

يضمن هذا الفصل امتثال عمليات التقييم لمعايير التقييم المعتمدة السارية في تاريخ إصدار التقرير، ولجميع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ومع ذلك فإن هذا الدليل لا يغطي الأنظمة واللوائح كلها، وقد لا يشمل جميع المتطلبات القانونية الخاصة بأنواع معينة من الأصول أو القطاعات المحددة، وإن وُجدت أنظمة أو لوائح إضافية ترتبط بنوع الأصل أو القطاع المعني فإن مسؤولية ضمان الامتثال الكامل لتلك المتطلبات على عاتق المقيّم المعتمد، ومن ذلك أي اشتراطات تنظيمية إضافية سارية في المملكة.

تُطبق الفصول العامة من هذا الدليل ذوات الأرقام من (100) وحتى (106)، والمبادئ المُعترف بها على الأصول والالتزامات جميعها، وهي الخطوة الأولى لأي مهمة تقييم في المملكة، وتُوضّح فصول الأصول الواردة في هذا الدليل ذوات الأرقام (200) و(700) متطلبات إضافية تتعلق بأنواع محددة من الأصول والالتزامات، فضلاً عن المتطلبات الواردة في الفصول العامة.

يشمل الامتثال لهذا الدليل الالتزام بالفصول العامة الواردة فيه، وكذلك فصول الأصول المُطبقة وذات الصلة بالغرض من التقييم جميعها باستثناء الحالات التي ينص فيها هذا الدليل على عدم انطباق الفصول العامة أو بعضها على مهام تقييم محددة، كما يجب أن يمثل المقيّم المعتمد لمبادئ المقيّم الواردة في هذا الفصل عند تنفيذ عمليات التقييم.

يهدف هذا الدليل إلى تزويد المقيّم المعتمد بأداة عملية أساسية تطرح أمامه المعلومات بأسلوب واضح ومُبسّر ومفهوم للعملاء وأصحاب المصلحة أيضاً.

الغرض العام من الدليل:

10

1-10 تُمثل مبادئ الثبات والدقة والموضوعية والشفافية الركائز الأساسية لاكتساب ثقة الجمهور في خدمات التقييم وتعزيزها، وتعتمد هذه العوامل بشكل أساسي على امتلاك مقدمي خدمات التقييم المهارات والمعارف والخبرات المناسبة، والسلوكيات الأخلاقية اللازمة؛ لإصدار أحكام صحيحة، وتقديم آرائهم في القيمة بوضوح لا لبس فيه للعملاء وغيرهم من مستخدمي التقييم وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة.

2-10 يُركز هذا الفصل على التطبيق العملي لمعايير التقييم المعتمدة، ويُعززها بمتطلبات إضافية وتعليمات تُوضّح أفضل ممارسات التقييم المُتبعة في المملكة، ويُقدم أعلى مستويات الموثوقية للمستخدمين المقصودين من تقارير التقييم، ويُعزز ثقة الجمهور في مهنية التقييم وجودته.

3-10 لا يُقدم هذا الفصل توجيهات للمقيّم المعتمد لكيفية تقييم الحالات الفردية، ولا يحل محل المعايير الخاصة أو المُلزمة في الاختصاصات القضائية خارج المملكة.

4-10 يضمن هذا الفصل للعملاء وغيرهم من مستخدمي التقييم الآخرين تنفيذ مهام التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية المعتمدة من الهيئة والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ويضمن أيضاً تعزيز ثقة الجمهور والحفاظ عليها بتقديم الضمانات الآتية

- أ. توحيد أساليب التقييم، ليكون فهم عملية التقييم والقيمة التي يُوصَل إليها سهلاً.
- ب. آراء تقييم موثوقة ومناسبة صادرة عن مُقيمين مُعتمدين مُمتلكين للمؤهلات المناسبة، ومُتمتعين بالمهارات والخبرات الكافية لأداء هذه المهمة، وعلى دراية بأحدث المعارف في هذا المجال وأوضاع الأسواق ذات الصلة بالأصول أو الالتزامات أو كليهما.
- ج. الاستقلالية والموضوعية والشفافية في أساليب التقييم المستخدمة عند التعامل مع تعليمات التقييم وتقديم النتائج.
- د. اليقين والوضوح فيما يتعلق بما يلي:
 1. نطاق العمل والعرض وخطاب التكليف، والكشف فيها عن الأمور المُزمع معالجتها، والإفصاح عن المعلومات المطلوبة.
 2. أسس القيمة، وتوضيح الافتراضات الخاصة وغيرها، أو الاعتبارات الجوهرية التي يجب مراعاتها.
- هـ. يجب تحقيق الدقة في إعداد التقارير بالإفصاح المناسب والكافي عن المسائل ذات الصلة، إذ قد يعتمد طرف خارجي على نتائج التقييم.

مبادئ المقيم:

20

1-20 الأخلاقيات:

يجب على المقيم المُعتمد اتباع المبادئ الأخلاقية المتمثلة في النزاهة والموضوعية والحياد والسرية والكفاءة والمهنية لتقديم تقييم غير متحيز، وتعزيز ثقة الجمهور، والحفاظ عليها¹.

2-20 الكفاءة:

يجب أن يتولى تنفيذ التقييم أحد المقيمين المُعتمدين، وأن يتمتع المقيم المُعتمد بالمهارات الفنية، والمعرفة، والخبرات، والكفاءة اللازمة؛ لتقديم رأي موضوعي يضمن إجراء التقييم، وإنجازه بالشكل الأمثل².

3-20 الامتثال:

يجب على المقيم المُعتمد أن يُقر ويتعهد باتباعه للمبادئ والتعليمات الواردة في الفصل عند إجراء التقييم، وأنه ملتزمٌ بالمبادئ واللوائح والقواعد والتعليمات التي تُصدرها (تقييم)، وأي متطلبات إشرافية قانونية أخرى عند إجراء التقييم³.

4-20 الشك المهني:

يجب على المقيم المُعتمد التحلي بدرجة مناسبة من الشك المهني في كل مرحلة من مراحل التقييم، ويجب عليه أن يتحلى أيضاً بالمستويات المطلوبة من الاستقلالية والموضوعية عند تنفيذ مهام التقييم الفردية، مع تطبيق الشك المهني على المعلومات والبيانات التي يعتمد عليها بوصفها أدلة، فالشك المهني يُعدُّ منهجية تعتمد على العقلية المتسائلة، مع التحلّي بالتقييم النقدي للأدلة المُعتمدة في عملية التقييم، والانتباه إلى العوامل التي قد تجعل المعلومات المُقدمة مضللة.

1. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها، المادة (4) و(5)، ونظام المقيمين المُعتمدين، المادة 15

2. نظام المقيمين المُعتمدين، المادة 2

3. نظام المقيمين المُعتمدين وبرنامج مراقبة جودة الأداء المهني

مراقبة جودة عملية التقييم:

30

- 1-30** يجب تطبيق ضوابط لضمان جودة عملية التقييم (الضوابط) عند تنفيذ عملية التقييم.
- 2-30** تساعد هذه الضوابط في ضمان تنفيذ عمليات التقييم بموضوعية وشفافية ودون تحيز وفقاً للدليل.
- 3-30** ينبغي تحديد نطاق الضوابط مع مراعاة الاستخدام المقصود، أو المستخدم المقصود، أو الأصل، أو الالتزام محل التقييم، أو جميع ما سبق، وتحديد درجة تعقيد التقييم⁴.
- 4-30** ينبغي أن تُقَيِّم هذه الضوابط الأحكام الصادرة أثناء التقييم، لا سيما منطقية الأحكام، وعدم تحيزها في تحديد القيمة.
- 5-30** ينبغي توثيق الضوابط، وأن تحوي الوثائق التفاصيل الكافية التي تسمح لمقيّم مُعتمدٍ آخر فهم مدى فعالية ضوابط جودة عملية التقييم استناداً إلى حكمه المهني⁵.
- 6-30** ينبغي إجراء فحص دوري للضوابط للتأكد من سلامتها واكتمالها في تاريخ التقييم، كما ينبغي توثيق هذا الفحص الدوري.
- 7-30** يجب على المقيّم المعتمد - إن لم يتمكّن من التصدي لأخطار التقييم - تنفيذ إجراءات مراقبة مرتبطة بسياسات الامتثال والرقابة، وإجراءاتهما الخاصة.
- 8-30** ينبغي أن يستنتج المقيّم المعتمد أنّ مستوى أخطار التقييم - وفقاً للضوابط المطبقة - مناسبة، وأن يجعل ذلك مرهوناً بالاستخدام المقصود، أو المستخدم المقصود، أو خصائص الأصول، أو الالتزامات محل التقييم، ودرجة تعقيد التقييم⁶.
- 9-30** يجب أن يُطبق المقيّم المعتمد إجراءاتٍ داخلية للتعامل مع الشكاوى في إطار مراقبة الجودة بمنشأة التقييم. (يُرجى الاطلاع على الفصل (106) من هذا الدليل - التوثيق وإعداد التقارير)

4. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

5. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المواد (26) و(27)، وبرنامج مراقبة جودة الأداء المهني

6. برنامج مراقبة جودة الأداء المهني، الفصل الثاني

الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات:

40

1-40 إذا لم يمتلك المقيّم المعتمد المهارات الفنية، أو الخبرات، أو البيانات، أو المعارف اللازمة للتقييم بجميع جوانبه، فلا مانع من طلبه المساعدة من مختص أو مقدم خدمات، شريطة الاتفاق على ذلك، والإفصاح عنه ودوره في تقرير التقييم.

2-40 يجب على المقيّم المعتمد قبل الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات أخذ موافقة العميل، وتقييم معارف المختص أو مقدم الخدمات ومهاراتهما وقدراتهما وتوثيقها، ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر أ. الخبرات في نوع العمل المنفذ.
ب. الشهادة المهنية في المجال ذي الصلة، أو الترخيص، أو الاعتماد المهني للمختص أو مقدم الخدمات.
ج. سمعة المختص أو مقدم الخدمات، ووضعها في مجال الممارسة.

3-40 يجب أن يُلِمَّ المقيّم المعتمد عند الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات بالإجراءات والنتائج، ويتحقق منها؛ ليضع أساساً معقولاً للاعتماد على عمله بناءً على حكم المقيّم المعتمد المهني، ويجب على المقيّم المعتمد أخذ موافقة العميل على الاستعانة بمختص، وتسجيل التفاصيل ذات الصلة جميعها بنطاق العمل وتقرير التقييم.

الامتثال للدليل

50

1-50 حرصاً على الالتزام بمتطلبات التقييم داخل المملكة فإنه يجب الاستعانة بمقيّم مُعتمدٍ؛ للتقييم، وتلبية متطلبات معايير التقييم المعتمدة، ومتطلبات هذا الدليل، وجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها.

2-50 يجب على المقيّم المعتمد الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة المرتبطة بغرض التقييم، والاستخدام المقصود، والمستخدمين المقصودين⁷.

3-50 عند وجود تعارض بين المتطلبات واجبة التطبيق، تكون الأولوية للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة، ثم لمعايير التقييم المعتمدة، ثم لأحكام هذا الدليل، وعلى المقيّم المعتمد الالتزام بهذا الترتيب، مع الإفصاح عن أثر ذلك وتوثيقه في نطاق العمل وتقرير التقييم متى كان لذلك أثر على مهمة التقييم.

4-50 يتألف الدليل من متطلبات إلزامية يجب الالتزام بها؛ لضمان تنفيذ التقييم وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة، ولهذا الدليل، والفصول العامة، وفصول الأصول، وأي أنظمة أو لوائح معمول بها.

5-50 لا تهدف بعض أقسام الدليل إلى توجيه إجراءات محددة، أو فرضها، بل تهدف إلى تقديم المبادئ والمفاهيم الأساسية التي ينبغي مراعاتها عند تنفيذ التقييم.

7. مُقدمة تضم قائمة بالأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة

50-6 يجب أن تُنفذ جميع عمليات التقييم في المملكة بالاستعانة بمُقيّم مُعتمدٍ، ويستثنى من ذلك تقييم الأوراق المالية وفقاً للمادة الأولى من نظام المقيمين المعتمدين - الفقرة 7. (ويرجى الاطلاع على الفصل 500 - الأدوات المالية).

50-7 يجوز أن يتعاون المقيّم المُعتمد في بعض الحالات مع مختص أو مقدم خدمات خارجي لإجراء التقييم كلياً أو جزئياً، ويجب في مثل هذه الحالات أن يكون المقيّم المُعتمد أو المنشأة المرخصة جهةً التوقيع الرئيسية على تقرير التقييم، وينبغي الإشارة بوضوح في تقرير التقييم إلى دور المختص أو مقدم الخدمة، وإلى مستوى المساعدة المقدمة.

50-8 يجب أن يوقع المقيم المُعتمد على جميع التقارير التي يصدرها، والتأكد من توقيع جميع المشاركين في إعداد التقرير من العاملين لديه في المنشأة، ويعد من المشاركين في إعداد التقرير كل من يزاول أعمال المعاينة أو إعداد الدراسات الاقتصادية أو المالية ونحوها المرتبطة بتحديد القيمة للأصل محل التقييم⁸.

50-9 إذا كان المقيّم المُعتمد يُمارس نشاطه خارج المملكة، وحدث تعارض بين نطاق اختصاصه مع هذا الدليل والمتطلبات القانونية، أو النظامية، أو التنظيمية، أو غيرها من المتطلبات الرسمية ذات الصلة بالاستخدام المقصود (الغرض من التقييم) - فالواجب إعطاء الأولوية لهذه المتطلبات، مع توضيحها وتوثيقها بالكامل، والإبلاغ عنها لضمان الامتثال لهذا الدليل.

50-10 إذا كانت هناك أي متطلبات قانونية، أو تشريعية، أو تنظيمية، أو أي متطلبات رسمية أخرى تؤثر تأثيراً كبيراً على طبيعة الإجراءات المنفذة، أو المدخلات والافتراضات المستخدمة، أو القيمة (القيم)، أو جميعها - فالواجب على المقيّم المُعتمد الإفصاح عن هذه المتطلبات، وتحديدتها، والإفصاح عن جوانب اختلافها المهمة عن متطلبات هذا الدليل (على سبيل المثال: يتطلب تحديد الاختصاص القضائي استخدام أحد أساليب السوق فقط في الأوضاع التي تُشير فيها المعايير إلى أنه يجب مراعاة استخدام أسلوب الدخل).

50-11 تجنباً للشك إذا وُجدت متطلبات تشريعية أو قانونية إلزامية خاصة بسياق أو منطقة جغرافية محددة، فإن الالتزام بهذه المتطلبات لا يُعد خروجاً عن هذا الدليل، شريطة توضيح تلك الالتزامات صراحةً ضمن نطاق العمل وتقرير التقييم.

50-12 يُقدم الدليل أغلب أسس القيمة المناسبة للتطبيق في أغراض التقييم، وعند تطبيق أي أساس للقيمة آخر بخلاف أسس القيمة المحددة في هذا الدليل، يجب الإفصاح عنه وشرحه وذكره بوضوح في تقرير التقييم، وإذا كان استخدام أساس القيمة المذكور إلزامياً في السياق المحدد أو في منطقة خاضعة لأنظمة خاصة - فالواجب توضيح هذا الشرط الإلزامي في نطاق العمل وتقرير التقييم.

50-13 يُعد أي خروج عن الدليل سبباً لجعل التقييم غير ممثل للدليل والأنظمة واللوائح المعمول بها.

50-14 يجب على المقيّم المُعتمد اتباع الفصول العامة فيما يخص الأصول أو الالتزامات التي قد تتناولها فصول الأصول المُتعددة، وتوضيح أي فصول أصول مُستخدمة، وتبريرها، وتوثيقها، والفصل - مثلاً - ذو الرقم (300 - الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة)، والفصل ذو الرقم (200 - المنشآت الاقتصادية) مطابقاً لبعض الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

15-50 قد يُطالب من المقيّم المُعتمد في بعض الحالات إجراء مراجعة تقييم؛ لضمان امتثال التقييم للدليل، ويجب على المقيّم المُعتمد في مثل هذه الحالة ألا يُنفذ المهمة إلا إذا كان قد مارس العمل في المجال ذي الصلة بالمهمة لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات بعد اكتسابه الترخيص.

16-50 يجب على المقيّم المُعتمد الامتثال للدليل وإطار المراجعة المعمول به المُحدد في نطاق العمل.

إجراءات التعامل مع الشكاوى:

60

1-60 يجب أن يتبنى المقيّم المُعتمد آلية داخلية للتعامل مع الشكاوى وإعلام العملاء بالآليات والإجراءات الخاصة بالشكاوى في بداية المهمة.

2-60 يُقدم القسم (90) من الفصل (106) من هذا الدليل - التوثيق وإعداد التقارير) مزيداً من التفاصيل والمتطلبات ذات الصلة بإجراءات التعامل مع الشكاوى.

تاريخ النفاذ:

70

1-70 صدر هذا الدليل بتاريخ 4 أكتوبر 2026 ويُعد نافذاً على عمليات التقييم اعتباراً من تاريخ 1 يناير 2027.

2-70 يجب على المقيّم المُعتمد عند إجراء عمليات تقييم أو مراجعات تقييم بأثر رجعي أو لفترة ماضية توثيق إصدارات معايير التقييم المعتمدة، وإصدارات الدليل السارية في تاريخ إصدار تقرير التقييم.

3-70 يُعد النص الرسمي المنشور على موقع الهيئة الإلكتروني هو النص النهائي والمعمول به لهذا الدليل، ويجب على جميع مُستخدمي هذا الإصدار التأكد من الاطلاع على أي تعديلات صادرة لاحقاً، وتخضع محتويات هذا الدليل للمراجعة الدورية، وتصدر التعديلات أو الإضافات عند الحاجة.

4-70 لا ينبغي لمنظمات التقييم المهنية خارج المملكة الاعتماد على الدليل إلا بعد أخذ موافقة مُسبقة واتفاقية موثقة مع الهيئة.

الفصل 101

نطاق العمل

المحتويات:

10	مقدمة
20	إدارة العلاقة مع العملاء
30	إدارة المخاطر
40	نطاق عمل عمليات التقييم
50	العرض
60	ألعاب التقييم
70	عقد تقديم خدمات التقييم
80	مراجعة التقييم

يُلزم الفصل (101) كلاً من العميل والمقيّم المعتمد بالاتفاق على نطاق العمل، وتوثيقه على هيئة عرضٍ مقبولٍ، أو عقد تقديم خدمات التقييم، أو اتفاقيةٍ إطاريةٍ لتنفيذ التقييم، أو مراجعة التقييم المناسبة للاستخدام المقصود.

يجب إحاطة العميل علماً بجميع الأمور المهمة الواردة في تقرير التقييم، وتوثيقها بشكلٍ مناسبٍ قبل حلول وقت إنجاز تقرير التقييم؛ لضمان عدم إجراء أي مراجعاتٍ لاحقةٍ لنطاق العمل الأولي الذي لم يكن العميل على درايةٍ به.

يُحدد الفصل (101) الحد الأدنى لمتطلبات التقييم، أو مراجعة التقييم لنطاق العمل، ويجب تنفيذ التقييم بأسلوبٍ مهني، وتقييم الأصل أو الالتزام تقييماً صحيحاً، مع مراعاة جميع الأدلة المتاحة لضمان ثبات صحة النتيجة حال الطعن فيها.

مقدمة

10

1-10 يعتمد هذا الفصل على (المعيار 101 - نطاق العمل) الذي يوضح الشروط الأساسية للتقييم، أو مراجعة التقييم، ويدخل فيه مثلاً لا حصرأ: الأصول أو الالتزامات محل التقييم، والاستخدام المقصود من التقييم، ومسؤوليات الأطراف التي تُشارك في التقييم.

2-10 يصف نطاق العمل الشروط الأساسية للتقييم أو مراجعة التقييم؛ مثل: مكونات التقييم، والقيمة محل المراجعة.

3-10 يلزم تحديد نطاق العمل لجميع عمليات التقييم ومراجعات التقييم، سواء أكانت القيم الناتجة للاستخدام الداخلي أم الخارجي.

4-10 يُحدد نطاق العمل الشروط المحددة للعقد المُبرم بين المقيّم المعتمد والعميل.

5-10 قد يحتاج نطاق العمل المُتفق عليه إلى إجراء تعديلاتٍ لاحقةٍ، ويجب توثيق أي تغييراتٍ وتسجيلها خطياً لتجنب حدوث أي سوء فهمٍ أو نزاعٍ مُحتملٍ بين الأطراف المُشاركة في التقييم مستقبلاً.

6-10 يجب دراسة نطاق العمل بانتظام ليعكس ملاحظات العميل، أو متطلباته المُعدّلة، أو كليهما، ودراسة التشريعات أو المتطلبات التنظيمية الحديثة.

7-10 يجب على المقيّم المعتمد أن يؤكد خطياً استمرار سريان الشروط المُحدّدة لنطاق العمل، وذلك عند إجراء عمليات تقييم متشابهة - مثل: عمليات تقييم الإقراض المضمون - بانتظام لصالح العميل نفسه، وتقديمه نطاق الأعمال له سابقاً، ما لم يُتفق على خلاف ذلك مع العميل.

8-10 يجب إخطار العميل خطياً بأي تغييراتٍ لاحقةٍ تطرأ على نطاق العمل فور دخولها حيز التنفيذ.

- 9-10** يجب أن يتفق المقيّم المعتمد مع العميل على نطاق العمل، ويجب أن يتفقوا أيضاً على أن يكون نطاق التقييم أو مراجعة التقييم مناسباً للاستخدام المقصود.
- 10-10** إذا كان نطاق العمل مقيداً أكثر من اللازم وفقاً للحكم المهني للمقيّم المعتمد، ممّا يحول دون إجراء تقييم ممثلٍ لمعايير التقييم المعتمدة – فإنّ على المقيّم المعتمد بعد التشاور مع العميل تطبيق أيّ ممّا يلي
1. تعديل نطاق العمل، أو توسيعه ليحوي المعلومات الناقصة.
 2. إكمال التقييم بالاعتماد على افتراضٍ خاصٍ إذا كان معيار الأصول المناسب يسمح بذلك.
 3. الانسحاب من المهمة.

إدارة العلاقة مع العملاء:

20

- 1-20** يجب على المقيّم المعتمد قبل الاتفاق مع العميل على تعليمات التقييم أو مراجعة التقييم اتخاذ الخطوات الآتية
- أ. تحديد أي تضارب في المصالح مرتبط بالعمل، أو بموضوع التقييم⁹.
 - ب. تحديد متطلبات العميل، ونطاق عمل المقيّم؛ لتحديد موضوع التقييم¹⁰.
 - ج. التأكد من أن المقيّم المعتمد مؤهلٌ تأهيلاً مناسباً لتنفيذ التقييم المطلوب، ويعني هذا أنّه مكتسبٌ للمؤهلات، ومتمتعٌ بالخبرات والكفاءة اللازمة لتنفيذ نوع التقييم المطلوب المناسب للسوق المستهدف¹¹.
 - د. التحقق من قدرة المقيّم المعتمد على إنجاز التقييم خلال الإطار الزمني المحدد، وتوفير الموارد اللازمة داخل الشركة، أو عبر التعاون مع أطرافٍ أخرى؛ لتقديم مخرجاتٍ موثوقةٍ¹².
 - هـ. تقييم المخاطر التجارية والقانونية؛ مثل: الوضع القانوني، ونزاهة العمل المالية.
 - و. تحديد موافقة العميل اللازمة فيما يتعلق بالمعلومات السرية والحصول عليها¹³.
- 2-20** يجب على المقيّم المعتمد أو من ينوب عنه الاجتماع مع العميل (عن بُعد) أو حضورياً؛ لتأكيد متطلبات العميل وفقاً لطبيعة المهمة.
- 3-20** يجب الاحتفاظ بسجل مراجعة يُوضّح تعاملات المقيّم المعتمد مع العميل، ويجب على المقيّم المعتمد تسجيل أي وثائق مستلمة من العميل.
- 4-20** يجب توثيق ومشاركة ملاحظات اجتماع المقيّم المعتمد، ونموذج المقابلة الكامل مع العميل؛ لتأكيد التفاهم المتبادل للتعليمات.
- 5-20** يجب على المقيّم المعتمد استخدام حكمه المهني للتأكد من وجود المعلومات الكافية المستمدة من العميل؛ لتحديد نطاق العمل بدقة.
- 6-20** ينبغي التحقق من معلومات العميل قبل عقد اجتماع معه، ويجب على المقيّم المعتمد - في إطار عملية التحقق من معلومات العميل - مراجعة المعلومات المتعلقة بالعمل، وتعليمات التقييم المقترحة.

9. نظام المقيّمين المعتمدين (المادة 20)، وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 9)

10. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 14)

11. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 6)

12. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 9)

13. نظام المقيّمين المعتمدين (المادة 15 و 21)

7-20 إذا قرر المقيّم المُعتمد قبول مهمة التقييم فالواجب عليه إرسال تأكيد خطي بقبول المهمة إلى العميل؛ مثل: خطاب إقرار، وقبول التعليمات، وإخطار العميل بالإجراءات القادمة.

8-20 يجب على المقيّم المُعتمد - إذا قرّر عدم قبول تعليمات التقييم - إخطار العميل بقراره هذا خطياً.

- 9-20** يجب على المقيّمين المُعتمدين الالتزام بأحكام نظام مكافحة غسل الأموال؛ ومنها مثلاً لا حصرًا:
1. التحقق من هوية العملاء؛ كالتحقق - إن كان العميل من شركة - من الوثائق الرسمية التي توضح اسم الجهة، وعنوانها، وأسماء مالكيها، والمفوضين بالتوقيع.
 2. الاحتفاظ بالسجلات والوثائق كلها التي ترتبط بالتعاملات مع العملاء لمدة لا تقل عن ١٠ سنوات¹⁴.
 3. وضع الإجراءات الاحترازية والضوابط الداخلية لاكتشاف الجرائم وكبحها وفقاً للنظام.
 4. الإبلاغ عن المعاملات التي يشك في طبيعتها، أو الغرض منها¹⁵.

10-20 يجب على المقيّم المُعتمد العمل مع مجموعة متنوعة من العملاء، وألا يعتمد كلياً على عددٍ محدودٍ منهم؛ حتى لا يؤثر ذلك على حياديته.

11-20 يجب على المقيّم المُعتمد معرفة حدوده في إطار عملية التقييم، فإذا كان المقيّم المُعتمد يفتقر إلى المعارف والخبرات المهنية اللازمة لإنجاز المهمة، ولم تكن لديه القدرة على اكتساب هذه الكفاءة قبل إنجاز المهمة - فعليه طلب المساعدة من شخص يمتلك الخبرة اللازمة في تنفيذ هذا النوع من المهام، أو رفض المهمة¹⁶.

12-20 يجب الحصول على موافقة مسبقة من العميل عند طلب مساعدة طرفٍ خارجي، أو عند إسناد العمل من الباطن إلى مقيّمين مُعتمدين متخصصين آخرين.

13-20 يجب توضيح مصدر البيانات والمدخلات المهمة، وأسباب اختيارها، واستخدامها، وتبريرها، وتوثيقها (يُرجى الاطلاع على الفصل 106 من هذا الدليل - التوثيق وإعداد التقارير).

14-20 يجب أن يكون التوثيق كافياً ليتمكن المقيّم المُعتمد من الوقوف على أسباب أهمية بياناتٍ مُحددة، وأسباب اختيار مدخلاتٍ مُحددة، واعتبارها معقولة.

15-20 يجب أن يُطبق المقيّم المُعتمد آليات مناسبة لجمع المعلومات المتصلة بالعمل والمهمة واللازمة لإجراء التقييم، وتيسير إدارتها، واستخدامها، وتخزينها¹⁷.

16-20 يجب على المقيّم المُعتمد تطبيق آليات مناسبة لجمع المعلومات والبيانات المرتبطة بالعمل والمهمة، وإدارتها واستخدامها وتخزينها¹⁸، مع توضيح مصادر البيانات والمدخلات المهمة وأسباب اختيارها واستخدامها وتبريرها، والتأكد من كفاية التوثيق بما يمكن من فهم أهمية البيانات والمدخلات المختارة واعتبارها معقولة، وذلك وفقاً لمتطلبات الفصل (106) من هذا الدليل (التوثيق وإعداد التقارير).

14. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 25)

15. نظام مكافحة غسل الأموال السعودي ونظام المقيّمين المُعتمدين، المادة (27)

16. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 20

17. نظام المقيّمين المُعتمدين (المادة 13)

18. نظام المقيّمين المُعتمدين (المادة 13)

1-30 يجب على المقيّم المعتمد الالتزام بمتطلبات الاستقلالية والموضوعية والسرية وإدارة تضارب المصالح وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادرة من الهيئة.

2-30 تحتاج عملية التقييم من المقيّم المُعتمد إلى إصدار تقارير تقييم غير متحيزة تعتمد على بياناتٍ ومدخلاتٍ موثوقةٍ وافتراساتٍ واقعيةٍ، ولذا يجب إصدار تقرير التقييم بأسلوب يُعزّز الشفافية، ويحدّ من تأثير أي عوامل ذاتية أو غير متوقّعة على عملية التقييم؛ لضمان موثوقية عملية التقييم.

3-30 يجب على منشآت التقييم تطبيق ضوابط وإجراءات مناسبة لإدارة المخاطر تتناسب مع حجم المنشأة وطبيعة أعمالها ومستوى المخاطر المرتبطة بها. وقد تشمل هذه الضوابط - بحسب الحاجة - الإجراءات الواردة أدناه

1. الاحتفاظ بسجلٍ يوضّح المصالح الشخصية المؤثرة للمقيمين.
2. العناية الواجبة بالعملاء والتحقق منهم.
3. التدقيق في أهلية أعضاء الفريق.
4. الإفصاح عن مصادر تضارب المصالح المُحتملة.
5. إخطار العميل بمصادر تضارب المصالح المُحتملة، والتأكّد من موافقته عليها.
6. ضوابط تدفق المعلومات (ضوابط الفصل الأخلاقي) بين خطوط الخدمة، أو فرق المشروع، أو كليهما.
7. المراجعة الداخلية لعمليات التقييم بواسطة أقران المهنة.
8. تناوب المقيمين المُعتمدين إذا كانت عمليات التقييم منتظمة.
9. سياسات الخصوصية وسياسات السرية واستخدام اتفاقيات عدم الإفصاح.
10. تركيز سياسات التوظيف على مُسميات مهنيةٍ محددةٍ.
11. استخدام شروط التعاقد وأحكامه القياسية.
12. استخدام خطابات الوصول، وخطابات الاعتماد.
13. ضوابط قبول الهدايا أو الضيافة.
14. نظام التعامل مع الشكاوى.
15. الإبلاغ عن المخالفات التي يطلعون عليها.
16. الرقابة.
17. التدريب.
18. استخدام نماذج وبرمجيات معتمدة في هذا المجال.
19. استخدام نماذج التقارير القياسية، وقوائم المراجعة.
20. تحديد مدى التركيز على قطاع أو منطقة جغرافية أو نوع من العملاء، أو التخصص في ذلك.
21. التأمين ضد المخاطر المهنية.
22. حدود المسؤولية.

4-30 يجب أن يكون المقيّم المُعتمد، على درايةٍ بالمتطلبات الواردة في برنامج مراقبة جودة الأداء المهني، والامتثال لها¹⁹. وبمنهجية تصنيف المخالفات لأعمال الرقابة من حيث المخاطر المتصلة بها.

5-30 يجب على المقيّم المُعتمد - فيما يتعلق بالعميل أو الأصل محل التقييم - رفض أي مهام تحوي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، ومن أمثلة ذلك

1. تقييم أي أصل إذا كان مالكا له، أو شريكاً في ملكيته، أو راغباً في ذلك، أو كانت له مصلحة به - مباشرة أو غير مباشرة -؛ كأن يكون وسيطاً، أو مسوّقاً، أو مستثمرًا، أو مُموّلاً لَمُلكه.
2. تقييم أي أصل إذا كانت له قرابة إلى الدرجة الرابعة بملكه، أو أحد الشركاء فيه، أو أحد أعضاء مجلس إدارته.
3. تقييم أي أصل لعميل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلاليته بشكل مباشر، أو غير مباشر.
4. تقييم أي أصل مملوكٍ لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً، أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها، أو أحد الشركاء فيها، أو أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو ناظراً لأحد أوقافها.
5. تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل في الموضوع نفسه، ويجوز له ذلك إن أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء²⁰.

يجب على المقيّم المُعتمد توخي الحرص اللازم عند تقييم أي تهديد قد يمس موضوعيته أو يُنشئ تصوراً محتملاً للانحياز لدى مستخدمٍ تقرير التقييم، والإفصاح عن أي تهديد جوهري ذي صلة بنطاق العمل أو تقرير التقييم، واتخاذ الإجراءات المناسبة لمعالجته، وفي حال تعذر ذلك فعليه عدم قبول المهمة أو الاستمرار فيها²¹.

6-30 إذا كان المقيّم المُعتمد يتصرف - فيما يتعلق بالأصل، أو الالتزام نفسه، أو كليهما - بالإنابة عن عملاء مختلفين، فالواجب عليه الحصول على الموافقة الخطية من هؤلاء العملاء قبل قبول المهمة.

7-30 يجب على المقيّم المُعتمد ألا ينتهك أي التزامات سرية تجاه العملاء الذين بينهم تضارب في المصالح، ويجب أن يُشرف على هذا الأمر مسؤول الامتثال، وهو شخص ذو منصب في الشركة، وليس تابعاً لأي من الفريقين²².

8-30 ينبغي أن يعتمد الدخل على قاعدة عملاء واسعة ومتنوعة، بدلاً من الاعتماد على عدد قليل من العملاء منعاً لأي تأثير على استقلالية المقيّم المعتمد لاعتماده على عدد محدود من العملاء.

9-30 يجب الإفصاح في نطاق العمل وتقرير التقييم - فيما يتعلق بالاعتاب - عما يأتي:

1. تجاوز نسبة دخل الشركة من العميل 5% من إجمالي دخلها خلال الاثني عشر شهراً الماضية، ويجب الإفصاح عن ذلك - عند تحديد مستخدم مقصود لتقرير التقييم منذ بداية المهمة - في العرض وعقد تقديم خدمات التقييم؛ لتكون للمستخدم فرصة للاعتراض على تعيين المقيّم المعتمد إذا أحسّ باحتمالية تحيُّز.
2. إذا دفع المقيّم المُعتمد أي مقابل - سواء نقدي أو عيني - للحصول على المهمة.

10-30 يجب الاحتفاظ بسجل مراجعة يُوضح إجراءات المقيّم المُعتمد في إدارة تضارب المصالح، والاستقلالية، وعمليات الإفصاح.

11-30 يجب على المقيّم المُعتمد عند الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات، يجب الاتفاق مع العميل على نطاق الاستعانة عند الاقتضاء، وبذل العناية المهنية المعقولة لتقييم مدى موثوقية البيانات أو الأعمال المقدمة، مع توثيق مصادرها ومستوى التحقق منها والإفصاح عنها في تقرير التقييم متى كانت مؤثرة في النتائج. ويجوز الاستعانة بمختصين آخرين، بمن فيهم المستشارون القانونيون، عند الحاجة.

19. برنامج مراقبة جودة الأداء المهني
20. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8
21. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8
22. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 15

نطاق عمل عمليات التقييم:

40

- 1-40** يجب أن يحدد نطاق العمل ما يلي:
- أ. الأصول أو الالتزامات محل التقييم، أو كليهما.
 - ب. العملاء: وهم الشخص أو الأشخاص أو الكيان الذي يُعيّن المقيّم المُعتمد لتنفيذ تقييم مُعين.
 - ج. الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم).
 - د. المستخدم المقصود. (إن وجد)
 - هـ. المقيّم المُعتمد، ورقم ترخيصه.
 - و. عملة التقييم.
 - ز. تاريخ التقييم.
 - ح. أساس القيمة، أو أسسها المُستخدمة.
 - ط. طبيعة عمل المقيّم المُعتمد، ونطاقه، وأي قيود مفروضة عليه.
 - ي. طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المقيّم المُعتمد، ومصادر ها.
 - ك. الافتراضات الخاصة.
 - ل. المختص، أو مقدم الخدمات، أو كليهما.
 - م. العوامل البيئية والاجتماعية، والحوكمة.
 - ن. نوع تقرير التقييم، أو أي وثائق أخرى يتم اعدادها.
 - س. القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم، وتوزيعه، ونشره.
 - ع. الامتثال لمعايير التقييم الدولية²³.

2-40 يجب على المقيّم المُعتمد قبل قبول أي مهمة أو إبرام أي اتفاقية لتنفيذ مهمة أن يدرك أبعاد المهمة المُزمع تنفيذها، بما في ذلك: تحديد أطراف المهمة، والأصل محل التقييم، والغرض من المهمة، وأسس القيمة المطلوبة؛ ليكون مؤهلاً للاتفاق مع العميل على نطاق العمل²⁴.

3-40 يجب أن يتأكد المقيّم المُعتمد من مناسبة نطاق العمل للمهمة المطلوبة، وأنه يؤدي إلى تنفيذ تقييم موثوق.

- 4-40** يجب على المقيّم المُعتمد عند تقييم مدى ملائمة نطاق العمل، التحقق من توافر الشروط الآتية:
1. أنه مُحدد بموضوعية، وليس فيه أي تحيزٍ محتملٍ مُتصور من جانب الأقران والمستخدمين المقصودين للتقييم.
 2. أنه مستوفٍ لتوقعات الأطراف الذين يُمثّلون المستخدمين المقصودين من عمليات التقييم.
 3. أنه من المرجح أن يكون ملائماً للمهمة من قبل أقرانه من المقيّمين المعتمدين الذين يتمتعون بالخبرة والكفاءة في تنفيذ المهام المماثلة.

5-40 يجب على المقيّم المُعتمد أن يتأكد من امتلاكه المعارف والمهارات الفنية والخبرات اللازمة؛ لتنفيذ التقييم بمهارة وبمستوى عالٍ من المهنية والكفاءة، وبجودة معقولة²⁵.

23. الفصل 101 - نطاق العمل، المادة 20

24. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8

25. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 9

6-40 يجب أن يكون المقيّم المعتمد - مع ما تقدّم - على درايةٍ بحدود قدراته الشخصية، فإذا كان المقيّم المعتمد يفتقر إلى المعارف والخبرات المهنية اللازمة لإجراء التقييم، ولا يستطيع اكتساب هذه الكفاءة قبل إنجاز المهمة، فإنّ الواجب عليه طلب المساعدة من شخص يتمتع بالخبرات اللازمة في تنفيذ هذا النوع من المهام، أو رفض المهمة.

7-40 يجب أن يكون في نطاق العمل وصف تفصيلي لنطاق التحليل، وأعمال البحث والاستقصاء المتوقع إجراؤها، ومستوى الأدلة المتوقع جمعها.

8-40 يجب على المقيّم المعتمد - لضمان جودة التقييم - تقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما في سياق، ويجب عليه البحث والتحقق من كل الأمور ذات الصلة التي تؤثر على الأصل أو الالتزام، أو كليهما.

9-40 تعتمد دقة التقييم جزئياً على جودة المعلومات المستخدمة في إعداده، ولذا سيحتاج المقيّم المعتمد إلى التحقق من مصادر المعلومات وتواريخها.

العرض:

50

1-50 يجب أن يؤثّق العرض متطلبات العميل، ونطاق العمل المُقترح، والوقت اللازم، والرسوم، والمعلومات المطلوبة لاستيفاء هذه المتطلبات حسب فهم المقيّم المعتمد لها.

2-50 يجب أن يتعامل المقيّم المعتمد مع شؤون العميل بحذر وسريّة، ولا يجوز له الإفصاح لأي شخص أو طرفٍ خارجي عن أي بياناتٍ واقعيةٍ حساسةٍ أعطاها إياه العميل، أو عن نتائج المهمة، ولا يجوز للمقيّم المعتمد أيضاً استخدام المعلومات السرية التي وصل إليها في إطار العلاقات المهنية لأغراضٍ شخصية، أو لصالح أي طرفٍ خارجي²⁶.

3-50 يجب أن يوضّح العرض - بحدٍّ أدنى - معظم الشروط التي يسعى المقيّم المعتمد - فور تعيينه - إلى التعامل بموجبها مع العميل بوضوحٍ وصدقٍ.

4-50 قد يشترط بعض العملاء - خاصةً عملاء القطاع العام والجهات الحكومية - تقديم العرض في ثلاثة أظرفٍ مختلفة، وهي

1. خطاب التقديم.
2. العرض الفني.
3. العرض المالي.

26. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 12 و15)

1-60 يجب تحديد أتعاب التقييم والتكاليف أو المصروفات المرتبطة بالمهمة التي سيتحملها العميل، متى كانت معلومة أو قابلة للتقدير عند الاتفاق على نطاق العمل.

2-60 إذا تولت أطراف خارجية تحديد أتعاب التقييم - أو إذا حُدِّت هذه الأتعاب بموجب النظام - فيجب سداد المبلغ الفعلي المُقدَّر.

3-60 لا يجوز للمقيِّم المُعتمد تحديد أتعاب التقييم بناءً على نتائجه؛ كتحديد الرسوم باعتبارها نسبة مئوية من قيمة الأصل، أو الالتزام، أو كليهما، أو جعلها مشروطة بتنفيذ إحدى المعاملات²⁷.

4-60 ينبغي على المقيِّم المُعتمد أن يتأنَّى في بداية الأمر قبل تقدير الأتعاب، وأن يستغرق الوقت الكافي لجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات عن احتياجات العميل، والأصل محل التقييم، وطبيعة التعليمات.

5-60 ينبغي على المقيِّم المُعتمد عند تقدير أتعاب التقييم أن يأخذ في حسبانهِ الاعتبارات الآتية:

1. أجر الساعة × عدد الساعات اللازمة لإنجاز المهمة.
2. الوقت المُقدَّر للمهمة بناءً على المشروعات السابقة.
3. الخبرة والتخصص في تقييم نوع الأصل.
4. الأمور المرتبطة بالمخاطر، أو المسؤولية؛ ومنها: الاعتماد على أطراف خارجية.
5. الأتعاب التي يتقاضها أقران المهنة، أو المنافسون.
6. تصور العميل لمستوى الجودة؛ مثلاً: الجودة المطلوبة عند التعاون مع شركة تقييم محلية أو إقليمية أو عالمية.
7. المستوى الحالي للمشروعات في الشركة، أو جدولها الزمني.
8. الاستعانة بمختصين - عند مشاركتهم في نطاق العمل - أو مقدمي خدمات آخرين؛ مثل: مع العقار، والمساحين، ومزودي البيانات، وغيرهم.
9. تعيين مقيِّمين مُعتمدين آخرين يتمتعون بالكفاءة اللازمة لتقييم نوع مُحدد من الأصول، أو بالكفاءة اللازمة للتقييم في منطقةٍ سوقية مُعينة، أو لاستخدام أسلوبٍ تقييمي مُعين.
10. مستوى صلاحية الوصول إلى البيانات ذات الصلة.

27. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 10

عقد تقديم خدمات التقييم:

70

1-70 يجب على المقيّم المُعتمد أخذ التعليمات الدقيقة المرتبطة بالتقييم من العميل، وتوثيقها خطياً - وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة - قبل التعاقد؛ لتجنب أي تفسير خاطئٍ للمعاني، أو لنطاق العمل.

2-70 يجب أن يتوافق عقد تقديم خدمات التقييم مع شروط نموذج العقد الموحد للهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين عند تقديم خدمات التقييم، إذ تُمثل هذه الشروط الحد الأدنى لمتطلبات الامتثال التي يجب على المقيّم المُعتمد الالتزام بها²⁸.

3-70 يجب - في عقد تقديم خدمات التقييم - تحديد النظام الواجب التطبيق، والاختصاص القضائي، وأي آلية بديلة لحل النزاعات (إن وجدت).

4-70 يجب أن يضمن المقيّم المُعتمد وجود المتطلبات الواردة في البند (1-40) في عقد تقديم خدمات التقييم الصادر بعد الاتفاق على نطاق العمل، إضافة إلى البنود الآتية

1. هوية المستخدمين المقصودين الآخرين. (إن وجدت)
2. المصلحة في الأصل محل التقييم.
3. الافتراضات المهمة.
4. نوع التقرير.
5. يجب أن ينص عقد تقديم خدمات التقييم على أن التقييم سيُنَفَّذ كما هو في تاريخ التقييم، ووفقاً للإصدار الأخير من معايير التقييم المعتمدة والسارية وقت إصدار التقرير، ووفقاً لهذا الدليل، وعلى أن المقيّم المُعتمد سيقيم ملاءمة المدخلات المهمة كلها.
6. مدة المهمة: ومن ذلك الجدول الزمني لأي مخرجات رئيسية، والاجتماعات، والجدول الزمني لأخذ تعليقات العميل، والتعامل معها.
7. أحكام التعاقد من الباطن.
8. أساس احتساب رسوم المقيّم المُعتمد.
9. إجراءات تقديم الشكاوى ضد المقيّم المُعتمد. (إن وجدت)
10. التغيرات في نطاق العمل، وإجراءات إلغاء العقد.
11. النظام الواجب التطبيق، والاختصاص القضائي.

5-70 يجب على المقيّم المُعتمد أن يرفق مع تقرير التقييم، نطاق العمل المتفق عليه مع العميل وفق عقد تقديم خدمات التقييم.

6-70 ينبغي على المقيّم المُعتمد أن يرفق مع تقرير التقييم:

1. خطاب الإقرار، وهو خطاب تقديمي يؤكد تعليمات العميل وشروط التعاقد وصورة المستندات المستلمة. يجب أن يشير خطاب إقرار -عند استخدامه- إلى نطاق العمل وفقاً للبند (30-5)، مع ضمان اتساقه وعدم تعارضه مع شروط التعاقد المعتمدة.
2. خطاب تكميلي: إذا أُدخِلَت تغييرات أو تعديلات على شروط العقد خلال سير المهمة.

28. نموذج العقد الموحد للهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين

7-70 يجب أن يضمن المقيّم المعتمد أيضاً إدراج جميع الشروط في عقد تقديم خدمات التقييم.

8-70 يجب أن يتضمن عقد تقديم خدمات التقييم بنداً يوضح أحكام الاعتماد على طرفٍ خارجي؛ لوضع قيودٍ على تعرض المقيّم المعتمد للمطالبات التي تُقيمها تلك الأطراف الخارجية.

9-70 لا يجوز السماح للأطراف الخارجية باستلام تقرير التقييم - أو الاعتماد عليه - ما لم يرد نصٌ صريح بذلك في نطاق العمل والتقرير، أو بموافقة خطية من المقيّم المعتمد.

10-70 إذا أراد أي طرف خارجي أخذ نسخة من تقرير التقييم فإنَّ على المقيّم المعتمد والعميل أن يوقعاً على خطاب الاستلام.

11-70 ينبغي أن يستند المقيّم المعتمد - إذا كانت المهام متكررة - على اتفاقية إطارية تتضمن كلَّ الشروط والأحكام الموضحة سابقاً في نطاق العمل، ويجب أن تحدد هذه الاتفاقية طبيعة عمليات التقييم المتصورة خلال الفترة المحددة، وعددها، ومعدل تكرارها، أو قائمة محددة بالعقارات التي يجب تقييمها خلال الفترة نفسها.

12-70 يجب أن يوضح عقد تقديم خدمات التقييم طبيعة التعليمات اللاحقة، وأنها تُلزم كلا الطرفين بشروط العقد، وأحكامه.

13-70 يجب على المقيمين المعتمدين اتخاذ تدابير العناية الواجبة بالعملاء بانتظام، ومن ذلك: التحقق من وجود أي تعارض مصالح بصرف النظر عن طبيعة علاقاتهم مع العملاء؛ لأنَّ العملاء - حتى لو استمرت العلاقة بهم - يتغيرون، وكذلك مسؤولياتهم، وموظفوهم الرئيسيون، واحتياجاتهم.

مراجعة التقييم:

80

1-80 يجب أن يُراعي المقيّم المعتمد أن مراجعة التقييم ليست عملية تدقيق، وإن احتاج الأمر إلى التدقيق على عمليات التقييم فالواجب على المراجع الرجوع إلى المعايير الصادرة عن مؤسساتٍ مثل: المجلس الدولي لمعايير التدقيق والتأكيد.

2-80 يجب أن يُنفَّذ مراجعات التقييم مقيّم معتمد يمتلك المعرفة والخبرة المناسبين لتنفيذ هذا العمل.

3-80 قد تحمل مراجعة التقييم معانيَ مختلفة في سياقات محددة؛ لذلك يجب الاتفاق على طبيعتها المحددة، وتوثيقها بوضوح.

4-80 يجب على المقيّم المعتمد أن يدرك أنَّ مراجعة التقييم هي تحليل وتقويم لتقرير تقييم صادر عن مقيّم معتمد آخر، وليست إعادة تقييم.

5-80 في حال استلزمت مراجعة التقييم التوصل إلى استنتاج آخر للقيمة، فإن ذلك لا يُعد مراجعة تقييم، بل تقييماً مستقلاً، فالواجب أن تجري عليه جميع المتطلبات المنصوص عليها في هذا الدليل.

6-80 يجب أن يكون المقيّم المعتمد الذي يراجع مستقلاً عن المقيّم الذي أجرى التقييم الأصلي.

7-80 يجب على المقيّم المعتمد الذي يراجع التقييم أن يكون على دراية بجميع الحقائق والمعلومات - التي استند إليها المقيّم المعتمد الأصلي - المرتبطة بالأصل أو الالتزام في تاريخ التقييم.

8-80 إذا لم تكن المعلومات التي استند إليها المقيّم المعتمد الأصلي متاحة للمراجع - أو كانت متاحة له جزئياً - فالواجب على المراجع الإشارة إلى ذلك بوضوح في نطاق العمل.

9-80 يجب تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح في نطاق العمل؛ لتعكس عملية المراجعة الدقيقة، وغرضها، ومدى التحقيق المطلوب.

10-80 يجب على المقيّم المعتمد أن يضمن فهم العميل لطبيعة الخدمات المقدمة، وإدراكه لأي قيود مرتبطة باستخدام تقرير مراجعة التقييم.

11-80 يجب أن يحدد نطاق العمل نوع مراجعة التقييم المطلوبة؛ هل هي مراجعة لعملية التقييم، أم مراجعة للقيمة، أم لكليهما؟ وتفصيل هذين النوعين كالآتي

أ. مراجعة عملية التقييم: تركز على الامتثال لمعايير التقييم الدولية، والدليل المهني الشامل لأعمال التقييم.

ب. مراجعة القيمة: تُعنى بتقدير معقولة القيمة عبر مراجعة بنود تقرير التقييم؛ مثل: المقارنات، والعوائد، وغيرها، وليس من مراجعة التقييم تقديم رأي جديد عن القيمة. (يُرجى الاطلاع على الفقرة 4-80).

12-80 يجب أن يكون في نطاق العمل - لأي مهمة مراجعة تقييم، سواء أكانت مراجعة لعملية التقييم، أم مراجعة للقيمة، أم لكليهما - الحد الأدنى من العناصر الآتية

أ. نوع مراجعة التقييم التي تُطبّق.

ب. النطاق المتفق عليه، سواء أكانت المراجعة عملية التقييم، أم للقيمة، أم لكليهما.

ج. الأصول والالتزامات قيد المراجعة، أو أحدهما.

د. هوية مراجع التقييم المعتمد، ورقم ترخيصه.

ه. هوية العميل.

و. الاستخدام المقصود.

ز. المستخدمون المقصودون. (إن وجدوا)

ح. الافتراضات المهمة، أو الخاصة، أو أي شروط معيّدة متعلقة بالتقييم المراجع.

ط. الإفصاح عن أي مختص - أو مؤسسة خدمات - الذي استعان بهم المراجع في عملية مراجعة التقييم، ودورهم في ذلك.

ي. الإجراءات المزمع اتخاذها، والوثائق المراد مراجعتها.

13-80 يجب على المقيّم المُعتمد أن يأخذ بعين الاعتبار أن الأهداف الرئيسية لمراجعة التقييم تتمثل فيما يلي

- دراسة مدى امتثال أعمال التقييم قيد المراجعة الدليل المهني الشامل لأعمال التقييم. والأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.
- فحص المستندات التي استُئِد إليها، وتقييم مدى صحة استخدامها.
- تحديد أي حالاتٍ عدم امتثال، وتأثيرها على الاستنتاجات.
- لا تهدف مراجعة التقييم إلى تقديم قيمة جديدة؛ لأنَّ ذلك يحتاج إلى إجراء تقييم مستقل ومنفصل.

14-80 يجب على المقيّم المُعتمد إصدار تقرير مراجعة مستقل عن تقرير التقييم قيد محل المراجعة.

الفصل 102

أسس القيمة

المحتويات:

120	العوامل الخاصة بجهة مُحددة	10	مقدمة
130	المنافع التكاملية	20	أسس القيمة
140	الافتراضات	30	أسس القيمة التي تحددها الهيئة
150	الافتراضات الخاصة	40	القيمة السوقية
160	فرضية القيمة	50	الإيجار السوقي
170	أعلى وأفضل استخدام	60	القيمة المنصفة
180	الاستخدام الحالي أو القائم	70	القيمة الاستثمارية
190	التصفية المنظمة	80	القيمة التكاملية
200	البيع القسري	90	قيمة التصفية
210	تكاليف المعاملات	100	القيمة العادلة
220	تخصيص القيمة	110	القيمة التشغيلية الجارية

يجب على المقيّم المُعتمد - وفقاً لهذا الفصل - التأكد من أن أساس القيمة - أو أسسها - المستخدمة مناسبة ومتوافقة مع الاستخدام المقصود للتقييم، ويتحمل المقيّم المُعتمد مسؤولية ضمان أن أساس القيمة - أو أسسها - المُعتمد مناسب للاستخدام المقصود للتقييم، ولظروف المحيطة، وتخضع هذه المسؤولية للامتنثال لأي متطلبات إلزامية؛ مثل: المتطلبات المفروضة بموجب الأنظمة في المملكة.

يتبنى الفصل (102) أسس القيمة الواردة في المعيار (102)، ويتطلب الامتنثال لذلك من المقيّم المُعتمد اختيار أساس القيمة - أو أسسها - المناسب، واتباع جميع المتطلبات ذات الصلة بذلك الأساس، سواء أكانت هذه المتطلبات جزءاً من أسس القيمة المُعرفة ضمن معايير التقييم الدولية، أم لا.

إذا استُخدم أحد أسس القيمة المحددة في الفصل (102) المُعرفة ضمن معيار التقييم الدولي - فيجب تطبيقه وفقاً للتعريف والتعليمات المرتبطة به، بما في ذلك اعتماد أي افتراضات - سواء أكانت خاصة أم لا - تكون مناسبة، ويجب أن يكون أساس القيمة المستخدم مناسباً للاستخدام المقصود للتقييم، كما يجب الإشارة إلى مصدر تعريف أساس القيمة المستخدم في نطاق العمل وتقرير التقييم.

أما في حال استخدام أساس قيمة غير معرف في الفصل (102) فيجب تعريفه بوضوح، وذكره في تقرير التقييم، مع الإشارة إلى أنه مختلف عن الأسس المُعتمدة، وذلك في الحالات التي يكون فيها استخدام هذا الأساس طوعياً - وليس إلزامياً - ضمن مهمة التقييم المعينة.

مقدمة :

10

1-10 كما هو مذكور في المعيار (102): تُحدد أسس القيمة المبادئ أو المتطلبات الأساسية التي تُبنى القيم المبّاع عنها على أساسها، ويُعد اختيار أساس القيمة - أو أسسها - المناسب أمراً مهماً؛ ليتماشى مع شروط التقييم والاستخدام المقصود له، إذ يمكن أن يؤثر أساس القيمة على اختيار المقيّم المُعتمد للطرق، والمدخلات، والافتراضات، ثم على القيمة النهائية المُقدّرة.

2-10 ثمة أسس مختلفة للقيمة تُستخدم في عمليات التقييم، وقد يكون المقيّم المُعتمد مُلزماً باستخدام أسس قيمة محددة بموجب الأنظمة في المملكة العربية السعودية، أو اللوائح التنظيمية، لضمان امتثال التقييم لمتطلبات معايير التقييم المعتمدة، ويجب على المقيّم المُعتمد - عند اختيار الأساس أو الأسس المناسبة للتقييم - مراعاة توجيهات العميل أو ممثليه، ومدخلاته، ومع هذه المراعاة للتوجيهات يجب ألا يستخدم المقيّم المُعتمد في عملية التقييم أي أساس قيمة غير متوافق، أو غير مناسب للاستخدام المقصود.

3-10 يجب على المقيّم المُعتمد تحديد الأساس المستخدم بوضوح عندما يُستخدم أساس قيمة - أو أسس قيمة - غير مُحددة في المعيار (102) أو الفصل (102)، ومتى يكون فيها استخدام هذا الأساس اختيارياً وليس إلزامياً؟ ويجب عليه توضيح سبب اعتبار أسس القيمة الواردة في المعيار (102) أو الفصل (102) غير مناسبة.

4-10 يجب على المقيّم المعتمد التأكد من وضوح القيمة المقدّمة للعملاء وعدم إساءة فهمها أو تحريفها، وأن يقدّم تحليلاً للحساسية بعناية فائقة، لا سيما في ظل ما يواجهه من طلبات تقييم مرتبطة بتوقعات أو تنبؤات مستقبلية، ومع استمرار تطور الأسواق وتزايد احتياجات العملاء.

5-10 يُنصح المقيّم المعتمد بعدم استخدام أساس قيمة غير معترف به أو أساس قيمة مخصص، دون تقديم مبرر كافٍ - مثل الالتزام بمتطلب نظامي أو معايير مهنية ذات علاقة - لما قد يترتب على ذلك من مخالفة لمتطلبات تقرير التقييم التي تشترط وضوح التقرير وبيانه.

6-10 إن اضطرّ المقيّم المعتمد - وهو من الأمور المُسلّم بها لأغراض معينة - لتقديم قيمة مستقبلية متوقّعة إضافة إلى التقييم الحالي فلا بدّ أن يكون التقدير المستقبلي موافقاً الأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول بها المرتبطة بالتقييم في المملكة²⁹ ، ويجب أن يُشير تقرير التقييم إلى درجة عدم اليقين المرتفعة التي قد تكون متأصلة في القيمة المستقبلية المتوقّعة؛ لأنّ الأدلة - حسب التعريف - لن تكون قابلة للمقارنة.

7-10 تصف فرضية القيمة - أو الاستخدام المفترض - الظروف التي يُستخدَم فيها الأصل أو الالتزام، أو كليهما، وقد تحتاج أسس القيمة المختلفة إلى افتراض معين للقيمة، أو قد تسمح بالنظر في افتراضات متعددة شريطة أن يُتفق عليها في نطاق العمل (انظر الفصل 101)، علماً أنّ أكثر فرضيات القيمة شيوعاً في المملكة هي

- أ. أعلى استخدام، وأفضله.
- ب. الاستخدام الحالي أو القائم.
- ج. التصفية المنظمة.
- د. التصفية القسرية، أو البيع القسري.

8-10 سيؤثر تاريخ التقييم في طبيعة المعلومات والبيانات التي يأخذها المقيّم بعين الاعتبار أثناء التقييم، ويجب أن يدرك المقيّم المُعتمد أن معظم أسس القيمة تحوّل دون النظر في معلومات السوق، أو معنوياته التي لا تكون معروفة للمشاركين، أو لا يمكنهم معرفتها مع بذل العناية الواجبة المعقولة في تاريخ التقييم.

9-10 تعكس معظم أسس القيمة افتراضات قد تحوي - مثلاً لا حصراً - واحدة أو أكثر من الخصائص الآتية

- أ. المشتري أو البائع الافتراضي.
- ب. أطراف معروفة أو محددة.
- ج. أعضاء مجموعة محددة، أو موصوفة، أو أطراف محتملة؛ مثل: المساهمين.
- د. إذا كانت الأطراف تخضع لشروط - أو دوافع معينة - في التاريخ المفترض؛ مثل: الإكراه.
- هـ. مستوى معرفة مُفترض.

1-20 يتحمل المقيّم المُعتمد مسؤولية التأكد من أن أساس القيمة المختار متوافق مع الاستخدام المقصود للتقييم، ومناسب للظروف، والالتزام بأي متطلبات إلزامية؛ مثل: المتطلبات المفروضة بموجب الأنظمة في المملكة العربية السعودية، ويجب مناقشة أساس القيمة المزمع استخدامه، والتأكد منه مع العميل في بداية عملية التقييم، لا سيما في الحالات التي لا يكون فيها الوضع واضحاً.

2-20 يجب أن يلاحظ المقيّم المُعتمد أن أسس القيمة ليست حتماً متعارضة، أو متناقضة فيما بينها، فقد تتطابق مع القيمة السوقية قيمة أصل - مثلاً - أو التزام بالنسبة لطرف معين، أو القيمة المنصفة لأصل أو التزام بالتبادل بين طرفين محددين، رغم اختلاف المعايير التقييمية المستخدمة.

3-20 يجب على المقيّم المعتمد أن يوضح بجلاء الافتراضات - سواء أكانت خاصة أم لا - التي تختلف عن تلك المعلومات المستخدمة في تقدير القيمة السوقية، أو تلك التي تضاف إليها؛ لأن بعض أسس القيمة - على خلاف القيمة السوقية - قد تحدّد قيمة لا يمكن الوصول إليها في عملية بيع فعلية؛ سواء أكان ذلك داخل السوق العام، أم خارجه. (نوقشت أمثلة شائعة لهذه الافتراضات - الخاصة منها أو غيرها - في القسم ذي الرقم (130) والرقم (140) أدناه.

4-20 يجب على المقيّم المُعتمد استخدام أسس القيمة المعترف بها فقط، على أن تكون متوافقة مع الاستخدام المقصود للتقييم، مع الالتزام بمبادئ الشفافية والتماسك والاتساق، فإن كانت الافتراضات التي تدعم القيمة السوقية غير مناسبة، أو لا يمكن تحقيقها - فقد يكون من الضروري استخدام أسس أخرى معتمدة من الهيئة، أو موافقة للمعايير الدولية (مثل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ذي الرقم (13) للقيمة العادلة ومعايير المحاسبة الدولية ومعايير القيمة التشغيلية الجارية في معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، أو حسب الظروف الخاصة أو تعليمات العميل.

5-20 يجب على المقيّم المُعتمد في جميع الحالات التأكد من تضمين أساس القيمة أو تحديده بوضوح في كل من نطاق العمل وتقرير التقييم.

6-20 إن وُجّه المقيّم المُعتمد نظامياً لتقديم خدمات التقييم - التي تستند إلى معايير أخرى قد تناسبها أسس قيمة مختلفة - فإن الواجب عليه تحديد التعريف المستخدم كاملاً، وشرحه بوضوح، وإن اختلف هذا الأساس اختلافاً كبيراً عن القيمة السوقية فيوصى بتقديم توضيح للاختلافات بينهما.

أسس القيمة التي تحددها الهيئة:

30

1-30 تُدرج أسس القيمة المستخدمة في المملكة العربية السعودية في الفقرة (30-4)، وهي موافقة للمعيار (102) الخاص بأسس القيمة.

2-30 يجب على المقيمين المعتمدين - ما لم يكن ذلك مطلوباً صراحةً بموجب الأنظمة المحلية، أو تشريعات، أو التزام تعاقدي، أو بناءً على تعليمات العميل - استخدام القيمة السوقية، أو الإيجار السوقي - عند الحاجة - باعتباره أساساً للتقييم بدلاً من أسس القيمة البديلة المبينة أدناه.

3-30 يجب على المقيم المعتمد أن يفهم الفرق بين القيمة السوقية وأسس القيمة الأخرى؛ لأنَّ بعض الحالات قد يرى فيها المقيم المعتمد أنَّ الأنسب استخدام أساس قيمة بديل، رغم أن أغلب عمليات التقييم ستُجرى على أساس القيمة السوقية، وعلى المقيم أن يوضح ذلك للعميل عند الاتفاق على نطاق العمل وأن يوثق ذلك في تقريره مع تبين أسباب اختيار أساس القيمة المناسب وتأثير الاختلافات بين هذه الأسس على منهجية التقييم وعلى القيمة المقدرة.

4-30 أسس القيمة المعتمدة في المملكة:

- أ. القيمة السوقية.
- ب. الإيجار السوقي.
- ج. القيمة المنصفة.
- د. القيمة الاستثمارية، أو الثمن.
- هـ. القيمة التكميلية.
- و. قيمة التصفية.

5-30 قد يكون من الضروري استخدام أسس قيمة أخرى في التقارير المالية، أو التقارير الضريبية، أو في سياقات قانونية أو تنظيمية أخرى، وقد يكون - اعتماداً على الجهة المصدرة لأساس القيمة - لنفس المصطلحات تعريفات مختلفة، أو قد تحتاج إلى أساليب تقييم مختلفة؛ لذا يجب على المقيم المعتمد التأكد من تحديد أساس القيمة المناسب لكل تقييم معين، وصياغته، وتطبيقه.

6-30 وفقاً للفصل ذي الرقم (101) الخاص بنطاق العمل، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً للاستخدام المقصود، ويجب الإشارة إلى مصدر تعريف أي أساس قيمة مستخدم، أو توضيحه.

7-30 يتحمل المقيم المعتمد مسؤولية فهم الأنظمة واللوائح التنظيمية في المملكة العربية السعودية، وأي تعليمات تفسيرية تتعلق بأسس القيمة المستخدمة جميعها.

1-40 تُستخدَم القيمة السوقية عادةً - باعتبارها أساساً للقيمة - لأغراض متعددة مثل الإقراض المضمون، ولنزع الملكية للمصلحة العامة، وغيرها.

2-40 تُعرَّف القيمة السوقية بأنها: المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشترٍ راغب وبائع راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة ودون إكراه.

3-40 تُمثل القيمة السوقية أساساً معترفاً به دولياً، ولها تعريف ثابت ومعتمد منذ فترة طويلة، ويصف هذا الأساس التبادل بين أطراف غير مترابطة تعمل بحرية في السوق، ويمثل القيمة الناتجة عن عقد بيع افتراضي، أو وثيقة قانونية مكافئة في تاريخ التقييم، ويعكس جميع العوامل التي ستؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد العروض من المشاركين في السوق، مع الأخذ بعين الاعتبار أعلى استخدام للأصل، وأفضله، ويُحدَّد أعلى استخدام للأصل، وأفضله في ملحق المعيار ذي الرقم (102)، وفي القسم ذي الرقم (160) أدناه على النحو الآتي: الاستخدام الذي يؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشاركين في السوق.

4-40 يفترض مفهوم القيمة السوقية سعراً يُتفاوض عليه في سوق مفتوحة تنافسية، إذ يتصرف المشاركون بحرية، ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقاً دولية، أو سوقاً محلية، كما يمكن أن تتألف السوق من مشترين متعددين وبائعين، أو من عدد محدود من المشاركين، وتكون السوق التي يُعرض فيها الأصل للبيع هي السوق التي يُبادل فيها عادةً الأصل المعروض.

5-40 تستبَعِد القيمة السوقية أيَّ تغيرات سعرية تنشأ عن قيمة خاصة - تعكس سمات أصل أو التزام ذات قيمة لمشتري محدد -، أو قيمة تكاملية؛ لذا فإنها تعبر عن السعر الذي يُظنُّ قبضه للأصل أو الالتزام في بيانات سوقية متنوعة، ويطبق الإيجار السوقي (كما هو موضح في القسم ذي الرقم 50 أدناه) معايير مماثلة لتلك المعايير المستخدمة في تقدير القيمة السوقية، لكنه يُعنى بتقدير دفعات متكررة بدلاً من مبلغ رأسمالي.

6-40 يجب - عند تطبيق القيمة السوقية - مراعاة اشتراط أن يعكس مبلغ التقييم حالة السوق الفعلية وظروفه في المملكة كما هي في تاريخ التقييم الفعلي. يُمكن الاطلاع على الإطار المفاهيمي الكامل للقيمة السوقية في القسم (أ) 10 من ملحق المعيار ذي الرقم (102).

7-40 يجب أن تتوافق طبيعة مدخلات التقييم ومصدرها مع أساس القيمة الذي بدوره يراعي الغرض المحدد من التقييم، لذا يجوز - مثلاً - استخدام مجموعة متنوعة من أساليب التقييم وطرقه للوصول إلى رأي مهني عن القيمة، شريطة أن تستند هذه الأساليب والطرق إلى بيانات قابلة للتحقق والقياس. ويعتمد أسلوب السوق، بحكم تعريفه، على مدخلات مستمدة من السوق. وللدلالة على القيمة السوقية باستخدام أسلوب الدخل، ينبغي تطبيقه باستخدام مدخلات وافتراسات يعتمدها المشاركون في السوق. أما عند استخدام أسلوب التكلفة للدلالة على القيمة السوقية، فيجب تحديد تكلفة أصل مماثل في المنفعة.

8-40 يجب أن تُحدّد البيانات المتاحة والظروف السوقية المحيطة بالأصل المراد تقييمه طريقة التقييم الأكثر ملاءمة وتوافقاً مع طبيعة الأصل، كما يجب أن تُقدّم أساليب التقييم المطبقة جميعها - إن كانت مستندة على بيانات قابلة للملاحظة قد حُلّت بصورة منهجية - مؤشراً دقيقاً للقيمة السوقية، ويجب أن تكون البيانات المحفوظة - بعد إنجاز التقييم - كافية للتحقق من ملاءمة التحليل والتقييم المطبقين في المنهجية المعتمدة لتقديم تقدير القيمة المعلنة لنوع التقييم وحجمه.

9-40 لا تجسد القيمة السوقية سمات الأصول التي تحمل قيمة محددة لمالك أو مشترٍ محدد، والتي لا تكون متاحة للمشتريين الآخرين في السوق، وقد تتعلق مزايا لهذه الأصول بخصائص الأصل المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية، فينبغي أن تستبعد القيمة السوقية أي قيمة خاصة أو شخصية؛ لأنها تعتمد على وجود مشترٍ راغب، لا مشترٍ محدد راغب.

10-40 يجب تعديل أي ترتيبات تمويلية - يرى المقيم المُعتمد أنها أثرت على السعر المقارن - تختلف عن الشروط المعتادة المتاحة للمشتريين في السوق، وذلك قبل اعتمادها في تحديد القيمة السوقية.

11-40 تتضمن - مثلاً لا حصراً - هذه الترتيبات التمويلية غير المعتادة: تمويل البائع؛ مثل: عقود البيع بالتقسيط، والرهون العقارية الشاملة، وتحمل المشتري لرهن عقاري من البائع بشروط أقل من السوق؛ كالرهون العقارية القابلة للتحويل، والقروض المقدمة مباشرة للمشتريين ذوي الملاءة المالية العالية بأسعار فائدة أدنى من السوق.

الإيجار السوقي:

50

1-50 يُقصد بالإيجار السوقي: « المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق انتفاع في ملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار ».

2-50 يُمكن استخدام الإيجار السوقي أساساً للقيمة عند تقييم عقد إيجار، أو حق منفعة ناشئ عن عقد إيجار، ويكون من الضروري في مثل هذه الحالة النظر في القيمة الإيجارية التعاقدية، والقيمة الإيجارية السوقية إذا كانتا مختلفتين.

3-50 يحوي ملحق المعيار في القسم (أ) 20 الإطار المفاهيمي الذي يدعم تعريف الإيجار السوقي، ويمكن تطبيقه للمساعدة في تفسير الإيجار السوقي. علماً أننا نجد المبلغ المقدّر يستبعد - بشكل خاص - القيمة الإيجارية المتضخمة، أو المنكمشة لشروط، أو اعتبارات، أو حقوق امتياز خاصة، وتُعرّف «شروط الإيجار المناسبة» بأنها: الشروط التي يتفق عليها المشاركون في السوق عادةً لنوع العقار في تاريخ التقييم. ولا يجب تقديم مؤشر للقيمة الإيجارية السوقية إلا مع الإشارة إلى شروط عقد الإيجار، وأحكامه الأساسية التي قد وُضعت افتراضاً.

4-50 يُستخدم الإيجار السوقي عادةً لتقدير المبلغ الذي يمكن تأجير الأصل الشاغر به، أو المبلغ الذي يمكن إعادة تأجير الأصل المؤجر به عند انتهاء عقد الإيجار الحالي، ولا يُعد الإيجار السوقي أساساً ملائماً لتحديد مبلغ الإيجار المستحق بموجب بند مراجعة الإيجار المنصوص عليه في عقد الإيجار، بل يجب الاعتماد على التعريفات والافتراضات المحددة في العقد نفسه.

5-50 يتعين على المقيمين المُعتمدين تحديد شروط الإيجار الرئيسية المفترضة بشكل واضح عند تقديم رأي يتعلق بالإيجار السوقي، ويجب أن يعكس الإيجار السوقي تأثير الحوافز - سواء أكانت دفعات أم تنازلات من طرف آخر لإتمام العقد - التي تُضمّن في العقد على المستوى العام للإيجارات المتفق عليها في السوق، ويتعين أيضاً على المقيم المُعتمد - في تقرير التقييم - توثيق طبيعة الحوافز المفترضة، إضافة إلى شروط الإيجار المفترضة.

6-50 يختلف الإيجار السوقي اختلافاً كبيراً وفقاً لشروط عقد الإيجار المفترض، لذا يجب أن تتوافق شروط الإيجار الملائمة مع الممارسات السائدة في السوق السعودي، مع إمكانية تحديد شروط استثنائية لأغراض تقييمية خاصة، وقد تؤثر عوامل - مثل: مدة عقد الإيجار، وتواتر مراجعات الإيجار، ومسؤوليات الأطراف عن الصيانة والنقّات - على قيمة الإيجار السوقي.

7-50 أما الإيجار التعاقدية، فهو الإيجار المحدد بموجب شروط عقد إيجار قائم في السوق السعودي، وقد يكون ثابتاً طوال مدة العقد أو متغيراً، ويُحدّد عقد الإيجار تواتر احتساب التغيرات في الإيجار، وأسسها، مما يستوجب تحديد هذه التغيرات وفهمها بدقة؛ لتقدير مجمل المنافع المستحقة للمؤجر، والالتزامات المترتبة على المستأجر.

8-50 يمكن تقييم الإيجار السوقي - في بعض الحالات - على أساس شروط عقد إيجار قائم (أي في مثل حالات تحديد قيمة الإيجار عندما تكون شروط عقد الإيجار قائمة بالفعل، ولا تُفترض ضمن عقد إيجار افتراضي).

9-50 يجب على المقيم مراعاة ما يلي عند تقدير الإيجار السوقي:

- إذا كان الإيجار السوقي خاضعاً لعقد إيجار في المملكة: تكون أحكام عقد الإيجار وشروطه هي شروط الإيجار المناسبة إلا إن كانت تلك الأحكام والشروط غير قانونية، أو متعارضة مع التشريعات المطبقة.
- إذا كان الإيجار السوقي لا يخضع لعقد إيجار في المملكة: تكون الشروط والأحكام المفترضة هي شروط الإيجار الاسمي التي يتفق عليها المشاركون في السوق لنفس نوع الملكية في تاريخ التقييم.

القيمة المنصّفة :

60

1-60 يُقصد بالقيمة المنصّفة: السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول - أو الالتزامات - بين أطراف محدّدة وراغبة، وعلى معرفة تعكس مصالح تلك الأطراف.

2-60 تتطلب القيمة المنصّفة تقييم السعر العادل بين طرفين محدّدين، مع الأخذ في الاعتبار المزايا والعيوب ذات الصلة التي يجنيها كل طرف من المعاملة، أما القيمة السوقية فإنها تطلب استبعاد أي مزايا لا تكون متاحة للمشاركين في السوق، أو عيوب يتكبّونها بشكل عام.

3-60 يُعد مفهوم القيمة المنصّفة أوسع نطاقاً من مفهوم القيمة السوقية، وينبغي - في بعض حالات تقدير القيمة المنصّفة - أن نضع في الحسبان الأمور التي يجب استبعادها عند تقدير القيمة السوقية، رغم أنّ السعر العادل بين طرفين يساوي السعر الذي يمكن كسبه وقبضه من السوق في كثير من الحالات؛ مثل: عناصر مُعينة ذات قيمة تكاملية ناشئة عن تضافر المصالح.

4-60 تتضمن الأمثلة على استخدام القيمة المنصّفة ما يلي:

أ. تحديد سعر منصف لحصة مساهمة في شركة غير مدرجة في البورصة، إذ قد تعني حصص طرفين محدّدين أنّ السعر المنصف لها يختلف عن السعر الذي يمكن أخذه من السوق.

ب. تحديد سعر منصف بين مؤجّر ومستأجر للنقل التام لملكية الأصل المؤجّر، أو لإلغاء الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.

القيمة الاستثمارية أو الثمن :

70

1-70 تُمثّل القيمة الاستثمارية قيمة أصل ما بالنسبة للمالك، أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وبما أنّ كل مشترٍ محتمل يحسب قيمة الاستثمار لأصل معين بشكل مستقلّ لتحديد السعر الذي يُقدّمه للشراء - فقد تتطابق هذه القيمة مع القيمة السوقية للأصل، أو تتباين عنها بالزيادة أو النقصان.

2-70 تُعد القيمة الاستثمارية أساساً للقيمة مقتصرأً على جهة بعينها، ومع أن قيمة الأصل للمالك قد تكون القيمة نفسها التي يمكن اكتسابها من بيعه إلى طرف آخر، إلا أنّ أساس القيمة يُبنى على المنافع التي تكسبها هذه الجهة من امتلاكها للأصل في المملكة، ولذا لا يُعتبر ذلك مبادلة افتراضية. وتُبنى القيمة الاستثمارية أيضاً على الظروف والأهداف المالية للجهة التي أعد لها التقييم، ويرتبط هذا المفهوم الذاتي بأصل معين لمستثمر محدد أو مجموعة من المستثمرين أو كيانات ذات أهداف ومعايير استثمارية محددة، كما تُستخدم قيمة الاستثمار غالباً لقياس أداء الاستثمار.

3-70 تتميز هذه التقييمات بما يلي:

- أ. حديد قيمة الأصل أو المستثمر بناءً على اهتماماته الفعلية، لا على افتراضات عن طرف افتراضي.
- ب. عدم افتراض تبادل الأصل بين الأطراف.

القيمة التكاملية :**80**

1-80 تشير أوجه التكامل إلى المنافع المُحقَّقة من دمج الأصول، ويعتمد إمكانية تضمينها في التقييم على أساس القيمة، ولا تُؤخذ العناصر التكاملية في الاعتبار إلا إذا كانت متاحة للمشاركين الآخرين في السوق.

2-80 القيمة التكاملية نتاج دمج أصليين أو حصتين أو أكثر معاً؛ لتكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت المنافع التكاملية متاحة لمشتري محددٍ فحسب، فإنها - عندئذٍ - مختلفة عن القيمة السوقية؛ لأن القيمة التكاملية توضح فوائد معينة لأصل لا تكون له قيمة إلا لمشتري معين، ويُشار غالباً إلى القيمة المضافة التي تتجاوز إجمالي المصالح المعنية بلفظ «القيمة التزاوجية».

قيمة التصفية :**90**

1-90 يُقصد بقيمة التصفية: المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول للتصفية، مع إجبار البائع على البيع اعتباراً من تاريخ محدد، ويمكن تحديد قيمة التصفية في إطار فرضيتين مختلفتين للقيمة أ. معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية.

ب. معاملة قسرية ذات فترة تسويق قصيرة.

2-90 يعتمد مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» في المملكة على قيمة التصفية، وهو جهة حكومية مستقلة تهدف إلى تعزيز التعاون بين الجهات القضائية والحكومية في عمليات تصفية الأصول وبيعها.

3-90 يعمل «إنفاذ» - جهة استشارية متخصصة في الإشراف - على تصفية الأصول المنقولة وغير المنقولة، وتعيين الخبراء ومقدمي الخدمات، والإشراف على تنفيذ المزادات، وإدارة جميع الجوانب المرتبطة بعملية تصفية الأصول.

4-90 يجب على المقيّم المعتمد - في الحالات التي تكون فيها قيمة التصفية ناتجة عن الإفلاس - الالتزام بمتطلبات لجنة الإفلاس، وهي المعروفة باسم «إيسار».

أسس القيمة الأخرى :

القيمة العادلة :

100

1-100 يُعرّف المعيار الدولي للتقرير المالي ذو الرقم (13) القيمة العادلة بأنها: السعر المقبوض من بيع أصل، أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

2-100 تستلزم عمليات التقييم – التي تُعدّ لأغراض التقارير المالية - معالجة متطلبات محاسبية متعددة، وهي على سبيل المثال لا الحصر

- محاسبة الاستحواذ الناتجة عن اندماج الأعمال.
- اختبارات اضمحلال القيمة.
- إعداد تقارير للإدارة الداخلية، أو إعداد القوائم المالية لأغراض خاصة.
- إعداد نشرة إصدار أو مستند عرض.

3-100 يجب على المقيمين المعتمدين – إن أرادوا إجراء عملية التقييم لإعداد القوائم المالية - إتمام عملية التقييم وفقاً لتعريف القيمة العادلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتوجيهاته، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المنشورة.

4-100 تُعد القيمة العادلة أيضاً أحد أسس القيمة المطلوبة لتقييم القطاع العام بموجب المعيار الدولي للمحاسبة بالقطاع العام ذي الرقم (46).

5-100 تُستكمل التقييمات في بعض الحالات وفقاً لمعايير المحاسبة الوطنية، ويجب على المقيّم المُعتمد التحقق من التوجيهات والمعايير ذات الصلة التي سُنّبت.

القيمة التشغيلية الجارية :

110

1-110 يُعرّف مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام القيمة التشغيلية الجارية في إطار مفاهيم التقارير المالية ذات الغرض العام لجهات القطاع العام بأنها: المبلغ الذي يدفعه الكيان مقابل إمكانات الخدمة المتبقية للأصل بتاريخ القياس.

2-110 تُجسد القيمة التشغيلية الجارية قياساً خاصاً بالكيان لأصل موجود محتفظ به؛ لقدرته التشغيلية، وتعكس قيمة التشغيل

- المبلغ الذي يدفعه الكيان مقابل إمكانات الخدمة المتبقية للأصل بأقل الطرق تكلفة.
- إمكانات الخدمة المتبقية للأصل مع مراعاة الحالة الحالية للأصل.
- الاستخدام والموقع الحاليين للأصل.

3-110 يجب على المقيّم المعتمد - إذا أراد تقييم أصول القطاع العام - إكمال التقييم وفقاً لتعريف القيمة التشغيلية الجارية التي نشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وتوجيهاته.

العوامل الخاصة بجهة محددة :

120

1-120 تَسْتَبْعِدُ معظم أسس القيمة العوامل الخاصة ببائع أو مشترٍ محدد من المدخلات والمعطيات المستخدمة في التقييم الذي يعتمد على أوضاع السوق، وكذلك العوامل غير المتاحة للمشاركين في السوق بصفة عامة، والعوامل الخاصة بجهة محددة - التي يمكن أن تكون غير متاحة للمشاركين في السوق - هي ما يلي

- أ. القيمة الإضافية، أو التخفيض في القيمة الناتج عن إنشاء محفظة من الأصول المماثلة.
- ب. المنافع التكاملية الفريدة من نوعها بين الأصل والأصول الأخرى التي تمتلكها الجهة.
- ج. الحقوق أو القيود القانونية المطبقة على الجهة حصراً.
- د. المزايا أو الأعباء الضريبية الخاصة بالجهة.
- هـ. القدرة على الاستفادة من أصل فريد من نوعه خاص بتلك الجهة.

2-120 تُحَدَّد - إذا كانت هذه العوامل خاصة بالجهة، أو ستكون متاحة للمشاركين الآخرين في السوق عموماً - كلُّ حالة على حدة، وقد لا يُتداول - في بعض الحالات - الأصل باعتباره بنداً منفرداً، بل قد يُتداول باعتباره جزءاً من مجموعة أصول متكاملة، ولذا فإنَّ أي أوجه تكامل تنشأ عن تكامل هذا الأصل مع أصول أخرى ذات صلة - تنتقل إلى المشاركين في السوق عند نقل ملكية المجموعة باعتبارها وحدة واحدة، وبالتالي لا يمكن اعتبار هذه الأوجه التكاملية خاصة بالكيان المالك للأصل قبل عملية النقل.

3-120 إذا كان الغرض من أساس القيمة المستخدم في التقييم هو تحديد القيمة لمالك محدد - مثل: القيمة الاستثمارية المشار إليها في الفصل ذي الرقم (102) - أسس القيمة - القسم 60 - فيجب أن تُدرج العوامل الخاصة بالكيان في تقييم الأصل أو الالتزام، وقد تتضمن الحالات التي قد تحتاج إلى تحديد القيمة لمالك محدد مثلاً

أ. دعم القرارات الاستثمارية.

ب. مراجعة أداء الأصل.

المنافع التكاملية :

130

1-130 تُشير المنافع التكاملية إلى المنافع الاقتصادية الناتجة عن دمج الأصول أو الالتزامات، إذ تؤدي هذه العملية إلى تحقيق قيمة إجمالية تتجاوز مجموع القيم الفردية لكل أصل أو التزام عند تقييمها بشكل مستقل، وينشأ التكامل عادةً من تحسين الكفاءة التشغيلية، وخفض التكاليف، وزيادة الإيرادات، وتقليل المخاطر المالية.

2-130 يعتمد إدراج التكامل في عملية التقييم على أسس القيمة المستخدمة، وتحدد هذه الأسس مدى تأثير هذه المنافع على التقدير العادل للقيمة، ولا يؤخذ التكامل - في أكثر أسس القيمة - في الاعتبار إلا إذا كان متاحاً لجميع المشاركين في السوق السعودي؛ وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرات (90-1) إلى (90-3) من هذا المعيار.

3-130 قد يستند تقييم مدى توفر التكامل للمشاركين في السوق السعودي إلى حجم المنافع الاقتصادية الناتجة عنها، وقيمتها، بدلاً من الاعتماد على آلية أو طريقة محددة لتحقيق ذلك التكامل.

الافتراضات :

140

1-140 يُعرّف الافتراض بأنه: ما يراه المقيّم المُعتمد صحيحاً بشكل معقول استناداً إلى المعرفة والخبرة، دون الحاجة إلى إجراء تحقيق أو تدقيق تفصيلي، وقد تتطلب تعليمات التقييم من المقيّم المُعتمد اعتماد افتراضات معينة لإتمام عملية التقييم بفاعلية، خاصةً في الحالات التي تكون فيها بعض المعلومات غير متاحة.

2-140 يجب الإفصاح عن أي افتراض بوضوح ضمن نطاق العمل وفي تقرير التقييم، مع التأكد من أن الافتراضات المعتمدة معقولة وذات صلة، ومناسبة للاستخدام المقصود للتقييم، وتعرّف الافتراضات بأنها: أمور يُمكن قبولها كحقائق في سياق مهمة التقييم دون الحاجة إلى تأكد أو تحقق، كما أنها تُمثل عناصر تُقبل إذا أفصح عنها لفهم التقييم، أو أي استشارة مالية أو تقييمية ذات صلة.

3-140 قد يحتاج المقيّم المعتمد - إضافة إلى تحديد أساس القيمة - إلى تقديم افتراض واحد أو أكثر لتوضيح أحد الجوانب الآتية:

أ. حالة الأصل أو الالتزام في سياق التبادل الافتراضي.

ب. الظروف التي ينبغي بموجبها تبادل الأصل أو الالتزام.

4-140 يمكن أن يكون لهذه الافتراضات تأثير جوهري على القيمة.

5-140 قد تستند الافتراضات إلى حقائق موافقة للحقائق السائدة في تاريخ التقييم، وقد تنتج هذه الافتراضات عن قيود على نطاق التحقيقات أو الاستفسارات التي يجريها المقيّم المعتمد خلال عملية التقييم، ومن أمثلة الافتراضات ما يلي

أ. افتراض أن الأصل أو الالتزام المستخدم في نشاط تجاري يُنقل باعتباره كياناً تشغيلياً متكاملًا.

ب. افتراض أن الأصل أو الالتزام المستخدم في نشاط تجاري يُنقل دون النشاط التجاري، سواء أكان ذلك فردياً أم في أصول والتزامات متعددة.

ج. افتراض أن الأصل أو الالتزام الذي يُقيّم منفصلاً يُنقل مع أصول أو التزامات مكملية أخرى.

د. افتراض أن ملكية الأسهم تُنقل إما مجموعة، وإما فردياً.

6-140 يجب الاتفاق مع العميل على جميع الافتراضات التي يُحتمل تضمينها في تقرير التقييم، ونطاق العمل؛ لأنّ الغالب ارتباط الافتراض بقيود على نطاق التحقيقات أو الاستفسارات التي يجريها المقيّم المعتمد، ويجب الاتفاق - في الحالات التي يتعذر فيها تضمين الافتراضات في نطاق العمل - عليها كتابياً مع العميل قبل إصدار تقرير التقييم.

7-140 إذا وصل المقيّم المعتمد - بعد الفحص أو التحقيق - إلى أن افتراضاً أتفق عليه مسبقاً غير مناسب، أو يجب أن يكون افتراضاً خاصاً، فيجب عليه مناقشة الافتراضات المعدلة والأسلوب المتبع مع العميل قبل الانتهاء من التقييم وإصدار التقرير.

8-140 يجب أن تكون جميع الافتراضات المهمة معقولة في ظل الظروف، ومدعومة بالأدلة، وذات صلة بالنظر إلى الاستخدام المقصود الذي يتطلبه التقييم لتقديم تقييم متوافق مع معايير التقييم الدولية.

الافتراضات الخاصة :

150

1-150 يجب على المقيّم المعتمد تقديم افتراض خاص عندما يفترض وجود حقائق مغايرة للحقائق السائدة في تاريخ التقييم، أو عندما يستند إلى افتراضات لا يأخذها مشاركون نموذجي في السوق بعين الاعتبار عند إجراء معاملة في ذلك التاريخ، وتستخدم الافتراضات الخاصة في الغالب لتحديد تأثير التغيرات المحتملة على القيمة.

2-150 يجب الاتفاق على الافتراضات الخاصة وتأكيد كتابياً - عند الضرورة - للعميل قبل إصدار تقرير التقييم؛ لتزويد العميل بالتقييم المطلوب.

150-3 يُقصر استخدام الافتراضات الخاصة على الحالات المرتبطة بالأصل محل التقييم، والتي يمكن للمقيّم المُعتمد اعتبارها واقعية، وذات صلة، وصالحة للظروف الخاصة بالتقييم.

150-4 تُصاغ جميع الافتراضات الخاصة المهمة لتكون معقولة في ظل الظروف، ومدعومة بالأدلة، وذات صلة بالاستخدام المقصود الذي يحتاج إليه التقييم؛ لتقديم تقييم متوافق مع معايير التقييم المعتمدة.

150-5 يجب رفض تعليمات العميل التي تُحدّد افتراضاً خاصاً للتقييم إذا رأى المقيّم المعتمد أنها غير واقعية.

150-6 تُستخدم الافتراضات الخاصة غالباً لتوضيح تأثير التغييرات المحتملة على قيمة الأصل، وتُحدّد بأنها «خاصة» لتسليط الضوء لمستخدم التقييم على أن التقييم معلق على تغيير في الظروف الحالية، أو أنه يعكس وجهة نظر لن يتخذها المشاركون بشكل عام في تاريخ التقييم، ومن أمثلة هذه الافتراضات ما يلي

- أ. افتراض أن العقار مملوك ملكية تامة مع حيازة شاغرة.
- ب. افتراض أن مبنى مقترح قد اكتمل فعلياً في تاريخ التقييم.
- ج. افتراض وجود عقد محدد داخل المملكة في تاريخ التقييم رغم عدم إبرامه فعلياً.

150-7 قد يؤدي تبني بعض هذه الافتراضات الخاصة إلى تقييد تطبيق القيمة السوقية، لذا ينبغي على المقيّم المعتمد أن يُطبّق الافتراضات الخاصة بشكل أساسي عندما يكون العميل جهة إقراض؛ لتوضيح الأثر المحتمل للتغيرات في الظروف على قيمة الأصل ضماناً.

150-8 يجب التمييز بين التغير في القيمة الناتج عن استخدام افتراض - خاص أو غيره - والقيمة الإضافية التي قد يضيفها مشترٍ محدد للأصل.

150-9 يجب - ما لم تُقدم هذه الافتراضات بشكل استثنائي - استبعاد أي قيمة إضافية ناتجة عن افتراضات خاصة عند إعداد التقييمات لأغراض القوائم المالية، وإن قُدّمت هذه الافتراضات بشكل استثنائي فيجب الإشارة إليها بوضوح في أي تقرير منشور.

فرضية القيمة :

160

160-1 يجب على المقيّم المُعتمد الالتزام بفرضيات القيمة التالية عند استخدامها لتحديد القيمة، كلٌ بحسب ما يناسب طبيعة عملية التقييم

- أعلى استخدام، وأفضله.
- الاستخدام الحالي، أو الاستخدام القائم.
- التصفية المنظمة.
- التصفية القسرية، أو البيع القسري.

160-2 يجب على المقيّم المعتمد النص صراحةً في تقريره على فرضية القيمة المعتمدة في التقييم.

1-170 يُعتمد - في بعض الاختصاصات القضائية - فرضية قيمة معروفة بـ «أعلى وأفضل استخدام»، وقد يُعرّف بموجب نص نظامي، فعلى سبيل المثال، يُحدد مفهوم «أعلى وأفضل استخدام» في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 13 فيما يتعلق بالتقييمات لأغراض التقارير المالية.

2-170 يُعرّف أعلى وأفضل استخدام - من منظور المشارك في السوق - بأنه: الاستخدام الذي يُعظم القيمة السوقية للأصل، وهو - بتعبير آخر - الاستخدام الأكثر قيمة للأصل الذي يكون ممكناً فعلياً ومسموحاً به قانوناً، وقابلاً للتطبيق مالياً في تاريخ التقييم.

3-170 يُطبّق مفهوم أعلى وأفضل استخدام بشكل متكرر على الأصول غير المالية؛ لأن العديد من الأصول المالية تقتصر إلى الاستخدامات البديلة، فقد تنشأ ظروف تستدعي تقييم أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.

4-170 يجب أن يستوفي أعلى وأفضل استخدام شروط الإمكانية الفعلية (عند الاقتضاء)، والقابلية المالية والنظامية، وأن يؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة، وإذا اختلف أعلى وأفضل استخدام عن الاستخدام الحالي، فإن تكاليف تحويل الأصل ستؤثر على قيمته.

5-170 يجوز أن يكون أعلى وأفضل استخدام هو الاستخدام الحالي أو القائم، وذلك إذا استُخدم الأصل على النحو الأمثل، وقد يُعظم أعلى وأفضل استخدام إمكانات الأصل، ويتحقق ذلك باستمرار الاستخدام الحالي، أو اعتماد استخدام بديل.

6-170 قد يختلف أعلى وأفضل استخدام لأصل يُقيّم بشكل مستقل عن أعلى وأفضل استخدام ضمن مجموعة أصول، إذ يجب مراعاة مساهمته في القيمة الإجمالية للمجموعة.

7-170 يجب لتحديد أعلى وأفضل استخدام مراعاة عدة جوانب:

- أ. تقرير إمكانية الاستخدام المادية، وتؤخذ في الاعتبار المعايير التي يعتبرها المشاركون في السوق معقولة.

- ب. ضمان توافق الاستخدام مع المتطلبات القانونية، وتُراعى القيود القانونية المفروضة على استخدام الأصل؛ مثل: تصنيفات التخطيط، أو التقسيم المدني، إضافة إلى احتمالية تغيير هذه القيود.

- ج. تقييم الجدوى المالية للاستخدام، فيُنظر فيما إذا كان الاستخدام البديل - الممكن مادياً، والمسموح به قانوناً داخل المملكة - سيُدر عائداً كافياً لمشارك اعتيادي، مع الأخذ في الاعتبار تكاليف التحويل إلى هذا الاستخدام، بما يتجاوز العائد على الاستخدام الحالي.

الاستخدام الحالي أو القائم :

180

1-180 يُحدّد الاستخدام الحالي أو الاستخدام القائم بأنه: الطريقة التي يُستخدم بها الأصل أو الالتزام، أو مجموعة الأصول أو الالتزامات داخل المملكة، وقد يتطابق الاستخدام الحالي مع أعلى وأفضل استخدام، وليس هذا ضرورة.

التصفية المنظمة :

190

1-190 تُعبّر التصفية المنظمة عن قيمة مجموعة الأصول التي يمكن تحقيقها من بيع التصفية، مع منح فترة زمنية معقولة للعثور على مشترٍ، وإلزام البائع بالبيع على أساس حالتها الراهنة.

2-190 تختلف الفترة الزمنية المعقولة للعثور على مشترٍ بناءً على نوع الأصل، وظروف السوق.

البيع القسري :

200

1-200 يُستخدم مصطلحاً «التصفية القسرية» و«البيع القسري» في المملكة بشكل متبادل للدلالة على المفهوم نفسه، وهو إجبار البائع على البيع في ظروف غير طوعية، وقد يعتد بعض العملاء أن المصطلحين مترادفان وقابلان للتبادل؛ لذا يجب على المقيّم المُعتمد مناقشة ذلك مع العميل لضمان وضوح المصطلحات، وتجنب أي لبس خلال عملية التقييم، إنَّ النتيجة الأساسية - بصرف النظر عن المصطلح المستخدم - هي غياب فترة تسويق مناسبة، مما قد يؤدي إلى عدم قدرة المشتريين المحتملين على إجراء العناية الواجبة الكافية قبل إتمام المعاملة.

2-200 تمثل التصفية القسرية في المملكة إجراءً نظامياً يُلجأ إليه لتسوية المنازعات عبر تعيين خبير محايد، يُحوّل له بموجبه تحديد الأمر المتنازع فيه طبقاً للتعليمات الصادرة إليه.

3-200 يُعد البيع القسري جزءاً من عملية التصفية القسرية، إذ يُطلب من المصفي - عند إصدار تعليمات بتصفية شركة أو شركة - تنفيذ البيع القسري للأصول؛ لتسوية الالتزامات، وتصفية الشركة أو الشركة، ومن الجدير ذكره هنا أن البيع القسري قد يقتصر على بيع أصل واحد فقط مع استمرار الشركة في مزاولة أعمالها، ويمكن أيضاً - إذا تخلّف المقرض عن سداد التزاماته المالية - تنفيذ البيع القسري لأصل منفرد لتأمين ضمان دين قائم.

200-4 تمثل قيمة التصفية بموجب فرضية البيع القسري السعر الذي يمكن الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ التقييم، ويُطبَّق هذا الأساس في التقييم عندما يكون البائع مُجبراً على البيع، وتكون الفترة التسويقية حينئذ غير كافية، وقد يعجز المشترون المحتملون عن إجراء العناية الواجبة قبل إتمام المعاملة، وتقتضي التصفية القسرية بيع الأصول أو الوفاء بالالتزامات في أقرب وقت ممكن، مما يُفضي في الغالب إلى قيم متدنية أو مُتضائلة، ويُحدّد السعر المتحقق في هذه الحالات بناءً على طبيعة الضغوط التي يتعرض لها البائع والأسباب التي تُوجب عدم إمكانية التسويق الملائم، وقد يعكس أيضاً العواقب المترتبة على عدم إتمام عملية البيع ضمن الإطار الزمني المتاح للبائع، وقد يُقرر تحديد القيمة المتوقعة في البيع القسري - إذا غابت المعلومات الكافية عن طبيعة القيود، وأسبابها التي تواجه البائع - إلى الدقة والموضوعية، لذا فإنّ السعر الذي يُقبَل في البيع القسري يُحدّد بناءً على الظروف الخاصة التي يمر بها البائع، ولا يعكس حقاً ظروف البائع الراغب الافتراضي المذكور في تعريف القيمة السوقية، ويُعد «البيع القسري» وصفاً للظروف التي يُنفذ التبادل بموجبها، وليس أساساً مستقلاً لتحديد القيمة.

200-5 يجب الاتفاق - إذا ظهر للمقيم المُعتمد أو العميل قيد تسويقي فعلي أو محتمل - على تفاصيله، وتوثيقها صراحةً في نطاق العمل (شروط التعاقد)؛ لضمان تحقيق الشفافية والموثوقية في عملية التقييم، ويمثل البيع القسري قيمة التصفية التي يمكن قبضها في ظل قيود تسويقية محددة.

200-6 يجب - للحصول على مؤشر دقيق للسعر في ظروف البيع القسري - تحديد أسباب القيود المفروضة على البائع بوضوح، بما في ذلك: العواقب المترتبة على عدم إتمام البيع ضمن الإطار الزمني المحدد، وذلك بوضع افتراضات موضوعية، فإن لم تكن هذه الظروف متاحة فعلياً في تاريخ التقييم فإنّ الواجب تصنيفها بوضوح على أنها افتراضات خاصة.

200-7 يعكس البيع القسري السعر الذي يُتوقع تحقيقه لعقار معين في ظل الشروط الآتية:

- إتمام البيع في فترة زمنية قصيرة.
- خضوع الأصل لظروف السوق السائدة في تاريخ التقييم، أو في الجدول الزمني المفترض لإتمام المعاملة.
- تصرف المشتري والبائع بحكمة ومعرفة وفقاً لظروف السوق.
- إجبار البائع على البيع.
- عدم حصول المشتري على أي منفعة خاصة من المعاملة لا تتوفر للمشاركين الآخرين في السوق.
- تصرف الطرفين بما يعتبرانه في مصلحتهما الفضلى.
- عدم إمكانية تنفيذ جهود تسويقية عادية بسبب قصر فترة العرض.

200-8 لا تُصنّف المبيعات في سوق غير نشط أو سوق متدهور تلقائياً على أنها «مبيعات جبرية» لأن البائع يأمل في سعر أفضل في المستقبل عند تحسن ظروف السوق، ويُعدّ البائع - ما لم يكن مجبراً على البيع قبل موعد نهائي محدد يحول دون التسويق المناسب - عندئذ بائعاً راعياً حسب تعريف القيمة السوقية. (انظر الفصل 102 - أسس القيمة الملحق 40)

200-9 عادة ما تستبعد معاملات «البيع القسري» المؤكدة عندما يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية، ولكن من الصعب التحقق مما إذا كانت إحدى المعاملات التجارية على أساس محايد المنفعة في السوق تمثل عملية بيع قسري.

10-200 ينبغي إيلاء عناية أكبر إذا لم يكن هناك قيد متأصل في تاريخ التقييم، ولكنه يعد نتيجة متوقعة لحدث معين أو سلسلة من الأحداث، ويمكن أن يطلب العميل بدلاً من ذلك تنفيذ التقييم بناءً على قيود تسويقية محددة، وفي كلتا الحالتين يُقَدَّم التقييم على افتراض خاص بأن القيد قد نشأ في تاريخ التقييم.

11-200 لا تعتبر قيمة البيع القسري أساساً للقيمة، بل تُعَدُّ تقييمًا يعتمد عادة على القيمة السوقية مع افتراض خاص متعلق بفترة محدودة حُدِّت لتسويق الملكية.

تكاليف المعاملات :

210

1-210 تمثل معظم أسس القيمة سعر الصرف التقديري للأصل دون اعتبار لتكاليف البيع للبائع أو تكاليف الشراء للمشتري، وأي ضرائب مستحقة من الطرفين ناتجة عن المعاملة؛ لذلك يجب استبعاد التكاليف الإضافية المرتبطة بالبيع أو الشراء - وكذلك أي ضرائب على المعاملة - من التقييم.

2-210 يجب أن يتضمن تقرير التقييم بياناً واضحاً عن دمج تكاليف المعاملة - كالرسوم - في القيمة التي وصل إليها المقيّم المعتمد من عدمه.

1-220 يُقصد بتخصيص القيمة: توزيع قيمة الأصل فردياً، أو جزئياً، أو حسب المكونات؛ إذ لا يعتبر تقسيم القيمة بين مكونات الأصل تقييماً، ويجب ألا تُعدّ نتيجة التخصيص عاكسة القيمة السوقية للمكونات.

2-220 يجب أن تكون طريقة التخصيص المتبعة - عند توزيع القيمة - مناسبة لافتراض، أو لأساس القيمة، كما يجب على المقيّم المُعتمد أن

- أ. يتبع أي متطلبات قانونية أو تنظيمية معمول بها.
- ب. يذكر بوضوح الاستخدام المقصود من التخصيص.
- ج. يُراعي الحقائق والظروف؛ مثل: خصائص البنود التي ستُخصّص.
- د. يعتمد الأساليب المناسبة في ظل الظروف الراهنة.

3-220 يجب على المقيّم المعتمد - عند النظر في تخصيص سعر المعاملة - أن يتوخّى الحذر، خاصة إذا كان البيع بنقل أسهم في شركة محدودة؛ إذ قد تعكس المعاملة ما يلي

- المخزون التجاري، والمواد الاستهلاكية، والنقد.
- الأصول غير الملموسة.
- الالتزامات؛ مثل: الرواتب، والضرائب، والديون، وغيرها.

4-220 يجب تطبيق تخصيصات الأغراض الضريبية وفقاً للتشريعات الضريبية المحددة.

5-220 يمكن أن تكون العواقب المالية لتخصيص القيمة - أو تقسيمها - كبيرة، ويمكن أن تمتلك بعض الهيئات حصة خاصة في تحسين الفائدة التي تعود إليها، ويجب أن يكون المقيّم المعتمد على دراية بذلك؛ ولذا من الضروري أن تُعدّ أي أرقام أُقرّت وفقاً لأفضل الممارسات، وأن تكون مدعومة إذا طعن فيها لاحقاً، مع الأخذ بالاعتبار أنّ الطعن في هذه التخصيصات - إن وقع - فإنه قد يكون بعد سنوات عديدة من الإبلاغ عن الأرقام التي في الأصل؛ لذا من المهم أن يولي المقيّم المعتمد الاعتبار اللازم للتخصيصات التي يقدمها، وأن يوثقها بعناية؛ ليدافع عنها عند الطعن لاحقاً.

الفصل 103

أساليب التقييم

المحتويات:

10	مقدمة
20	أسلوب السوق
30	طرق أسلوب السوق
40	أسلوب الدخل
50	طرق أسلوب الدخل
60	أسلوب التكلفة
70	طرق أسلوب التكلفة
80	طريقة القيمة المتبقية
90	التسوية



يتطلب الفصل (103) - أساليب التقييم - من المقيّم المُعتمد إلى دراسة أساليب التقييم وطرقه، واختيار الأنسب من بينها؛ لتقييم الأصل أو الالتزام، أو كليهما حسب الاستخدام المقصود.

من الممكن ألا تنطبق طرق التقييم الواردة في الفصل ذي الرقم (103) على فئات الأصول جميعها، أو حالات الاستخدام، ومع ذلك فإنّ اتباع المتطلبات الواردة فيه عند استخدام طريقة التقييم المعمول بها واجبٌ.

يتحمل المقيّم المعتمد مسؤولية اعتماد أسلوب التقييم - أو أساليبه -، وتبريرها عند الضرورة، وتحديد طرق التقييم المستخدمة وغير المستخدمة لتنفيذ مهام التقييم الفردية، ويجب عليهم دائماً مراعاة ما يلي:

- طبيعة الأصل (أو الالتزام).
- الغرض، والاستخدام المقصود، وسياق مهمة التقييم المحددة.
- أي متطلبات أخرى نظامية أو إلزامية تطبق في المملكة.

مقدمة:

10

1-10 يُقصد بمصطلح طريقة التقييم العملية التي يتبعها المقيّم المعتمد لإجراء تقييم الأصل و/أو الالتزام محل التقييم. وتشمل هذه العملية اختيار أسلوب التقييم أو الأساليب المناسبة، وتحديد طريقة التقييم الملائمة، واستخدام نماذج أو تقنيات التقييم لتحليل مدخلات التقييم وتفسيرها، وصولاً إلى استنتاجات مبنية عليها.

2-10 يوجد تسلسل هرمي للتعريفات يشمل الأساليب والطرق والنماذج، ويُعد الأسلوب المستوى الأول في هذا التسلسل، إذ تُصنّف الأساليب المعترف بها في المعايير المعتمدة لثلاث تصنيفات رئيسية:

1. أسلوب السوق.
2. أسلوب الدخل.
3. أسلوب التكلفة.

وتعتمد هذه الأساليب جميعها على المبادئ الاقتصادية الأساسية في تحديد الأسعار، ويتضمن كل أسلوب منها طرقاً متعددة لتطبيقه، ولكل طريقة نماذج تقييم مختلفة، وتتنوع هذه النماذج بين كمية تعتمد على التحليل الرقمي، ونوعية تعتمد على التقدير المهني والعوامل غير الكمية، وهذه النماذج - مع ذلك - تُعد أدوات تهدف إلى تخصيص القيمة للخصائص المكوّنة للأصل أو الالتزام، أو كليهما.

3-10 يجب النظر - وفقاً للمعيار (103) - في أساليب التقييم المناسبة، ويختلف اختيار أسلوب التقييم اعتماداً على الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم)، وطبيعة التقييم، وتوافر البيانات، ويمكن استخدام أسلوب تقييم - أو أكثر - لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد، وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة

- أ. أسلوب السوق.
- ب. أسلوب الدخل.
- ج. أسلوب التكلفة.

4-10 تُقدّم معظم التقييمات في المملكة على أساس القيمة السوقية، وتشمل هذه تقييمات الإقراض المضمون ونزع الملكية للمصلحة العامة، وتميل بعض الأصول - في مثل هذه الحالات - أو الالتزامات أو كليهما إلى أن تتناسب بصورة أكبر مع بعض أساليب التقييم؛ مثل: أسلوب السوق للمساكن الفردية. يوضح المعيار ذو الرقم (103) أيضاً الظروف التي يجب أن يُمنح فيها أسلوب التقييم المعني وزناً كبيراً في اختياره وتساويته، إضافة إلى الظروف التي يتمتع فيها المقيّم المعتمد بمرونة أكبر في تحديد هذه الأوزان، وتُعرض هذه الظروف أدناه التي ترتبط بتوافر البيانات والمدخلات ذات الصلة وارتباطها بكل أسلوب من الأساليب، وكذلك الدوافع النموذجية للمشاركين في المملكة.

5-10 يجب - حسب مقتضى الحال - اختيار الأسلوب الذي يزيد من استخدام المدخلات الملحوظة، علماً أنّ هذا الفصل لن يفرض أي طريقة تقييم محددة؛ لأن الأمر عائدٌ - ما لم يكن هناك نظام أو لائحة معمول بها في المملكة - إلى الحكم المهني للمقيّم المعتمد في كل حالة، وفقاً لطبيعة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، وسياق التقييم، والاستخدام المقصود له، إضافة إلى ذلك يُتَوَقَّع أن تتطور طريقة التقييم في المستقبل لعوامل عديدة مؤثرة، كسلوك السوق، والتقدم في أدوات الحساب وأساليبه، والتحليل.

6-10 يستند كل أسلوب من أساليب التقييم إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري وتوقع المنافع أو الاستبدال.

7-10 يتضمن كل أسلوب من أساليب التقييم طرقاً مختلفة ومفصلة للتطبيق.
(انظر الأقسام 30 و 50 و 70)

8-10 يهدف اختيار أساليب التقييم وطرقه إلى تحديد الطريقة الأنسب لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما في ظل ظروف تقييم معينة، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لجميع حالات التقييم الممكنة داخل المملكة، ويجب للمقيّم المعتمد عند الاختيار أن يأخذ - بحدٍّ أدنى - بعين الاعتبار ما يلي:

- أ. أساس القيمة وفرضيتها المناسبة التي تحددها شروط التقييم واستخدامه المقصود.
- ب. نقاط القوة والضعف في أساليب التقييم وطرقه المحتملة.
- ج. مدى ملائمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل أو الالتزام، والأساليب وطرق التقييم التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية في المملكة.
- د. توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة.

9-10 لا يطلب من المقيّم المعتمد استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل أو الالتزام، خاصة عندما يكون المقيّم المعتمد على درجة عالية من اليقين من دقة الطريقة المستخدمة ومصادقيتها عند اعتبار حقائق التقييم وظروفه.

10-10 يجب أن ينظر المقيّم المعتمد في استخدام أساليب وطرق متعددة في مهمة التقييم، وأن يمنح الأوزان المناسبة بناءً على ملائمتها أو ارتباطها بنوع الأصل أو الالتزام، والاستخدام المقصود للتقييم، إضافة إلى كمية البيانات الملحوظة وجودتها وموثوقيتها، والأدلة السوقية التي يُوصَل إلى كل منها.

11-10 يجب - عند استخدام أكثر من أسلوب تقييم أو طريقة تقييم واحدة، أو حتى عند استخدام أكثر من طريقة تقييم في إطار أسلوب واحد - أن تكون القيمة المستندة إلى تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولة، ويجب أن يوضح المقيّم المعتمد في التقرير عملية تحليل مؤشرات القيمة المختلفة، وتسويتها إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها.

12-10 يتناول هذا المعيار مناقشة بعض طرق التقييم في أساليب التكلفة والسوق والدخل، ولكنه لا يقدم قائمة شاملة لجميع طرق التقييم الممكنة المناسبة للتقييم، ويقع على عاتق المقيّم المُعتمد مسؤولية اختيار الطرق المناسبة لكل مهمة تقييم.

13-10 يجب على المقيّم المعتمد - عندما تنتج أساليب التقييم أو طرقها المختلفة مؤشرات متباينة، ونطاقاً واسعاً للقيمة - أن يُجريَ توضيحات لسبب اختلاف مؤشرات القيمة، إذ من غير الملائم أن يُرَجَّح مؤشّران أو أكثر من مؤشرات القيمة المتباينة بدرجة كبيرة، وفي هذه الحالة يجب على المقيّم المعتمد إعادة النظر في القيم الناتجة من تلك الأساليب أو الطرق لتحديد أيها أكثر ملاءمة أو مصداقية، أو استبعاد ما لا يعكس مؤشراً مناسباً للقيمة.

14-10 يجب على المقيّم المعتمد أن يكثر من استخدام معلومات السوق ذات الصلة الملحوظة في أساليب التقييم الثلاثة جميعها، ويجب عليه عدم الحكم على المدخلات والافتراضات المستخدمة في التقييم بناء على مصدرها فقط، وإجراء التحليل المناسب لتقييم المدخلات والافتراضات، وتحديد مدى ملاءمتها للاستخدام المقصود من التقييم.

15-10 يجب على المقيّم المُعتمد ممارسة الحكم المهني عند تحديد أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته، وإذا كانت القيود المفروضة على اختيار المقيّم لأساليب التقييم المعتمد وطرقه وإجراءاته تقييدية بإفراط - حسب الحكم المهني للمقيّم - فلن ينتج عنها تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية. (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 5-10).

16-10 لا يوجد أسلوب أو طريقة واحدة قابلة للتطبيق في جميع الظروف، ولكن تعتبر معلومات الأسعار المستمدة من السوق النشطة الفصل الأقوى في القيمة، وقد تمنع بعض أسس القيمة المقيّم المُعتمد من إجراء تعديلات ذاتية على معلومات أسعار السوق النشطة، ويمكن أن تكون معلومات الأسعار من السوق غير النشطة دليلاً جيداً على القيمة، ويمكن أن تحتاج هذه الأسعار إلى تعديلات ذاتية.

17-10 عندما تحتاج الأصول أو الالتزامات المختلفة إلى استعمال أسلوب تقييم مختلف، فمن المهم أن تُحدّد، ويبلغ بها على نحو منفصل.

18-10 يمكن أن يكون التقييم مقيداً أو محدوداً عندما لا يتمكن المقيّم من تطبيق أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته التي يستخدمها أي طرف آخر حكيم وخبير، ويتوقع أن تؤثر تلك القيود على تقدير القيمة بشكل كبير.

1-20 يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة بمقارنة الأصل - أو الالتزام أو كليهما - مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) لها معلومات سعرية واضحة؛ مثل: المقارنة مع المعاملات السوقية في نفس نوع الأصل - أو الالتزام - أو نوع مشابه له في إطار زمني مناسب.

2-20 يعتمد أسلوب السوق اعتماداً أساسياً على مبدأ الاستبدال، الذي ينص على عدم دفع المشتري العاقل أكثر من تكلفة الحصول على أصل مماثل من حيث المنفعة والجاذبية، مع افتراض عدم وجود تأخيرات غير مبررة.

3-20 يعرض أسلوب السوق إشارة إلى القيمة بمقارنة الأصل، أو الالتزام بأصل، أو التزام متطابق أو قابل للمقارنة - أي: مشابه - تتوافر له معلومات عن الأسعار.

4-20 يجب أن يعكس أسلوب السوق دائماً حجم التداول، ومعدل تكراره، ونطاق الأسعار الملحوظة، ومدى القرب من تاريخ التقييم، ويجب تطبيق أسلوب السوق وإعطاؤه أهمية كبيرة في الحالات الآتية:

- أ. بيع الأصل أو الالتزام محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ب. تداول الأصل أو الالتزام محل التقييم، أو تداول أصل أو التزام مشابه له إلى حد كبير علناً.
- ج. وجود معاملات ملحوظة ومتكررة، أو حديثة وملحوظة في أصول أو التزامات مماثلة.

5-20 على الرغم من أن الحالات المذكورة أعلاه تشير إلى وجوب تطبيق أسلوب السوق، ومنحه وزناً مهماً، إلا أنه يجب للمقيم المعتمد تحديد مدى إمكانية تطبيق أي أسلوب آخر وترجيحه؛ لدعم مؤشر القيمة عند استخدام أسلوب السوق، على سبيل المثال في الحالات الآتية:

- أ. المعاملات المتعلقة بالأصل، أو الالتزام محل التقييم، أو المعاملات المتعلقة بأصول أو التزامات مماثلة ليست حديثة بما فيه الكفاية؛ لتقلب مستويات السوق ونشاطه.
- ب. تداول الأصل أو الالتزام محل التقييم بنشاط ليس كبيراً، أو تداول الأصول أو الالتزامات المماثلة بشكل عام.
- ج. وجود فروق جوهرية بين الأصول أو الالتزامات المقارنة والأصل أو الالتزام محل التقييم تحتاج معها إلى تعديلات ذاتية، رغم توفر معلومات كافية عن معاملات السوق.
- د. نقصان المصادقية في المعلومات المتعلقة بالمعاملات الأخيرة؛ مثل: الإشاعات، والمعلومات المفقودة، والمشتري الخاص، والمعاملات غير المحايدة، والبيع المتعسر، وغيرها.

6-20 قد تعني الطبيعة غير المتجانسة للعديد من الأصول أو الالتزامات أو كليهما أنه لا يمكن عادة العثور على أدلة سوقية عن معاملات تتضمن أصولاً أو التزامات متطابقة أو مماثلة، لذا يجب زيادة استخدام المدخلات السوقية الملحوظة عند تطبيق أساليب أخرى إلى أقصى حد - أي: مؤشرات التقييم المستمدة من السوق؛ مثل: العائد الفعلي، ومعدلات العائد -، حتى في الظروف التي لا يُطبق فيها أسلوب السوق.

7-20 يجب على المقيّم المُعتمد - إذا لم تكن معلومات السوق المماثلة مرتبطة بالأصل أو الالتزام نفسه تماماً - أن يُجري تحليلاً مقارناً لتحديد أوجه التشابه والاختلافات النوعية والكمية بين الأصول أو الالتزامات المقارنة والأصل أو الالتزام محل التقييم، ومن الضروري - في كثير من الأحيان - إجراء تعديلات على أساس هذا التحليل المقارن، ويجب أن تكون هذه التعديلات معقولة، ويجب على المقيّم المُعتمد توثيق أسباب التعديلات، وكيف حُدّدت كمياً.

8-20 غالباً ما يستخدم أسلوب تقييم السوق مكررات السوق المشتقة من مجموعة من المقارنات، ولكل منها مكررات مختلفة؛ لذا قد يحتاج اختيار المضاعف المناسب ضمن النطاق إلى تعديل وحكم، مع مراعاة العوامل النوعية والكمية.

طرق أسلوب تقييم السوق :

30

طريقة المعاملات المُقارنة:

1-30 تستخدم طريقة المعاملات المقارنة معلومات عن المعاملات التي تحوي أصولاً أو التزامات أو كليهما مماثلةً أو مشابهة للأصل أو الالتزامات أو كليهما محل التقييم للوصول إلى مؤشر للقيمة، وترتبط الأسعار عادةً من المعاملات المقارنة بوحدة مقارنة واحدة أو أكثر، وتُستخدَم وحدات مقارنة مختلفة حسب الأصل أو الالتزام أو كليهما والبيانات المتاحة، ولا بد من تعريف وحدات المقارنة وقياسها بالطريقة نفسها لجميع الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

2-30 يعد العامل الزمني - أي: الفترة الزمنية بين تاريخ الصفقة المتعلقة بالأصل أو الالتزام المقارن وتاريخ التقييم - عاملاً مهماً يجب مراعاته عند استخدام طريقة المعاملات المقارنة، ويجب أن يحدّد المقيّم المُعتمد مدى قبول المعاملات المقارنة في الماضي، وما هي التعديلات التي يجب إجراؤها، وتتغير ظروف السوق داخل المملكة بوضوح بمرور الوقت، وقد لا تكون - في بعض الحالات - المعاملات الحديثة جداً مؤشرات جيدة لظروف السوق في المملكة في تاريخ التقييم، وتُقدّم المعاملات الأقرب إلى تاريخ التقييم في العموم أفضل دليل مقارن.

3-30 يشار إلى طريقة المعاملات المقارنة - عندما تتضمن الأصل محلّ التقييم نفسه - أحياناً باسم: طريقة المعاملات السابقة.

4-30 قد يَنْظُر - عند إجراء معاملات قليلة حديثاً - المقيّم المُعْتَمَد في أسعار الأصول أو الالتزامات أو كليهما المتطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع، شريطة إثبات صلة هذه المعلومات بوضوح، وتحليلها بشكل نقدي، وتوثيقها، ويشار إلى ذلك أحياناً باسم: طريقة القوائم المقارنة، ولا يجب استخدامه مؤشراً وحيداً للقيمة، ولكن يمكن أن يكون مناسباً للنظر فيه جنباً إلى جنب مع طرق أخرى، ويجب - عند النظر في القوائم أو عروض الشراء أو البيع - أن يأخذ الوزن الممنوح لسعر القائمة أو العرض في الاعتبار مستوى الالتزام المتأصل في السعر، والمدة التي كانت فيها القائمة أو العرض في السوق، فقد يُعطى العرض الذي يُمثل التزاماً تعاقدياً بشراء أصلٍ أو بيعه بسعر معيّن - مثلاً - وزناً أكبر من السعر المعلن دون وجود التزام تعاقدية.

5-30 يمكن لطريقة المعاملات المقارنة استخدام مجموعة متنوعة من الأدلة المقارنة المختلفة - المعروفة باسم: وحدات المقارنة - التي تشكل أساس المقارنة، وتتضمن - مثلاً - بعض وحدات المقارنة الشائعة المستخدمة لمصالح الملكية العقارية السعر لكل متر مربع، أو لكل قدم مربع، والإيجار لكل متر مربع، أو لكل قدم مربع، ومعدلات الرسالة، وتتضمن أيضاً بعض وحدات المقارنة الشائعة المستخدمة في تقييم الأعمال مكررات الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، ومكررات الأرباح، ومكررات الإيرادات، ومكررات القيمة الدفترية، ويمكن أن تختلف وحدات المقارنة المستخدمة من المشاركين بين فئات الأصول، وعبر القطاعات، والمناطق الجغرافية.

- 6-30** أهم خطوات طريقة المعاملات المقارنة هي:
- أ. تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في سوق المملكة، أو السوق ذات الصلة حسب الحاجة.
 - ب. تحديد المعاملات المقارنة ذات الصلة، وحساب أبرز عناصر المقارنة لتلك المعاملات.
 - ج. إجراء تحليل لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول أو الالتزامات محل التقييم والأصول المقارنة.
 - د. إجراء التعديلات (التسويات) اللازمة - إن وجدت - على مؤشرات التقييم؛ لتعكس الاختلافات بين الأصل محل التقييم والأصول أو الالتزامات المقارنة، على أن تُدعم هذه التعديلات بمبررات واضحة وتفسيرات كافية تبين مصدرها ومنهجيتها.
 - هـ. تطبيق مؤشرات التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
 - و. عند استخدام مؤشرات تقييم متعددة، يجب الترجيح بين دلالات القيمة الناتجة عنها.
 - ز. إذا كانت دلالات القيمة الناتجة عن المقارنات متباينة بدرجة كبيرة، فعلى المقيّم المعتمد إعادة النظر في مدى ملاءمة هذه المقارنات، واستبعاد المقارنات التي لا تعكس مؤشراً مناسباً للقيمة.

7-30

يجب على المقيّم المُعتمد في اختيار المعاملات المقارنة أن يراعي الآتي:

- الاستدلال بعدة معاملات مُفضَّل على الاستدلال بمعاملة أو دليل واحد.
- تُقدَّم الأدلة المستمدة من معاملات الأصول المتشابهة جداً، أو الالتزامات المتشابهة جداً، أو كليهما (ويفضل أن تكون مطابقة إذا كان ذلك ممكناً بحسب نوع الأصول) - مؤشراً أفضل للقيمة من الأصول أو الالتزامات التي تحتاج إلى تعديلات كبيرة في أسعار تنفيذها.
- المعاملات القريبة من تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق في ذلك التاريخ من المعاملات الأقدم.
- يجب أن تكون المعاملات على أساس محايد بين أطراف ذات صلة؛ وفقاً لمعظم أسس القيمة.
- يجب إتاحة معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المقيّم المعتمد من فهم الأصل المقارن فهماً معقولاً، ولتقييم مؤشرات التقييم، أو الأدلة المقارنة.
- يجب أن تكون المعلومات عن المعاملات المقارنة من مصدر موثوق ومعتمد.
- تُعد المعاملات الفعلية مؤشراً أفضل من المعاملات المخطط لها.

8-30

يجب على المقيّم المُعتمد تحليل تعديلات لأي اختلافات كبيرة بين المعاملات المقارنة والأصل محل التقييم، وإجراؤها؛ ومن أمثلة الاختلافات الشائعة التي قد تستدعي تعديلات

- الخصائص المادية: العمر، والحجم، والمواصفات، وغيرها.
- حجم الحصة: أقلية، أو أغلبية.
- القيود ذات الصلة على الأصل محل التقييم، أو الأصول المقارنة، أو الالتزامات، أو كلها.
- الموقع الجغرافي - موقع الأصل، أو موقع المكان الذي من المحتمل أن يُنداول الأصل فيه أو يُستخدَم -، والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.
- الربحية - أو القدرة على تحقيق الربح - للأصول، أو الالتزامات، أو كليهما.
- النمو التاريخي، والمتوقع.
- العوائد، أو التدفقات النقدية المتوقعة.
- أنواع الضمانات.
- شروط غير عادية في المعاملات المقارنة.
- ترتيبات التمويل.
- الاختلافات المتعلقة بخصائص التسويق، والتحكم في الأصل المقارن، والأصل محل التقييم.
- الاختلافات في اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- خصائص الملكية؛ مثل: الشكل القانوني للملكية، والنسبة المئوية للمبلغ المحفوظ به.

9-30

يجب على المقيّم المعتمد إجراء التعديلات اللازمة على أي ترتيبات تمويلية تختلف عن تلك المتاحة عادةً للمشتريين في السوق، ومن أمثلة هذه الترتيبات غير الاعتيادية: تمويل البائع؛ مثل: عقود البيع بالتقسيط، أو الرهن العقاري الشامل، أو تحمُّل المشتري رهناً عقارياً قائماً بشروط أدنى من شروط السوق؛ مثل: الرهن القابل للتحويل، أو القروض منخفضة الفائدة المقدمة مباشرةً للمشتريين ذوي الملاءة المالية العالية.

10-30

تتضمن تعديلات التمويل النموذجي - التي تسمى: تعديلات معادلة النقد - تقدير الفرق في القيم الحالية للرهن العقاري غير النمطي بناءً على سعر الفائدة وسعر السوق، ويجب مع ذلك ألا تختلف هذه التعديلات عما يقدره المشترون والبائعون بأنه فرق السعر الناتج عن هذا التمويل.

أسلوب الدخل :

40

1-40 يستخدم أسلوب الدخل عالمياً لتقييم الأصول المدرة للدخل أو الاستثمارية، أو الالتزامات المدرة للدخل أو الاستثمارية، أو كليهما، وهو أسلوب تقييم يوفر مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.

2-40 أسلوب الدخل مخصص لتقييم الأصول جميعها، أو الالتزامات، أو كليهما، إذ يُعتمد على قيمتها برسمة الدخل المستقبلي المقدّر الذي يُستخلص من الأصل، أو خصمه؛ سواء أكان هذا الدخل إجباراً، أم دخلاً ناتجاً عن العمل التجاري. يُعامل - في بعض الدول - مع أسلوب الدخل الذي يُحلل فيه تدفق الإيجار الفعلي أو المحتمل ورسملته على أنه جزء فرعي لأسلوب السوق؛ أما أسلوب الدخل فيستخدم لديهم فقط في التقييمات القائمة على حسابات المنشأة العاملة على الأصل أو الالتزام، أو كليهما.

3-40 يوفر أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة بتحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، وتُحدّد قيمة الأصل - في أسلوب الدخل - بالرجوع إلى قيمة الدخل، أو التدفق النقدي، أو وفورات التكاليف التي يولدها الأصل.

4-40 يجب تطبيق أسلوب الدخل، وإعطائه أهمية كبيرة في الظروف التالية:

- أ. تعتبر قدرة الأصل على إنتاج الدخل هي العنصر الحاسم الذي يؤثر على القيمة من منظور المشارك.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمقدار الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم، وتوقيتته، ولكن لا توجد مقارنات سوقية ذات صلة وموثوقة.

5-40 رغم أن الظروف المذكورة أعلاه تشير إلى وجوب تطبيق أسلوب الدخل، وإعطائه أهمية كبيرة، لكن المقيم المعتمد لا بدّ له من النظر في إمكانية تطبيق أي أساليب أخرى؛ لتعزيز مؤشر القيمة من أسلوب الدخل، وذلك عند استخدام أسلوب الدخل في الظروف الآتية:

- أ. تُعدّ القدرة المدرة للدخل للأصل محل التقييم عاملاً واحداً فقط من عدة عوامل تؤثر على القيمة من منظور المشارك.
- ب. هناك قدر كبير من عدم اليقين في مقدار الدخل المستقبلي المتعلق بالأصل محل التقييم، وتوقيتته.
- ج. هناك نقص في الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالأصل محل التقييم؛ مثل: قد يكون لمالك الأقلية حق الوصول إلى البيانات المالية السابقة، لا التوقعات، أو الموازنات المستقبلية.
- د. لم يبدأ الأصل محل التقييم بعد في توليد الدخل، لكن يُتوقع منه ذلك.

6-40 يكمن الأساس الجوهرى لأسلوب الدخل في أن المستثمرين يتوقعون استلام عائد على استثماراتهم، وأن هذا العائد يجب أن يعكس المستوى المتصور للأخطار في الاستثمار.

7-40 لا يمكن للمستثمرين بشكل عام أن يتوقعوا التعويض إلا عن المخاطر المنتظمة؛ المعروفة باسم: «أخطار السوق»، أو «المخاطر غير القابلة للتنويع».

طرق أسلوب الدخل:

50

1-50 يعتمد أسلوب الدخل على رسملة الدخل الحالي والمتوقع (التدفقات النقدية)، أو تحويله، وقد يأخذ عدداً من الأشكال المختلفة لإنتاج قيمة رأسمالية حالية واحدة، ويمكن من بين الأشكال المتخذة اعتبار رسملة الدخل التقليدي القائم على السوق، أو خصم توقع دخل معين مناسباً اعتماداً على نوع الأصل أو الالتزام، أو كليهما، وما إذا كان سيُعتَمَد هذا الأسلوب من المشاركين في السوق، ويمكن لأسلوب الدخل أن يراعي قيمة الأصل من حيث التكاليف المتوقعة ووفورات التكاليف؛ مثل: الإنفاق الرأسمالي المرتبط بأعمال التحديث وإعادة التأهيل.

2-50 إنّ طرق أسلوب الدخل تعتمد بفعالية على خصم المبالغ المستقبلية للتدفق النقدي إلى القيمة الحالية، رغم الطرق العديدة لتطبيق أسلوب الدخل، وهي أشكال مختلفة من طريقة التدفقات النقدية المخصومة، وتطبق المفاهيم الواردة في الفقرات التالية جزئياً أو كلياً على جميع طرق أسلوب الدخل.

3-50 يجب مع ذلك أن يكون مؤشر القيمة المأخوذ من رسملة الدخل، والتدفقات النقدية المخصومة - متشابهاً على نطاق واسع في مواقف معينة، وأن يُؤخذ بالاعتبار الفرضية الأساسية لخصم تدفقات الدخل المستقبلية إلى قيمة حالية مشتركة في جميع تقنيات تقييم الدخل، ويجب أن يكون ذلك دون النظر إلى التقنية أو النموذج المعتمد.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

4-50 يُخصّم - بموجب طريقة التدفقات النقدية المخصومة - التدفق النقدي المتوقع مرة أخرى إلى تاريخ التقييم؛ لينتج عنه قيمة حالية للأصل.

5-50 يعد تحليل التدفقات النقدية المخصومة أداة تحليلية مقبولة، وطريقة تقييم من أسلوب الدخل للقيمة، ويُستخدَم تحليل التدفقات النقدية المخصومة عادةً لتحديد إمكانية الربح أو العائد على الاستثمار؛ لأنه يعتمد على تحليل الأحداث المستقبلية غير المؤكدة، لذا فهو عرضة لسوء الاستخدام أو سوء التطبيق.

6-50 تُعد التدفقات النقدية المخصومة الصريحة طريقة خصم اكتسبت شعبية على مدى العقود الماضية، وتستخدم الآن على نطاق واسع بين المقيمين والمستثمرين، ويعتمد النموذج على فرضية أن قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما تساوي مجموع القيمة الحالية لجميع التدفقات النقدية المستقبلية، تسمى عملية إضافة القيمة الحالية لكل تدفق نقدي مستقبلي، والقيمة الحالية لسعر إعادة البيع في نهاية المدة - بتحليل التدفقات النقدية المخصومة.

7-50 تُعد التدفقات النقدية المخصومة المتضمنة للنمو شكلاً أكثر تطوراً لطريقة العائد، وتكون عادةً في شكل تدفقات نقدية لمدة 5 إلى 10 سنوات مع قيمة نهائية، وكلاهما مخصوم بما يسمى العائد المكافئ، وهو معدل الخصم الفردي الذي، عند تطبيقه على جميع تدفقات الدخل، ينتج عنه قيمة حالية مساوية للقيمة الرأسمالية للاستثمار. ويُؤخذ بغير التدفقات النقدية ضمنياً في معدل العائد الداخلي، أما التدفقات النقدية فتعكس تدفقات الدخل الإيجارات الفعلية الحالية وإيجارات السوق لأي عقود إيجار أو شواغر وتكاليف جديدة.

8-50 قد يشمل في بعض الحالات - إذا كانت الأصول طويلة الأجل أو غير محدّدة المدة، أو كانت الالتزامات طويلة الأجل أيضاً أو غير محدّدة المدة، أو كليهما - التدفقات النقدية المخصومة قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة، وفي حالات أخرى قد تُحتسب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون مدة توقع صريحة، ويشار إلى هذا أحياناً باسم طريقة رسمة الدخل.

9-50 يرد أدناه أهم خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

- أ. اختر أنسب أنواع التدفق النقدي لطبيعة الأصل محل التقييم، وللتقييم؛ أي: قبل الضريبة، أو بعدها، وإجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية إلى حقوق الملكية، وحقيقي أو اسمي، وما إلى ذلك.
- ب. حدّد المدة الصريحة الأكثر ملاءمة - إن وجدت - التي يُتوقّع منها التدفق النقدي.
- ج. أعدّ توقعات التدفق النقدي لتلك المدة.
- د. حدّد مناسبة الأصل محل التقييم للقيمة النهائية في نهاية مدة التوقّع الصريحة إن وُجِدَت، ثم حدّد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- هـ. حدّد معدل الخصم المناسب.
- و. طبّق معدل الخصم على التدفق النقدي المستقبلي المتوقع، ومن ذلك: القيمة النهائية إن وجدت.

أنواع التدفقات النقدية:

10-50 يجب أن يكون معدّل الخصم والمدخلات الأخرى متسقة مع نوع التدفق النقدي المختار، كما يجب على المقيّم المُعتمد - عند اختيار النوع المناسب من التدفق النقدي لطبيعة الأصل أو التقييم - مراعاة العوامل الآتية:

- أ. التدفق النقدي إلى الأصل بأكمله أو الحصة الجزئية: مما اعتمد عليه المقيّمون المعتمدون استخدام التدفق النقدي إلى الأصل بأكمله، ويمكن مع ذلك في بعض الأحيان استخدام مستويات أخرى من الدخل أيضاً؛ مثل: التدفق النقدي إلى حقوق الملكية بعد دفع الفائدة وأصل الدين، أو الأرباح التي تُمثّل التدفق النقدي المُوزّع على مالكي الأسهم، ويشار إلى أنّ التدفق النقدي إلى الأصل بأكمله هو الأكثر استخداماً؛ لأن الأصل يجب من الناحية النظرية أن يكون له قيمة واحدة مستقلة عن كيفية تمويله، أو آلية التعامل مع الدخل، هل يُدفع أرباحاً للملاك، أو يُعاد استثماره؟
- ب. التدفق النقدي قبل الضريبة أو بعد الضريبة: يجب أن يكون معدل الضريبة المطبّق متسقاً مع أساس القيمة، وفي كثير من الحالات يكون معدل ضريبة للأطراف المشاركة، من السوق وليس معدلاً خاصاً بالمالك.
- ج. الاسمي مقابل الحقيقي: التدفق النقدي الحقيقي لا يأخذ في الاعتبار التضخم، أما التدفقات النقدية الاسمية فتأخذ التوقعات المتعلقة بالتضخم في الاعتبار، وإذا كان التدفق النقدي المتوقع يتضمن معدل تضخم متوقع، فيجب أن يتضمن معدل الخصم أيضاً تعديلاً للتضخم.
- د. العملة: قد يكون لاختيار العملة المستخدمة تأثير على الافتراضات المتعلقة بالتضخم والمخاطر، وهو صحيح بشكل خاص في الأسواق الناشئة أو في العملات ذات معدلات التضخم المرتفعة. وتُعد العملة التي أُعدت بها التوقعات والمخاطر المرتبطة بها منفصلة ومتميزة عن المخاطر المرتبطة بالدول التي يوجد فيها الأصل أو يعمل فيها.
- هـ. نوع التدفق النقدي المتضمن في التوقعات: ومنه: السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات، والتدفقات النقدية الأكثر احتمالاً، والتدفقات النقدية التعاقدية، وما إلى ذلك.

11-50 يجب أن يكون نوع التدفق النقدي المختار متوافقاً مع وجهات نظر المشاركين؛ فعلى سبيل المثال: من المعتاد أن تُعدّ التدفقات النقدية ومعدلات الخصم للعقارات على أساس ما قبل الضريبة، بينما تُعدّ التدفقات النقدية ومعدلات الخصم للأعمال التجارية على أساس ما بعد الضريبة. قد يكون التعديل بين المعدلات قبل الضريبة وبعدها معقداً وعرضة للخطأ، لذا يجب التعامل معه بحذر.

12-50 عند إعداد تقييم بعملة - هي عملة التقييم - تختلف عن العملة المستخدمة في توقعات التدفق النقدي - وهي العملة الأساسية -، فيجب على المقيم المُعتمد استخدام إحدى طريقتي ترجمة العملة الآتيتين أ. خصم التدفقات النقدية بالعملة الأساسية بمعدل خصم مناسب لتلك العملة الأساسية، وتحويل القيمة الحالية للتدفقات النقدية إلى عملة التقييم بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقييم. ب. استخدام منحنى صرف العملات الأجل لترجمة توقعات العملة الأساسية إلى توقعات عملة التقييم، وخصم التوقعات بمعدل خصم مناسب لعملة التقييم، وعندما لا يتوفر منحنى صرف عملات أجل موثوق به -لنقص السيولة في أسواق صرف العملات - فقد لا يمكن استخدام هذه الطريقة، ولا يمكن تطبيق سوى الطريقة الموضحة في الفقرة (أ) من المادة 12-50.

مدة التوقع الصريحة:

13-50 مدة التوقع الصريحة هي الأفق الزمني الذي يمكن فيه توقع التدفق النقدي بشكل معقول بناءً على المعلومات والافتراضات المتاحة، وتعتمد معايير الاختيار على الاستخدام المقصود للتقييم، وطبيعة الأصل، والمعلومات المتاحة، وأسس القيمة المطلوبة، ومن المرجح - إذا كان الأصل ذا عمر قصير - إمكانية توقع التدفق النقدي على مدى عمره كاملاً، ويُعدّ ذلك ذي صلة.

14-50 يجب على المقيم المُعتمد مراعاة العوامل الآتية عند اختيار مدة التوقع الصريحة:

- أ. عمر الأصل.
- ب. مدة معقولة تتوفر عنها بيانات موثوقة يمكن بناء التوقعات عليها.
- ج. الحد الأدنى لمدة التوقع الصريحة التي يجب أن تكون كافية للأصل كي يحقق مستوى مستقراً من النمو والأرباح، وبعد ذلك يمكن استخدام قيمة نهائية.
- د. يجب أن تتضمن مدة التوقع الصريحة عموماً - عند تقييم الأصول أو الالتزامات الدورية أو كليهما - دورة كاملة إن كان ذلك ممكناً.
- هـ. تُتَوَقَّع التدفقات النقدية - إذا كانت الأصول أو الالتزامات ذات عمر قصير - على مدى العمر كاملاً، وهذا مماثل لحال معظم الأدوات المالية.

15-50 قد لا يكون في بعض الحالات - خاصةً إذا كان الأصل ينمو ويُدرّ أرباحاً بمستوى مستقر في تاريخ التقييم - ضرورياً النظر في مدة توقع صريحة، وقد تشكل القيمة النهائية الأساس الوحيد للقيمة، ويشار إليها أحياناً بطريقة رسمة الدخل.

16-50 لا يجب أن تكون مدة الاحتفاظ المقصودة لمستثمر واحد هي الاعتبار الوحيد في اختيار مدة التوقع الصريحة، ولا يجب أن تؤثر على قيمة أي أصل، ويمكن مع ذلك النظر في المدة التي يُقصد الاحتفاظ بالأصل فيها - إذا كان الهدف من التقييم تحديد قيمته الاستثمارية - عند تحديد مدة التوقع الصريحة.

توقعات التدفق النقدي:

17-50 يُبنى التدفق النقدي لمدة التوقع الصريحة باستخدام المعلومات المالية المستقبلية؛ وهي: الدخل، والتدفقات الداخلة المتوقعة، والمصروفات أو التدفقات الخارجة المتوقعة، ويجب على المقيّم المُعتمد توقع التدفقات النقدية المستقبلية بناءً على توقعات السوق، ويجب على المقيمين المُعتمدين - بغض النظر عن طريقة توقع التدفق النقدي المستخدمة - التأكد من أنها تعكس سلوك المشاركين في السوق، ومن الأفضل دائماً - متى كان ذلك ممكناً - استخدام الأدلة المقارنة المستمدة من معاملات السوق، مع تطبيق أسلوب تسعير شائع استخدامه من المشاركين في السوق في المملكة العربية السعودية.

18-50 يجب على المقيّم المُعتمد - وفقاً لما يقتضيه «الفصل (103) - أساليب التقييم»، عدم الحكم على المعلومات المالية المستقبلية كتوقعات الإدارة بناءً على مصدرها فقط، ويجب عليه إجراء تحليل لتقييم المعلومات المالية المستقبلية، والافتراضات التي تقوم عليها، ومدى ملائمتها للاستخدام المقصود للتقييم، وتعتمد مدى ملائمة المعلومات المالية المستقبلية والافتراضات الأساسية على الاستخدام المقصود وأسس القيمة المطلوبة، ويجب - مثلاً - أن يعكس التدفق النقدي - المستخدم لتحديد القيمة السوقية - المعلومات المالية المستقبلية التي يتوقعها المشاركون، ويمكن - في المقابل - قياس القيمة الاستثمارية باستعمال التدفق النقدي الذي يعتمد على التوقعات المعقولة من وجهة نظر مستثمر معين.

19-50 يُقسّم التدفق النقدي إلى مدد زمنية مناسبة؛ مثل: أسبوعية، أو شهرية، أو ربع سنوية، أو سنوية، ويعتمد اختيار المدة الزمنية على طبيعة الأصل، ونمط التدفق النقدي، والبيانات المتاحة، وطول مدة التوقع.

20-50 يجب أن يسجل التدفق النقدي المتوقع مقدار التدفقات النقدية المستقبلية جميعها، وتوقيتها، الداخلة والخارجة المرتبطة بالأصل الخاضع للتقييم من المنظور المناسب لأساس القيمة.

21-50 يعكس التدفق النقدي المتوقع عادةً أحد الإجراءات الآتية:

- أ. التدفق النقدي التعاقدية، أو الموعود به.
- ب. مجموعة واحدة من التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً.
- ج. التدفق النقدي المتوقع المرجح بالاحتمالات.
- د. سيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة.

22-50 تعكس الأنواع المختلفة غالباً من التدفقات النقدية مستويات مختلفة من المخاطر، وقد تحتاج إلى معدلات خصم مختلفة، وتتضمن - مثلاً - التدفقات النقدية المتوقعة المرجحة بالاحتمالات توقعات تتعلق بجميع النتائج المحتملة، ولا تعتمد على أي شروط أو أحداث معينة. (لاحظ أنه ليس من الضروري - عند استخدام تدفق نقدي متوقع مرجح بالاحتمالات - أن يأخذ المقيّم المُعتمد في الاعتبار توزيعات جميع التدفقات النقدية المحتملة باستخدام نماذج وتقنيات معقدة، وقد يضع بدلاً من ذلك عدداً محدوداً من السيناريوهات والاحتمالات المنفصلة التي تسجل مجموعة التدفقات النقدية المحتملة). قد تكون مجموعة واحدة من التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً مشروطة بأحداث مستقبلية معينة، مما يعني إمكانية أن تعكس أخطاراً مختلفة، وتستدعي معدل خصم مختلفاً.

23-50 يُفَضَّل استعمال التدفق النقدي الذي يتوقَّعه المشاركون باعتباره أساساً للتقييمات؛ لأنَّ المقيِّم المُعتمد غالباً يتلقَّى معلومات مالية مستقبلية تعكس الدخل والمصروفات المحاسبية، ويجب - مثلاً - إعادة إضافة المصروفات المحاسبية غير النقدية؛ مثل: الاستهلاك، والإهلاك، ويجب خصم التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المتعلقة بالنفقات الرأسمالية، أو التغيرات في رأس المال العامل عند حساب التدفق النقدي.

24-50 يلتزم المقيِّم المُعتمد بالتأكد من أن الموسمية والدورية في الموضوع قد جرى مراعاتها بشكل مناسب في توقعات التدفق النقدي.

القيمة النهائية:

25-50 يجب على المقيِّم المُعتمد - عندما يتوقع استمرار الأصل بعد فترة التوقعات الصريحة - تقدير قيمة الأصل في نهاية تلك المدة، ثم تخصم «القيمة الحالية» إلى تاريخ التقييم، ويُستخدَم معدل الخصم المطبق نفسه عادةً على التدفق النقدي المتوقع.

26-50 ثمة ثلاثة طرق لتقدير القيمة النهائية:

- أ. تطبيق معدل رسملة (وهو معدل الخصم مطروحاً منه النمو).
- ب. تطبيق مكرر سوق مناسب.
- ج. حساب عائدات تصفية الأصل، مطروحاً منها تكاليف التصرف، وتكاليف الإصلاح، ويستخدم هذا للشركات أو المشروعات ذات العمر المحدود الذي يتبعه الإغلاق.

27-50 يجب أن تأخذ القيمة النهائية في الاعتبار:

- أ. تدهور الأصل أو الخصم أو كليهما، أو محدودية العمر بطبيعته، أو غير محدود العمر؛ لأنَّ ذلك مؤثِّرٌ على الطريقة المستخدمة لحساب القيمة النهائية.
- ب. إمكانية نمو الأصل المستقبلي أو الخصم أو كليهما بعد مدة التوقع الصريحة.
- ج. وجود مبلغ رأسمالي ثابت محدَّد سلفاً، أو نفقات رأسمالية، أو شرط عائد متوقَّع استلامه في نهاية مدة التوقع الصريحة.
- د. مستوى المخاطر المتوقع للأصل أو الخصم أو كليهما في الوقت الذي تُحسَب فيه القيمة النهائية.
- هـ. مراعاة القيمة النهائية - إذا كانت لأصول دورية أو التزامات دورية أو كليهما - للطبيعة الدورية للأصل أو الخصم أو كليهما، ووجوب عدم إجرائها بطريقة تفترض مستويات ذروة - أو مستويات دنيا - للتدفقات النقدية بشكل دائم.
- و. السمات الضريبية في الأصل - إن وجدت - أو الالتزامات أو كليهما في نهاية مدة التوقع الصريحة، وهل يُتوقَّع استمرار هذه السمات الضريبية إلى الأبد.
- ز. المخاطر والفرص المرتبطة بالخصائص البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل أو الخصم أو كليهما الخاضعين للتقييم.

- 28-50** يجوز للمقيّم المعتمد تطبيق أي طريقة معقولة لحساب القيمة النهائية، ولحساب القيمة النهائية طرق وأساليب عديدة، علماً أنَّ أكثرها شيوعاً ثلاثة أساليب، وهي
- أ. نموذج (جوردون) للنمو، أو نموذج النمو الثابت.
 - ب. أسلوب السوق / قيمة الخروج: وهو مناسب للأصول أو الالتزامات التي توصفان بالتدهور أو محدودية العمر أو غير محدودية العمر، أو كليهما.
 - ج. القيمة التخريدية، أو تكلفة التخلص: وهي مناسبة للأصول أو الالتزامات المتدهورة أو محدودة العمر، أو كليهما).

نموذج (جوردون) للنمو، أو نموذج النمو الثابت:

- 29-50** نموذج (جوردون) للنمو، أو النمو الثابت: هو أسلوب تقييم مالي يفترض أن التدفق النقدي من الأصل يمكن التنبؤ به، وينمو أو ينخفض بمعدل ثابت لسنوات محددة، أو إلى الأبد.

أسلوب السوق / قيمة الخروج:

- 30-50** يمكن إجراء طريقة أسلوب السوق / قيمة الخروج - ويقصد بهذه الطريقة: العائدات المتوقع تحقيقها عند افتراض بيع الأصل - بعدة طرق، ولكن الهدف النهائي حساب قيمة الأصل في نهاية توقع التدفق النقدي الصريح.

- 31-50** من الطرق الشائعة لحساب القيمة النهائية بهذه الطريقة تطبيق عامل رسملة قائم على أدلة السوق أو مضاعف السوق.

- 32-50** يجب على المقيّم المعتمد - عند استخدام أسلوب السوق أو قيمة الخروج - الامتثال للمتطلبات الواردة في قسم أسلوب السوق، وطرق أساليب السوق في هذا المعيار (انظر الفصل 103 - أساليب التقييم، القسمين 20 و30)، ويجب عليه مع ذلك مراعاة ظروف السوق المتوقعة في نهاية مدة التوقع الصريحة، وإجراء التعديلات وفقاً لذلك.

القيمة التخريدية أو تكلفة التصرف في الأصل:

- 33-50** قد يكون للقيمة النهائية لبعض الأصول أو الالتزامات أو كليهما علاقة ضئيلة أو معدومة بالتدفق النقدي السابق، ومن أمثلة هذه الأصول أو الالتزامات: الأصول القابلة للاستهلاك؛ مثل: المناجم، وآبار النفط، وتعرف القيمة التخريدية بأنها: القيمة المقدرة للأصل أو الالتزام أو كليهما في نهاية عمره الإنتاجي، تُعرف أيضاً باسم: قيمة الخردة، أو القيمة المتبقية.

- 34-50** تحسب - في هذه الحالات - القيمة النهائية عادة على أنها قيمة تخريد الأصل أو الخصم أو كليهما مطروحاً منها تكاليف التصرف في الأصل، وتكون القيمة النهائية - في الظروف التي تتجاوز فيها التكاليف القيمة التخريدية - سالبة، ويشار إليها بتكلفة التصرف، أو التزام تقاعد الأصل أو الخصم أو كليهما.

معدل الخصم:

35-50 معدل الخصم: هو معدل العائد المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمتها الحالية، ويجب أن يعكس المعدل الذي يُخصم به التدفق النقدي المتوقع المخاطر المرتبطة بنوع التدفق النقدي، والعمليات المستقبلية للأصل أو الخصم أو كليهما، لا القيمة الزمنية للنقود فقط.

36-50 يجب أن يكون معدل الخصم متسقاً مع نوع التدفق النقدي، ويجب أن يُخصم سعر البيع المستقبلي المتوقع بمعدلات الخصم، ويجب استخدام معدلات مختلفة في نموذج واحد؛ لتعكس المستويات المختلفة للأخطار المقابلة للتدفقات الداخلة والخارجة المختلفة، وتلخص في أغلب الأحيان في معدل خصم واحد، ويُعد على هذا النحو معدل الخصم عنصراً أساسياً في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ويهدف إلى عكس تقييم المشتري الافتراضي للأخطار الكامنة في الأصل أو الخصم أو كليهما، لذا يجب أن يكون معدل الخصم متسقاً مع التدفقات النقدية - أو الأرباح - المقدرة في نموذج التقييم؛ أي: يجب أن يعتمد على نفس الافتراضات من حيث التوقيت.

37-50 يجوز للمقيم المعتمد استخدام أي طريقة معقولة لتطوير معدل خصم مناسب، ورغم الطرق العديدة لوضع معدل خصم، أو لتحديد مدى معقولية معدل الخصم، فإن أكثر الطرق شيوعاً هي:

- أ. نموذج تفسير الأصول الرأسمالية.
- ب. المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.
- ج. المعدلات أو العوائد الملاحظة أو المستنبطة.
- د. طريقة البناء.

38-50 يجب على المقيم المعتمد مراعاة التحليلات المؤيدة عند تقييم مدى ملائمة معدل الخصم، ومن أكثر التحليلات شيوعاً هي:

- أ. معدل العائد الداخلي.
- ب. المتوسط المرجح للعائد على الأصول.
- ج. مؤشرات القيمة من أساليب أخرى؛ مثل: أسلوب السوق، أو مقارنة المكورات الضمنية من أسلوب الدخل مع مكورات السوق للشركات المماثلة، أو مكورات المعاملات.

39-50 يجب على المقيم المعتمد - عند تطوير معدل خصم - أن يراعي:

- أ. نوع الأصل أو الخصم أو كليهما الذي يجري تقييمه، فعلى سبيل المثال: ستكون معدلات الخصم المستخدمة في تقييم الديون مختلفة عن تلك المستخدمة عند تقييم العقارات أو الأعمال التجارية.
- ب. المعدلات الضمنية في المعاملات المماثلة في السوق.
- ج. الموقع الجغرافي للأصل أو الخصم أو كليهما، وموقع الأسواق التي سيتداول فيها.
- د. العمر أو المدة أو تاريخ استحقاق الأصل أو الخصم أو كليهما، واتساق المدخلات، فعلى سبيل المثال: سيعتمد على الظروف تاريخ استحقاق المعدل الخالي من المخاطر المطبق، مع أن الأسلوب الشائع مطابقة تاريخ استحقاق المعدل الخالي من المخاطر مع الأفق الزمني للتدفقات النقدية التي يجب مراعاتها.
- هـ. أسس القيمة المطبقة.
- و. فئة العملة للتدفقات النقدية المتوقعة.

40-50 يجب على المقيّم المعتمد عند تطوير معدل خصم:

- أ. توثيق الطريقة المستخدمة لتطوير معدل الخصم، ودعم استخدامه.
- ب. تقديم دليل على اشتقاق معدل الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات المهمة، ودعم اشتقاقها أو مصدرها.

41-50 يجب على المقيّم المعتمد مراعاة الاستخدام المقصود الذي أُعِدَّ من أجله التوقع، ومدى اتساق

افتراضات التوقع مع أساس القيمة المطبق، وإذا لم تكن افتراضات التوقع متسقة مع أساس القيمة فقد يكون تعديل التوقع أو معدل الخصم ضرورياً.

42-50 يجب على المقيّم المعتمد - عند وضع معدل الخصم - مراعاة أخطار تحقيق التدفق النقدي

المتوقع للأصل أو الخصم أو كليهما، ويجب عليه تقييم إمكانية تضمين المخاطر الكامنة لافتراضات التدفق النقدي في معدل الخصم.

43-50 لتقييم أخطار تحقيق التدفق النقدي المتوقع طرق عديدة، أكثرها شيوعاً هي:

- أ. تحديد المكونات الرئيسية للتدفق النقدي المتوقع، ومقارنة المكونات الرئيسية للتدفق النقدي المتوقع بما يلي:

- 1- الأداء التشغيلي والمالي التاريخي للأصل أو الخصم أو كليهما.
- 2- الأداء التاريخي السابق والمستقبلي المتوقع للأصول أو الالتزامات أو كليهما المماثلين.
- 3- الأداء التاريخي السابق والمستقبلي المتوقع للقطاع.
- 4- معدلات النمو المتوقعة على المدى القريب والطويل للبلد أو المنطقة التي يعمل فيها الأصل بشكل أساسي.

ب. تأكيد ما إذا كان التدفق النقدي المتوقع للأصل أو الخصم أو كليهما يمثل التدفقات النقدية المتوقعة؛ أي: السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات، بدلاً من التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً؛ أي: السيناريو الأكثر احتمالاً، أو أي نوع آخر من التدفقات النقدية.

ج. ضع في الاعتبار - لو استعملت التدفقات النقدية المتوقعة - التشتت النسبي للنتائج المحتملة المستخدمة لاشتقاق التدفقات النقدية المتوقعة؛ فعلى سبيل المثال: قد يشير التشتت الأعلى إلى الحاجة إلى تعديل معدل الخصم.

د. مقارنة التوقعات السابقة للأصل بالنتائج الفعلية لتقييم دقة تقديرات الإدارة، وموثوقيتها.

هـ. النظر في العوامل النوعية.

و. النظر في مؤشرات القيمة مثل المؤشرات الناتجة عن أسلوب السوق.

ز. النظر في المخاطر المرتبطة بالخصائص البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل أو الالتزام أو كليهما محل التقييم.

44-50 إذا قرر المقيّم المُعتمد أن بعض المخاطر المتضمنة في التدفق النقدي المتوقع للأصل لم تُحسب في معدل الخصم، فيجب على المقيّم المُعتمد

أ. تعديل التوقع، ويجب عليه - عند تعديل توقع التدفق النقدي - تقديم الأساس المنطقي لحكمه بضرورة التعديل، وإجراء عمليات كمية لدعم التعديلات، وتوثيق طبيعة التعديلات ومقدارها.
ب. تعديل معدل الخصم ليراعي المخاطر التي لم تُحسب فعلياً، ويجب عليه - عند تعديل معدل الخصم - توثيق سبب عدم ملاءمة تعديل توقع التدفق النقدي، أو استحالة، وتقديم الأساس المنطقي لعدم احتساب هذه المخاطر في معدل الخصم، وإجراء عمليات كمية ونوعية لدعم التعديل، وتوثيق طبيعتها ومقدارها، ولا يلزم لاستخدام الإجراءات الكمية إعداد كمي لتعديل معدل الخصم، ولا يحتاج المقيّم المُعتمد إلى إجراء عملية كمية شاملة، لكن يجب أن يراعي جميع المعلومات المتاحة بشكل معقول.

45-50 قد يكون من المناسب - عند تحديد معدل الخصم - النظر في تأثير وحدة حساب الأصل على المخاطر غير النظامية، واشتقاق معدل الخصم الإجمالي، فعلى سبيل المثال: يجب على المقيّم المُعتمد أن يراعي إمكانية تقييم المشاركين في السوق لمعدل الخصم للأصل على أساس مستقل، أو تقييمهم للأصل في سياق محفظة أوسع، وهل سيراعون بعد ذلك التنوع المحتمل للأخطار غير النظامية أم لا؟

46-50 يجب على المقيّم المُعتمد أن يراعي تأثير الترتيبات بين الشركات، وتسعير التحويل على معدل الخصم، فعلى سبيل المثال: من المؤلف أن تحدد الترتيبات بين الشركات عوائد ثابتة، أو مضمونة لبعض الأعمال أو الكيانات داخل مؤسسة أكبر؛ مما يقلل من أخطار التدفقات النقدية المتوقعة للكيان، ويقلل من معدل الخصم المناسب، وتعد الشركات أو الكيانات الأخرى داخل المؤسسة مع ذلك أصحاب قيمة متبقية يُخصّص فيها كل من العائد الزائد والمخاطر، مما يزيد من أخطار التدفقات النقدية المتوقعة للكيان، ومعدل الخصم المناسب.

طريقة رسملة الدخل:

47-50 تقوم طريقة رسملة الدخل بقسمة دخل الأصل الممثل لفترة واحدة على معدل رسملة مشتق من السوق أو العائد المشتق على كافة المخاطر وذلك بهدف تقدير قيمة الأصل محل التقييم.

تتميز طريقة رسملة الدخل بالمتغيرات الرئيسية الثلاثة الآتية:

1. الدخل أو الإيجار.
2. نفقات التشغيل أو المصروفات.
3. معدل الرسملة.

48-50 إنّ الجزء الأصعب من رسملة الدخل في تحديد معدل الرسملة المناسب، لذا فإن الطريقة الأكثر شيوعاً لتحديد معدل الرسملة هي بتحليل المعاملات فيما يتعلق بالأصول أو الالتزامات أو كليهما المماثلة المؤجرة، ويختلف مع ذلك كل أصل أو التزام أو كليهما في خصائصه وشروط الإيجار الخاصة به، وقد لا تكون بيانات المبيعات المتاحة قابلة للمقارنة بشكل كافٍ، ويتعين في هذه الحالات على المقيّم المُعتمد ممارسة الاجتهاد المهني، وتعديل معدل الرسملة - وهو العائد الشامل كافة المخاطر - المأخوذ من بيانات السوق المتاحة في المملكة العربية السعودية؛ ليعكس الاختلافات بين الأصول أو الالتزامات أو كليهما المماثلة والأصل أو الالتزام أو كليهما محل التقييم.

الدخل أو الإيجار:

49-50 تستخدم المراحل المختلفة لنماذج رسملة الدخل - على العكس من طريقة التدفقات النقدية المخصومة - تقديرًا واحدًا للدخل التشغيلي الصافي، يمثل الدخل الدوري مستحق القبض لكل مدة أو مرحلة تُراعَى في نموذج التقييم، ويعتمد ذلك عادةً على إيجار ثابت، أو إيجار عند الإشغال المستقر وبعد إعادة هيكلة بيان التشغيل. ويجب على المقيم المُعتمد استخدام الإيجار الحالي أو الدخل المستخدم وليس توقعات مستقبلية للإيجار أو الدخل السوقي.

50-50 يجب - في الحالات التي يُتوقع فيها تغيير الدخل بشكل متكرر - استخدام طريقة رسملة الدخل بحذر، ودمج التعديلات لأي تكاليف تعبئة، أو الأفضل تجنبها تمامًا.

نفقات التشغيل أو المصروفات:

51-50 يجب أن يتأكد المقيم المُعتمد من خصم بنود نفقات التشغيل المتكررة أو الدورية التي أخذها في الاعتبار بموجب طريقة التدفقات النقدية المخصومة من الإيجار المعتمد في طريقة رسملة الدخل للوصول إلى صافي الدخل التشغيلي.

معدل الرسملة:

52-50 يعكس معدل الرسملة - وهو العائد الذي يحوي المخاطر كلها - توقعات السوق المتصورة جميعها عن المخاطر، وتوقعات المنافع الإيجابية - في شكل نمو الدخل أو النمو في القيمة الرأسمالية - والتوقعات الأخرى للمستثمرين في السوق، وهو يتضمن تصور السوق لنمو الإيجار أو النمو الرأسمالي أو كليهما للأصل، ففي حالة العقارات - مثلاً - كلما كان موقع العقار وجودته أفضل قلَّ الخطر المتصور من المستثمرين المستعدين أكثر لشراء عقار بمعدل رسملة أقل.

53-50 يتأثر اختيار معدل الرسملة للأصل - مضافاً إليه أي تعديلات - عادةً بأمان رأس المال والدخل الإيجاري من بين أمور أخرى، ومن هذه الأمور: أحكام المستأجر، وانتظام الدخل، ومدة الإيجار غير المنتهية، وتكرار المراجعات، وآفاق النمو الإيجاري والرأسمالي، وتكاليف الإدارة، وقابلية التسويق، وتكاليف التصرف؛ لذا يجب أن تشمل التأثيرات العامة على معدلات الرسملة تقلبات السوق، والمستويات العامة لأسعار الفائدة، ويشار إلى أن ازدياد أمان رأس المال والدخل، وسهولة بيع الأصل، وقلّة تكلفته، مع تساوي جميع العوامل الأخرى - يسبّب ذلك كله انخفاض معدل الرسملة الذي يجب أن يعتمد المقيم المُعتمد لتلك الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

54-50 يُشار إلى معدل الرسملة المختلف أنه العائد الأولي لمعاملات البيع؛ لأنه مبنيّ على دخل السنة الأولى بالنسبة إلى سعر البيع، أو عائد المخاطر كافة؛ ولأنه يعكس التوقعات جميعها من أسفل إلى أعلى، ويعكس أخطار الهبوط للاستثمار.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة المعدلة أو المختصرة:

55-50 يمكن استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة المختصرة - رغم أنها تستند إلى أدلة السوق - للتوفيق بين معدلات الرسملة ومعدلات الخصم ومعدلات النمو.

56-50 إن مبدأ خصم التدفقات المستقبلية للدخل المشترك في كل من طريقتي التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل يعني أن مؤشرات القيمة من الأسلوبين كليهما يجب أن تكون متماثلة على نطاق واسع، وتوضّح - غالباً - العلاقة بين الطريقتين في معادلة تربط معدّل الرسملة المستخدم - في رسملة الدخل - بمعدل الخصم المستخدم في التدفقات النقدية المخصومة بالنمو، وهذه المعادلة هي $Y=R+g$ (أو $R=Y-g$)
المعطيات:

Y = معدل الخصم R = معدل الرسملة g = النمو

57-50 يجب أن تطابق نتيجة التدفقات النقدية المخصومة - بناءً على المعادلة السابقة - نتيجة طريقة رسملة الدخل إذا كانت معدلات الرسملة عند الدخول والخروج هي نفسها، وأن تنمو معدلات الدخل والمصروفات بالمعدل الثابت نفسه، وأن تكون الفترات الخالية من الإيرادات نسبة مئوية ثابتة من الدخل، وألا توجد تكاليف بيع عند الخروج، ويُنذرُ مع ذلك - في الممارسة العملية - إظهار العقارات الاستثمارية لمثل هذا النمط، ويواجه المقيّم المعتمد غالباً تحدياً لتبرير اختياره - بشكل عقلاني ومنطقي - معدلات الرسملة، أو لتبرير استخدامه أكثر من معدل رسملة واحد بموجب طريقة رسملة الدخل؛ ولذا فإن التقييم برسملة الدخل داخل المملكة العربية السعودية يقتصر على العقارات المملوكة ملكية حرة، والمؤجرة إيجاراً كاملاً بإيجارات السوق، والمتوقّع منها التدفق المستمر للدخل، والمتوقّر لها أدلة معاملات متاحة بسهولة، ويؤدي التقييم - في مثل هذه الظروف - بأي طريقتين منها إلى نتائج مماثلة.

58-50 يجب مع ذلك - في جميع الحالات الأخرى - أن يعكس معدّل الرسملة بوضوح - في طريقة رسملة الدخل - معدّل نمو ثابتاً أو مشتقاً من الدخل أو القيمة أو كليهما؛ بناءً على نمط مراجعة الإيجار المتوقع، والمعدل الإجمالي المتوقع للعائد من العقار، أو المرغوب فيه من عائد العقار؛ لكي تتقارب نتائج الطريقتين، علماً أنّ المعدل الإجمالي هذا قد يطلق عليه: معدل العائد الداخلي، أو معدل الخصم، أو العائد المعدل، ويمكن - في هذا الصدد - هيكلة تقييم التدفقات النقدية المخصومة في شكل نموذج لرسملة الدخل، مع استخدام النماذج الرياضية للتغلب على معظم أوجه القصور في أسلوب الدخل التقليدي.

أسلوب التكلفة :

60

1-60 يوفر أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي القائل: إنَّ المشتري لن يدفع مقابل أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة متساوية، سواء أكان ذلك بالشراء أم البناء، ما لم يكن هناك وقت أو إزعاج أو مخاطرة أو عوامل أخرى غير مبررة، ويوفر هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة بحساب تكلفة الإحلال، أو بإعادة الإنتاج الحالية للأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) أو جميعهم، وإجراء خصومات لأشكال التقادم ذات الصلة جميعها.

2-60 من المهم محاولة معرفة الأمور التي كان لها تأثير خاص على الأطراف المعنية في الوصول إلى النتيجة النهائية للمعاملة التي تُحلَّل حالياً، ولا يمكن محاولة إجراء تحليل واقعي للأدلة إلا بعد تنفيذ هذه العملية.

3-60 يجب تطبيق أسلوب التكلفة وإعطاؤه أهمية كبيرة في الظروف الآتية:

- أ. إذا كان المشاركون قادرين - دون قيود تنظيمية أو قانونية - على إعادة إنشاء أصل له منفعة مماثلة للأصل محل التقييم، ويمكن لهم ذلك سريعاً، إذ لا يكون المشاركون على استعداد لدفع علاوة كبيرة مقابل القدرة على استخدام الأصل محل التقييم فوراً.
- ب. إذا كان الأصل غير مُدر للدخل بشكل مباشر، وطبيعة الأصل الفريدة تمنع استخدام أسلوب الدخل، أو أسلوب السوق.
- ج. إذا كان أساس القيمة المستخدم يستند بشكل أساسي على تكلفة الإحلال.
- د. إذا كان الأصل مُنشأً أو مُصدراً أو مُباعاً مؤخراً للمشاركين في السوق، إذ هناك درجة عالية من الموثوقية في الافتراضات المستخدمة في أسلوب التكلفة.

4-60 يجب على المقيِّم المُعتمد - رغم أن الظروف الواردة في الفقرة (3-40) تشير إلى وجوب تطبيق أسلوب التكلفة وإعطاؤه أهمية كبيرة - أن يراعي إمكانية تطبيق أي أساليب أخرى من دعمها، وترجيحها؛ لتأكيد مؤشر القيمة من أسلوب التكلفة، ويكون ذلك عند استخدام أسلوب التكلفة في الظروف الآتية:

- أ. إذا فكر المشاركون في إعادة إنشاء أصل ذي منفعة مماثلة، لكنَّ عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة تمنع ذلك، أو وقتاً كبيراً مطلوب لإعادة إنشاء الأصل.
- ب. إذا كان استخدام أسلوب التكلفة يهدف إلى فحص معقولية أساليب أخرى؛ مثل: استخدام أسلوب التكلفة لتأكيد مدى كون الشركة - المقيِّمة بناء على أنها منشأة مستمرة - قد تكون أكثر قيمة على أساس التصفية.

5-60 تعكس قيمة الأصل المكتمل جزئياً التكاليف في إنشاء الأصل حتى تاريخه، ومدى مساهمة هذه التكاليف في القيمة، وتعكس قيمة الأصل أيضاً توقعات المشاركين فيما يتعلق بقيمة الأصل عند اكتماله، ويجب مع ذلك مراعاة التكاليف والوقت اللازمين لإكمال الأصل والتعديلات المناسبة للربح والمخاطرة.

6-60 يجب على المقيِّم المُعتمد استخدام طريقة أسلوب التكلفة التي تم اختيارها باتساق خلال مهمة التقييم.

7-60 يجب على المقيِّم المُعتمد الإفصاح عن طريقة أسلوب التكلفة المستخدمة والأساس المنطقي لاستخدام هذه الطريقة في تقرير التقييم الخاص به. (انظر الفصل 106).

طرق أسلوب التكلفة:

70

1-70 من الضروري التأكيد على أهمية تحليل السوق وأدلته بالتفصيل قبل اتخاذ القرار، وأي طريقة أو طرق يجب استخدامها لإجراء التقييم، ويعد فحص أدلة السوق المتاحة، والتحقيق فيها، وتوثيق مصدرها، وتحليلها، أحد أهم أجزاء عملية التقييم.

- 2-70** يوجد في العموم ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:
- أ. طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقة تشير إلى القيمة بحساب تكلفة أصل مماثل يقدم منفعة مكافئة.
 - ب. طريقة تكلفة إعادة الإنتاج: وهي طريقة - بموجب التكلفة - تشير إلى القيمة بحساب تكلفة إعادة إنشاء نسخة طبق الأصل من الأصل.
 - ج. طريقة الجمع: وهي طريقة تحسب قيمة الأصل بإضافة القيم المنفصلة لأجزائه المكونة.

طريقة تكلفة الإحلال:

3-70 تكلفة الإحلال في شكلها التقليدي: هي طريقة قائمة على التكلفة للوصول إلى قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما، التي لا تعرض عادة في السوق، والأسباب التي قد تمنع هذه الأصول أو الالتزامات من عرضها في السوق كثيرة ومتنوعة، لكنها تكمن عادة في أن الأصل مخصص لاستخدام غير معتاد، مع ندرة المبيعات لهذا الاستخدام، أو عدمها، وأحد مجالات التطبيق الشائعة - في التقييم بطريقة تكلفة الإحلال - هو في أصول القطاع العام أو التزاماته التي يندُر تداولها؛ لتقديم خدمة لمجتمع محلي أو أوسع، ويُشار في هذا السياق إلى أن الأسلوب القائم على المقارنات غير متاح للحالات التي تكون فيها المعاملات أو القيمة السوقية ناقصة، وقد يكون جيداً - لو كان سوق المعاملات غائباً في المملكة - التفكير في أسلوب الدخل للتقييم، وهو مع ذلك قد لا يكون مناسباً، لا سيما إن لم يكن للكيان المراد تقييمه دافع للربح، وتظل طريقة تكلفة الإحلال طريقة صالحة إن لم توجد طرق تقييم أخرى.

4-70 تكلفة الإحلال بشكل عام هي التكلفة المرتبطة بتحديد السعر الذي سيدفعه المشارك؛ لأنها تعتمد على تكرار منفعة الأصل، لا الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

5-70 تُعدّل - عادةً - تكلفة الإحلال للتدهور المادي ولأشكال التقادم كله، ويمكن الإشارة - بعد هذه التعديلات - إلى ذلك بأنه تكلفة الإحلال المهلكة.

- 6-70** أبرز خطوات طريقة تكلفة الإحلال:
- أ. حساب جميع التكاليف التي قد يتكبدها مشارك نموذجي يسعى إلى إنشاء أصل يوفر منفعة مكافئة، أو إلى الحصول عليه.
 - ب. تحديد ما إذا كان هناك أي إهلاك مرتبط بالتقادم المادي والوظيفي والاقتصادي للأصل محل التقييم.
 - ج. خصم إجمالي الإهلاك من إجمالي التكاليف للوصول إلى قيمة للأصل محل التقييم.

طريقة تكلفة إعادة الإنتاج:

8-70 تكلفة إعادة الإنتاج: هي التكلفة - شاملة المواد والعمالة والنفقات العامة - التي يمكن تكبدها في إنشاء أصل طبق الأصل، له خصائص مشابهة لحد التطابق مع الأصل الأصلي.

تكلفة إعادة الإنتاج مناسبة في ظروف مثل الظروف الآتية:

- أ. تكلفة أصل معادل حديث أكبر من تكلفة إعادة إنشاء نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.
- ب. المنفعة التي يقدمها الأصل محل التقييم لا يمكن توفيرها إلا بنسخة طبق الأصل بدلاً من أصل حديث.

7-70 تكلفة الإحلال هي تكلفة أصل معادل حديث، وهو أصل يوفر وظيفة مماثلة، ومنفعة مكافئة للأصل الذي يخضع للتقييم، ولكنه ذو تصميم حالي مبنّي أو مصنوع بمواد وتقنيات فعالة من حيث التكلفة الحالية.

9-70 أبرز خطوات طريقة تكلفة إعادة الإنتاج:

- أ. حساب جميع التكاليف التي قد يتكبدها مشارك نموذجي يسعى إلى إنشاء نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.
- ب. تحديد ما إذا كان هناك أي إهلاك مرتبط بالتقادم المادي والوظيفي والخارجي المرتبط بالأصل محل التقييم.
- ج. خصم إجمالي الإهلاك من إجمالي التكاليف للوصول إلى قيمة للأصل محل التقييم.

طريقة الجمع:

10-70 تستخدم طريقة الجمع - التي يشار إليها باسم: طريقة الأصل الأساسي - لشركات الاستثمار، أو أنواع أخرى من الأصول أو الالتزامات أو كليهما، أو الكيانات التي تعتمد قيمتها بشكل أساسي على قيمة ما تمتلكه من أصول، وتعتمد هذه الطريقة على إسناد قيمة - لكل مكون من مكونات الأصل - بدلاً من تحديد قيمة إجمالية للأصل باعتباره وحدة واحدة.

11-70 أبرز خطوات طريقة الجمع:

- أ. تقييم مكونات الأصول أو الالتزامات - التي تُعد جزءاً من الأصل محل التقييم - بأساليب التقييم المناسبة.
- ب. إضافة قيمة مكونات الأصول أو الالتزامات معاً للوصول إلى قيمة الأصل أو الالتزام محل التقييم.

اعتبارات التكلفة:

12-70 يجب أن يشمل أسلوب التكلفة جميع التكاليف التي قد يتكبدها مشارك اعتيادي.

13-70 قد تختلف عناصر التكلفة حسب نوع الأصل، ويجب أن تحوي عناصرُ التكلفة التكاليفَ المباشرة وغير المباشرة التي ستُطلَبُ لاستبدال الأصل أو إعادة إنشائه اعتباراً من تاريخ التقييم، ومن هذه العناصر الشائعة التي يجب مراعاتها

أ. التكاليف المباشرة:

1. المواد.

2. العمالة.

ب. التكاليف غير المباشرة:

1. تكاليف النقل.

2. تكاليف التركيب.

3. الرسوم المهنية؛ ومنها: التصميم، أو التصريح، أو الرسوم المعمارية، أو الرسوم القانونية، وغيرها.

4. رسوم أخرى: كالمولات وغيرها.

5. النفقات العامة.

6. الضرائب.

7. تكاليف التمويل؛ مثل: الفائدة على تمويل الديون.

8. هامش الربح لمنشئ الأصل؛ مثل: العائد للمستثمرين.

14-70 من المفترض أن يعكس الأصلُ المكتسب من طرف خارجي تكاليفه المرتبطة بإنشاء الأصل، إضافة إلى شكل من أشكال هامش الربح لتحقيق عائد على استثمارهم، وقد يكون - على هذا النحو - مناسباً تضمين هامش ربح مفترض على تكاليف معينة يمكن تسميتها: ربح مستهدف، وتكون في صورة مبلغ مقطوع، أو عائد بنسبة مئوية على التكلفة أو القيمة، وذلك استناداً على أسس القيمة التي تفترض معاملة افتراضية، وقد تعكس - مع ذلك - تكاليف التمويل - إذا كانت مضمنة - العائد المطلوب للمشاركين على رأس المال الموزع؛ لذلك يجب على المقيّم المُعتمد توخي الحذر عند تضمين تكاليف التمويل، وهوامش الربح.

15-70 تشمل التكاليف المشتقة - من الأسعار الفعلية، أو المكتسبة، أو المقدرة من موردي الطرف الخارجي، أو مقاوليه - المستوى المطلوب من الربح للأطراف الخارجية.

16-70 قد تكون التكاليف الفعلية المتكبدة في إنشاء الأصل محل التقييم متاحة، أو في إنشاء أصل مرجعي مماثل، وتوفر أيضاً مؤشراً ذا صلة بتكلفة الأصل، وقد يلزم - مع ذلك - تعديلات لتعكس ما يلي

أ. تقلبات التكلفة بين التاريخ الذي كانت فيه هذه التكلفة، وتاريخ التقييم.

ب. أي تكاليف غير نمطية أو استثنائية أو وفورات تظهر في بيانات التكلفة ولكنها لن تنشأ عند إنشاء أصل مماثل.

الإهلاك أو التقادم:

17-70 الإهلاك هو انخفاض في القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات الثابتة، وفقدان قيمتها بمرور الوقت والتقادم، ويشير «الإهلاك» - في سياق أسلوب التكلفة - إلى التعديلات التي تُجرى على التكلفة المقدرة لإنشاء أصل ذي منفعة متساوية؛ لتعكس التأثير على قيمة أي تقادم يؤثر على الأصل محل التقييم، ويختلف هذا المعنى عن استخدام الكلمة في التقارير المالية، أو قانون الضرائب، إذ يشير عموماً إلى طريقة منتظمة لتحميل النفقات الرأسمالية على الفترات المحاسبية عبر الزمن.

18-70 يُؤخذ في الاعتبار تعديلات الإهلاك - التي يمكن تصنيفها إلى فئات فرعية عند إجراء التعديلات - لأنواع التقادم الآتية

- أ. التقادم المادي: يقصد به أي فقدان للمنفعة للتدهور المادي للأصل أو لمكوناته الناتج عن عمره واستخدامه.
- ب. التقادم الوظيفي: يقصد به أي فقدان للمنفعة ناتج عن عدم الكفاءة في الأصل محل التقييم مقارنة ببديل مماثل له؛ مثل: تصميمه أو مواصفاته أو تقنيته التي تقادمت.
- ج. التقادم الخارجي أو الاقتصادي: يقصد به أي فقدان للمنفعة ناتج عن عوامل اقتصادية أو مكانية خارجية عن الأصل، ويمكن أن يكون هذا النوع من التقادم مؤقتاً أو دائماً.

19-70 يجب مراعاة العمر المادي والاقتصادي للأصل عند حساب الإهلاك أو التقادم:

- أ. العمر المادي: هو المدة التي يمكن فيها - مع الصيانة الدورية - استخدام الأصل قبل أن يبلى أو يتجاوز الإصلاح الاقتصادي، دون النظر إلى إمكانية التجديد أو إعادة البناء.
- ب. العمر الاقتصادي: هو المدة التي يُتَوَقَّع من الأصل فيها توليد عوائد مالية، أو توفير فائدة غير مالية في استخدامه الحالي، علماً أنَّ العمر الاقتصادي هذا سوف يتأثر بدرجة التقادم الوظيفي أو الاقتصادي الذي يتعرض له الأصل.

20-70 تُقاس معظم أنواع التقادم - عدا بعض أنواعه الاقتصادية أو الخارجية - بعقد مقارنات بين الأصل محل التقييم والأصل الافتراضي الذي تعتمد عليه تكلفة الإحلال أو إعادة الإنتاج المقدرة، ويجب مع ذلك - عندما تتوفر أدلة سوقية على تأثير التقادم على القيمة - مراعاة هذه الأدلة.

21-70 يمكن قياس التقادم المادي بطريقتين مختلفتين:

- أ. التقادم المادي القابل للإصلاح: أي تكلفة إصلاح أو تدارك التقادم.
- ب. التقادم المادي غير القابل للإصلاح: وهو التقادم الذي يراعي عمر الأصل والعمر الإجمالي المتوقع والمتبقي، إذ يكون التعديل للتقادم المادي مكافئاً للنسبة المستهلكة من إجمالي العمر المتوقع، ويمكن التعبير عن إجمالي العمر المتوقع بأي طريقة معقولة؛ كالسنوات، أو المسافة المقطوعة، أو الوحدات المنتجة، أو غير ذلك.

22-70 ثمة شكلان من أشكال التقادم الوظيفي:

- أ. تكلفة رأس المال الزائدة: وهي التي يمكن أن تكون ناجمة عن تغييرات في التصميم أو مواد البناء أو التقنية أو تقنيات التصنيع؛ مما يؤدي إلى توفر أصول معادلة حديثة بتكاليف رأسمالية أقل من الأصل محل التقييم.
- ب. تكلفة التشغيل الزائدة: وهي التي يمكن أن تكون ناجمة عن تحسينات في التصميم أو القدرة الزائدة؛ مما يؤدي إلى توفر أصول معادلة حديثة بتكاليف تشغيل أقل من الأصل محل التقييم.

23-70 قد ينشأ التقادم الاقتصادي عندما تؤثر عوامل خارجية على أصل فردي أو جميع الأصول المستخدمة في عمل تجاري، ويجب خصمه بعد التدهور المادي والتقادم الوظيفي، ومن أمثلة التقادم الاقتصادي للعقارات

- أ. التغييرات السلبية في الطلب على المنتجات أو الخدمات التي ينتجها الأصل.
- ب. زيادة عرض الأصل في السوق.
- ج. انقطاع إمدادات العمالة أو المواد الخام، أو فقدانها.
- د. الأصل الذي يستخدمه عمل تجاري لا يتحمل دفع إيجار السوق للأصول، ولا يزال يولد معدل عائِد السوق.
- هـ. التغييرات السلبية في الخصائص البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل محل التقييم.

24-70 لا يعاني النقد وما يعادله من التقادم، وليست مُعدَّلة.

طريقة القيمة المتبقية:

80

1-80 تتألف طريقة القيمة المتبقية من: تقدير إجمالي قيمة التطوير للموقع أو المباني بعد تطويره أو إعادة تطويره، إما بالمقارنة، وإما بالاستثمار. يجب على المقيّم المُعتمد أن يتحقق بدقة عند تطبيق الأدلة المتاحة لتحديد إجمالي قيمة التطوير، وتفترض طريقة التقييم هذه أن عملية التطوير أو إعادة التطوير أو التجديد عملٌ تجاري، ويمكن - باعتماد هذا الافتراض - تقييم القيمة السوقية للأرض أو المباني في شكلها الحالي؛ مما يعكس إمكانات التطوير باعتباره جزءاً من تلك العملية.

2-80 تُعد طريقة القيمة المتبقية - الممزوجة بأسلوب الدخل وأسلوب السوق وأسلوب التكلفة - طريقة بسيطة من حيث المفهوم، لكنها تحتاج إلى مهارة وخبرة كبيرتين في التطبيق، إذ إنَّ ما يبدو تغييراتٍ طفيفةً في الافتراضات المستخدمة في إجراء التقييم يمكن أن يكون لها أثرٌ كبير على الإجابة النهائية.

3-80 قد يكون أسلوب السوق أو أسلوب الدخل أو كلاهما مناسباً لتقدير إجمالي قيمة التطوير لعقار باعتباره أحد المدخلات المطلوبة بموجب طريقة القيمة المتبقية.

4-80 تسمى طريقة القيمة المتبقية بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد خصم جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة المطلوبة لإكمال التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند اكتماله بعد النظر في المخاطر المرتبطة بإكمال المشروع، ويُطلق على هذا المبلغ اسم القيمة المتبقية.

5-80 يمكن أن تكون القيمة المتبقية حساسة للغاية للتغيرات الصغيرة في التدفقات النقدية المتوقعة، ويجب على المقيّم المُعتمد تقديم تحليلات حساسية منفصلة لكل عامل مهم.

6-80 يلزم توخي الحذر في استخدام هذه الطريقة؛ لحساسية النتيجة من التغيرات في العديد من المدخلات التي قد لا تكون معروفة بدقة في تاريخ التقييم، ولذا يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.

7-80 تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافاً كبيراً في التعقيد والتطور، إذ تسمح النماذج الأكثر تعقيداً بدقة كبر للمدخلات، ومراحل تطوير متعددة، وأدوات تحليلية متطورة، وسيعتمد النموذج الأنسب على حجم التطوير المقترح، ومدته، وتعقيده.

8-80 يجب - عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية - على المقيّم المعتمد أن يراعي ويقيم معقولية وموثوقية ما يلي

- أ. مصدر المعلومات لأي مبنى أو هيكل مقترح؛ كالمخططات والمواصفات التي سيعتمد عليها في التقييم بما يتفق والاعتبارات التنظيمية والاشتراطات البنائية.
- ب. مصدر المعلومات لتكاليف البناء والتكاليف الأخرى المتوقع تكبدها في إكمال المشروع، والتي تُستخدَم في التقييم.
- ج. مصدر المعلومات لتقدير العائد أو معدل الخصم المزمع استخدامه في التقييم.

9-80 يجب أخذ العناصر الأساسية الآتية في الاعتبار عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية (انظر المعيار

104 - البيانات والمدخلات)

- أ. قيمة العقار المكتمل.
- ب. تكاليف البناء.
- ج. أتعاب الاستشاريين.
- د. الرسوم النظامية.
- هـ. تكاليف التسويق.
- و. الجدول الزمني.
- ز. تكاليف التمويل.
- ح. ربح التطوير (للأرض والمبنى).
- ط. احتياطات الطوارئ.
- ي. معدل الخصم.

قيمة العقار المكتمل:

10-80 تحتاج الخطوة الأولى إلى تقدير لقيمة المصلحة ذات الصلة في العقار بعد الانتهاء النظري لمشروع التطوير.

11-80 بغض النظر عن الطرق المعتمدة بموجب أسلوب السوق أو أسلوب الدخل، يجب على المقيّم المُعتمد تطبيق أحد الافتراضين الأساسيين الآتيين

أ. تعتمد القيمة المقدرة عند الاكتمال على قيم حالية في تاريخ التقييم، لذا يفترض المقيّم المعتمد اكتمال المشروع فعلاً؛ وفقاً للخطط والمواصفات المحددة.

ب. يفترض المقيّم المعتمد - كافتراض خاص - أن المشروع سيُستكمل وفقاً للمخططات المعتمدة في تاريخ التقييم وبحسب المواصفات المحددة للتاريخ المتوقع لاكتماله، وتُبنى القيمة المقدرة عند الاكتمال على هذا الافتراض.

12-80 يجب أن تحدد ممارسة السوق وتوافر البيانات والمدخلات ذات الصلة أيّاً من هذين الافتراضين أنسب، ومن المهم مع ذلك أن يكون هناك وضوح في استخدام أي القيمتين؛ الحالية أم المتوقعة.

13-80 يجب - عند استخدام إجمالي قيمة التطوير المقدرة - إيضاح استنادها على افتراضات خاصة - قد يفترضها المشاركون بناءً على المعلومات المتاحة في تاريخ التقييم - من عدمه.

14-80 من المهم أيضاً التأكد من استخدام افتراضات متسقة في جميع نواحي حساب القيمة المتبقية؛ فإذا استخدم المقيّم المعتمد القيمة الحالية فإنّ الواجب أن تكون التكاليف الحالية، ومعدلات الخصم مشتقة من تحليل الأسعار الحالية.

15-80 سينعكس - إذا كان هناك اتفاق بيع مسبق، أو إيجار مسبق مشروط بإكمال المشروع، أو جزء ذي صلة - أيّ من ذلك في تقييم العقار المكتمل، لذا يجب توخي الحذر للتأكد من كون السعر - في اتفاقية البيع المسبق، أو الإيجار، والشروط الأخرى في اتفاقية الإيجار المسبق - عاكساً لما يُتفق عليه بين المشاركين في تاريخ التقييم.

16-80 قد يلزم - إذا كانت الشروط لا تعكس السوق - إجراء تعديلات على التقييم.

17-80 سيكون من الأنسب أيضاً تحديد مدى قابلية هذه الاتفاقيات لتنازل المشتري عنها لاحقاً - يتمنّع باهتمام مشترك بعقار التطوير قبل اكتمال المشروع - من عدمه.

تكاليف البناء:

18-80 يجب تحديد تكاليف الأعمال المطلوبة جميعها في تاريخ التقييم لإكمال المشروع وفقاً للمواصفات المحددة، وسيكون - عندما لا يكون العمل قد بدأ - أي عمل تحضيرى مطلوب قبل عقد البناء الرئيسي؛ مثل: تكاليف استخراج الأذونات القانونية، أو الهدم، أو أعمال التمكين خارج الموقع.

19-80 سيكون من المعتاد - عندما يكون العمل قد بدأ، أو على وشك البدء - إبرام عقد أو عقود قائمة يمكن أن توفر تأكيداً مستقلاً للتكلفة، وقد يكون من الضروري مع ذلك - إذا لم تكن هناك عقود قائمة، أو إذا كانت تكاليف العقد الفعلية لا تعكس ما سيُنفق عليه في السوق في تاريخ التقييم - تقدير هذه التكاليف التي تعكس التوقع المعقول للمشاركين في تاريخ التقييم للتكاليف المحتملة.

20-80 تُعكس منافع أي عمل أُجريَ قبل تاريخ التقييم في القيمة، لكنها لن تحدد تلك القيمة، وفي المقابل فإن المدفوعات السابقة - بموجب عقد البناء الفعلي للعمل المكتمل قبل تاريخ التقييم - ليست ذات صلة بالقيمة الحالية.

21-80 قد تكون المبالغ - إذا كانت المدفوعات بموجب عقد بناء موجهة إلى العمل المكتمل - المتبقية للدفع مقابل العمل الذي لم يكتمل تنفيذه بعد في تاريخ التقييم هي أفضل دليل على تكاليف البناء المطلوبة لإكمال العمل.

22-80 وقد تتضمن مع ذلك التكاليف التعاقدية متطلبات خاصة لمستخدم نهائي معين، ولذا قد لا تعكس المتطلبات العامة للمشاركين.

23-80 قد يكون من الأنسب مع ما تقدّم - إذا كان هناك خطر مادي من عدم الوفاء بالعقد؛ لنزاع بين الطرفين، أو إعسار أحدهما - عكس تكلفة إشراك مقاول جديد لإكمال العمل المتبقي.

24-80 ليس من المناسب - عند تقييم عقار تطوير مكتمل جزئياً - الاعتماد على التكاليف والدخل المتوقع الواردين في أي خطة مشروع أو دراسة جدوى تُعدّ في بداية المشروع.

25-80 لا تُعد هذه الطريقة وسيلة موثوقة لقياس القيمة بعد بدء تنفيذ المشروع، إذ ستكون المدخلات في هذه الحالة قائمة على بيانات تاريخية. وبالمثل، فإن الأسلوب القائم على تقدير النسبة المئوية من المشروع المنجزة قبل تاريخ التقييم يُعد في الغالب غير ملائم لتحديد القيمة السوقية الحالية.

أتعاب الاستشاريين:

26-80 تشمل التكاليف القانونية والمهنية التي قد يتكبدها المشارك بشكل معقول في مراحل مختلفة بإكمال المشروع.

الرسوم القانونية:

27-80 الرسوم المرتبطة باستخراج الأذونات والموافقات اللازمة، التي منها: موافقات البناء، والتصريح البيئي، وسلامة الحريق.

تكاليف التسويق:

28-80 إذا لم يكن هناك مشتر أو مستأجر محدد للمشروع المكتمل، فسيكون من المناسب السماح بتكاليف التسويق المناسبة، وأي عمولات تأجير ورسوم استشاريين متكبدة للتسويق غير المدرجة بموجب الفقرة (25-80) من هذا المعيار.

الجدول الزمني:

29-80 يجب مراعاة مدة المشروع من تاريخ التقييم إلى التاريخ المتوقع لإكمال المشروع، إلى جانب مراحل جميع التدفقات النقدية الخارجة لتكاليف البناء، ورسوم الاستشاريين، وما إلى ذلك.

30-80 يجب - إذا لم يكن هناك اتفاق بيع سار للمصلحة ذات الصلة في عقار التطوير بعد الانتهاء العملي - تقدير مدة التسويق التي قد تكون مطلوبة عادةً بعد الانتهاء من البناء؛ حتى يُحقَّق البيع.

31-80 في حالة الاحتفاظ بالعقار للاستثمار بعد الانتهاء وإذا لم تكن هناك اتفاقيات تأجير مسبق، فيجب مراعاة الوقت اللازم للوصول إلى الإشغال المستقر (أي المدة المطلوبة للوصول إلى مستوى إشغال واقعي طويل الأجل). بالنسبة لمشروع حيث ستكون هناك وحدات تأجير فردية، قد تكون مستويات الإشغال المستقرة أقل من (100%) إذا كانت تجربة السوق تشير إلى أنه قد يكون من المتوقع أن يكون عدد من الوحدات شاغراً دائماً، ويجب مراعاة بدل التكاليف التي يتكبدها المالك خلال هذه المدة مثل تكاليف التسويق الإضافية والحوافز والصيانة أو رسوم الخدمة غير القابلة للاسترداد.

تكاليف التمويل:

32-80 تمثل تكلفة التمويل - وهي تكلفة الفائدة، وغيرها من الرسوم المتضمنة في اقتراض الأموال لبناء الأصول أو شرائها - للمشروع من تاريخ التقييم حتى الانتهاء من المشروع، بما في ذلك أي مدة مطلوبة بعد الانتهاء الفعلي؛ إما لبيع الحصة، وإما لتحقيق الإشغال المستقر، وقد يلزم النظر في تكلفة التمويل في كل مدة بشكل منفصل؛ لأن المقرض قد يرى أن المخاطر أثناء البناء تختلف اختلافاً كبيراً عن المخاطر التي تعقب الانتهاء من البناء، وإذا كانت المنشأة تنوي تمويل المشروع ذاتياً، فيجب تخصيص بدل للفائدة بمعدل يمكن الحصول عليه من مشارك للاقتراض لتمويل إكمال المشروع في تاريخ التقييم.

ربح التطوير:

33-80 يشير ربح تطوير العقارات إلى الكسب المالي المحقق من تطوير العقارات، وبيعها بعد خصم جميع التكاليف من إجمالي إيرادات المبيعات.

34-80 يجب تخصيص بدل لربح التطوير أو العائد الذي سيطلبه مشتري عقار التطوير في السوق مقابل تحمل المخاطر المرتبطة بإكمال المشروع في تاريخ التقييم، ويشمل ذلك: المخاطر التي تحيط بتحقيق الدخل المتوقع، أو القيمة الرأسمالية بعد الانتهاء الفعلي للمشروع، ويجب مراعاة ربح التطوير لكل من الأرض والمبنى.

35-80 يمكن التعبير عن هذا الربح المستهدف بمبلغ مقطوع، أو بنسبة مئوية من التكاليف المتكبدة عند شراء الأرض، إضافة إلى بناء المبنى أو الهيكل، أو بنسبة مئوية من القيمة المتوقعة للمشروع عند الانتهاء، أو بمعدل عائد. تشير ممارسة السوق لنوع العقار المعني عادة إلى الخيار الأنسب، علماً أن مقدار الربح المطلوب سيعكس مستوى المخاطر الذي قد يراه المشتري المحتمل في تاريخ التقييم، وسيختلف وفقاً للعوامل مثل

أ. المرحلة التي وصل إليها المشروع في تاريخ التقييم: فعادة يُنظر إلى المشروع الذي يقترب من الاكتمال على أنه أقل خطورة من مشروع في مرحلة مبكرة، عدا الحالات التي يكون فيها أحد أطراف التطوير معسراً.

ب. ضمان المشتري للمشروع المكتمل، أو المستأجر.

ج. حجم المشروع، ومدته المتوقعة المتبقية، فكلما طال أمد المشروع زادت أخطار التعرض لتقلبات التكاليف والإيصالات المستقبلية، وتغير الظروف الاقتصادية بشكل عام.

36-80 من العوامل التي يجب مراعاتها عادةً في تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإكمال مشروع تطوير

أ. المكررات غير المتوقعة التي تزيد من تكاليف البناء.

ب. احتمال تأخير العقد لسوء الأحوال الجوية، أو أمور أخرى خارجة عن سيطرة المطور.

ج. التأخير في الحصول على الموافقات القانونية.

د. إخفاقات الموردين.

هـ. أخطار الاستحقاق، والتغيرات في الاستحقاقات على مدى مدة التطوير.

و. التغيرات في المتطلبات البيئية، والاجتماعية، والحوكمة فيما يتعلق بالتطوير المقترح.

ز. التغيرات التنظيمية.

ح. التأخير في العثور على مشتر أو مستأجر.

ط. التأخير في الحصول على تمويل للمشروع.

ي. اكتشاف مخالفات في الوثائق - مثل: صك الملكية، أو سند ملكية الأرض - أثناء بدء المشروع، أو بعد بدئه.

37-80 يجب توخي الحذر لتجنب الازدواجية - مع أن العوامل المذكورة أعلاه جميعها ستؤثر على المخاطر المتصورة للمشروع، والربح الذي سيطالبه مشتري عقار التطوير، أو مستأجره - في الحالات التي تنعكس فيها حالات الطوارئ فعلاً في نموذج القيمة المتبقية، أو في الحالات التي تنعكس فيها المخاطر في معدل الخصم المستخدم لجلب التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية.

38-80 تنعكس أخطار تغير القيمة المقدرة لمشروع التطوير المكتمل لتغير ظروف السوق عادةً على مدى مدة المشروع في معدل الخصم أو معدل الرسملة المستخدم لتقييم المشروع المكتمل.

39-80 سيختلف الربح المتوقع من مالك المصلحة في عقار التطوير في بداية مشروع التطوير - وفقاً لتقييم مصلحته في المشروع - عند بدء البناء. ويجب أن يعكس التقييم تلك المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم، والخصم أو العائد الذي سيطالبه مشتري المشروع المكتمل جزئياً؛ لتحقيق نتيجة ناجحة.

معدل الخصم:

40-80 تحتاج طريقة القيمة المتبقية - للوصول إلى مؤشر لقيمة العقار المطور في تاريخ التقييم - إلى تطبيق معدل خصم على التدفقات النقدية المستقبلية كلها للوصول إلى صافي القيمة الحالية، ويمكن اشتقاق معدل الخصم هذا باستخدام مجموعة متنوعة من الطرق. (انظر الفقرتين 35-50 - 46-50)

41-80 يجب مراعاة أخطار تغْيُر القيم والتكاليف - إذا كانت التدفقات النقدية تستند إلى قيم وتكاليف حالية في تاريخ التقييم - بين تاريخ التقييم وتاريخ الانتهاء المتوقع، ويجب إدراجها في معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية، ويجب أيضاً - إذا كانت التدفقات النقدية تستند إلى قيم وتكاليف مستقبلية - مراعاة أخطار أن تكون هذه التوقعات غير دقيقة، ويجب إدراجها في معدل الخصم.

التسوية:

90

1-90 يجب على المقيّم المعتمد - إضافة إلى تطبيق أسلوب تقييم واحد أو أكثر - مراجعة منطق التقييم والحسابات، واستخدام الحكم المهني لاختيار نتيجة القيمة أو مزجها بمؤشرات قيمة عديدة ناتجة عن هذه الأساليب.

2-90 يجب على المقيّم المعتمد أن يلاحظ إمكانية إنتاج تطبيق أسلوب تقييم واحد أكثر من مؤشر للقيمة؛ للمقارنات المختلفة، ونطاق البيانات، والمدخلات، والافتراضات التي استخدمها المقيّم المعتمد في تقييمه.

3-90 قد تظهر مع ذلك اختلافات في مؤشرات القيمة سببها أخطاء في التعديلات والحسابات والاستخدام غير المنطقي أو غير المتسق للبيانات داخل أساليب التقييم المستخدمة.

4-90 يجب على المقيّم المعتمد أولاً - عند استخدام أكثر من أسلوب تقييم واحد - تسوية مؤشرات قيمة كل أسلوب على حدة قبل تسوية المؤشرات النهائية من كل أسلوب في نتيجة قيمة واحدة.

5-90 يجب على المقيّمين المعتمدين تطبيق فحوصات مختلفة - بما في ذلك أسلوب تقييم ثانوي - لتقييم مدى معقولية مؤشرات القيمة، وتحديد أي حالات شاذة في المدخلات والحسابات والمنطق.

6-90 يجب على المقيّم المعتمد أن يسوي بين مؤشرات القيمة مع مراعاة عوامل مثل: إمكانية المقارنة، والملاءمة، والصحة، واكتمال البيانات، والمدخلات المستخدمة في كل أسلوب تقييم. (انظر الفصل 104)

7-90 يجب على المقيّم المعتمد ألا يطبق متوسطاً حسابياً بسيطاً على مؤشرات القيمة، ويجب أن يخصص معظم الوزن لأسلوب التقييم الأكثر صلة بالأصل - مع الالتزام بأقل التعديلات قدر الإمكان - الذي توجد عنه بيانات كافية يمكن ملاحظتها عند تقديم نتيجة القيمة. (انظر الفصول 104 و105)

8-90 يجب على المقيّم المعتمد تضمين مناقشة لأساليب التقييم المستخدمة، وسبب التأكيد على نتيجة أسلوب واحد أو أكثر في استنتاج القيمة، ويجب تقديمه في كل من الوثائق وتقرير التقييم. (انظر الفصل 106)

9-90 من المستحسن أن يكون لديك مقيّم معتمد آخر غير مشارك في المهمة، أو لجنة من المقيّمين المعتمدين إذا كانت مهمة التقييم كبيرة؛ لمراجعة التقييم ونقده قبل الانتهاء من رأي القيمة وإبلاغ العميل.

الفصل 104

البيانات والمدخلات

المحتويات:

10	مقدمة
20	الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات
30	خصائص البيانات ذات الصلة
40	جمع البيانات وتحليلها
50	تصنيف البيانات
60	دراسة السوق
70	اختيار المدخلات
80	وثائق البيانات والمدخلات
90	الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة

يتناول الفصل (104) - آلية اختيار البيانات واستخدامها كمداخلات في عملية التقييم، حيث يهدف التقييم إلى تعظيم الاستفادة إلى أقصى حد ممكن من البيانات الملحوظة ذات الصلة. يجب أن تكون البيانات المحتفظ بها - بعد تقديم التقييم - كافية، وأن تتضمن مبررات المقيّم المعتمد ما يمكن التحقق منه من التحليل والتقييم الذي أجري على أسلوب التقييم - أو أساليبه - لتقديم رأي عن القيمة، وما إذا كانت كافية لنوع التقييم، وحجمه أم لا.

مقدمة

10

1-10 يعتمد الفصل ذو الرقم (104) - البيانات والمداخلات بشكل كامل على «المعيار ذي الرقم (104) - البيانات والمداخلات»، الذي يتعامل مع اختيار البيانات المزمع استخدامها باعتبارها مدخلات في التقييم، وكيفية استخدامها، ويوفر هذا الفصل مزيداً من التفاصيل المرتبطة بالاعتبارات البيئية والاجتماعية والحكومة ضمن التقييم.

2-10 تستخدم البيانات والمداخلات في حساب قيم لجميع أنواع الأصول والالتزامات، وتُشتق المدخلات من البيانات جنباً إلى جنب مع الافتراضات والتعديلات، وتستخدم في الحساب الكمي لاستنتاج القيمة.

3-10 يجب أن تستند البيانات والمداخلات على معلومات واقعية؛ مثل: القياسات، أو الأسعار المنشورة، وتتضمن غالباً أسباباً وتحاليل للوصول إلى مدخلات لاستخدامها في التقييم.

4-10 يجب أن يزيد التقييم من استخدام البيانات التي يمكن ملاحظتها، وتُعرف البيانات القابلة للملاحظة بأنها: المعلومات عن الأحداث أو المعاملات الفعلية التي تستعمل في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق.

5-10 المقيّم المعتمد مسؤول عن تقييم البيانات والافتراضات والتعديلات المزمع استخدامها باعتبارها مدخلات في التقييم، وكيفية اختيارها؛ بناءً على الحكم المهني والشك المهني.

الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات:

20

1-20 إذا لم يكن المقيّم المعتمد يمتلك البيانات اللازمة جميعها لأداء جوانب التقييم كلها، فمن المقبول أن يُشرك المقيّم المعتمد مختصاً أو مقدم خدمات.

2-20 يجب على المقيّم المعتمد - قبل الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات - التأكد من تلبية قدراتهم متطلبات الاستخدام المقصود، ويجب عليه مناقشتها، والاتفاق عليها مع العميل، وتوثيق قدرات تلك المنظمة في نطاق العمل وتقرير التقييم (انظر الفصل 101 والفصل 106).

خصائص البيانات ذات الصلة:

30

1-30 يجب على المقيّم المعتمد أن يُحدّد البيانات المرتبطة بالأصل أو الالتزام محل التقييم، والبيانات المرتبطة بنطاق العمل، وبطريقة التقييم، وبنموذجه، وقد أُشير إلى ذلك في الفصل «(104) - البيانات والمدخلات» بملاءمته للاستخدام.

2-30 يجب على المقيّم المعتمد تطبيق الحكم المهني لتحقيق التوازن بين خصائص البيانات ذات الصلة المدرجة أدناه من أجل اختيار المدخلات المستخدمة في التقييم، وفيما يلي خصائص البيانات ذات الصلة أ. الدقة: أن تكون البيانات خالية من الخطأ والتحيز، وتعكس الخصائص التي صممت لقياسها.
ب. الشمولية: مجموعة البيانات كافية لتغطية كافة خصائص الأصول أو الالتزامات.
ج. التوقيت المناسب: تعكس البيانات ظروف السوق بدايةً من تاريخ التقييم.
د. الشفافية: يمكن تتبع مصدر البيانات من أصلها.

3-30 يجب في جميع الحالات أن تكون البيانات والمدخلات الناتجة كافية للمقيّم المعتمد لإجراء استنتاجات تقييم موثوقة.

4-30 قد لا يكون في بعض الحالات في البيانات كل هذه الخصائص؛ لذلك يجب على المقيّم المعتمد تقييم البيانات، ويجب عليه الاستنتاج - بناءً على الحكم المهني - أن البيانات ذات صلة بتقييم الأصول أو الالتزامات أو كليهما وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم.

جمع البيانات وتحليلها:

40

- 1-40** يجب اختيار المدخلات من البيانات ذات الصلة بالأصل أو الالتزام محل التقييم، وبنطاق العمل، وبطريقة التقييم، وبنموذجه.
- 2-40** يجب أن تكون المدخلات كافية لدعم نماذج التقييم المستخدمة في تقييم الأصل أو الالتزام؛ بناءً على الحكم المهني للمقيم المعتمد.
- 3-40** يجب - عند تقييم محافظ أو مجموعات من الأصول أو الالتزامات المماثلة - تحديد المدخلات بشكل مناسب ضمن تلك المحافظ أو مجموعات الأصول.
- 4-40** لا يُحظر استخدام أدوات جمع البيانات الآلية أو البيانات المستخرجة منها - يشار إليها أحياناً باسم: استخلاص البيانات أو عملية استيراد البيانات من مواقع الويب إلى ملفات بيانات أو جداولها - مع مراعاة السرية، والحكم المهني، وحقوق الملكية الفكرية، والتحقق من صحة البيانات.
- 5-40** إذا كانت المدخلات المهمة غير كافية أو لا يمكن تبريرها بشكل مناسب، فلن يكون التقييم موافقاً للدلائل أو معايير التقييم الدولية.

تصنيف البيانات:

50

- 1-50** يجب - عند تصنيف البيانات - على المقيم المعتمد زيادة استخدام البيانات ذات الصلة القابلة للملاحظة إلى أقصى حد ممكن.
- 2-50** يجب إضافة إلى ذلك اتباع التسلسل الهرمي التالي للأدلة المقارنة لجميع تقييمات الأصول أو الالتزامات أو كليهما، شريطة أن تكون جميع العوامل الأخرى متساوية، فعلى سبيل المثال: البيانات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها
- أ. أدلة مقارنة مباشرة.
 - ب. أدلة مقارنة غير مباشرة.
 - ج. بيانات السوق العامة.
 - د. مصادر أخرى.
- 3-50** يجب على المقيم المعتمد - عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة - التأكد من تطبيق خصائص البيانات والمدخلات المناسبة بشكل كامل، ومن استخدام الحكم المهني لتقييم الأهمية النسبية للأدلة على أساس كل حالة على حدة.

4-50 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقة مع نماذج التقييم المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما.

5-50 يجب شرح المدخلات، ومصدرها، وكيفية استخدامها، وتبرير ذلك، وتوثيقه.

6-50 يجب اعتبار العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة - المرتبطة بقيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما - جزءاً من عملية اختيار البيانات والمدخلات.

دراسة السوق:

60

1-60 يجب على المقيّم المُعتمد إجراء دراسة سوقية باعتبارها جزءاً من عملية التقييم؛ للوصول إلى فهم راسخ للسوق التي يقع فيها الأصل أو الالتزام أو كلاهما.

2-60 يجب أن تتضمن دراسة السوق تحديد البيانات، وجمعها، وتحليلها على المستويين الكلي والجزئي، وهي بيانات تصف القوى المؤثرة على أداء القطاع ذي الصلة والأصل أو الالتزام، بما في ذلك العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

3-60 يجب على المقيّم المُعتمد إدراج معلومات كافية في دراسة السوق لدعم عملية التقييم، بشرط أن تتضمن تلك المعلومات تحليلاً للتقلبات السوقية.

4-60 يجب - في حالة الأصول الاستثمارية - أن تتناول دراسة السوق الجوانب الجوهرية؛ مثل: توقعات العرض والطلب، وجودة تدفقات دخل الأصل، واستدامته، وجودة التدفقات النقدية المستقبلية.

5-60 كما يجب أن تتضمن الدراسة تحليلاً للمرحلة التي تمر بها الدورة السوقية أثناء عملية التقييم بمؤشرات الأداء الرئيسية؛ مثل: اتجاهات السوق السائدة، ومؤشرات السوق، وفترة التسويق.

اختيار المدخلات:

70

1-70 يجب - عند اختيار المدخلات والبيانات - أن تكون ذات صلة مباشرة بالأصل أو الالتزام محل التقييم، مع مراعاة نطاق العمل، وطريقة التقييم، ونموذج التقييم المستخدم.

2-70 يجب أن تكون المدخلات كافية لاستخدام نماذج التقييم - مثل: الأسلوب المقارن، أو التدفقات النقدية المخصومة - في عملية تقييم الأصول أو الالتزامات أو كليهما؛ بناءً على استخدام المقيّم لحكمه المهني.

3-70 يجب - عند تقييم المحافظ أو مجموعات من الأصول أو الالتزامات المماثلة - اختيار المدخلات المناسبة لبيانات تلك المحافظ أو مجموعات الأصول.

وثائق البيانات والمدخلات:

80

1-80 يجب توضيح مصدر البيانات والمدخلات المهمة، وتفسير سبب اختيارها واستخدامها وتوثيقها.

2-80 يجب أن يكون التوثيق كافياً ليكون المقيّم المعتمد قادراً على تطبيق الحكم المهني، وفهم سبب تحديد بيانات معينة باعتبارها بيانات ذات صلة، واختيار المدخلات واعتبارها معقولة.

3-80 قد تختلف صيغة التوثيق ومكانه حسب نطاق العمل.

الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة:

90

1-90 قد تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في استخدام الأصل أو في القدرة على الاستفادة منه، سواء نتيجة أسباب طبيعية مثل الفيضانات والعواصف الشديدة والزلازل وحرائق الغابات المرتبطة بتغير المناخ، أو أسباب غير طبيعية مثل التلوث، أو نتيجة عوامل مختلطة مثل الهبوط الأرضي الناتج عن أنشطة استخراج المعادن السابقة. ويظل السؤال الجوهرى في هذا السياق هو مدى تأثير هذه العوامل على قيمة الأصل.

2-90 عند تقييم هذه العوامل أو التعليق عليها يجب توخي الحذر، إذ قد لا يمتلك المقيم المعتمد المعرفة أو الخبرة المتخصصة الكافية في بعض جوانبها. ومن الأمثلة المتزايدة عالمياً في هذا المجال تقدير النفقات الرأسمالية اللازمة، خلال فترة زمنية محددة، للامتثال للمتطلبات التنظيمية والسوقية المتعلقة بكفاءة الطاقة وخفض الانبعاثات الكربونية. وفي مثل هذه الحالات قد يكون من المناسب أن يوصي المقيم المعتمد بإجراء أبحاث إضافية أو الاستعانة بمختصين أو خبراء ذوي علاقة.

3-90 يجب أن يكون المقيم المعتمد على دراية كاملة بالتشريعات والأطر التنظيمية ذات الصلة داخل المملكة، لا سيما فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، وتأثيرها على التقييم.

4-90 يجب مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة عند تحديد قيمة الشركة أو الأصل أو الالتزام، إذ قد تؤثر هذه العوامل في عملية التقييم من منظور نوعي أو كمي، وقد تمثل مخاطر أو فرصاً ينبغي أخذها في الاعتبار.

5-90 يُعتبر الجانب البيئي في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة غالباً العامل الأكثر وضوحاً في تقييم الأصول؛ لأنه الأكثر قابلية للقياس، والأكثر شفافية من حيث التأثير المادي والسوقي، وتميل اللوائح البيئية إلى أن تكون الأكثر تقدماً عالمياً مقارنة بالعوامل الأخرى.

6-90 من أمثلة العوامل البيئية مثلاً ما يلي:

- أ. تلوث الهواء والماء.
- ب. التنوع الحيوي.
- ج. التغيرات المناخية. (المخاطر الحالية والمستقبلية)
- د. المياه النظيفة والصرف الصحي.
- هـ. انبعاثات الكربون والغازات الأخرى.
- و. إزالة الغابات.
- ز. الكوارث الطبيعية.
- ح. ندرة الموارد أو كفاءة استخدامها. (مثل الطاقة والمياه والمواد الخام)
- ط. إدارة النفايات.

7-90 من أمثلة العوامل الاجتماعية مثلاً ما يلي:

- أ. العلاقات المجتمعية.
- ب. الصراعات.
- ج. رضا العملاء.
- د. حماية البيانات والخصوصية.
- هـ. تنمية رأس المال البشري. (الصحة والتعليم)
- و. الارتباط الوظيفي.
- ز. تمكين المرأة ومكافحة التمييز العرقي.
- ح. الصحة الجيدة والرفاهية.
- ط. حقوق الإنسان.
- ي. ظروف العمل.
- ك. بيئة العمل.

8-90 من أمثلة عوامل الحوكمة مثلاً ما يلي:

- أ. هيكل لجنة المراجعة.
- ب. تنوع مجلس الإدارة وهيكله.
- ج. الرشوة والفساد.
- د. حوكمة الشركات.
- هـ. التبرعات.
- و. معايير إعداد تقارير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، وتكليفها التنظيمية.
- ز. أجور الموظفين التنفيذيين.
- ح. القوة المؤسسية.
- ط. تخطيط التعاقب الإداري.
- ي. الشراكات.
- ك. الضغوط السياسية.
- ل. سيادة القانون.
- م. الشفافية.
- ن. برامج الإبلاغ عن المخالفات.

9-90 يجب مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وبيئتها التنظيمية عند إجراء عمليات التقييم ما دام قياسها ممكناً، ويجب أن يعتبرها المقيّم معقولة عند تطبيق حكمه المهني.

10-90 يختلف معدل التأثير المباشر أو غير المباشر للاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على الأحكام المهنية لعمليات التقييم باختلاف الاختصاصات القضائية، ولكي يتمكن المقيّم المعتمد من التكيف مع تغيرات السوق يجب عليه السعي المستمر لتعزيز معرفتهم، وتتمثل مهمته في تقييم القيمة في ضوء الأدلة المتاحة، ويجب أن يعكس المقيّم المعتمد واقع الأسواق كما هي، لا أن يفرضها، وأن يدرك خصائص الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة واتجاهات السوق المرتبطة بها، إضافة إلى الآثار المحتملة لهذه العوامل على قيم الأصول، سواء أكان ذلك على المدى القصير أم المتوسط أم الطويل.

الفصل 105

نماذج التقييم

المحتويات:

10	مقدمة
20	الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات
30	خصائص نماذج التقييم المناسبة
40	اختيار نماذج التقييم واستخدامها
50	توثيق نموذج التقييم

يتناول الفصل «(105) - نماذج التقييم» اختيار نماذج التقييم التي ستستخدم في عملية التقييم، وكيفية استخدامها، ولا يمكن لأي نموذج تقييم - مثل: نماذج التقييم الآلية - أن يُنتج تقييماً متوافقاً مع الفصل دون أن يطبق المقيّم المعتمد حكمه المهني.

ويقصد بنموذج التقييم أي برنامج حاسوبي يُحلل البيانات باستخدام عمليات آلية مثل: التحليل الإحصائي، والتقدير التكيفي، والشبكات العصبية، والاستدلال القائم على الخبرة، وبرامج الذكاء الاصطناعي، لكن مخرجات نموذج التقييم نفسها ليست تقييمية، وقد تستخدم مخرجات نموذج التقييم كمؤشر للقيمة إذا اعتقد المقيّم المعتمد أن المخرجات موثوقة للاستخدام في المهمة المحددة.

يمكن للمقيّم المعتمد استخدام نموذج التقييم باعتبارها أداة في تطوير التقييم أو مراجعته، ويعتمد الاستخدام المناسب لنموذج التقييم - مثله مثل أي أداة أخرى - على مهارة المقيّم المعتمد، ومدى ملائمة الأداة للمهمة المطلوبة.

مقدمة

10

1-10 يعتمد الفصل «105 - نماذج التقييم» اعتماداً كاملاً على المعيار «(105) - نماذج التقييم واستخدامها في عملية التقييم».

2-10 يُمثل نموذج التقييم أداة تستخدم في التنفيذ الكمي لطريقة التقييم، سواء أكان ذلك كلياً أم جزئياً، ونموذج التقييم يُحول المدخلات إلى مخرجات تستخدم في حساب القيمة، وفي حين تُمثل طريقة التقييم أسلوباً محدداً لحساب القيمة، فإن نموذج التقييم آلية محددة لمعالجة البيانات التي تُجرى ضمن إطار طريقة التقييم.

3-10 إن مخرجات نموذج التقييم - مع ذلك - لا تُعد تقييمية في حد ذاتها، بل مجرد تقدير أو عملية حسابية، وليست رأياً لقيمة وصل إليها المقيّم المعتمد بتطبيق الحكم المهني والخبرة.

4-10 جميع نماذج التقييم - سواء أكانت تجريبية أم كمية - أدوات مجردة تتيح للمقيّم المعتمد جمع البيانات؛ لمساعدته في تقدير قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

5-10 يجب أن تكون نماذج التقييم ملائمة للغرض المقصود من عملية التقييم، ومتسقة مع المدخلات.

6-10 يمكن إعداد نماذج التقييم داخلياً أو أخذها من مختص أو مقدم خدمات.

7-10 يجب اختبار نماذج التقييم ومعاييرها؛ لضمان دقة المخرجات، ومناسبتها لغرض التقييم، وأساس القيمة، ونوع الأصول أو الالتزامات التي تُقِيم حالياً.

8-10 يجب على المقيّم المعتمد - في جميع الأحوال - تطبيق الحكم المهني والشك المهني عند اختيار نماذج التقييم، واستخدامها، وكذلك عند تطبيق المدخلات المستخدمة في نموذج التقييم.

الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات:

20

1-20 يجوز للمقيّم المعتمد - إذا كان لا يملك نماذج التقييم اللازمة جميعها لأداء جوانب مهمة التقييم كلها - الاستعانة بمختص أو مقدم خدمات لتقديم نموذج تقييم، ويجب تضمين اسم المختص أو مقدم الخدمة في تقرير التقييم.

2-20 يجب على المقيّم - قبل الاستعانة بأحد المختصين أو مقدمي الخدمات - تقييم قدراتهم، وتوثيقها، وتقييم نماذج التقييم التي يستخدمونها، وأنواعها، ووظائفها.

خصائص نماذج التقييم المناسبة:

30

1-30 يجب على المقيّم المعتمد أن يقرّر مدى ملاءمة نموذج التقييم، ويُقصد بالملاءمة، لأغراض هذا الفصل، أن يكون النموذج مناسباً من حيث طبيعة الأصول أو الالتزامات، ونطاق العمل، وطريقة التقييم المعتمدة.

2-30 يجب على المقيّم المعتمد تطبيق الحكم المهني لتحقيق التوازن بين خصائص نموذج التقييم؛ لاختيار نموذج التقييم الأكثر مناسبة، وفيما يلي خصائص نماذج التقييم المناسبة

- أ. الدقة: خلو نموذج التقييم من الأخطاء، وتطبيقه بطريقة تتوافق مع أهداف التقييم.
- ب. الشمولية: يتناول نموذج التقييم خصائص الأصل أو الالتزام أو كليهما جميعها؛ لتحديد القيمة.
- ج. التوقيت المناسب: يوضح نموذج التقييم ظروف السوق اعتباراً من تاريخ التقييم.
- د. الشفافية: يجب أن يفهم الأشخاص - الذين يُعدون نموذج التقييم جميعهم، ويعتمدون عليه - الآلية التي يسير عليها نموذج التقييم، والقيود المتأصلة فيه.

3-30 يمكن ألا تتضمن نماذج التقييم في بعض الحالات هذه الخصائص جميعها، ولذا يجب على المقيّم المعتمد تقدير نماذج التقييم، والتوصل للنموذج الملائم لتقييم الأصول أو الالتزامات وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم.

اختيار نموذج التقييم واستخدامه:

40

1-40 تستخدم نماذج التقييم على نطاق واسع في المملكة العربية السعودية لتقييم أنواع متعددة من الأصول، رغم أنها صُممت أصلاً لتقييم العقارات السكنية، وهذه النماذج - مثل العديد من التطورات في مجال البيانات والتقنية - تتيح فرصاً جديدة، لكنها في الوقت نفسه تطرح تحديات وأخطاراً لجميع المستخدمين المقصودين الذين يُعدُّون مفهوم القيمة، أو يعتمدون عليه.

2-40 يمكن أن تكون نماذج التقييم آلية بالكامل بنسبة 100%، إذ يُستنتج التقييم بأنظمة حاسوبية دون أي تدخل بشري يُذكر، ومع ذلك فإن الواقع العملي يفرض مجموعة واسعة من النماذج الهجينة التي تتفاوت في استخدام مصادر البيانات الرقمية، وفي مستويات التدخل البشري.

3-40 يجب - من منظور السوق - أن يكون المقيّم المُعتمد على دراية بأن مصطلح «التقييم» يُستخدم على نطاق واسع جداً، ويشمل تقديرات القيمة المستخلصة كلياً أو جزئياً بنماذج التقييم، وتعتمد - في العديد من الحالات - المؤسسات المالية والمشاركون في أسواق رأس المال على هذه النماذج؛ لتقديم تقديرات مبدئية للقيمة، لا سيما عند الحاجة إلى تقدير سريع قبل إصدار تقييم رسمي يستوفي متطلبات المعايير المُعتمدة لنماذج التقييم.

4-40 يجب اختيار نموذج التقييم الذي يتناسب مع الاستخدام المقصود، وأساس القيمة، والأصل أو الالتزام محل التقييم.

5-40 يجب على المقيّم فحص نموذج التقييم لتحديد مدى مناسبته للاستخدام المقصود أم لا، مع غض الطرف عما إذا كان قد أُعدَّ من مصادر داخلية أو خارجية.

6-40 يجب أن يفهم المقيّم المُعتمد طريقة استخدام نموذج التقييم.

7-40 يجب اختبار أداء نموذج التقييم من حيث الأداء الوظيفي، وتحليل مخرجاته؛ لضمان دقتها، ويجب تحديد أي قيود كبيرة، وأي تعديلات مهمة محتملة.

8-40 يجب تحديث نماذج التقييم المستخدمة باستمرار، ورصدها، وتقييمها، وتعديلها؛ للتأكد من أنها تظل مناسبة ودقيقة وكاملة.

9-40 يجب - إذا اكتُشفت قيود مهمة، أو تعديلات لازمة - شرحها، وتبريرها، وتوثيقها.

10-40 لن يكون التقييم موافقاً للمعايير ما لم تُفسَّر القيود أو التعديلات الجوهرية تفسيراً منطقياً.

توثيق نموذج التقييم:

50

1-50 يجب أن يكون في نموذج التقييم المناسب وثائق تتضمن المعلومات الآتية:

- أ. معلومات تدعم اختيار نموذج التقييم، أو تدعم إعداده.
- ب. معلومات توضح المدخلات والمخرجات.
- ج. المدخلات المهمة.
- د. القيود.
- هـ. إجراءات مراقبة الجودة ونتائجها.

2-50 يجب أن تكون الوثائق الداعمة كافية لتوضيح مبررات اختيار نموذج التقييم، أو نماذجه، كما يجب على المقيّم المُعتمد دراستها بعناية، وتطبيق حكمه المهني.

3-50 يُسمح باستخدام البيانات مفتوحة المصدر، والبيانات التجارية المتاحة، وتقنيات الذكاء الاصطناعي، بشرط أن يكون استخدامها متوافقاً مع الحكم المهني، ونطاق العمل، وإعداد التقارير، والسجلات المُحتفظ بها.

4-50 يجب على المقيّم المُعتمد - عند استخدام البيانات مفتوحة المصدر، والبيانات المتاحة تجارياً أو كليهما، أو الذكاء الاصطناعي - مراعاة ما يلي

- سرية البيانات.
- حقوق الملكية الفكرية.
- التحقق من المدخلات والمخرجات.
- الشفافية مع المستخدم أو المستخدمين المعنيين بالتقييم.
- جميع العوامل الأخلاقية والتقنية والقانونية الأخرى ذات الصلة.

الفصل 106

التوثيق وإعداد التقارير

المحتويات:

10	مقدمة
20	التوثيق
30	تقارير التقييم
40	الغرض من إعداد تقارير التقييم
50	تقارير مراجعة التقييم
60	الانتهاء أو الإغلاق
70	إجراءات التعامل مع الشكاوى

تمثل تقارير التقييم ووثائقه سمات مهمة ومُميزة لمعايير التقييم الدولية، وتساعد مجتمعةً في تحقيق الاتساق والكفاءة المهنية، وتحقيق الشفافية، وقابلية المقارنة، وفي الثقة في التقييم لخدمة المصلحة العامة.

يجب أن يقدّم تقريرُ التقييم بصيغة كتابية واضحة ومهنية وأن يكون شفافاً فيما يتعلق بالتعليمات، والغرض، وأسس التقييم، والأساليب، والطرق، والاستنتاجات، إضافة إلى الاستخدام المقصود منه، كما هو موضح في نطاق العمل المتفق عليه.

مقدمة :

10

01-10 يعتمد الفصل (106) على المعيار «(106) - التوثيق وإعداد التقارير» في معايير التقييم الدولية المعتمدة، والذي يتناول التوثيق وإعداد التقارير لعمليات التقييم.

02-10 يجب أن يحوي التقييم الممثل للدليل توثيقاً كافياً - عند إعداد تقارير لضمان الشفافية وتقديم المعلومات للمستخدم المقصود - عن أساليب التقييم وطرقه، والمدخلات، ونماذج التقييم، والحكم المهني، والقيمة (القيم) الناتجة.

03-10 يجب توثيق نتائج التقييم أو مراجعتها، والإبلاغ عنها كتابياً؛ سواء أكان ذلك ملفات ورقية أم إلكترونية أم وسائط مسجلة أخرى، ويجب أن تُصاغ تقارير التقييم بعبارات يمكن قراءتها، وفهمها من شخص ليس لديه معرفة مسبقة بالأصل أو الالتزام محل التقييم.

04-10 تنطبق متطلبات التوثيق وإعداد التقارير على التقييم، بصرف النظر عما إذا كان المقيم المُعتمد موظفاً لدى العميل، أو أبرمَ العقد معه مصادر خارجية من قبل العميل.

05-10 يجب الحفاظ على الوثائق طوال فترة التقييم، ويجب أن تصف هذه الوثائق التقييم وأساس الاستنتاجات التي توصل إليها، كما يجب أن يفي مستوى التوثيق على الأقل بالمتطلبات الواردة في الفصل (106) - نماذج التقييم - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 20.

06-10 يجب تقديم التقارير إلى العميل كتابياً (انظر الفقرة 03-10 من هذا الفصل)، ويجب أن يستوفي مستوى التوثيق على الأقل المتطلبات الواردة في القسم 30 من هذا الفصل.

07-10 تُقدّم التقييمات لعملاء مختلفين، ولأغراض متنوعة، وفي مناسبات مختلفة، وفي بعض الحالات سيكون العملاء على دراية كبيرة بالأصول والالتزامات، بينما في حالات أخرى قد يُطلعون على الأصول والالتزامات أو كليهما عند قراءة تقرير المقيّم المُعتمد، وسيُستخدَم - في بعض الحالات - التقرير باعتباره جزءاً من عملية اتخاذ القرار للاستثمار، أو التخارج من استثمار رئيسي، بينما في حالات أخرى يسعى العميل فقط للاطلاع على القيمة الحالية للأصول والالتزامات أو كليهما، ويمكن أن يكون التقرير موجهاً للعميل فقط، أو أن يكون له مستخدمون مقصودون آخرون، وسيختلف - بالنظر إلى ذلك - محتوى تقرير التقييم، وطوله، وتفصيله اعتماداً على الغرض من التقييم، وملف تعريف العميل، واحتياجاته، وبالتالي يعتمد محتوى تقرير التقييم، وطوله، وتفصيله على الغرض من التقييم، وملف تعريف العميل، واحتياجاته؛ لذلك يجب الاتفاق على شكل التقرير ومحتواه مع العميل في بداية التكليف بالتقييم، وتأكيد ذلك خطياً في نطاق العمل، أو العرض المقدم، أو خطاب التكليف.

08-10 يجب - في جميع الحالات - أن يتوافق التوثيق وإعداد التقارير مع المتطلبات الواردة في نموذج التقرير المعتمد المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقارير التقييم الصادر عن الهيئة.

التوثيق

20

01-20 يُمثل التوثيق سجلاً مكتوباً للتقييم أو مراجعة التقييم، وقد يتضمن مراسلات العميل أو وثائق العمل التي تُستخدم لدعم الاستنتاجات التي وصل إليها المقيّم المُعتمد، وللاعتدال للدليل.

02-20 يعد التوثيق دليلاً على النتائج التي وصل إليها المقيّم المُعتمد، ويضمن الامتثال للفصول والمعايير.

03-20 يجب أن تتضمن الوثائق دائماً وصفاً للتقييم، وتقنيات إدارة المخاطر التي يستخدمها المقيّم المُعتمد لتقليل احتمالية التقييمات غير الدقيقة؛ مثل: اختبارات التحمل، وتوحيد الإجراءات، والتحقق من صحة النموذج، والاستقلالية التي قد يكون منها طلب آراء ثانية، واستخدام طرق مختلفة، والتحقق من صحة المدخلات.

04-20 يجب تسجيل تفاصيل الفحص الذي أُجري بوضوح ودقة لا غموض ولا تضليل فيها، ويجب ألا تعطى انطباعات زائفة.

05-20 يجب الاحتفاظ بالوثائق؛ لوصف التقييم أو مراجعة التقييم، ويجب أن يكون التوثيق كافياً لتفسير الاستنتاج الذي وصل إليه المقيّم، ويجب أن يكون التوثيق كافياً للسماح للمقيّم المُعتمد بتطبيق الحكم المهني لفهم نطاق التقييم، والعمل المنجز، والاستنتاجات التي وصل إليها.

06-20 يجب حفظ التوثيق في ملف العمل، ويجب إعداد ملف العمل بطريقة تُمكن أي شخص لم يشارك مسبقاً في المهمة من مراجعة الملف، وفهم المراحل الرئيسية للعمل التي أتبعها المقيّم المُعتمد للوصول إلى استنتاجات التقييم.

07-20 في بعض الحالات، تُدرج جميع الوثائق في تقرير التقييم أو تقرير مراجعة التقييم، وفي حالات أخرى يجب الاحتفاظ بوثائق إضافية بناءً على نطاق العمل المُتفق عليه، ويجب أن تتضمن الوثائق أموراً منها: مراسلات العميل، والطرق البديلة المكتشفة، والبيانات، والمدخلات الإضافية التي تُنظر فيها، والمخاطر، وأوجه التحيز المتناولة، والحكم المهني المُعتمد عليه، وإجراءات مراقبة جودة التقييم المتبعة.

33

08-20 يجب أن تصف الوثائق في جميع الحالات التقييم أو مراجعة التقييم، وكيفية سيطرة المقيّم المُعتمد على أخطار التقييم، ويجب على المقيّم المُعتمد الاحتفاظ بنسخة من أي تقرير يتضمن القيمة، وبسجل أعمال التقييم المُنفذة لفترة ما؛ وفقاً للمتطلبات القانونية أو التنظيمية أو الرسمية أو التعاقدية المتعلقة بالاستخدام المقصود³⁴.

09-20 يجب استكمال الوثائق الموجودة في ملف العمل بحلول وقت إصدار تقرير التقييم، ويجب أن يحوي جميع المكونات الضرورية بصرف النظر عما إذا كان قد صدرَ تقرير تقييم موجز أم شامل.

10-20 يجب أن تحوي الوثائق العناصر الآتية:

- أ. نسخة ورقية أو إلكترونية من تقرير التقييم.
- ب. المراسلات والمذكرات، وأي مستندات داعمة.
- ج. سجل فحوصات تعارض المصالح ونتائجها والإجراءات المتخذة بناءً عليها.
- د. معلومات وبيانات وإجراءات كافية؛ لدعم رأي المقيّم المُعتمد، ومن ذلك مثلاً:
 1. نتائج الاستفسارات.
 2. مصادر البيانات.
 3. أساليب التقييم المستخدمة، والتحليلات، والحسابات.

11-20 يجب الاحتفاظ بالوثائق الواردة في ملف العمل لمدة لا تقل عن 10 سنوات³⁵.

تقارير التقييم:

30

01-30 تقرير التقييم هو التواصل الشامل للحكم المهني للمقيّم المُعتمد عن القيمة مع العميل، وهو وثيقة تُوضّح بالتفصيل النطاق، والافتراضات الرئيسية، وأساليب التقييم، وطرقه، واستنتاجات المهمة، ويقدم التقريرُ رأياً مهنيّاً عن القيمة مدعوماً بأساس قيمة (أو أسسها) معترف بها، كما هو منصوص عليه في إطار الفصل والمعايير.

02-30 يجب أن تقدم تقارير التقييم شرحاً مفصلاً ومنظماً جيداً لأساس تحديد القيمة المُستخدم³⁶.

03-30 قد تستند تقارير التقييم إلى وثائق أخرى، وقد يكون من تلك الوثائق مثلاً: السياسات، والإجراءات الداخلية.

33. (المادة 17) من نظام المقيّمين المُعتمدين (المادة 15) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

34. (المواد 13-15 و 25) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

35. (المادة 17) من نظام المقيّمين المُعتمدين (المادة 25) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

36. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 13)

30-06 يُمكن أن تُقدم التعاقدات الدائمة التي تتطلب إجراء عمليات تقييم مُتكررة تحديثات لأحد التقارير الحالية التي تمتثل للمعايير شريطة الاتفاق على ذلك في نطاق العمل.

30-07 يُمكن للمقيّم المعتمد إصدار مسودة تقرير تقييم للعميل قبل استكمال تقرير التقييم النهائي.

30-08 يجب على المقيّم المعتمد - عند إصدار مسودة تقرير تقييم - أن يوضح ما يلي:

- أن الرأي مؤقت، ويخضع لاستكمال التقرير النهائي.
- أن الرأي موجّه للأغراض الداخلية للعميل، لا غير.
- أنها مسودة، وينصّ على ذلك؛ ويجب على المقيّم المعتمد عدم التوقيع على المسودة.
- أن المسودة لا يجوز نشرها، أو الكشف عنها.

30-09 يجب على المقيّم المعتمد تسجيل نتائج مناقشاته مع العميل فيما يتعلق بمسودة التقرير، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات قدمها العميل، وكيف استخدم المقيّم المعتمد تلك المعلومات، وإلى أسباب مراجعة المقيّم المعتمد تقييمه، أو عدم مراجعته.

30-10 يجب ألا تقلّ المعلومات في التقرير النهائي عما يلي:

- أ. نطاق العمل المتفق عليه³⁷.
- ب. اسم المقيّم المعتمد، ورقم ترخيصه وتاريخه، ويجب أن يظهر في جميع صفحات تقرير التقييم.
- ج. أسماء المشاركين في إعداد تقرير التقييم وأرقام عضويتهم وأدوارهم.
- د. الفرع الذي يُصرّح للمقيّم المعتمد بممارسته؛ مثل: تقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والآلات، والمعدات، والممتلكات المنقولة.
- هـ. أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة
- و. طريقة أو طرق التقييم، أو نماذج التقييم المطبقة.
- ز. القيمة والأساس المنطقي للتقييم.
- ح. تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم)
- ط. بيان يؤكد استقلالية المقيّم المعتمد عن الأصل والالتزام محل التقييم أو كليهما.
- ي. توقيع المقيّم المعتمد، ويجب أن يتضمن العلامة أو الصيغة المستخدمة للمصادقة على هوية المقيّم.
- ك. رقم إيداع تقرير التقييم لدى الخدمات الإلكترونية للهيئة.

30-11 يجب إبلاء اهتمام خاص لتحديد المحافظ ومجموعات وتصنيفات الأصول والالتزامات أو كليهما، ويجب على المقيّم المعتمد أن يأخذ في الاعتبار مفهوم «التصنيف» أو «التجميع»، وتحديد فئات الأصول والالتزامات المختلفة أو كليهما، وأي افتراضات تتعلق بالظروف التي قد تُطرَح بموجبها الأصول والالتزامات في السوق.

30-12 كما يجب على المقيّم المعتمد أن يذكر أيّ أمور - يعلم بها أثناء إجراء التقييم - قد تؤثر على القيم المبلّغ عنها، وقد تشمل هذه الأمور مثلاً - بالنسبة للعقارات - التلوّث المحتمل في الأصول محل التقييم، أو قريباً منها، أو وجود مواد ضارة أو مشاكل مرتبطة بالملكية، أما المنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة أو كلها، فقد تكون الأمور الواجب ذكرها - إذا علِم المقيّم المعتمد أثناء إجراء التقييم أنها قد تؤثر على القيم المبلّغ عنها - عوامل مثل: أسلوب الإدارة، وعمر الآلات، أو اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، ومتطلباتها.

37. (المادتان 11 و14) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

13-30 يجب - في جميع الحالات - أن يكون تقرير التقييم كافياً لوصف الاستنتاجات التي وصل إليها المقيّم المعتمد، وأن يكون معقولاً وفقاً للحكم المهني للمقيّم المعتمد.

14-30 يجب - إضافة إلى تطبيق الحكم المهني - على المقيّم المعتمد تطبيق الاختبار المكون من أربع نقاط لتقرير التقييم، والذي يشمل

1. يجب أن يوفر تقرير التقييم للمستخدمين المقصودين فهماً كافياً وواضحاً للتقييم، مع مراعاة نوع الأصل والالتزام أو كليهما، والغرض من التقييم.
2. يجب الاتفاق على هيكل تقرير التقييم مع جميع الأطراف، باعتباره جزءاً من تحديد نطاق العمل.
3. يجب أن يكون تقرير التقييم أيضاً كافياً لمختص أو مقيّم معتمد ذي خبرة مناسبة، وليس له مشاركة سابقة في مهمة التقييم لمراجعته.
4. يجب أن يكون تقرير التقييم مماثلاً لما سيصدره نظراء المقيّم في مهام مماثلة.

15-30 إذا وُجّه المقيّم المعتمد - رغم وجود تضارب فعلي أو محتمل في المصالح - فيجب الإفصاح عن هذا التضارب مع تسجيل إشعار بأنه قد أخطر العميل به، مع توضيح التدابير المتخذة لضمان عدم تأثره سلباً على رأي المقيّم المعتمد³⁸.

16-30 يجب على المقيّم المعتمد - قبل قبول مهمة التقييم - التحقق من أن جميع الأفراد المشاركين في مهمة التقييم - الذين يقومون بأعمال التقييم في شركة المقيّم المعتمد - يلتزمون بأحكام الفقرة (1) من هذه المادة، (يُرجى الاطلاع على فقرة 16-30) واستبدال أي فرد غير قادر على الامتثال لأي من هذه الأحكام.

17-30 إذا انتهى المقيّم المعتمد إلى أن هناك فيوداً أو محددات ستؤثر على الامتثال لمعايير نماذج التقييم، فيجب على المقيّم المعتمد رفض المهمة.

الغرض من إعداد تقارير التقييم:

40

1-40 يجب على المقيّم المعتمد فهم العلاقة بين الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم) وأساس القيمة المقابل له، ويجب على المقيّم المعتمد الامتثال للفصل (102) و (104) الخاص بأسس القيمة عند اختيار الأساس المناسب للقيمة، سواء أكان ذلك وفقاً للأسس المحددة في معايير التقييم الدولية أم الأسس غير المحددة فيها، كما يجب على المقيّم المعتمد التأكد من أن أساس القيمة المختار مناسب وملئم لشروط التقييم، والغرض منه.

38. (المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

إجراء عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية:

- 2-40** توفر التقارير المالية - المعروفة أيضاً باسم القوائم المالية - معلومات عن المركز المالي للمنشأة، وأدائها، والتغيرات في وضعها المالي، مما يساعد الإدارة والملاك وأصحاب المصلحة الآخرين في اتخاذ القرارات الاقتصادية، ويمكن أن تكون المنشأة أي كيان قانوني - سواء أكان مُسجلاً أم غير مُسجل - أو أي مؤسسة، وعادةً ما يكون إعداد التقارير المالية الدورية - وفقاً لمعايير محاسبية محددة - مطلباً قانونياً للعديد من أنواع المنشآت في معظم الاختصاصات القضائية، وقد تحتاج عمليات التقييم إلى الامتثال لمجموعة من متطلبات التقارير المالية لإعداد التقارير المالية، فمن ذلك:
- أ. محاسبة الاستحواذ الناتجة عن اندماج الأعمال.
 - ب. اختبارات انخفاض القيمة.
 - ج. إعداد القوائم المالية أو التقارير الداخلية للإدارة أو للأغراض الخاصة.
 - د. إعداد نشرة إصدار أو وثيقة عرض.

- 3-40** عادةً ما تتضمن التقارير المالية الكاملة العناصر الآتية:
- لميزانية العمومية، وهي معروفة أيضاً باسم قائمة المركز المالي، وتعرض أصول المنشأة، والتزاماتها، وحقوق الملكية في فترة زمنية محددة.
 - قائمة الدخل، وهي معروفة باسم قائمة الدخل الشامل، أو حساب الأرباح والخسائر، وتوضح إيرادات المنشأة، ومصروفاتها، وأرباحها خلال فترة زمنية محددة.
 - قائمة حقوق الملكية أو قائمة الأرباح المحتجزة، وتعرض هذه القائمة التغيرات في حقوق ملكية المنشأة خلال الفترة المشمولة بالتقرير.
 - قائمة التدفقات النقدية، وتبين أنشطة التدفقات النقدية للمنشأة، لا سيما الأنشطة التشغيلية والاستثمارية والتمويلية.
 - لإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية.

- 4-40** يجب استكمال عمليات التقييم - وفقاً للمعايير المحاسبية الوطنية والدولية ذات الصلة أو كليهما - الهادفة إلى إعداد التقارير المالية، بناءً على طبيعة عملية التقييم، وظروفها، ويجب على المقيمين المعتمدين - لأن هذه المعايير تتطور باستمرار - الحرص على مواعاة عملهم معها بالاطلاع على معايير التقييم الدولية، والتوجيهات الصادرة من الهيئة والجهات التنظيمية.

- 5-40** سُنِّبَت المعايير الدولية للتقارير المالية عندما يقدّم العميل - الذي هو الجهة نفسها التي سُنِّعُ التقرير المالي الذي يُجرى التقييم له - تقاريره في اختصاص قضائي يعتمد المعايير الدولية للتقارير المالية، وقد يكون هذا الاختصاص القضائي مختلف عن الذي تقع فيها الأصول محل التقييم، ويدخل في المعايير الدولية للتقارير المالية المعايير والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ومجلس معايير الاستدامة الدولية، ومن ذلك:
- أ. معايير المحاسبة الدولية: المعايير التي صدرت أصلاً قبل عام 2001م بالبادئة IAS «معايير المحاسبة الدولية»، وتلك التي نُشرت أصلاً لاحقاً بالبادئة IFRS «المعايير الدولية للتقرير المالي»

- ب. معايير الإفصاح عن الاستدامة الدولية وفق المعايير الدولية للتقارير المالية.
- ج. التفسيرات التي وضعتها لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية.

40-6 لم تُعتمد - في اختصاصات قضائية عديدة - المعايير الدولية للتقارير المالية للتقرير المالي، أو اعتمدت بصيغة معدلة ومحلية، وسُطِّق - في الحالات التي يُعد فيها العميل تقاريره المالية في اختصاص قضائي لم يعتمد المعايير الدولية للتقارير المالية، علماً أن العميل نفسه هو الجهة التي سُنَّعَت التقارير المالية - معايير إعداد التقارير المالية المحلية.

40-7 إنَّ الأساس الأكثر شيوعاً لتقييم القيمة - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - هو القيمة العادلة وفق المعايير الدولية للتقارير المالية كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ذي الرقم (13) الخاص بالقيمة العادلة، ورغم الأسس الأخرى التي قد تكون مطلوبة - مثل: القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المستخدمة؛ بناءً على الظروف والحقائق المتعلقة بكل حالة - فإن تعريف القيمة العادلة - وفق المعايير الدولية للتقارير المالية - يمثل المبدأ والتوجه الأساسي لعمليات التقييم المحاسبية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية.

40-8 يشير معيار التقارير المالية الدولي ذو الرقم (13) إلى تسلسل هرمي للقيمة العادلة لتعزيز الاتساق، وقابلية المقارنة في القياسات المحاسبية، ويُصنّف هذا التسلسل المدخلات المستخدمة في التقييم إلى ثلاثة مستويات حسب موثوقيتها؛ مدخلات المستوى (1): أسعار معلنة قابلة للملاحظة مباشرة في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة، وتُعد الأكثر موثوقية. مدخلات المستوى (3): تقديرات تستند إلى افتراضات داخلية، وتُعد الأقل موثوقية. كما يتطلب المعيار زيادة استخدام المدخلات القابلة للرصد، وتقليل الاعتماد على المدخلات غير القابلة للرصد قدر الإمكان.

40-9 أما من حيث نطاق العمل فيحتاج الفصل ذو الرقم (101) والمعيار ذو الرقم (101) إلى أن يكون التقييم ملائماً للغرض المقصود منه، فإذا طُلب من المقيم إجراء تقييم لأغراض التقارير المالية، فيجب أن يكون مدركاً لمتطلبات الاستخدام المحاسبي المحدد، والامتثال للتوجيهات والمعايير ذات الصلة، وقد يستدعي ذلك النظر في عناصر إضافية عند إعداد نطاق العمل والاتفاق عليه.

- التأكيد على كيفية استخدام أو تصنيف الأصل من قبل الجهة المُعدة للتقارير المالية، وتحديد المعالجة المحاسبية المطلوبة، والمشورة المُقدمة في التقييم المرتبطة بالأصول المتطابقة أو المشابهة، إذ يمكن أن تختلف المعالجة وفقاً لاستخدام الأصل؛ مثل: الاحتفاظ به للاستثمار أو الإنتاج على هيئة أصل فائض مُعد للبيع أو على هيئة مخزون مُعد للبيع.
- تحديد المعايير الدولية للتقارير المالية المعمول بها، بما في ذلك المعايير المتعلقة بالغرض المحاسبي المحدد الذي يتطلب التقييم.
- يجب الاتفاق - إذا اقترن استخدام الأصل بأصول أخرى يمكن تحديدها بشكل منفصل - على «وحدة الحساب»؛ أي: كيفية تقييم الأصول؛ هل سُنَّعَ مجموعة، أم منفصلة؟
- أسس القيمة المطلوبة وفقاً للمعايير المحاسبية ذات الصلة، وتُعتبر القيمة العادلة - كما هي معرفة في المعيار (13) من المعايير الدولية للتقارير المالية للتقرير المالي - الأكثر شيوعاً، ولكن قد تكون هناك متطلبات أخرى.
- تأكيد الافتراضات التي سيعتمد عليها، إذ يجب أن تعكس هذه الافتراضات المعايير المعمول بها للأغراض المحاسبية، والتي تعتمد على كيفية استخدام الأصل من قبل المنشأة، أو نيتها لاستخدامه مستقبلاً، ومن المعتاد - ما لم يُصرح العميل بأن الأصول فائضة أو أن الإدارة تعزم تصفية النشاط التجاري - أن يُفترض بأن الأصل (أو الأصول) سيظل مستخدماً باعتباره جزءاً من النشاط التجاري الذي ينتمي إليه.

- القيود على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره: من المعتاد أن يفرض المقيّم المُعتمد قيوداً على الإشارة إلى تقييماته، أو نشرها دون الحصول على موافقة مسبقة، ومن المهم أن يُفهم أن طلب العميل تقييماً يُستخدم في التقارير المالية لا يعني تلقائياً أن هذا التقييم سيُدرج في التقرير المنشور، فالواقع أنَّ الأصل غير المالي الوحيد الذي يجب قياسه بالقيمة العادلة في كل تاريخ إعداد تقرير مالي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - هو العقار الاستثماري؛ بناءً على معيار المحاسبة الدولية ذي الرقم (40)، وقد يُطلب تقديم المشورة التقييمية فقط باعتبارها عنصراً من عناصر احتساب رقم معين مطلوب بموجب المعايير المحاسبية، أو لتحديد الخيار المناسب من بين خيارات القياس المسموح بها، ومع ذلك يجب - إذا أشار العميل إلى رغبته في نشر التقييم أو الإشارة إليه ضمن تقريره المالي المنشور - أن تتضمن الشروط بنداً ينص على أنَّ أي إشارة منشورة يجب أن تُؤخذ موافقة المقيّم المُعتمد أولاً، مع الأخذ في الاعتبار السياق الذي ستُذكر فيه.
- كما يجب تحديد نطاق التزام المقيّم المُعتمد بالرد على أي استفسارات يطرحها مدقق المنشأة بشأن التقييم.

10-40 يُلاحظ أنه لا يكون من المناسب عادةً تقديم تقييم يستند إلى افتراض خاص؛ لأن جميع الأصول والالتزامات يجب أن تُقيّم - كما هي - في تاريخ إعداد التقرير، والاستثناء الوحيد لذلك هو وجود عقد إيجار لأصل بين الجهة المُعدة للتقرير، وكيان فرعي أو شركة مرتبطة، إذ قد يكون من الضروري تقديم افتراض خاص بأن عقد الإيجار قد أنهى في تاريخ إعداد التقرير؛ لتجنب تقديم بيان خاطئ لقيمة الأصل.

- 11-40** يجب - إضافة إلى الحد الأدنى من المتطلبات المنصوص عليها في الفصل ذي الرقم (106) - أن يتضمن تقرير التقييم لغرض إعداد التقارير المالية عند الحاجة ما يلي
- الإشارة إلى المسائل ذات الصلة الواردة في نطاق العمل، كما هو موضح أعلاه.
- أي معلومات يكون الإفصاح عنها مطلوباً من قبل الجهة المُعدة للتقرير، وفقاً لمعايير التقارير المالية المعمول بها، ومن الأمثلة على الإفصاحات المطلوبة بشأن قياسات القيمة العادلة: الأساليب والافتراضات المهمة المستخدمة في القياس، وما إذا كان القياس قد تم تحديده بالرجوع إلى أسعار قابلة للملاحظة أو معاملات سوقية حديثة، وقد تحتاج المعايير - في بعض الحالات - إلى الإفصاح عن مدى حساسية القياس لتغيرات المدخلات الهامة.
- يجب الإفصاح - إذا كان لأي افتراض تأثير جوهري على القيمة - عن تأثير ذلك الافتراض في التقرير.
- يجب - إذا كان هناك اتفاق على أنَّ العميل قد يُدرج إشارة إلى التقييم منشورة، أو إشارة إلى هوية الجهة التي أعدته - إعداد مسودة بيان مرفقة بالتقرير، ويشترط لذلك موافقة المقيّم على استخدامها في سياق التقرير المالي المقترح.

إجراء عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير الضريبية:

- 12-40** يجب تنفيذ عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير الضريبية وفقاً للأنظمة الضريبية المحلية والدولية المعمول بها في الاختصاص القضائي التي يتواجد فيها الأصول أو العميل والتي تُنفذ فيها المعاملة الضريبية، ويجب على المقيّم المُعتمد - لأنَّ العديد من المسائل الضريبية تتجاوز الحدود الدولية - إنشاء خطوط إعداد تقارير واضحة منذ البداية فيما يتعلق بالعمل الخاضع للضريبة أو الكيان الضريبي، والأصول ذات الصلة، وقد تُجرى عملية التقييم - في كثير من الحالات - بالتعاون مع مستشاري العميل الضريبيين.

13-40 تشير التشريعات الضريبية - في العديد من الاختصاصات القضائية الدولية - إلى مجموعة واسعة من أسس التقييم، ويغلب عليها القرب من مفهوم القيمة السوقية، وبالتالي يحتاج المقيم المعتمد إلى أن يكون على دراية بتعليمات عملية التقييم الخاصة بكل اختصاص قضائي للضريبة، رغم أن مبدأ القيمة السوقية يمثل الأساس في معظم التشريعات الضريبية.

14-40 إن الإرشادات - التي تُحدّد القواعد والإجراءات الواجب اتباعها في المملكة العربية السعودية لتحصيل الزكاة - تصدر بموجب الأوامر الملكية، وتُطبق على المكلفين بالزكاة اعتباراً من تاريخ صدور القرار الوزاري، وتستخدم - في العديد من الدول - الأصول العقارية باعتبارها أساساً لفرض الضرائب المحلية أو الوطنية، ويمكن فرض الضرائب على أساس أحداث عارضة - مثل: بيع العقار، أو شرائه، أو وفاة المالك، أو يمكن فرضها عادةً بشكل متكرر سنوياً؛ لأنّ أساس القيمة الذي سيعتمد لأغراض الضرائب يُحدّد عموماً بموجب التشريعات أو اللوائح الوطنية أو المحلية ذات الصلة.

عمليات التقييم لأغراض دعم التقاضي:

15-40 يمكن تنفيذ عمليات التقييم لأغراض دعم التقاضي - التي تُعرف أيضاً باسم شهادة الخبير - باستخدام العديد من أسس التقييم المختلفة، وذلك بناءً على الحقائق والظروف الخاصة بكل حالة.

16-40 قد يُطلب إجراء عمليات التقييم لأغراض دعم التقاضي وفقاً لمتطلبات مستند قانوني محدد؛ مثل: عقد الإيجار، أو اتفاقية البيع والشراء، وما إلى ذلك، إذ يُحدّد أو يُوصّف أساس القيمة، وقد يتوافق هذا الأساس أو لا يتوافق مع أسس القيمة المحددة في هذا الدليل.

17-40 يكون المقيم المعتمد ملزماً بقوانين المملكة العربية السعودية وأنظمتها التي يُعدّ بموجبها التقارير، وقد يكون مسؤولاً عن ذلك في نهاية المطاف أمام المحكمة، ويجب - بناءً على ذلك - على المقيم المعتمد ضمان الامتثال للقوانين والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية قضائياً عند إعداد التقرير، ويجب الاتفاق على هذه البروتوكولات قبل بدء العمل على التقييم.

18-40 يجب أن تؤدي الحقائق والظروف - التي نتج عنها نزاع وأي توجيهات قانونية - إلى استنتاج منطقي عن أساس القيمة المناسب، وقد لا يكون مع ذلك هذا التحديد واضحاً تماماً في بعض الحالات، مما يستدعي الحاجة إلى تفسير قانوني واستشارة قانونية.

19-40 قد تكون مسؤولية المقيم المعتمد النهائية في العديد من الاختصاصات القضائية - إن لم يكن كلها - هو استيفاء متطلبات المحكمة دون مخالفة الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، ومن المتوقع أن الامتثال لمعايير التقييم الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين يدعم إنشاء تقارير موضوعية وحيادية أمام المحكمة.

عمليات التقييم لأغراض دعم المعاملات:

20-40 يمكن تنفيذ عمليات التقييم لأغراض دعم المعاملات باستخدام عدة أسس مختلفة للقيمة، بناءً على الحقائق والظروف الخاصة بكل حالة.

21-40 يجب أن تؤدي الحقائق والظروف المتعلقة بالمعاملة المقترحة أو المفترضة أو الفعلية إلى استنتاج منطقي عن أساس القيمة المناسب.

22-40 يُرجَّح - عندما تتضمن المعاملة المقترحة بيع أصل أو أصول باعتبارها جزءاً من بيع شركة تشغيلية - أن يكون أساس القيمة المناسب هو القيمة السوقية، ويجب - إذا افترضَ الاستخدام الحالي أو فرضية التقييم في الموقع الحالي - أن يأخذ هذا التقييم في الاعتبار درجة الارتباط بين قيمة المنشأة التجارية وقيمة أصولها الأساسية.

23-40 يجب على المقيّم المعتمد - بناءً على ما سبق، وفيما يتعلق بأساس التقييم الذي يفترض فرضية التقييم في الموقع أو الاستخدام الحالي - أن يفهم ويوافق صراحةً على إمكانية أن التقييم سيُجرى بناءً على افتراض الربحية المستمرة، أم أنَّ هناك حاجة أم أن هناك حاجة لإجراء اختبار أوسع للسوق، أو اختبار الدخل، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة، أو اختبار التقادم الاقتصادي فيما يتعلق بأي قيمة محسوبة للآلات والمعدات.

24-40 يجب على المقيّم المعتمد لذلك مناقشة هذه النقاط، والوصول إلى اتفاق واضح مع العميل عند تحديد نطاق العمل، وصياغة خطاب التكلفة.

25-40 يعتمد المبدأ الأساسي لكل من القيمة العادلة - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - وأسس القيمة السوقية على مفهوم أعلى استخدام للأصل أو الأصول محل التقييم، وأفضله؛ لذلك يجب على المقيّم المعتمد أن يفهم بوضوح ويحدد مدى انعكاس مفهوم أعلى وأفضل استخدام على الاستخدام الحالي للأصل من عدمه، أو إمكانية انعكاس هذا المفهوم بإعادة استخدام الأصل بطريقة أخرى، أو حتى تصنيفه في حالة الأصول غير المستغلة بالكامل أو غير القادرة على تحقيق الأرباح بشكلها الحالي.

26-40 يُرجَّح - عندما تتضمن المعاملة المقترحة بيعاً أو استحواذاً على أصل أو أصول لإزالتها من موقعها الحالي - أن يكون أساس القيمة المناسب هو القيمة السوقية وفقاً لفرضية التقييم خارج الموقع، وستستبعد عمليات التقييم السوقية - في العموم - أي تكاليف أو فوائد مرتبطة بالتركيب، كما سيأخذ المشترون المحتملون في الاعتبار التكاليف المرتبطة بالإزالة، وإعادة التخصيص؛ بما في ذلك الضرائب والرسوم، وغيرها، وإعادة التركيب، وإعادة التشغيل.

27-40 يجب على المقيّم المعتمد مع ذلك أيضاً تقييم إمكانية تحقيق قيمة أعلى ببيع الأصول مجموعة واحدة في موقعها الحالي، حتى لو لم تعد مطلوبة من قبل المشغل الحالي، أو لم تعد تحقق أي أرباح، وفي هذا السياق يجب أيضاً مراعاة عوامل مثل: ملكية الموقع، وتكاليف الاحتفاظ بالموقع، وإمكانية تولي الغير للأصول، وإعادة تشغيلها.

عمليات التقييم لأغراض ضمان القروض:

28-40 يمكن إجراء عمليات التقييم لأغراض ضمان القروض باستخدام عدة أسس للقيمة، وذلك وفقاً لمتطلبات المقرض، إلا أن القيمة السوقية تُعد الأساس الرئيسي الذي تعتمد عليه معظم عمليات التقييم المتعلقة بضمان القروض، لكن يجب على المقيّم المعتمد أولاً - في جميع الاختصاصات القضائية - الامتثال للأنظمة الوطنية واللوائح التنظيمية المصرفية التي تحكم عمليات الإقراض المضمونة بالأصول الثابتة، وهناك مجموعة واسعة من الأصول العقارية وغيرها من الأصول الملموسة التي تُستخدم ضماناتٍ في معظم الاختصاصات القضائية، كما تتوفر عدة منتجات تمويلية مختلفة؛ لذا فإن كل حالة تتطلب أسلوباً مختلفاً قليلاً، ولذلك أيضاً من الضروري أن يتفق المقيّم المعتمد والعميل - بما في ذلك المقرض أو أي طرف مالي آخر أو ممثليهم - على أي تعديلات مطلوبة في الأسلوب، علماً أنَّ الهدف الأساسي هو أن يفهم المقيّم المعتمد احتياجات العميل، وأهدافه، وأن يفهم العميل النصيحة المقدمة إليه، وتنطبق هذه المبادئ على كل من مصالح الملكية العقارية، والأصول الملموسة الأخرى.

29-40 قد يكون العميل هو الطرف الذي يسعى للحصول على القرض، أو البنك أو المؤسسة المقرضة؛ لذلك يجب على المقيّم المشاركة والحصول على اتفاق كتابي صريح مع جميع الأطراف المعنية فيما يتعلق بمن هو العميل أو العملاء، وما المسؤول عنه المقيّم، ويجب إكمال ذلك رسمياً قبل بدء عملية التقييم، كما أنه من الشائع أن يكون المقيّم مسؤولاً أمام المقرض، حتى لو كان المقرض هو من دفع أتعاب التقييم، ويتطلب ذلك اتفاقاً مسبقاً واضحاً، كما يجب على المقيّم المعتمد علاوة على ذلك التأكد من أن أعمال التقييم والتقرير المقدمين يستوفيان المعايير المطلوبة من الجهات التنظيمية؛ مثل: الهيئات المصرفية الوطنية.

30-40 قد يكون - مع الامتثال للوائح الإقراض ومتطلباته الخاصة بالجهات التنظيمية المصرفية - لكل مقرض متطلباته الخاصة فيما يتعلق بأساس القيمة المطلوب، أو أسسها، التي قد تختلف وفقاً لتقييم المقرض لأخطار الائتمان وتصميم القرض وعلاقته بالمقرض، ويجب - في جميع الأحوال - على المقيّم فهم هذه المتطلبات كاملةً من منظور التقييم، ومدى توافقها مع الأنظمة المحلية الصادرة عن الهيئة.

31-40 تشمل أسس القيمة الشائعة لأغراض ضمان القروض القيمة السوقية وقيمة التصفية، كما قد تُستخدم بعض الافتراضات المرتبطة بظروف البيع، مثل التصفية المنظمة، والبيع القسري، والبيع في المزاد.

32-40 قد يطلب المقرضون أن تعكس عمليات التقييم خارج الموقع أو مفهوم عملية البيع الجبري، ويُشار إليها غالباً بالتنفيذ على الأصل.

33-40 قد تقتضي الحاجة تعديل أسلوب التقييم، من حيث الغرض والأساس، بحسب المرحلة التي يُطلب فيها التقييم ضمن دورة القرض.

34-40 عند إجراء التقييم لأغراض الضمان في سياق القروض أو الرهن، يجب على المقيّم المعتمد الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة، بما في ذلك المتطلبات التنظيمية الصادرة عن البنك المركزي السعودي، وأحكام «نظام الرهن التجاري» الصادر عن وزارة التجارة.

35-40 يجب أن يكون المقيّمون المعتمدون - في الوقت الذي قد يُجرون عمليات تقييم ضمان القروض على أساس مبادئ التقييم السوقي وفقاً لمعايير التقييم الدولية لأغراض ضمان القروض - على دراية بضرورة الامتثال لنظام الرهن التجاري الجديد في المملكة العربية السعودية، الذي يحدد الإطار القانوني لإعداد تقارير التقييم في هذا الشأن.

36-40 المبدأ الأساسي لأخذ الضمان في المملكة العربية السعودية هو «الرهن»، وجوهره في الضمان الحيازي الذي يتطلب من صاحب الضمان (أو وكيله) الاستحواذ على الأصل والاحتفاظ به.

37-40 يسمح المركز الموحد لتسجيل الحقوق الضمانية بتسجيل مثل هذه الرهونات؛ لذلك فإن عملية التقييم لأغراض الرهن التجاري تتطلب التنسيق المبكر مع العميل والبنك أو كليهما، وربما المستشارين القانونيين.

عمليات التقييم لأغراض الإفلاس:

40-40 يمكن إجراء التقييمات لأغراض الإفلاس وفق أسس قيمة مختلفة بحسب متطلبات الحالة. وقد يُقّم تقرير التقييم إلى جهات متعددة مثل مالكي الأصول المعنية، أو مؤسسات الإقراض، أو مسؤول التسوية، أو المحاسبين، أو المحامين، أو الجهات القضائية. لذلك يجب على المقيم المعتمد الإلمام بالتشريعات المحلية ذات العلاقة بإجراءات الإفلاس عند إعداد هذا النوع من التقييمات.

41-40 تختلف متطلبات التقييم في حالات الإفلاس بحسب طبيعة كل حالة، ولا سيما فيما يتعلق بأساس القيمة المطلوب. وقد يعتمد ذلك على تقييم إمكانية بيع النشاط التجاري ككيان قائم كلياً أو جزئياً، أو على احتمال تصفية أصوله.

42-40 تشمل أسس القيمة الشائعة لأغراض الإفلاس، القيمة السوقية وقيمة التصفية، كما قد تُستخدم بعض الافتراضات المرتبطة بظروف البيع، مثل التصفية المنظمة، والبيع القسري، والبيع في المزاد.

43-40 قد يطلب عملاء قضايا الإفلاس أن تعكس التقييمات قيمة الأصول خارج موقعها أو أن تقوم على فرضية البيع القسري التجاري، ومع ذلك يجب توخي الحذر، إذ إنه من المحتمل أن تكون بعض عناصر النشاط التجاري المتأثر مالياً مربحة بحد ذاتها، وفي هذه الحالة قد تكون هذه العناصر المربحة خاضعة لعملية «تسوية» أو «تنظيم» ضمن إجراءات إفلاس رسمية أو غير رسمية، وبناءً على ذلك فإن أساس التقييم لهذه العناصر سيأخذ في الاعتبار افتراض درجة معينة من الربحية.

44-40 عند إجراء التقييم في سياق الإفلاس، يجب على المقيم المعتمد الإلمام بنظام الإفلاس في المملكة العربية السعودية وما يتضمنه من أحكام ذات صلة بالدائنين والمؤسسات الإقراضية والأطراف الأخرى ذات العلاقة. كما ينبغي مراعاة ما تقرره اللوائح التنفيذية المرتبطة بالنظام، بما في ذلك ما يتعلق بسجل الإفلاس ومتطلبات تسجيل الإجراءات والأحكام فيه. وعلى المقيم المعتمد متابعة ما يصدر عن لجنة الإفلاس والجهات المختصة من تعليمات أو إرشادات إضافية قد تؤثر في إجراءات الإفلاس ومتطلبات التقييم المرتبطة بها.

40-45 يوجد سجل للأصول المرهونة باعتبارها ضماناً للقروض، وفي إطار إجراءات الإنفاذ - التي تكون عادةً مرتبطة بحالات الإفلاس - يكون التنفيذ من قبل قاضي التنفيذ، ويكون السجل ملزماً بإصدار مستخرج تنفيذ الرهن، الذي يُعد سنداً تنفيذياً وفقاً لنظام التنفيذ، ويصف هذا المستخرج الأصول المعنية التي ستُسَرَد وتُباع من حيث المبدأ.

40-46 يمكن للراهن والمرتهن بدلاً من ذلك الاتفاق على أن يكون للمرتهن الحق في تنفيذ إجراءات الإنفاذ بنفسه، وفي هذه الحالة سيصدر السجل مستخرج تنفيذ الرهن المباشر، الذي يُعد تفويضاً للمرتهن لتطبيق إجراءات التنفيذ ذات الصلة.

عمليات التقييم لأغراض التأمين:

40-50 يجب إكمال عمليات التقييم لأغراض التأمين وفقاً لشروط وثيقة التأمين الفعلية أو المقترحة أو المفترضة، وأحكامها، يقترح بموجبها المؤمن له - الذي يكون عادةً العميل - التأمين على أصوله؛ لأن أي قيمة تسوية للخسارة ستعتمد فقط على الشروط التجارية لوثيقة التأمين.

40-51 قد تكون عمليات التقييم لأغراض التأمين مطلوبة من أجل:

- أ. مساعدة العميل في تحديد مبالغ التأمين المطلوبة.
- ب. مساعدة العميل في إعداد مطالبة تعويض بعد وقوع خسارة بسبب خطر مؤمن عليه.

40-52 تكون تسوية التعويض - بموجب معظم وثائق التأمين الصناعي - على أساس استعادة التأمين، وهذا مبني على افتراض أن المؤمن له يعتزم استبدال الأصول أو المنشأة التي تعرضت للخسارة، ويجب مع ذلك أن يكون المقيم المعتمد على دراية بأن وثائق التأمين جميعها هي وثائق تعويض؛ أي: أن قيمة الأصل تُحتسب بناءً على حالته وقت وقوع الخسارة، وليست الوثائق جميعها تتضمن بند استعادة التأمين بقيمة جديدة.

40-53 لذلك يجب على المقيم المعتمد دائماً التحقق مما إذا كانت الوثيقة تحوي هذا البند قبل افتراض أن التقييم يجب أن يكون على أساس استعادة التأمين، وعلاوة على ذلك فقد يختار المؤمن له - حتى لو حوت الوثيقة بند استعادة التأمين - عدم استعادة تأمين الأصول أو المنشأة، وقد يتلقى في هذه الحالة تعويضاً نقدياً - بدلاً من ذلك - يعتمد على قيمة التعويض - لا تكلفة الإحلال الجديدة - للأصول.

40-54 يجب أن تعكس - بموجب وثيقة استعادة التأمين - تكاليف استعادة التأمين تقديراً للتكاليف اللازمة لاستبدال تأمين الممتلكات أو الأصول المؤمن عليها، أو استعادتها؛ لتكون في حالة مماثلة - إلى حد كبير - لحالتها الأصلية عند شرائها، لكن دون تحسينات أو توسعات إضافية.

40-55 تشمل مبالغ التأمين في وثائق استعادة التأمين عادةً العناصر الآتية من التكاليف:

1. تقديرات تكاليف استعادة التأمين الفورية.
2. الرسوم والاحتياطيات.
3. تقديرات لزيادة التكاليف في فترة الوثيقة، وفترة البدء، وفترة استعادة التأمين.
4. تكاليف الهدم، وإزالة الأنقاض.
5. الضرائب غير القابلة للاسترداد.

40-56 يجب مع ذلك تحديد المسؤول عن تحديد هذه العناصر؛ هل هو المقيّم المعتمد أم لا؟ إذ يعتمد ذلك على نطاق العمل المتفق عليه بين المقيّم والعميل، ويجب أن يحدد تقرير التقييم بوضوح إن كانت هذه العناصر قد ضُمَّت أو استُثِنَت.

40-57 يجب أن تعكس قيمة التعويض - إذا كُلف المقيّم المُعتمد بإجراء تقييم تعويضي بديل، أو مضاف إلى تقييم استعادة التأمين - قيمة الأصول عند المؤمن له في وقت وقوع الخسارة.

40-58 تستند عمليات تقييم التعويض غالباً إلى التكاليف المقدرة اللازمة لاستبدال تأمين الممتلكات أو الأصول المؤمن عليها، أو استعادتها، إذ تكون في حالة مماثلة - إلى حد كبير - لحالتها وقت وقوع الضرر، مع الأخذ في الاعتبار العمر والحالة والعمر الافتراضي المتبقي للأصل، ويميل معظم المقيمين المعتمدين في الواقع إلى اعتماد طريقة تكاليف الاستبدال المطفأة لتحديد قيمة التعويض.

40-59 لذلك من المهم ملاحظة أن عمليات التقييم التي أُجريت لأغراض التأمين وتقديرات الخسائر - تكون غالباً أكثر تعقيداً مما هو متوقع في البداية، ولا يمكن افتراض أي فرضيات مطلقة عن طبيعة الخسارة، والقيمة المقابلة للأضرار، والقيم المقابلة لمبلغ استعادة التأمين والتعويض، ويجب - في حالة الشك - على المقيّم المعتمد الرجوع إلى مُقيم آخر أكثر خبرة وتأهيلاً في عمليات تقييم التأمين.

عمليات التقييم لأغراض نزع الملكية للمصلحة العامة:

40-60 عند نزع الملكيات أو الحقوق المرتبطة بها بموجب صلاحيات نظامية أو تشريعية، يتلقى المالك تعويضاً مناسباً، وفقاً للقيمة السوقية أو الإيجار السوقي بموجب نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولائحته التنفيذية، والدليل الذي تعده الهيئة لهذا الغرض.

تقارير مراجعة التقييم:

50

50-1 لا تمثل مراجعة التقييم تقييماً، بل هي تحليل وتقييم لتقرير تقييم صادر عن مُقيم معتمد آخر، وليست عملية إعادة تقييم.

50-2 يجب أن توضح مراجعة التقييم أنها مراجعة عملية تقييم، أم مراجعة قيمة، أم هما معاً، ويمكن التفريق بينهما بأن

- مراجعة عملية التقييم تتناول الامتثال لمعايير نماذج التقييم، ومعايير التقييم الدولية.
- مراجعة القيمة تُعنى بتقييم معقولة بعض عناصر التقييم المستخدمة، أو جميعها، وذلك بمراجعة أحد عناصر التقييم؛ مثل: المقارنات والعوائد، وغيرها، ولكن لا تشمل مراجعة التقييم تقديم رأي جديد حول القيمة. (يُرجى الاطلاع على الفصل 101 الفقرة 70. 4 - نماذج التقييم)

50-3 إذا قُدِّمت قيمة ضمن مراجعة القيمة فإن هذا يُعتبر تقييماً، ولذا يجب الامتثال للعناصر الواردة في القسم (30) جميعها من هذا الفصل.

4-50 يجب أن تتضمن مراجعة التقييم - على الأقل - ما يلي:

- أ. نوع مراجعة التقييم التي تُجرى.
- ب. النطاق المتفق عليه؛ سواء أكانت المراجعة تتعلق بعملية التقييم، أم بمراجعة القيمة، أو بهما معاً.
- ج. الأصول أو الالتزامات التي روجعت.
- د. اسم المقيّم المُعتمد، ورقم ترخيصه، ويجب أن يظهر ذلك في صفحات تقرير مراجعة التقييم جميعها.
- هـ. الفرع الذي يُصرّح للمقيّم المعتمد بممارسة التقييم فيه؛ مثل: العقارات، وتقييم الأعمال والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة.
- و. هوية العميل.
- ز. الاستخدام المقصود.
- ح. المستخدمين المقصودين، إن وجدوا.
- ط. الافتراضات المهمة أو الخاصة أو الشروط المقيدة أو كلاهما، المرتبطة بالتقييم محل المراجعة.
- ي. الإفصاح عن أي استعانة بأي مختص - إذا كانت الاستعانة به من لوازم مراجعة التقييم - أو جهة خدمية، والدور الذي قُدم في عملية التقييم.
- ك. الإجراءات المزمع اتخاذها، والوثائق المراد مراجعتها.
- ل. استنتاجات المراجع عن العمل الذي روجع، مع تقديم المبررات الداعمة.
- م. موضوع مراجعة التقييم.
- ن. تاريخ تقرير مراجعة التقييم.
- س. توقيع المقيّم المُعتمد المُتضمّن ختمه، أو العلامة المستخدمة للمصادقة على هوية المقيّم المُعتمد.
- ع. رقم إيداع تقرير مراجعة التقييم لدى "الهيئة".
- ف. إصدار معايير التقييم الدولية ومعايير نماذج التقييم التي تطابق تاريخ المراجعة^{39 40}.

5-50 يجب - في جميع الحالات - أن يكون تقرير مراجعة التقييم كافياً لوصف الاستنتاجات التي وصل إليها المقيّم المُعتمد، وأن يكون معقولاً وفقاً لرأي المقيّم المُعتمد.

الإنهاء أو الإغلاق:

60

1-60 يجب على المقيّم المُعتمد - عند استكمال مهمة التقييم، إضافة إلى تقديم تقرير التقييم - إرسال الخطاب الختامي لإبلاغ العميل بأن المهمة قد أُنجِزت.

2-60 قد يكون الخطاب الختامي جزءاً من التقرير النهائي للتقييم، أو قد يكون وثيقة مستقلة، ويجب أن يُحرر على ورقة تحمل شعار الشركة.

39. معيار التقييم الدولي 106: التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30 و(المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها
40. المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 40

- 3-60** يجب أن يتضمن الخطاب الختامي ما يلي:
1. اسم العميل، والاستخدام المقصود، والمستخدمين المقصودين، والغرض من التقييم، وتاريخ التقييم.
 2. العلاقة التجارية بين العميل والمقيم المعتمد، والشروط العامة التي تحكم تلك العلاقة، مع استبعاد أي مستخدمين غير مقصودين.
 3. قائمة بالوثائق المستلمة من العميل.
- 4-60** يجب أن يوضح الخطاب الختامي نطاق العمل المنجز للتقييم، مع الإشارة إلى أي افتراضات خاصة أو شروط استثنائية تحد من نطاق التقييم.
- 5-60** يجب أن يدرك المقيم المعتمد أن أي استشارة تقييم يقدمها - بصرف النظر عن صيغتها - قد تؤدي إلى التزامات قانونية تجاه العميل، أو تجاه غيره في بعض الحالات؛ لذا يجب توخي الحذر الشديد في فهم وقت نشوء تلك الالتزامات، وفهم كیفيتها، وفي تحديد ذلك، وما نطاقها المحتمل.
- 6-60** يجب على المقيم المعتمد - عند إكمال مهمة التقييم - إرسال خطاب الإغلاق لإبلاغ العميل بإنهاء المهمة.
- 7-60** قد يكون خطاب الإغلاق جزءاً من التقرير النهائي للتقييم، أو قد يكون وثيقة مستقلة، ويجب أن يُحرر على ورقة تحمل شعار المنشأة.

إجراءات التعامل مع الشكاوى:

70

- 1-70** يجب أن يتبنى المقيم المعتمد آلية منظمة للتعامل مع الشكاوى التي يُقدمها العملاء داخلياً.
- 2-70** يجب إخطار العملاء بوجود هذه الآلية منذ بداية المهمة.
- 3-70** يجب على المقيم المعتمد - عند استلام شكوى من أحد العملاء - مشاركة آلية التعامل مع الشكاوى مع العميل المتضرر، وإظهار التزامه بهذه الآلية؛ لمعالجة مخاوف العملاء، والحفاظ على العلاقات معهم.
- 4-70** يجب على المقيم المعتمد - عند التعامل مع شكاوى العملاء - مراعاة ما يلي:
- أ. أن تتناسب إجراءات معالجة الشكاوى مع حجم الشركة وهيكلها، وتعيين كبار الموظفين أو قسم مسؤول عن الإشراف على إجراءات معالجة الشكاوى.
 - ب. اعتبار إجراءات معالجة الشكاوى وسيلة لحل المشكلات، وأداة للتعلم والتحسين المستمر.
 - ج. النظر في الحصول على تأمين المسؤولية المهنية بمستوى تغطية متناسب مع حجم الأعمال.

- د. الاتفاق على إجراءات معالجة الشكاوى مع مزود تأمين المسؤولية المهنية؛ حتى لا تتعارض مع تغطية تأمين المسؤولية المهنية، وقد تؤثر إجراءات معالجة الشكاوى الخاصة بالشركة أيضاً على تكاليف تأمين المسؤولية المهنية وتغطيته في المستقبل.
 - هـ. مراجعة إجراءات معالجة الشكاوى بانتظام من قبل الإدارة العليا، وتسجيل هذه المراجعات وفقاً لذلك.
 - و. تدريب جميع الموظفين على إجراءات معالجة الشكاوى، وإتاحة الوصول إليها لهم.
 - ز. الكشف عن وجود إجراءات معالجة الشكاوى للعملاء، خصوصاً في بداية التعاقد.
 - ح. توفير وسائل متعددة لاستقبال شكاوى العملاء؛ مثل: رقم خدمة عملاء مجاني، أو بريد إلكتروني، أو عبر موقع الشركة الإلكتروني.
 - ط. الاحتفاظ بسجل للشكاوى يتتبع جميع الشكاوى المستلمة، مع توثيق كيفية معالجتها، وحلّها، ومن فعل ذلك.
 - ي. الاعتراف بشكاوى العملاء بسرعة وبطريقة مناسبة، مع تجنب أي تصرف قد يؤدي إلى تصعيد المشكلة أو تفاقمها، ومشاركة إجراءات معالجة الشكاوى مع العميل، وتحديد جهة الاتصال المسؤولة عن متابعة الشكاوى، والإطار الزمني المتوقع للرد.
 - ك. الاستماع بعناية شديدة وصبر وموضوعية إلى شكاوى العميل إذا كانت عبر الهاتف أو شخصياً، مع تحديد دوافع الشكاوى وأساسها، والتحقق من أن المتصل هو عميل حقيقي، واستخراج المشكلات المحددة والتفاصيل ذات الصلة من العميل، والابتعاد بكل طريقة عن الاعتراف بأي مسؤولية قانونية في هذه المرحلة، ومن الضروري في هذه المرحلة إبداء التعاطف مع العميل، وطمأنته بأن الشركة ملتزمة بالتحقيق في الشكاوى وحلّها، وإذا كانت الشكاوى قد تؤدي إلى مطالبة قانونية، فيجب إخطار مزود تأمين المسؤولية المهنية بها.
 - ل. يجب - عند التحقيق في الشكاوى - تحديد إطار الشكاوى، وتفاصيلها، ومشاركة أي شكاوى خطية مع المقيّم المعتمد (أو المقيمين المعتمدين) الذي ترتبط أعمالهم بالشكاوى، وتنبيههم وأخذ مشورتهم؛ لضمان مراجعة كل نقطة في الشكاوى، واتخاذ القرار المناسب فيها.
1. تقييم أساس الشكاوى، وخطورتها.
 2. يجب إبلاغ العميل بنتيجة التحقيقات.
 3. يجب تبرير أي دحض معقول للشكاوى بلباقة بالإشارة إلى شروط التعاقد، ودور العميل في المسألة إن وجد، أو بالإشارة إلى ظروف محددة لمهمة التقييم ذات الصلة؛ مثل: المعايينة، والبحث، والتحليل، وغير ذلك.
 4. إذا حُدد أساس معقول لشكاوى العميل، وكان من الضروري أو الممكن إعادة تنفيذ بعض مهام التقييم، فيجب الاعتراف بذلك، والاتفاق مع العميل على الخطوات التالية، مع مراعاة شروط وثيقة تأمين المسؤولية المهنية.
 5. قد يكون حل الشكاوى يسيراً؛ مثل: توضيح سوء الفهم لدى العميل، أو الاعتراف بوجود قصور، أو تقديم اعتذار، أو اتخاذ إجراءات لمنع تكرار المشكلة في المستقبل.
 6. إذا ظلت الشكاوى دون حل، فيجوز للعميل تصعيدها إلى مقدمي خدمات بدائل تسوية المنازعات أو إلى محكمة قانونية، وذلك وفقاً لما ينص عليه إجراء التعامل مع الشكاوى، ويفضّل معظم المقيمين المعتمدين اللجوء إلى بدائل تسوية المنازعات؛ لذلك يجب - بموافقة الطرفين عند التعاقد - أن يتضمن إجراء التعامل مع الشكاوى نصاً صريحاً عن إمكانية اللجوء إلى بدائل تسوية المنازعات بما يتوافق مع التغطية التأمينية، وتقتصر آليات الحلول البديلة لبدائل تسوية المنازعات المعترف بها في المملكة العربية السعودية حالياً على التحكيم والوساطة التي تدار بموجب القواعد التي وضعها المركز السعودي للتحكيم التجاري.

فصول الأصول

03

الفصل 200

المنشآت الاقتصادية

المحتويات:	200
10 نظرة عامة	العمر الاقتصادي للأصول
20 المقدمة	غير الملموسة
30 أسس القيمة	210 منافع استهلاك الضرائب
40 أساليب التقييم وطرقه	220 الالتزامات غير المالية
50 أسلوب السوق	230 اعتبارات خاصة للالتزامات غير المالية
60 أسلوب الدخل	240 معدلات الخصم للالتزامات غير المالية
70 أسلوب التكلفة	250 تقدير التدفقات النقدية
80 البيانات والمدخلات	260 وهوامش المخاطرة
90 نماذج التقييم	القيود المفروضة على التداول
100 التوثيق وإعداد التقارير	270 الضرائب
110 اعتبارات خاصة للمنشآت الاقتصادية	280 المخزون
120 حقوق الملكية	290 اعتبارات خاصة للمخزون
130 معلومات المنشآت الاقتصادية	300 تحديد العمليات التي تضيف للقيمة
140 اعتبارات اقتصادية وصناعية	وعوائد الأصول غير الملموسة
150 الأصول التشغيلية وغير التشغيلية	310 العلاقات مع الأصول الأخرى المكتسبة
160 اعتبارات هيكل رأس المال	320 تقادم المخزون الاحتياطي
170 الأصول غير الملموسة	330 وحدة الحساب
180 اعتبارات خاصة للأصول غير الملموسة	340 إعداد التوقعات
190 معدلات الخصم أو معدلات العائد للأصول غير الملموسة	

1-10 تلتزم "الهيئة" بتقديم إرشادات عن تطبيق معايير التقييم الدولية بما يتماشى مع أنشطة المنشآت الاقتصادية في المملكة العربية السعودية وعلى المستوى العالمي، وتأتي مبررات تقديم هذه الإرشادات استجابةً للطلب المتزايد على عمليات التقييم المتوافقة مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، وبمستوى من الجودة يمكن الاعتماد عليه باعتباره معياراً مشتركاً من قبل المستثمرين والقطاع المالي والمقيمين المعتمدين داخل المملكة وخارجها.

2-10 تنطبق المبادئ الواردة في الفصول العامة على تقييم المنشآت الاقتصادية والحصص فيها، وتقييم الأصول غير الملموسة، والتقييمات التي تتضمن عنصراً من الأصول غير الملموسة، وكذلك تقييم الالتزامات غير المالية، ويشمل هذا الدليل متطلبات إضافية تنطبق على تقييم المنشآت الاقتصادية، والحصص فيها، والأصول غير الملموسة، والالتزامات غير المالية، إضافةً إلى تقييم المخزون والتقييمات التي تتضمن عنصراً من المخزون.

3-10 يمكن أن تُمثّل التقييمات - في حالة تقييم الالتزامات غير المالية، وتقييم المخزون، والتقييمات التي تتضمن عنصراً من المخزون - جزءاً من تقييم المنشأة الاقتصادية، أو تُجرى هذه التقييمات بصورة منفصلة، ويجب أن يُجرى - في جميع الحالات - التقييم من جانب مقيمٍ مُعتمدٍ أو مختص لديه الكفاءة والخبرة ذات الصلة، كما يجب أن يعتمد على الغرض المقصود من التقييم؛ مثل: إعداد التقارير المالية.

4-10 يقدم الفصل ذو الرقم (200) إرشادات موحدة، ومعلومات فنية تهدف إلى:

- أ. توجيه مقيمي المنشآت الاقتصادية في إعداد تقارير واضحة لتقديمها إلى عملائهم.
- ب. تعزيز الاتساق باستخدام تعريفات قياسية للقيمة ولأساليب تقييم المنشآت الاقتصادية.
- ج. تمكين مستخدمي التقييمات من فهم المصطلحات والتعريفات المستخدمة بصورة أعمق، ما يساعدهم على الاستفادة من تقييمات المنشآت الاقتصادية المعدة بناءً على طلبهم.
- د. توفير أساس دقيق للتحليل الاقتصادي للمنشآت الاقتصادية.
- هـ. زيادة الوعي بدور مقيم المنشآت الاقتصادية.
- و. وضع إجراءات تضمن إعداد تقارير تقييم واضحة ودقيقة وخالية من الغموض، ومتوافقة مع نظام المملكة العربية السعودية ومعايير التقييم والمحاسبة.

5-10 تختلف معرفة العملاء بمفاهيم التقييم تفاوتاً كبيراً، إذ يمتلك بعضهم فهماً عميقاً لتقييم المنشآت الاقتصادية، وقد يكون آخرون غير مُلمّين بالمصطلحات والمفاهيم التي يستخدمها المقيم؛ لذا من الضروري أن يجري الاتفاق على نطاق العمل المزمع تنفيذه، وأن يُفهم بوضوح بين المقيم المعتمد والعميل، وأن يُوثق خطياً قبل البدء في المهمة، كما يجب تسجيل المنشأة التي سَتُقيم، أو الحصص المحددة في المنشأة التي سَتُقيم، أو الحق (أو الحقوق) المرتبطة باستخدام تلك الحصص، على أن يتضمن هذا السجل الإجابة على ما يلي

- أ. ما طبيعة الهيكل القانوني للمنشأة الاقتصادية؟
- ب. هل سيكون تقييم حصص المنشأة كلياً أم جزئياً؟
- ج. هل سيكون من المنشأة المُقيّمة أصول محدّدة أو التزامات محدّدة مستثناة أم لا؟
- د. فئة (أو فئات) الأسهم المعنية، وهل سيكون التركيز على حقوق الملكية الكاملة في المنشأة، أم على حصص جزئية؟

1-20 يمكن أن يختلف تعريف ما يُشكّل منشأة اقتصادية تبعاً للاستخدام المقصود من التقييم، ولكنّه يتضمّن: أي مؤسسة أو مجموعة متكاملة من الأصول أو الالتزامات التي تمارس نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو خدمياً أو استثمارياً، وقد تتضمّن منشأة الأعمال أكثر من أصل واحد أو التزام واحد تعتمد فيه القيمة على استخدام أصول أو التزامات إضافية تعمل معاً لتوليد نشاط اقتصادي يختلف عن المخرجات التي يمكن أن تنتجها الأصول أو الالتزامات الفردية بمفردها.

2-20 يمكن أن يشمل تقييم المنشآت الاقتصادية أنشطة الكيان كلها، أو جزءاً من أنشطته، ومن المهم التمييز قبل البدء في التقييم - حسب الاقتضاء - بين القيمة الكلية، وقيمة الحصة الجزئية، وقيم الأصول أو الالتزامات المحددة للكيان أو قيمة كليهما، والاستخدام المقصود من التقييم؛ مثل: التقييم لأغراض الضرائب أو الزكاة أو التخطيط.

3-20 قد لا تشكل الأصول غير الملموسة الفردية - أو مجموعة الأصول غير الملموسة - منشأة أعمال، ولكنها تكون ضمن نطاق هذا المعيار إذا كانت هذه الأصول تولد نشاطاً اقتصادياً يختلف عن المخرجات التي تنتجها الأصول الفردية بمفردها، وإذا كانت الأصول لا تستوفي هذه الضوابط، فيجب على المقيّم المعتمد الرجوع للمعيار (210) - الأصول غير الملموسة، وللمعيار (220) - الالتزامات غير المالية.

4-20 النشاط التجاري أو الصناعي أو الخدمي أو الاستثماري للمنشأة الاقتصادية قد يؤدي إلى نشاط اقتصادي أكبر - من حيث القيمة - مقارنة بما يمكن تحقيقه من الأصول أو الالتزامات إذا شُغِلَتْ منفصلة، ويطلق غالباً على هذه الزيادة في القيمة مصطلح «الشهرة التجارية»، وإن غياب الشهرة مع ذلك لا يعني ضرورة أن الأصل أو مجموعة الأصول لا تشكل منشأة أعمال، بل قد تكمن قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما معاً - من منظور اقتصادي - داخل منشأة الأعمال في أصل واحد.

5-20 يمكن للمنشآت الاقتصادية أن تأخذ أشكالاً عديدة؛ فمن ذلك مثلاً لا حصراً: شركة فردية، أو شركة مساهمة (مشاركة)، أو مشروع مشترك، أو شراكة شركة تضامن، ويمكن أن تتضمن المنشآت الاقتصادية شركات تابعة، أو أنشطة أعمال محددة للكيان؛ مثل: أقسام، أو فروع، أو قطاعات.

6-20 يمكن أن تأخذ الحصص في المنشآت الاقتصادية - مثل: شركات التضامن - أشكالاً عديدة، ولتحديد قيمة الحصة في المنشأة الاقتصادية يجب على المقيّم أولاً تطبيق هذه المعايير لتحديد قيمة منشأة الأعمال الأساسية، ويجب - في مثل هذه الحالات - أن تدرج الحصص في المنشآت الاقتصادية ضمن نطاق هذا المعيار، ويمكن أن تنطبق بعض المعايير الأخرى اعتماداً على طبيعة المنافع.

7-20 يجب أن يحدّد المقيّم هل التقييم للمنشأة كلها، أم للنشاط التجاري، أم للأسهم، أم للمساهمة في المنشأة؟ وهل الحصة فيها مسيطر عليها، أم لا؟ وهل النشاط التجاري للمنشأة محدّد أم لا؟

8-20 يجب أن يحدد المقيّم المنشأة الاقتصادية أو حصة المنشأة الاقتصادية محل التقييم، ويشمل هذا على مثلاً لا حصراً

- أ. قيمة المؤسسة: توصف غالباً بأنها القيمة الإجمالية لحقوق الملكية في إحدى المنشآت الاقتصادية، إضافة إلى قيمة ديونها أو التزاماتها المتعلقة بالديون، وي طرح منها أي نقد أو ما يعادله للوفاء بتلك الالتزامات.
- ب. إجمالي قيمة رأس المال المستثمر: يُوصف غالباً بأنه المبلغ الإجمالي للأموال المستثمرة حالياً في إحدى المنشآت الاقتصادية، بصرف النظر عن المصدر، ويكون غالباً قيمة إجمالي الأصول مطروحة منها الالتزامات المتداولة.
- ج. القيمة التشغيلية: توصف غالباً بأنها القيمة الإجمالية لعمليات إحدى المنشآت الاقتصادية، باستثناء قيمة أي أصول، والتزامات غير تشغيلية.
- د. قيمة حقوق الملكية: توصف غالباً بأنها قيمة المنشأة الاقتصادية لجميع المساهمين في حقوق الملكية.

9-20 يجب على المقيّم المعتمد أن يحدد نسبة الحصة محل التقييم، ويحدد تأثيرها على التقييم.

10-20 تنفذ عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية لاستخدامات مقصودة مختلفة؛ فمن ذلك مثلاً لا حصراً: عمليات استحواذ المنشآت الاقتصادية، واندماجها، وبيعها، والضرائب، والتفاسي، وإجراءات الإفلاس، وإعداد التقارير المالية، وقد يُحتاج إلى عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية باعتبارها مدخلاً أو خطوة في عمليات تقييم أخرى؛ مثل: تقييم خيارات الأسهم، أو فئة (أو فئات) معينة من الأسهم أو الديون.

أسس القيمة:

30

1-30 لا تعني «القيمة» بالضرورة المبلغ الفعلي الذي قد يُدفع في معاملة معينة بين أطراف محددة، إذ تعكس قيمة المنشأة الاقتصادية - على المستوى الفردي - للشخص مدى فائدتها له عند مقارنتها بموارده وفرصه المتاحة، أما في سياق السوق الذي يضم أطرافاً متنافسة، فإن القيمة تُقدّر بأنها المبلغ الذي يُتوقع دفعه بصورة معقولة، وهو السعر الأكثر احتمالاً في ظل ظروف السوق بتاريخ التقييم، وقد تختلف قيمة المنشأة الاقتصادية بالنسبة لأفراد مختلفين في السوق، إلا أن القيمة السوقية تمثل تقديراً للسعر السائد في السوق الحالي، وذلك بناءً على افتراضات محايدة عمداً لتحقيق أساس موحد للتقييم لكل من المشتري والبائع.

2-30 تختلف القيمة السوقية غالباً عن السعر الذي قد يتحقق في المعاملة الفعلية، رغم أن تحليل التقييم يستند إلى البيانات السوقية ذات الصلة التي يمكن الوصول إليها، وإلى افتراضات معقولة من منظور السوق، وقد تكون هناك عدة أسباب لهذه الفروقات، إذ يمكن للمشتري والبائع أخذ افتراضات أخرى أو إضافية في الاعتبار والاتفاق على شروط تعاقدية معينة، بما في ذلك التكامل الناتج عن الاستحواذ، مما قد يؤثر على سعر المعاملة.

3-30 يجب على المقيّم المعتمد - وفقاً لما ورد في الفصل (102) / أسس القيمة - اختيار الأساس (أو الأسس) المناسب للقيمة عند تقييم المنشأة الاقتصادية أو مصلحتها، أو عند تقييم الأصول غير الملموسة، أو التقييمات التي تتضمن عنصراً من الأصول غير الملموسة، أو الالتزامات غير المالية، أو المخزون، أو التقييمات التي تحوي عنصراً من المخزون.

4-30 هناك ظروف قد تُلجئ المقيّم المعتمد إلى اعتماد أسس أخرى للقيمة تكون مطلوبة، أو أكثر ملاءمة، رغم أن معظم عمليات التقييم المهنية تستند إلى القيمة السوقية؛ ولذا من الضروري أن يكون كل من المقيّم المعتمد ومستخدمي التقييمات على دراية واضحة بالتمييز بين القيمة السوقية والأسس الأخرى للقيمة، مع الاستيعاب الكامل للآثار المترتبة على هذه الفروقات، سواء أكان ذلك في أسلوب المقيّم المعتمد عند إجراء التقييم، أم في القيمة النهائية المُبلغ عنها.

5-30 تنفذ عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية في كثير من الأحيان باستخدام أسس القيمة التي تحددها كيانات أو مؤسسات غير مجلس معايير التقييم الدولية، وقد ذكرت بعض الأمثلة على أسس القيمة المذكورة في الفصل (102) - أسس القيمة.

6-30 يقع على عاتق المقيّم المعتمد فهم التشريعات، واتباعها، وكذلك الأنظمة والسوابق القضائية واللوائح التفسيرية الأخرى ذات الصلة بأسس القيمة تلك في تاريخ التقييم.

أساليب وطرق التقييم:

40

1-40 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المذكورة في «الفصل (103) - أساليب التقييم» لتقييم المنشآت الاقتصادية، وتقييم الأصول غير الملموسة، والالتزامات غير المالية، وتقييمات المخزون، والتقييمات التي تحوي عنصر المخزون.

2-40 يجب على المقيّم المعتمد - عند اختيار أسلوب التقييم وطريقته - الامتنثال لمتطلبات «الفصل (103) - أساليب التقييم»، بما في ذلك الفقرة (4-10)، مع الامتنثال لمتطلبات هذا المعيار.

3-40 في حالات متعددة، يُنبغي على المقيّم المعتمد تطبيق أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم، لا سيما في الحالات التي تكون فيها المعلومات أو الأدلة غير كافية لتمكين المقيّم من الاعتماد على أسلوب واحد فقط، ويجوز للمقيّم المعتمد - في مثل هذه الحالات - استخدام أساليب وطرق أخرى للوصول إلى التقييم النهائي، مع توضيح الأسباب التي تدعو إلى تفضيل أي من هذه الأساليب، كما يجب على المقيّم المعتمد أن يراعي جميع أساليب التقييم، موضحاً الأسباب التي حالت دون تطبيق أي أسلوب معين.

- 4-40** تشمل متطلبات المعلومات النموذجية التي تساعد المقيّم المُعتمد في فهم المنشآت الاقتصادية أو الأصول أو الالتزامات أو المنافع محل التقييم ما يلي
- أ. أحدث البيانات المالية، إضافة إلى تفاصيل التوقعات أو التنبؤات الحالية والسابقة.
 - ب. وصف المنشأة الاقتصادية أو الأصل، وتاريخها، بما في ذلك الحماية القانونية.
 - ج. معلومات عن المنشأة الاقتصادية أو الأصل، إضافة إلى الملكية الفكرية الداعمة والأصول غير الملموسة؛ مثل: الدراية التسويقية والتقنية، والبحث والتطوير، والتوثيق، والتصاميم والرسومات الإرشادية، سواء أكانت تراخيص أم موافقات أم تصاريح تجارية.
 - د. وثائق تأسيس الشركة والتسجيل التجاري، واتفاقيات المساهمين.
 - هـ. اتفاقيات الاكتتاب، والاتفاقيات التعاقدية الأخرى.
 - و. الأنشطة الدقيقة للمنشأة الاقتصادية، وشركاتها التابعة، أو الشركات المرتبطة بها.
 - ز. حقوق الفئات المختلفة من الأسهم وأدوات الدين؛ مثل: الضمانات المقدمة على الأصول.
 - ح. تقارير التقييم السابقة.
 - ط. المنتج (المنتجات) التي يُتعامَل بها، أو تُدعم، أو يُوسَّع نطاقها بالأعمال التجارية والأشياء غير الملموسة.
 - ي. أسواق الشركة والمنافسة، والعوائق التي تحول دون الدخول إلى هذه الأسواق، وخطط الأعمال والتسويق، وإجراءات المعاينة النافي للجهالة.
 - ك. التحالفات الاستراتيجية، وتفاصيل مشاريع الشراكة.
 - ل. إمكانية نقل الترتيبات التعاقدية، أو تحويلها في أي اتفاقية متعلقة بالأصول غير الملموسة أو حقوق الامتياز.
 - م. العملاء والموردين الرئيسيين.
 - ن. الأهداف والتطورات، أو الاتجاهات المتوقعة في القطاع، وتأثيرها المحتمل على منشأة الاقتصادية أو الأصل.
 - س. السياسات المحاسبية.
 - ع. تحليل نقاط القوة والضعف، والفرص والتهديدات (SWOT).
 - ف. العوامل السوقية الرئيسية؛ مثل: احتكار السوق، أو الموقع المهيمن في السوق، وحصة السوق.
 - ص. الإنفاق الرأسمالي الكبير المتوقع.
 - ق. مواقف المنافسين في السوق.
 - ر. الاتجاهات الموسمية أو الدورية.
 - ش. التغيرات التقنية التي قد تؤثر على المنشأة الاقتصادية أو الأصل.
 - ت. مدى تعرض منشأة الاقتصادية أو الأصل لآخطار متعلقة بمصادر المواد الخام أو ترتيبات التوريد.
 - ث. عمليات الاستحواذ أو الاندماج الأخيرة في القطاع بتاريخ قريب من تاريخ التقييم، والمعايير المطبقة في هذه العمليات.
 - خ. في حال طرأت أي تطورات أو تغييرات جوهرية في المنشأة الاقتصادية منذ تاريخ آخر بيان مالي (مثل معلومات الإدارة، الميزانيات، التوقعات).
 - ذ. العروض المقدمة للاستحواذ على منشأة اقتصادية أو المناقشات مع البنوك والرعاة الآخرين ل طرحها للاكتتاب العام.
 - ض. إدارة البحث والتطوير؛ مثل: اتفاقيات عدم الإفصاح، والمقاولين الفرعيين، وبرامج التدريب، والحوافز.
 - غ. تقييمات الأصول الأساسية.
 - ظ. التشريعات والأطر التنظيمية ذات الصلة، والعوامل البيئية والاجتماعية، والحوكمة. (يُرجى الاطلاع على المعيار -104 ملحق البيانات والمدخلات)

1-50 يطبق أسلوب السوق كثيراً عند تقييم المنشآت الاقتصادية؛ لأن هذه الأصول أو الالتزامات أو كليهما غالباً ما تلبي معايير الفترتين (2-20) و (3-20) من «الفصل (103) - أساليب التقييم»، ويجب للمقيّم أيضاً عند تقييم المنشآت الاقتصادية باستخدام أسلوب السوق الالتزام بمتطلبات «الفصل (103) - أساليب التقييم» التي منها مثلاً لا حصر: القسم (20)، والمعيار (103)، الملحق (أ) 10.

2-50 فيما يلي المصادر الثلاثة الشائعة للبيانات المستخدمة باعتبارها مدخلات عند تقييم المنشآت الاقتصادية باستخدام أسلوب السوق

أ. الأسواق العامة التي تتبادل فيها حصص ملكية المنشآت الاقتصادية المماثلة.

ب. سوق الاستحواذ التي يكون فيه بيع المنشآت الاقتصادية كلها أو حصص منها، أو شراؤها كلها أو حصص منها.

ج. المعاملات أو العروض السابقة المنفذة لحيازة ملكية منشأة اقتصادية محل التقييم.

3-50 يجب أن يكون هناك أساس معقول لمقارنة المنشآت الاقتصادية المماثلة والاعتماد عليها في أسلوب السوق، لذا يجب أن تكون المنشآت الاقتصادية هذه في القطاع نفسه الذي تتواجد فيه المنشآت الاقتصادية محل التقييم، أو في قطاع يشارك نفس المتغيرات الاقتصادية.

4-50 ويجب التأكد من وجود أساس معقول للمقارنة بين الشركة محل التقييم والشركات المماثلة من عدمه، وذلك بالنظر في عوامل؛ منها على سبيل المثال

أ. التشابه مع منشأة اقتصادية محل التقييم من حيث الخصائص النوعية والكمية.

ب. كمية البيانات الخاصة بالمنشأة المماثلة، ومدى إمكانية التحقق من صحتها.

ج. هل سعر المنشأة المشابهة يمثل معاملة تتوافق مع أساس القيمة المعمول به أم لا؟

5-50 يمكن أن يكون من المناسب إجراء تعديلات عند تطبيق مكررات السوق - مثل: تلك الموجودة في «الفصل (103) / أساليب التقييم»، وفي المعيار (103) الملحق (1) الفقرة (10-14) - على الشركة محل التقييم والشركات المماثلة.

6-50 يجب على المقيّم المُعتمد اتباع متطلبات «الفصل (103) - أساليب التقييم الملحق (أ) 10-6 و (أ) 10-8» عند اختيار المعاملات القابلة للمقارنة، وتعديلها.

7-50 يجب على المقيّم المُعتمد اتباع متطلبات الفصل (103) - أساليب التقييم الملحق (أ) 10-12 و (أ) 10-14 عند اختيار معلومات الشركة العامة القابلة للمقارنة، وتعديلها.

أسلوب السوق للأصول غير الملموسة:

10-50 تُحدّد قيمة أي أصول غير ملموسة - وفقاً لهذا الأسلوب - تبعاً لنشاط السوق؛ مثل: المعاملات التي تحوي أصولاً مطابقة أو مماثلة.

11-50 تشمل المعاملات التي تحوي أصولاً غير ملموسة في كثير من الأحيان أصولاً أخرى؛ مثل: اندماج المنشآت الاقتصادية التي تتضمن الأصول غير الملموسة.

12-50 يجب على المقيّم المعتمد - عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق - الالتزام بالفقرتين رقم (20)- (2) و (3-20) من «الفصل (103) - أساليب التقييم»، وذلك أثناء تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه.

13-50 يجب على المقيّم المعتمد - إضافة إلى ذلك - ألا يطبق أسلوب السوق لتقييم الأصول غير الملموسة إلا عند استيفاء المعيارين الآتيين كليهما

أ. توفر معلومات عن معاملات على أساس محايد متضمنة أصولاً غير ملموسة مطابقة أو مماثلة في تاريخ التقييم أو قريباً.

ب. توفر معلومات كافية تسمح للمقيّم بتعديل جميع الفروق المهمة بين الأصل غير الملموس محل التقييم وغيره من الأصول التي تتضمنها المعاملات.

14-50 إنّ صعوبة العثور على أدلة سوقية على المعاملات - المتضمنة أصولاً متطابقة - مرتبطٌ بالطبيعة غير المتجانسة لتلك الأصول غير الملموسة، ومرتبط أيضاً بحدّة التعامل معها منفردة عن غيرها من الأصول، وتشتمل الأدلة السوقية عادة عند توفرها أصولاً مشابهة، لكنّها ليست متطابقة مع الأصل المعني.

15-50 يجب على المقيّم المعتمد - حيثما توافرت أدلة على الأسعار أو مكررات التقييم - تعديلها؛ لتعكس الاختلافات بين الأصل محل التقييم والأصول التي تتضمنها المعاملات؛ ولتعكس هذه التعديلات الخصائص المميزة للأصل غير الملموس محل التقييم والأصول التي تتضمنها المعاملات، ويمكن تحديد هذه التعديلات فقط على المستوى النوعي لا الكمي، ويمكن أن يكون إجراء تعديلات نوعية هامة - يُحتاج إليها في عملية التقييم - يُشير إلى أن أسلوباً آخرًا سيكون أنسب لإجراء التقييم.

16-50 تشمل الأمثلة على الأصول غير الملموسة التي يُستخدم معها أسلوب السوق عادة ما يلي:

- أ. البث الإذاعي.
- ب. أسماء مجالات الإنترنت.
- ج. حقوق الامتياز التجاري.

17-50 تمثل طريقة المعاملات الإرشادية طريقة السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها على الأصول غير الملموسة.

18-50 يمكن في حالات نادرة تداول أي أوراق مالية مماثلة بشكل كافٍ للأصل غير الملموس محل التقييم تداولاً عاماً، مما يسمح باستخدام طريقة الشركات العامة الإرشادية؛ ومثال ذلك: ترتبط حقوق القيمة المحتملة بأداء منتج أو تقنية بعينها.

أسلوب السوق للالتزامات غير المالية:

19-50 تُحدّد قيمة الالتزام غير المالي - وفقاً لهذا الأسلوب - تبعاً لنشاط السوق؛ ومثال ذلك: المعاملات التي تحوي التزامات غير مالية مطابقة أو مماثلة.

20-50 تشمل الصفقات التي تتضمن التزامات غير مالية عادةً أصولاً أخرى؛ مثل: عمليات اندماج المنشآت الاقتصادية التي تشمل الأصول الملموسة وغير الملموسة.

21-50 يجب على المقيّم المعتمد - مع أن الصفقات المستقلة للالتزامات غير المالية تُعدّ نادرة - النظر في مؤشرات القيمة ذات الصلة القائمة على السوق، ويجب تحقيق أعلى مستويات استخدام المدخلات المستندة إلى السوق - رغم أن هذه المؤشرات القائمة على السوق قد لا تقدم معلومات كافية لتطبيق أسلوب السوق - عند تطبيق الأساليب الأخرى.

22-50 تتضمن المؤشرات السوقية للقيمة - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

- أ. التسعير من أطراف خارجية لتقديم منتجات مماثلة أو مشابهة للالتزام غير المالي محل التقييم؛ مثل: الإيرادات المؤجلة.
- ب. تسعير سياسات الضمان الصادرة عن أطراف خارجية للالتزامات مماثلة أو مشابهة.
- ج. القيمة النقدية المحددة والمعتمدة التي يعلنها المشاركون (مثل الشركات أو الجهات المشغلة لبرامج الولاء) لتحويل بعض التزامات مكافآت الولاء إلى مبلغ مالي.
- د. السعر المتداول لحقوق القيمة المحتملة، وأوجه تشابهها مع الالتزامات غير المالية محل التقييم؛ مثل: الاعتبار العرضية.
- هـ. معدلات العائد الملحوظة لصناديق الاستثمار التي تستثمر في الالتزامات غير المالية؛ مثل: تمويل التقاضي.

23-50 يجب على المقيّم المعتمد - عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق - الالتزام بالفقرتين رقم (20-23) و (20-3) من «الفصل 103 - أساليب التقييم» عند تقييم التزامات غير مالية مماثلة.

24-50 إنّ ندرة العثور على أدلة سوقية على المعاملات - التي تحوي التزامات غير مالية مماثلة - مرتبطٌ بالطبيعة المتنوعة لكثير من الالتزامات غير المالية، ومرتبطة أيضاً بندرة التعامل معها منفردةً عن غيرها من الأصول.

24-50 إنّ ندرة العثور على أدلة سوقية على المعاملات - التي تحوي التزامات غير مالية مماثلة - مرتبطٌ بالطبيعة المتنوعة لكثير من الالتزامات غير المالية، ومرتبطة أيضاً بندرة التعامل معها منفردةً عن غيرها من الأصول.

25-50 يجب على المقيّم المعتمد - عند وجود دليل على أسعار السوق - أن يُراعي إجراء تعديلات عليها؛ لتعكس الفرق بين الالتزامات غير المالية محل التقييم والالتزامات التي تتضمنها المعاملات، وتعد هذه التعديلات ضروريةً لإبراز الخصائص المميزة للالتزام غير المالي محل التقييم، والأصول المتضمنة في المعاملات.

26-50 ويمكن تحديد هذه التعديلات فقط على المستوى النوعي لا الكمي، ويمكن أن يكون إجراء تعديلات نوعية هامة - يُحتاج إليها في عملية التقييم - يُشير إلى أن أسلوباً آخرًا سيكون أنسب لإجراء التقييم.

27-50 في بعض الحالات، يجوز للمقيم المعتمد الاستناد إلى أسعار السوق أو الأدلة المتاحة لأصل يقابل الالتزام غير المالي محل التقييم. وفي هذه الحالات، يجب على المقيم المعتمد النظر في قدرة المنشأة على نقل الالتزام غير المالي محل التقييم، والتحقق مما إذا كان ذلك الأصل وسعره يعكسان القيود ذاتها، وما إذا كان يلزم إدخال تعديلات تعكس تلك القيود. كما يجب عليه التحقق بعناية مما إذا كانت قيود النقل تُعد من خصائص الالتزام غير المالي محل التقييم (مثل وجوده في سوق غير سائل)، أو من القيود التي تُعد من خصائص المنشأة نفسها.

28-50 تمثل طريقة الصفقات المقارنة - المعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الاسترشادية - طريقة أسلوب السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها لتقييم الالتزامات غير المالية.

29-50 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 الاسترشادية؛ فعلى سبيل المثال: ترتبط حقوق القيمة المحتملة بأداء منتج أو تقنية بعينها.

طرق أسلوب تقييم السوق:

30-50 يشار غالباً إلى طريقة تقييم الالتزامات غير المالية - وفقاً لأسلوب السوق - باسم: طريقة من أعلى إلى أسفل.

طريقة من أعلى إلى أسفل:

31-50 يستند تقييم الالتزامات غير المالية - وفقاً لهذه الطريقة - إلى فرضية توافر مؤشرات تسعير موثوقة قائمة على السوق للتقيد بالأداء.

32-50 يمكن للمشارك الذي يتقيد بتسليم المنتج أو الخدمات المرتبطة بالالتزام غير المالي أن يقوم نظرياً بتسعير الالتزام بخصم التكاليف المتكبدة فعلاً لأداء الالتزام، إضافة إلى زيادة على تلك التكاليف من سعر الخدمات السوقية.

33-50 عند استخدام معلومات السوق - لتحديد قيمة الالتزامات غير المالية محل التقييم - عادة ما يكون الخصم غير ضروري؛ لأن آثار الخصم قد انعكست في أسعار السوق الملحوظة.

34-50 فيما يلي - مثلاً لا حصراً - قائمة بالخطوات التي يجب أن يتخذها المقيم المعتمد لتطبيق طريقة «من أعلى إلى أسفل»

- أ. تحديد سعر السوق للاستحقاقات غير النقدية.
- ب. تحديد التكاليف المتكبدة فعلاً والأصول التي استخدمها الناقل، وقد تختلف طبيعة هذه التكاليف اعتماداً على الالتزامات غير المالية محل التقييم؛ فمثلاً: ستكون التكاليف - ذات الصلة بالإيرادات المؤجلة - من تكاليف المبيعات والتسويق المتكبدة فعلاً في توليد الالتزام غير المالي.
- ج. تحديد هامش ربح معقول على التكاليف المتكبدة فعلاً.
- د. طرح التكاليف المتكبدة والربح من سعر السوق.

أسلوب السوق للمخزون:

35-50 لا يُطبق أسلوب السوق – أي: الذي يُشير إلى نشاط السوق الذي يحوي سلعاً متطابقة أو مماثلة - إلا تطبيقاً مباشراً، وعلى نطاق محدود؛ لتقييم المخزون، وتتضمن تطبيقات هذا الأسلوب عادةً ما يلي:

- أ. مخزون المنتجات التي تتحول إلى سلع.
- ب. المخزون الذي له سوق في مرحلة مؤقتة من عملية الإنتاج، ويجب تعديل أسعار البيع - للمنتجات المتداولة التي لا تتحول إلى سلع، أو المنتجات التي لها سوق في مرحلة مؤقتة من الإنتاج - لتأخذ في الاعتبار جهود التصرف والأرباح ذات الصلة.

36-50 يجب على المقيّم المعتمد - رغم عدم تطبيق أسلوب السوق مباشرة في معظم الحالات - النظر في المؤشرات التي تعتمد على السوق لتحديد سعر البيع، واستخدامها مدخلاً للطرق الأخرى.

37-50 يمكن أن تقدم الأسواق الأخرى نظرة حول العوائد المنسوبة إلى التصنيع والتصرف بالأصول التي يمكن الاستفادة منها أيضاً باعتبارها مدخلات في طرق أخرى، وينظر عادةً في هذه العوائد على أنها تستبعد العوائد المنسوبة إلى الملكية الفكرية، ومثال ذلك:

- أ. تمثل هوامش ربح الموزع مؤشراً سوقيّاً غير مباشر لعوائد عملية التصرف بالمخزون، إذا حُدّد عدد من الشركات المماثلة والمناسبة.
- ب. يمكن أن يُقدم المصنّعون المتعاقدون - في الحدود المتاحة - مؤشراً للهوامش المكتسبة في عملية التصنيع.

38-50 يجب أن يمثل المقيّم المعتمد - عند تحديد مدى إمكانية تطبيق أسلوب السوق على تقييم المخزون - للفقرتين (2-20) و (3-20) من «الفصل (103) - أساليب التقييم»، ويجب - إضافة إلى ذلك - عليه تطبيق أسلوب السوق لتقييم المخزون إذا كان المعياران الآتيان مُستوفيين:

- أ. توفر معلومات محايدة عن المعاملات التجارية التي تتضمن مخزوناً متطابقاً أو مشابهاً في تاريخ التقييم، أو في تاريخ قريب منه.
- ب. توفر معلومات كافية تسمح للمقيّم المعتمد بتعديل جميع الفروق الجوهرية بين المخزون محل التقييم وغيره في المعاملات المماثلة.

39-50 يجب على المقيّم المعتمد - عند وجود دليل على أسعار السوق - تعديلها بما يعكس الفروق بين المخزون محل التقييم والمخزون المدرج ضمن المعاملات، ويمكن تحديد هذه التعديلات على المستوى النوعي لا الكمي، ويمكن أن يكون إجراء تعديلات نوعية هامة - يُحتاج إليها في عملية التقييم - يُشير إلى أن أسلوباً آخرًا سيكون أنسب لإجراء التقييم. (انظر «الفصل (103) أساليب التقييم، القسم (10)

1-60 يطبق أسلوب الدخل كثيراً عند تقييم المنشآت الاقتصادية؛ لأن هذه الأصول أو الالتزامات - أو كليهما - تلبي غالباً معايير «الفصل (103) - أساليب التقييم، الفقرات (2-30) و (3-30)».

2-60 يجب على المقيم المعتمد الالتزام بمتطلبات «الفصل (103) - أساليب التقييم، القسم (30)» وبمتطلبات «المعيار (103)، الملحق (أ) 20» عند تطبيق أسلوب الدخل.

3-60 يمكن قياس الدخل والتدفقات النقدية ذات الصلة بالمنشآت الاقتصادية بعدة طرق، ويمكن أن يكون على أساس ما قبل الضريبة أو ما بعدها، ويجب أن يكون معدلات الخصم متسقاً مع نوع التدفق النقدي.

4-60 يجب أن يتفق نوع الدخل أو التدفقات النقدية المستخدمة مع نوع المنافع محل التقييم؛ ومن أمثلة ذلك

- أ. قيمة المنشأة: تُستمد عادةً قيمة المنشأة باستخدام التدفقات النقدية قبل إضافة تكاليف خدمة الدين ومعدلات الخصم المناسب للتدفقات النقدية على مستوى المؤسسة؛ مثل: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.
- ب. قيمة حقوق الملكية: تُستمد قيمة حقوق الملكية عادةً باستخدام التدفقات النقدية لحقوق الملكية بعد تكاليف خدمة الدين وتطبيق معدلات الخصم المناسب للتدفقات النقدية على مستوى حقوق الملكية؛ مثل: تكلفة حقوق الملكية.

5-60 يتطلب أسلوب الدخل تقدير ما يلي:

- أ. معدل الرسملة عند رسملة الدخل.
- ب. أو التدفقات النقدية ومعدلات الخصم عند خصم التدفقات النقدية.

6-60 يجب أن يأخذ المقيم المعتمد عوامل عدة في اعتباره عند تقدير معدل الرسملة المناسب؛ منها: مستوى معدلات الفائدة، ومعدلات العائد الذي يتوقعه المشاركون في سوق استثمارات مماثلة، والمخاطر الكامنة في المنافع المتوقعة. (انظر: المعيار (103) - أساليب التقييم، الملحق (أ) 20).

7-60 إنَّ النمو المتوقع - في الطرق التي تستخدم معدلات الخصم - يمكن أن يُراعى بصورة صريحة في الدخل المتوقع أو التدفقات النقدية المتوقعة، أما في الأساليب التي تستخدم الرسملة فيظهر النمو المتوقع بصورة معتادة في معدل الرسملة.

8-60 يجب - عندما يُعبر عن التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الاسمية - استخدام معدل خصم يراعي التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش، ويجب - عند التعبير عن التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الفعلية - استخدام معدل خصم لا يراعي التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش.

9-60 إنَّ القوائم المالية السابقة للمنشأة - وفقاً لأسلوب الدخل - تستخدم غالباً على أنها أساس لتقدير الدخل المستقبلي أو التدفقات النقدية المتوقعة لها، ويمكن أن يساعد تحديد الاتجاهات السابقة - بتحليل النسب - في تقديم المعلومات اللازمة لتقييم المخاطر الكامنة في عمليات المنشأة.

10-60 يمكن أن تكون التعديلات والتسويات - عند استخدام النتائج المالية القديمة على أنها أساس لتحديد الدخل المستقبلي أو التدفقات النقدية المستقبلية - مناسبة لإظهار الفروق بين التدفقات النقدية السابقة الفعلية وتلك التي ستتحقق مستقبلاً في تاريخ التقييم، ويجب أن تتوافق التعديلات مع أساس القيمة المعمول به، ومن أمثلة هذه التعديلات ما يلي

- أ. تعديل الإيرادات والمصروفات إلى مستويات تمثل العمليات المستمرة والمتوقعة على نحو معقول.
- ب. عرض البيانات المالية لمنشأة اقتصادية محل التقييم والمنشآت المقارنة الأخرى على أسس ثابتة.
- ج. تعديل المعاملات التي لا تُجرى على أساس محايد - مثل: العقود مع المستهلكين والموردين - لتناسب معدلات السوق.
- د. تعديل تكلفة العمالة أو الأصول المؤجرة أو المتعاقد عليها من أطراف ذات علاقة؛ لتبيّن أسعار السوق أو معدلاته
- هـ. إظهار أثر الأحداث غير المتكررة من بنود الإيرادات والمصروفات السابقة، وتشمل الأمثلة على الأحداث غير المتكررة: الخسائر المترتبة على الإضرابات، أو إنشاء منشأة أو مصنع جديد، أو الظواهر المتعلقة بالطقس، ويجب - على أي حال - أن تُبيّن التدفقات النقدية المتوقعة الإيرادات والنقائص غير المتكررة التي يمكن توقعها على نحو معقول؛ لتكون الأحداث الماضية مؤشراً للأحداث المماثلة في المستقبل.
- و. تعديل وتسوية العمليات المحاسبية الخاصة بالمخزون لتصور الواقع الاقتصادي على نحو دقيق، أو حتى يتسنى المقارنة مع المنشأة المماثلة التي يمكن أن تختلف أسس تسجيل حساباتها عن المنشأة محل التقييم.

11-60 يمكن أن يكون ضرورياً - عند استخدام أسلوب الدخل - إجراء تعديلات على التقييم ليتضمن أموراً أخرى لم تتضح في تنبؤات التدفقات النقدية، ولا في معدلات الخصم المتبع.

12-60 يمكن أن تتضمن أمثلة تلك التعديلات ما يلي: تعديلات لأغراض تسويق حصة الملكية محل التقييم، أو لتحديد مدى سيطرة الملكية محل التقييم على الشركة من عدمه.

13-60 ينبغي على المقيم المعتمد التأكد من أن أي تعديلات تُجرى على التقييم لا تعكس عوامل سبق أن أخذت في الاعتبار ضمن التدفقات النقدية أو معدل الخصم المستخدم. على سبيل المثال: تعكس التدفقات النقدية المتوقعة غالباً مدى سيطرة الملكية محل التقييم على الشركة من عدمه.

14-60 يمكن أن يُطبّق المقيم المعتمد - خاصة في حالات عدم اليقين من مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية، أو توقّيتها - نماذج محاكاة متعددة، مع أنَّ العديد من المنشآت يمكن تقييمها باستخدام نموذج محاكاة واحد للتدفقات النقدية.

أسلوب الدخل للأصول غير الملموسة:

15-60 تُحدّد قيمة أي أصول غير ملموسة - وفقاً لهذا الأسلوب - تبعاً للقيمة الحالية للدخل، أو التدفقات النقدية، أو وفورات التكاليف التي تعزى إلى الأصل غير الملموس خلال عمره الاقتصادي.

16-60 يجب على المقيّم المعتمد - عند تحديد مدى إمكانية تطبيق أسلوب الدخل على تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه - الامتثال للفترتين (2-30) و (3-30) من «الفصل (103) - أسلوب التقييم».

17-60 يُدرّج كثيراً الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة في السعر المدفوع مقابل البضائع أو الخدمات، ويمكن أن يكون صعباً فصل الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة عن الدخل المرتبط بغيرها من الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى، كما أنّ العديد من الطرق المُدرجة في أسلوب الدخل تفصل المنافع الاقتصادية المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم.

18-60 يمثل أسلوب الدخل إحدى الطرق الأكثر شيوعاً في تقييم الأصول غير الملموسة، ويستخدم عادة في تقييم الأصول غير الملموسة التالية

- التقنية.
- الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء؛ مثل: قوائم الأعمال، والعقود، والعلاقات.
- الأسماء، أو العلامات، أو السمات التجارية.
- تراخيص التشغيل؛ مثل: عقود الامتياز التجاري، وتراخيص الألعاب، وترددات الطيف الإذاعي.
- اتفاقيات عدم المنافسة.

طرق أسلوب الدخل للأصول غير الملموسة:

20-60 يتضمن أسلوب الدخل عدة طرق، وفيما يلي الطرق التي يتناولها هذا المعيار بمزيد من التفاصيل:

- طريقة الإيرادات الزائدة.
- طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية.
- طريقة الأرباح الزائدة، أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه.
- طريقة جرينفيلد (greenfield method).
- طريقة الموزع.
- طريقة توفير التكاليف.

طريقة الإيرادات الزائدة:

21-60 تقدر هذه الطريقة قيمة الأصل غير الملموس بحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية التي تنسب إلى الأصل غير الملموس محل التقييم بعد استبعاد نسبة التدفقات النقدية التي تنسب إلى غيره من الأصول اللازمة لتوليد التدفقات النقدية (الأصول المساهمة)، وتستخدم هذه الطريقة عادة في عمليات التقييم التي يحتاج فيها المشتري إلى توزيع السعر الإجمالي المدفوع للمنشأة بين الأصول الملموسة والأصول غير الملموسة القابلة للتحديد والشهرة.

22-60 يُقصد بالأصول المساهمة تلك الأصول المستخدمة مع الأصل غير الملموس محل التقييم في تحقيق التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بذلك الأصل، علماً أنَّ الأصول التي لا تساهم في التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم لا تمثل أصولاً مساهمة.

23-60 يمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة باستخدام ما يلي:

- عدة فترات من التدفقات النقدية المتوقعة طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات (MPEEM).
- فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة. (طريقة الأرباح الزائدة لفترة واحدة)
- رسملة فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة. (طريقة الأرباح الزائدة المرسملة أو طريقة المعادلة)

24-60 لا تكون طريقة الإيرادات الزائدة المرسملة أو طريقة المعادلة مناسبة في العادة إلا إذا كان الأصل غير الملموس يعمل وسط ظروف مستقرة بمعدلات نمو أو هبوط ثابتة، وبهوامش ربح ثابتة، وبمستويات أو عائدات ثابتة للأصول المساهمة.

25-60 تتميز الأصول غير الملموسة معظمها بعمر اقتصادي يمتد لأكثر من فترة مالية واحدة، وتتبع هذه الأصول غالباً أنماطاً من النمو أو الانخفاض غير منتظمة، وقد تتطلب مستويات متغيرة من الأصول المساهمة بمرور الوقت؛ ولذا تُعد طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات (MPEEM) من أكثر الأساليب استخداماً؛ لما توفره من مرونة عالية، ومن قدرة على تمكين المقيّم من التنبؤ بشكل صريح بالتغيرات في تلك المدخلات.

26-60 فيما يلي قائمة بالخطوات التي يجب على المقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة الأرباح الزائدة؛ سواء أكانت مطبقة في فترة واحدة، أم عدة فترات، أم بطريقة الرسملة، وهي على سبيل المثال لا الحصر

- أ. التنبؤ بقيمة الإيرادات المستقبلية الناتجة عن الأصول غير الملموسة محل التقييم، والأصول المساهمة المرتبطة بها، والتنبؤ بتوقيت ذلك أيضاً.
- ب. التنبؤ بقيمة النفقات اللازمة لتحقيق العوائد من الأصول غير الملموسة محل التقييم، والأصول المساهمة المرتبطة بها، والتنبؤ بتوقيت ذلك أيضاً.
- ج. تعديل المصروفات - لاستبعاد تلك المرتبطة بإنشاء أصول غير ملموسة جديدة وغير لازمة - لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة، ويمكن أن تكون هوامش الربح في طريقة الإيرادات الزائدة أعلى من هوامش ربح المنشأة بأكملها؛ لأن هذه الطريقة تستبعد الاستثمار في بعض الأصول غير الملموسة الجديدة، فعلى سبيل المثال:
 1. لن تكون نفقات البحث والتطوير المرتبطة بتطوير تقنية جديدة أمراً لازماً عند تقييم التقنية الحالية فقط.
 2. لن تكون نفقات التسويق المتعلقة بالحصول على عملاء جدد أمراً لازماً عند تقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء الحاليين.
- د. تحديد الأصول المساهمة اللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة وتقييمها، وتشمل الأصول المساهمة عادة رأس المال العامل، والأصول الثابتة، والقوى العاملة، والأصول غير الملموسة المحددة بخلاف الأصل غير الملموس محل التقييم.
- هـ. تحديد معدل العائد المناسب لكل أصل مساهم؛ استناداً إلى تقييم المخاطر المرتبطة بذلك الأصل، فعلى سبيل المثال: تُعد الأصول منخفضة المخاطر - مثل: رأس المال العامل - من الأصول التي تحتاج عادةً إلى عائد أقل نسبياً، أما الأصول غير الملموسة المساهمة والآلات والمعدات المتخصصة بدرجة عالية، فتحتاج عادةً إلى معدلات عائد أعلى نسبياً.

- و. خصم العوائد المطلوبة على الأصول المساهمة من الأرباح المتوقعة في كل فترة من فترات التنبؤ للوصول إلى الإيرادات الزائدة التي تعزى للأصل غير الملموس محل التقييم فقط.
- ز. تحديد معدلات الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم، والقيمة الحالية، أو رسمة الأرباح الزائدة.
- ح. حساب منافع استهلاك الضرائب، وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم؛ إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم. (انظر الفقرات «1-110» و «4-110»)

27-60 يجب إدراج رسوم الأصول المساهمة لجميع الأصول الملموسة الحالية والمستقبلية، والأصول غير الملموسة، والأصول المالية التي تساهم في توليد التدفق النقدي، ويجب - إذا شارك الأصل المطلوب منه سداد رسوم الأصول المساهمة في أكثر من خط أعمال واحد - توزيع هذه الرسوم على خطوط الأعمال المختلفة المعنية.

28-60 يجب على المقيّم المعتمد تحديد مناسبة رسوم الأصول المساهمة المستحقة عن عنصر الشهرة من عدمها، ويجب أن يستند إلى تقييم للحقائق والظروف ذات الصلة في الحالة محل التقييم، ويجب - إذا لم تكن الظروف تستدعي ذلك - ألا يطبق المقيّم المعتمد رسوم الأصول المساهمة أو تعديلات بديلة على عناصر الشهرة التجارية تلقائياً، وبما أن قوة العمل المجمعة تُعد قابلة للقياس الكمي فتكون غالباً العنصر الوحيد من عناصر الشهرة الذي يُطبق عليه مقابل استخدام، ولذا يجب على المقيّم المعتمد أن يتحقق من وجود أساس قوي لتطبيق مقابلات الأصول المساهمة على أي من عناصر الشهرة الأخرى بخلاف قوة العمل المجمعة.

29-60 تحتسب عادة رسوم الأصول المساهمة على أساس ما بعد خصم الضرائب باعتبارها عائدات عادلاً على قيمة الأصل المساهم، ويُخصم أيضاً - في بعض الحالات - عائد الأصل المساهم، ويمثل العائد المناسب على أي أصل مساهم عائد الاستثمار الذي يشترطه أي مشارك عادي على الأصل، في حين أن العائد على الأصل المساهم هو استرداد مبلغ الاستثمار الأولي في الأصل، ويجب ألا يكون هناك أي فرق في القيمة بصرف النظر عما إذا كانت رسوم الأصول المساهمة محتسبة على أساس ما قبل خصم الضرائب أو ما بعدها.

30-60 إذا لم يكن الأصل المساهم قابلاً للاستهلاك بطبيعته - كما هو الحال في رأس المال العامل - فلا يلزم سوى تحقيق عائد عادل على الأصل.

31-60 بالنسبة للأصول غير الملموسة المساهمة التي قيمت باستخدام طريقة الإعفاء من الرسوم الملكية، يجب أن يكون رسم الأصل المساهم مساوياً للإتاوات إما قبل خصم الضرائب أو بعد خصم الضرائب.

32-60 يجب تطبيق أسلوب الأرباح الفائضة على أصل غير ملموس واحد فقط لكل تدفق محدد من الإيراد والدخل. وعادة ما يُطبق هذا الأسلوب على الأصل غير الملموس الرئيس أو الأكثر أهمية. فعلى سبيل المثال: عند تقييم الأصول غير الملموسة للمنشآت الاقتصادية، فإنك تستخدم التقنية والاسم التجاري كليهما في تقديم منتج أو خدمة؛ أي: أن الإيرادات المرتبطة بالتقنية والاسم التجاري واحدة، لذا يجب استخدام طريقة الإيرادات الزائدة فقط لتقييم أحد الأصول غير الملموسة، ويجب استخدام طريقة بديلة لتقييم أصول الأخرى، وإذا كان لدى منشأة الأعمال خطوط إنتاج متعددة، وكان كل منها يستخدم تقنية مختلفة، ويحقق إيرادات وأرباحاً مختلفة - فيمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة في تقييم التقنيات المختلفة والمتعددة.

طريقة الإعفاء من الرسوم الملكية:

33-60 تُحدّد قيمة أي أصل غير ملموس - وفقاً لهذه الطريقة - تبعاً لقيمة دفعات الرسوم الملكية الافتراضية التي ستُوفّر عن طريق امتلاك الأصل مقارنة بالحصول على ترخيص للأصل غير الملموس من طرف خارجي، ويمكن من الناحية النظرية اعتبار هذه الطريقة أنها طريقة التدفقات النقدية المخصومة المطبقة على التدفقات النقدية التي يمكن أن يحصل عليها مالك الأصل غير الملموس من خلال ترخيصه لأطراف أخرى.

34-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة الإعفاء من الرسوم الملكية - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي

أ. وضع التوقعات المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم على مدى عمر الأصل غير الملموس محل التقييم، وتمثل الإيرادات أكثر المقاييس المتوقعة شيوعاً؛ لأن معظم الرسوم الملكية تُدفع نسبة مئوية من الإيرادات، ويمكن مع ذلك أن تكون المقاييس الأخرى - مثل: الرسوم الملكية لكل وحدة - مناسبة عند إجراء تقييمات معينة.

ب. تحديد معدل الرسوم الملكية للأصل غير الملموس محل التقييم، ويمكن استخدام طريقتين لاشتقاق معدل افتراضي الرسوم الملكية، وهما:

1. تعتمد الطريقة الأولى على معدلات الرسوم الملكية السوقية في المعاملات المماثلة أو المشابهة، ويُعد وجود أصول غير ملموسة - قابلة للمقارنة ومرخصة بانتظام وبأسعار تُحدّد على أساس التعامل بين أطراف مستقلة - شرطاً أساسياً لتطبيق هذه الطريقة.
2. أما الطريقة الثانية فتعتمد على تقسيم الأرباح التي من المفترض أن يدفعها أي مرخص له رغبة في أي معاملة على أساس محاييد مقابل الحصول على حقوق استخدام الأصل غير الملموس محل التقييم.

ج. تطبيق معدل الرسوم الملكية المحدد على التوقعات لحساب مدفوعات الرسوم الملكية التي يمكن تجنبها عند امتلاك الأصل غير الملموس.

د. تقدير أي مصروفات إضافية يكون مالك ترخيص الأصل محل التقييم مسؤولاً عنها، ويمكن أن يشمل ذلك: الدفعات المقدمة التي يشترطها بعض المرخصين، ويجب تحليل معدل الرسوم الملكية لتحديد مسؤولية المصروفات - مثل: الصيانة والتسويق والدعاية - أهي على المرخص أو المرخص له؟ وسياخذ معدل الرسوم الملكية «الإجمالي» في الاعتبار المسؤوليات والمصروفات جميعها المرتبطة بملكية أصل مرخص والمستحقة للمرخص له، وسياخذ معدل الرسوم الملكية «الصافي» في الاعتبار بعض المسؤوليات والمصروفات أو كافة المرتبطة بالأصل المرخص والمستحقة للمرخص له، ويجب أن يتضمن التقييم - حسب نوع معدل الرسوم الملكية؛ هل هي «إجمالي» أم «صافي» - خصم مصروفات مثل: مصروفات الصيانة، أو التسويق، أو الدعاية المرتبطة بالأصل المرخص افتراضياً، أو يجب أن يستبعد تالياً.

هـ. إذا كانت التكاليف الافتراضية ومدفوعات الإعفاء من الرسوم الملكية قابلة للخصم من الضرائب، فقد يكون من المناسب تطبيق معدل الضريبة ذي الصلة؛ لتحديد المدخرات بعد الضريبة المرتبطة بملكية الأصول غير الملموسة، ولا تؤخذ - في بعض الاستخدامات المقصودة؛ مثل: أسعار نقل الملكية - عادة الآثار الضريبية في الاعتبار عند إجراء التقييم، ويجب تجاوز هذه الخطوة.

و. تحديد معدلات الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم، والقيمة الحالية، أو رسملة المدخرات المرتبطة بملكية الأصل غير الملموس.

ز. حساب منافع استهلاك الضرائب وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم؛ إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم. (انظر القسم (110) من هذا الفصل)

35-60 يجب أن تأخذ عملية الاختيار في الاعتبار - سواء أكان حساب معدل الرسوم الملكية مبنياً على طريقة معاملات السوق أو تقسيم الأرباح أو كليهما - خصائص الأصل غير الملموس محل التقييم، والبيئة التي يستخدم فيها، وتشكل مراعاة هذه الخصائص أساساً لتحديد معدل الرسوم الملكية ضمن نطاق من المعاملات الملحوظة، أو نطاق الأرباح المتاحة للأصل غير الملموس محل التقييم في طريقة تقسيم الأرباح.

36-60 فيما يلي أمثلة للعوامل التي يجب أخذها في الاعتبار:

أ. البيئة التنافسية: حجم سوق الأصل غير الملموس، وتوافر البدائل الواقعية، وعدد المنافسين، والعقبات التي تحول دون الدخول، ووجود تكاليف التحويل، أو غيابها.

ب. أهمية الأصل غير الملموس بالنسبة للمالك: هل الأصل محل التقييم عامل رئيسي للتمييز بين المنافسين؟ وما الأهمية التي يلعبها في استراتيجية التسويق المعتمدة من المالك؟ وما أهميته النسبية بالمقارنة بغيره من الأصول الملموسة وغير الملموسة؟ وما المبلغ الذي ينفقه المالك على إنشاء الأصل محل التقييم وصيانته وتحسينه؟

ج. دورة حياة الأصل غير الملموس: العمر الاقتصادي المتوقع للأصل، وأي أخطار لتقادم الأصل غير الملموس.

37-60 يجب على المقيّم المعتمد عند تحديد معدل الرسوم الملكية مراعاة ما يلي:

أ. استعداد المشاركين لدفع الرسوم الملكية - عند إبرام اتفاقية الترخيص - بناءً على مستويات أرباحهم، والمساهمة النسبية للأصل غير الملموس المرخص في تلك الأرباح؛ فعلى سبيل المثال: لن يدفع أي مصنع منتجات استهلاكية رسوماً لترخيص اسم تجاري يحقق أرباحاً أقل من بيع المنتجات الحاملة للعلامة التجارية مقارنة ببيع المنتجات دون العلامة.

ب. ينبغي على المقيّم المعتمد - عند تحليل المعاملات التي تتضمن معدلات الرسوم الملكية الملحوظة - أن يفهم بدقة الحقوق التي تُنقل إلى المرخص له، وأي قيود مفروضة على استخدام تلك الحقوق؛ فمثلاً: قد تتضمن اتفاقيات الترخيص قيوداً جوهريّة؛ مثل: تحديد نطاق الاستخدام الجغرافي، أو تقييده بفئة معينة من المنتجات، ويجب كذلك على المقيّم أن يحيط علماً بكيفية هيكلة المدفوعات بموجب اتفاقية الترخيص، ومن ذلك مثلاً: الدفعات المقدمة، ومدفوعات العناصر الأساسية، وخيارات الاستحواذ على الملكية المرخصة أو التصرف فيها.

طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه:

38-60 تشير هذه الطريقة إلى قيمة الأصل غير الملموس من خلال مقارنة حالتين؛ الأولى: يستخدم فيها الأصل غير الملموس محل التقييم، أما الأخرى: فلا يُستخدم، ولكن تظل كافة العوامل الأخرى ثابتة.

39-60 يمكن إجراء المقارنة بين الحالتين بطريقتين:

أ. حساب قيمة المنشأة في ضوء كل حالة، إذ يكون الفرق في قيم المنشأة هو قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم.

ب. حساب الفرق بين الأرباح في الحالتين لكل فترة مستقبلية، ثم تستخدم القيمة الحالية لتلك المبالغ لتحديد قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم.

40-60 يجب من الناحية النظرية أن تصل كلتا الطريقتين إلى قيمة مماثلة للأصل غير الملموس، شريطة ألا يراعي المقيّم التأثير على أرباح المنشأة فحسب، بل يراعي أيضاً العوامل الإضافية؛ مثل: الفروق بين الحالتين في الاحتياجات والنفقات الرأسمالية.

41-60 تستخدم هذه الطريقة كثيراً في تقييم اتفاقيات عدم المنافسة، ولكن يمكن أن يكون استخدامها مناسباً عند تقييم الأصول غير الملموسة الأخرى في حالات معينة.

42-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المقيّم تنفيذها - عند تطبيق طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه - أموراً، منها

أ. إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية، واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة على افتراض استخدام أصولها، بما في ذلك الأصل غير الملموس محل التقييم، وهذه هي التدفقات النقدية في حالة استخدام الأصل.

ب. استخدام معدل خصم مناسب لخصم قيمة التدفقات النقدية المستقبلية في حالة «استخدام» الأصل غير الملموس محل التقييم، أو حساب قيمة المنشأة في الحالة نفسها.

ج. إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية، واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة على افتراض استخدام أصولها باستثناء الأصل غير الملموس محل التقييم، وهذه هي التدفقات النقدية في حالة «عدم استخدام الأصل».

د. استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة، أو تقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، أو حساب قيمة المنشأة في حالة «عدم استخدام» الأصل غير الملموس محل التقييم، أو جميع ما سبق.

هـ. خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية أو قيمة المنشأة في حالة «عدم استخدام الأصل» من القيمة الحالية للتدفقات النقدية، أو قيمة المنشأة في حالة «استخدام الأصل».

و. حساب منافع استهلاك الضرائب، وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم؛ إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم. (انظر الفقرات 1-110 - 4-110)

43-60 يمكن أن يحتاج المقيّم المعتمد إلى ترجيح حالة من الحالتين فعلى سبيل المثال: يمكن للفرد أو المنشأة الخاضعة للاتفاقية - عند تقييم إحدى اتفاقيات عدم المنافسة - اختيار عدم المنافسة حتى في حال عدم وجود الاتفاقية.

44-60 يجب ألا تنعكس الاختلافات في القيمة بين الحالتين سوى في توقعات التدفق النقدي بدلاً من استخدام معدلات خصم مختلفة في الحالتين.

طريقة جرينفيلد:

45-60 تُحدد قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم - وفقاً لهذه الطريقة - باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تفترض أن الأصل غير الملموس محل التقييم يمثل الأصل الوحيد المملوك للمنشأة في تاريخ التقييم، ويجب شراء جميع الأصول الأخرى الملموسة وغير الملموسة، أو إنشاؤها، أو تأجيرها.

46-60 تشبه هذه الطريقة من الناحية النظرية طريقة الإيرادات الزائدة، لكن تفترض هذه الطريقة - بدلاً من طرح رسوم الأصول المساهمة من التدفقات النقدية لاستنتاج مساهمة هذه الأصول - وجوب إنشاء الأصول المساهمة من مالك الأصل محل التقييم، أو شرائها، أو استئجارها، وتستخدم تكلفة الأصل البديل ذي المنفعة المكافئة بدلاً من تكلفة إعادة الإنتاج عند بناء الأصول المساهمة أو شرائها.

47-60 تُستخدم غالباً طريقة جرينفيلد لتقدير قيمة «تمكين» الأصول غير الملموسة؛ مثل: اتفاقيات الامتياز، وترددات الطيف الإذاعي.

48-60 من أمثلة الخطوات - التي يجب على المقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة جرينفيلد - ما يلي:

- إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية، واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة على افتراض أن الأصل غير الملموس محل التقييم هو الأصل الوحيد المملوك للمنشأة محل التقييم في تاريخ التقييم، بما في ذلك الفترة الزمنية اللازمة «لزيادة الإنتاج» حتى بلوغ المستويات المستقرة.
- تقدير توقّبت المصروفات وقيمتها المتعلقة بالاستحواذ على جميع الأصول الأخرى اللازمة لتشغيل المنشأة محل التقييم، أو إنشائها، أو تأجيرها.
- استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة، وتقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية لتحديد قيمة المنشأة محل التقييم، مع وجود الأصل غير الملموس محل التقييم حراً.
- حساب منافع استهلاك الضرائب، وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم؛ إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم. (انظر القسم (110) من هذا المعيار)

طريقة الموزع:

49-60 يقصد بهذه الطريقة - التي تعرف أحياناً بطريقة التقسيم - أي تغيير في طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات المستخدمة في تقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء، وتُفيد النظرية الأساسية لهذه الطريقة بأنه من المتوقع أن تحقق المنشأة المكونة من وظائف مختلفة أرباحاً مرتبطة بكل وظيفة، وبما أن الموزعين عادةً ما يؤدون الوظائف - المتعلقة بتوزيع المنتجات على العملاء - بدلاً من تطوير ملكيتها الفكرية أو التصنيع، فإن المعلومات الخاصة بهوامش الربح التي يحصل عليها الموزعون تستخدم في تقدير الإيرادات الزائدة التي تُنسب إلى الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء.

50-60 تُعد طريقة الموزع - عند اعتبار أصل غير ملموس آخر هو الأصل غير الملموس الرئيسي أو الأهم - مناسبة لتقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء؛ مثل: التقنية أو العلامة التجارية، ويخضع للتقييم باستخدام طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات.

51-60 تتضمن قائمة الخطوات - عند تطبيق طريقة الموزع - التي يجب على المقيّم المعتمد تنفيذها - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

- إعداد توقعات الإيرادات المرتبطة بعلاقات العملاء الحالية، ويجب أن يعكس ذلك النمو المتوقع في الإيرادات من العملاء الحاليين، إضافة إلى تأثيرات تناقص العملاء.
- تحديد الموزعين المماثلين الذي لديهم علاقات مشابهة مع العملاء؛ مثل: المنشأة محل التقييم، مع حساب هوامش الربح التي يحققها هؤلاء الموزعون باعتباره مقياساً للمقارنة.
- تطبيق هامش ربح الموزع على الإيرادات المتوقعة.

- د. تحديد الأصول المساهمة المرتبطة بأداء وظيفة التوزيع اللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة، وتشمل الأصول المساهمة للموزع عموماً: رأس المال العامل، والأصول الثابتة، والقوى العاملة، ومع ذلك يندُر أن يطلب الموزعون أصولاً أخرى مثل: العلامات التجارية أو التقنية، ويجب أن يكون مستوى الأصول المساهمة المطلوبة موافقاً لأداء المشاركين الذين يؤدون وظيفة التوزيع فقط.
- ه. تحديد معدل العائد المناسب على كل أصل مساهم بناءً على تقييم المخاطر المرتبطة بذلك الأصل.
- و. طرح العوائد المطلوبة على الأصول المساهمة من الأرباح المتوقعة للموزع في كل فترة من فترات التنبؤ؛ للوصول إلى الإيرادات الزائدة التي تُنسب إلى الأصل غير الملموس محل التقييم فقط.
- ز. تحديد معدلات الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم، والقيمة الحالية للإيرادات الزائدة.
- ح. حساب منافع استهلاك الضرائب، وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم؛ إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم. (انظر القسم (110) من هذا المعيار)

أسلوب الدخل المتعلق بالالتزامات غير المالية:

- 52-60** تُحدد قيمة الالتزامات غير المالية - وفقاً لهذا الأسلوب - تبعاً للقيمة الحالية لتكاليف الوفاء بالالتزام، إضافة لهامش الربح المطلوب لتحمل الالتزام.
- 53-60** يجب على المقيّم المُعتمد الالتزام بالفقرتين (2-30) و(3-30) من «الفصل (103) - أساليب التقييم» عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل لتقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

طرق أسلوب الدخل:

- 54-60** يُشار غالباً إلى الطريقة الأساسية لتقييم الالتزامات غير المالية وفقاً لأسلوب الدخل - باسم: الطريقة من أسفل إلى أعلى.
- الطريقة من أسفل إلى أعلى:
- 55-60** تُقاس الالتزامات غير المالية - وفقاً لهذه الطريقة - مثل التكاليف المطلوبة لأداء الالتزام، إضافة إلى هامش ربح معقول على تلك التكاليف، مخصوماً من القيمة الحالية، وقد تتضمن هذه التكاليف بعض بنود النفقات العامة، وقد لا تتضمنها.

- 56-60** تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المقيّم المعتمد تنفيذها - عند تطبيق الطريقة من أسفل إلى أعلى - على سبيل المثال لا الحصر ما 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، وتتمثل تكاليف الوفاء في تلك التكاليف المرتبطة بأداء الالتزام الذي ينشأ عنه الالتزام غير المالي، ويجب استبعاد التكاليف - المكتبة في إطار أنشطة البيع قبل تاريخ الاستحواذ - من الجهود المبذولة للوفاء بالالتزام.
1. يجب إدراج مصاريف الأصول المساهمة في تكاليف الوفاء بالالتزام عندما تكون هذه الأصول مطلوبة للوفاء بالالتزام، ولم تُدرج التكلفة ذات الصلة في قائمة الدخل.
 2. قد يكون - في حالات محدودة - من المناسب إدراج تكاليف الفرص البديلة، إضافة إلى التكاليف المباشرة وغير المباشرة، فقد تكون - عند ترخيص الملكية الفكرية الرمزية مثلاً - تكاليف الوفاء بالالتزامات المباشرة وغير المباشرة اسمية، ولكن لو قلل الالتزام القدرة على تسهيل ذلك الأصل - لو كان الترخيص حصرياً مثلاً - فيجب على المقيّم المعتمد النظر في كيفية حساب المشاركين لتكاليف الفرصة البديلة المرتبطة بالالتزام غير المالي.
- ب. تحديد هامش ربح معقول على الجهود المبذولة للوفاء بالالتزامات، وقد يكون - في معظم الحالات - من المناسب تضمين هامش ربح مفترض على بعض التكاليف التي يمكن التعبير عنها على أنها ربح مستهدف، والتي تُقسم إما على هيئة مبلغ مقطوع، وإما على هيئة نسبة مئوية من العائد على التكلفة أو القيمة.
1. ويمكن البدء باستخدام الربح التشغيلي للمنشأة ذات الالتزامات غير المالية.
 2. ولكن تفترض هذه الطريقة أن هامش الربح سيكون متناسباً مع التكاليف المكتبة.
 3. قد يكون منطقياً - في كثير من الحالات - افتراض أن هوامش الربح لا تتوافق نسبياً مع التكاليف، وتكون - في مثل هذه الحالات - المخاطر المفترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في جهود أداء الالتزام ليست هي نفسها التي ساهمت قبل تاريخ القياس.
 4. ستشمل هذه التكاليف فعلاً مستوى الربح المطلوب للطرف الخارجي، وذلك عندما تُستمدّ التكاليف من الأسعار الفعلية أو المعروضة أو المقدرة من قبل موردين أو مقاولين خارجيين.
 5. يجب على المقيّم المعتمد - عند تنفيذ هذه الخطوة - ألا يضاعف حساب الأرباح أو هوامش الربح المدرجة فعلاً ضمن حساب التكاليف، أو رسوم الأصول المساهمة.
- ج. تحديد توقيت الوفاء والخصم للقيمة الحالية، ويجب أن تمثل معدلات الخصم القيمة الزمنية للنقود، وأخطار عدم الأداء، وعادة يكون من الأفضل أن يُعكس تأثير عدم اليقين - مثل: التغيرات في تكاليف الوفاء المتوقعة وهامش الوفاء - في التدفقات النقدية، وليس في معدلات الخصم.
- د. عندما تكون تكاليف الوفاء مشتقة باعتبارها نسبة من الإيرادات، يجب على المقيّم المعتمد حينئذ النظر فيما إذا كانت تكاليف الوفاء تتضمن تأثير الخصم أم لا، فيمكن - مثلاً - أن يتضمن الدفع المسبق مقابل الخدمات، خاصة عند مقارنته بالدفع طوال مدة العقد، ونتيجة لذلك قد تتضمن التكاليف المشتقة أيضاً خصماً وقد لا تتضمن.

أسلوب الدخل المتعلق بالمخزون:

57-60 يتطلب تقييم المخزون باستخدام أسلوب الدخل تخصيص الأرباح (القيمة) المساهمة قبل التقييم مقابل الأرباح (القيمة) المتوقع أن تساهم بعد التقييم.

58-60 يجب على المقيّم المُعتمد الالتزام بالفترتين (2-30) و(3-30) من «الفصل (103) – أساليب التقييم» عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل على تقييم المخزون من عدمه.

الطريقة من أعلى إلى أسفل:

59-60 تُمثل طريقة من أعلى إلى أسفل إحدى طرق القيمة المتبقية التي تبدأ بسعر البيع المقدر، ثم تخصم التكاليف المتبقية والأرباح المقدرة.

60-60 تُقسّم طريقة من أعلى إلى أسفل الجهود والقيمة ذات الصلة التي أُكملت قبل تاريخ القياس مقابل الجهود المُزْمَع إنجازها بعد تاريخ القياس.

61-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة من أعلى إلى أسفل لتقييم المخزون - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

- أ. تقدير سعر البيع:

 1. يجب أن يعتمد المقيّم المُعتمد على الملاحظات المباشرة لأسعار البيع عندما تكون المعلومات متاحة.
 2. لكن قد لا تتوفر هذه البيانات في كثير من الأحيان، ولذلك يُقدّر سعر البيع غالباً بتطبيق إجمالي هامش ربح مناسب على صافي القيمة الدفترية للسلع المكتملة على مستوى المنتج أو المستوى الكلي.
 3. يُستخدم عادةً إجمالي هامش الربح المتوقع في الفترة التي سبّغ فيها المخزون.

- ب. تقدير التكاليف اللازمة لإكمالها: (للسلع قيد الإنشاء فقط)

 1. يجب أن تتضمن تكاليف إكمال السلع النفقات المتبقية المباشرة جميعها وغير المباشرة، والتي ستُتَكدّد بعد تاريخ التقييم للوصول بالعمل قيد التنفيذ إلى حالته النهائية.
 2. يجب تعديل التكاليف اللازمة للإنجاز؛ لإزالة النفقات الخاصة بالفترات المستقبلية.

- ج. طرح تكاليف التصرف في المخزون:

 1. تمثل تكاليف التصرف في المخزون التكاليف التي ستُتَكدّد بعد تاريخ التقييم لتسليم البضائع المكتملة الصنع إلى العميل النهائي.
 2. يجب تعديل تكاليف التصرف؛ لإزالة النفقات الخاصة بالفترات المستقبلية.
 3. تشمل تكاليف التصرف في المخزون عموماً مصاريف البيع، والتسويق، وبينما تُتَكدّد مصاريف الشراء والتصنيع بشكل عام في مخزون البضائع التامة الصنع.
 4. يجب تصنيف كل مصروف في دورة المخزون - بما في ذلك النفقات العامة غير المباشرة - أنه مُتَكدّد فعلاً؛ ليكون تحديد تكاليف التصرف صحيحاً، وهل ساهم في قيمة مخزون البضائع المكتملة الصنع، أو سيُتَكدّد أثناء عملية التصرف في المخزون.

- د. طرح بدل الربح من جهد الإنجاز - للمخزون قيد الإنشاء فقط - وعملية التصرف:
1. يمكن أن تكون نقطة البداية هي الاستفادة من الربح التشغيلي للمنشأة.
 2. لكن هذه المنهجية تقتض أن هامش الربح على المخزون سيكون متناسباً مع التكاليف المتكبدة.
 3. يوجد - في معظم الحالات - سبب منطقي لافتراض هوامش ربح لا تتناسب مع التكاليف. (انظر القسم 90)
 - ه. النظر في أي تكاليف ضرورية للتخزين:
 1. قد يلزم تقدير تكاليف التخزين لحساب تكلفة الفرصة البديلة المرتبطة بالوقت اللازم لبيع المخزون.
 2. يجب على المقيّم المعتمد إضافة لذلك مراعاة المخاطر الناشئة خلال فترة التخزين عند تحديد معدل العائد المطلوب.
 3. يمكن أن تدل المخاطر على طول دورة حياة المخزون، والترتيبات التعاقدية مع العملاء النهائيين؛ فمثلاً: تتحمل الشركة المصنعة أخطار التقلبات في تكاليف إكمال المنتج والتصرف فيه.
 4. ويمكن أن تكون تكاليف الاحتفاظ بالمخزون غير مهمة؛ إذا كان معدل دوران المخزون مرتفعاً، أو كان معدل الاقتراض منخفضاً.

62-60 يجب على المقيّم المعتمد - عند تحديد تكاليف الإنجاز والتصرف بالمخزون ومخصص الربح - تحديد أي مصروفات تهدف إلى توفير منافع اقتصادية مستقبلية ليست ضرورية لتوليد إيرادات الفترة الحالية، ويجب عليه استبعادها.

63-60 يمكن أن تشمل أمثلة مصاريف المنافع المستقبلية البحث والتطوير المتعلق بتطوير منتج جديد، أو التسويق لمنتج جديد، أو التوظيف لزيادة القوى العاملة، أو التوسع في منطقة جديدة، أو إهلاك منشأة البحث والتطوير المخصصة للبحث في المستقبل، أو تكاليف إعادة الهيكلة.

64-60 يجب أن تكون الأصول غير الملموسة المطورة داخلياً على غرار:

- أ. التكلفة المرخصة افتراضياً؛ سواء أكان في تكلفة الإنتاج، أم التصرف.
- ب. تعتبر جزءاً من التوزيع الوظيفي عند تحديد مخصص الربح المناسب.

65-60 يجب على المقيّم المعتمد - عند استخدام طريقة من أعلى إلى أسفل - النظر فيما إذا كانت البيانات الكافية متوفرة لتطبيق الخطوات اللازمة بشكل مناسب، أم لا، فإن لم تكن البيانات كافية فقد يكون من المناسب تطبيق طرق أو أساليب أخرى.

66-60 يجب أن يؤدي تقييم المخزون بالطريقة من أعلى إلى أسفل والطريقة من أسفل إلى أعلى إلى نفس النتيجة، وقد يستخدم المقيّم المعتمد الطريقة من أسفل إلى أعلى (انظر الفقرة 60-1 من هذا الفصل) للتحقق من القيمة المشتقة من طريقة من أعلى إلى أسفل.

الطريقة من أسفل إلى أعلى:

- 67-60** تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة من أسفل إلى أعلى لتقييم المخزون - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي
- أ. تحديد القيمة الدفترية للمخزون محل التقييم، فقد يلزم تعديل القيمة الدفترية وفق اعتبارات متعددة. (انظر الفقرة 70-4 والقسم 110 من هذا الفصل)
 - ب. إضافة أي تكلفة شراء وحيازة مكتوبة بالفعل.
 - ج. إضافة أي تكلفة إنجاز مكتوبة بالفعل، وقد تتضمن هذه التكاليف عادةً مصاريف الشراء والتصنيع.
 - د. إضافة الربح إلى إجمالي التكاليف المكتوبة بالفعل:
1. يمكن أن تمثل نقطة البداية في الاستفادة من الربح التشغيلي للشركة بوصفه أحد المدخلات، ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح على المخزون سيكون مناسباً للتكاليف المكتوبة.
 2. يوجد - في معظم الحالات سبب منطقي لافتراض هوامش ربح لا تتناسب مع التكاليف. (انظر القسم 90)

68-60 يجب على المقيّم المعتمد - عند تحديد التكاليف المكتوبة بالفعل - النظر في الأصول غير الملموسة المطورة داخلياً التي ساهمت في إنجاز المنتج.

أسلوب التكلفة:

70

1-70 يندُر تطبيق أسلوب التكلفة في تقييم المنشآت الاقتصادية؛ إذ إن هذه الأصول أو الالتزامات أو كليهما، غالباً ما لا تستوفي المعايير الواردة في الفقرات 40-2 أو 40-3 من «الفصل (103) - أساليب التقييم».

2-70 يُطبق أسلوب التكلفة في بعض الأحيان عند تقييم المنشآت الاقتصادية، خاصة في الحالات الآتية

- أ. عندما تكون المنشأة في بدايتها، أو في مرحلة مبكرة لا يمكن فيها تحديد الأرباح أو التدفقات النقدية بمصداقية، وتكون المقارنات مع المنشآت الأخرى في إطار أسلوب السوق غير عملية أو غير موثوقة.
- ب. عندما تكون المنشأة استثماراً أو شركة قابضة، وتطبق عليها - في هذه الحالة - طريقة الجمع الواردة في «الفصل (103) - أساليب التقييم»، الملحق (أ) 30-8 و(أ) 30-9.
- ج. لا تمثل المنشأة نشاط أعمال مستمر، أو أن قيمة أصولها أو التزاماتها أو كليهما في النصفية يمكن أن تتجاوز قيمة أعمالها باعتبارها منشأة مستمرة.

3-70 يجب على المقيّم المعتمد - في الحالات التي تُقيم فيها منشأة الأعمال أو الحصص فيها باستخدام أسلوب التكلفة - الالتزام بمتطلبات القسم (40) والملحق (أ) 30 من «الفصل (103) - أساليب التقييم».

أسلوب التكلفة للأصول غير الملموسة:

4-70 تُحدّد - وفقاً لأسلوب التكلفة - قيمة الأصل غير الملموس على أساس تكلفة إحلال أصل مماثل أو أحد الأصول التي تقدم خدمات أو منافع أو استخدامات مماثلة.

5-70 يلتزم المقيّم المُعتمد - عند تحديد مدى ملائمة أسلوب التكلفة في تقييم الأصول غير الملموسة - بالفقرتين (2-40) و (03-40) من «الفصل (103) - أساليب التقييم».

6-70 يستخدم عادةً أسلوب التكلفة مع الأصول غير الملموسة، مثل ما يلي:

- الحصول على برامج من أطراف خارجية.
- البرمجيات المطورة داخلياً وغير القابلة للتسويق.
- القوى العاملة المجمعة.

7-70 يجب استخدام أسلوب التكلفة عندما لا يمكن تطبيق أسلوب آخر بصورة مرضية، ولكن يجب على المقيّم محاولة إيجاد بدائل قبل اللجوء إلى أسلوب التكلفة، خصوصاً إذا لم يستوفِ الأصل محل التقييم المعايير المنصوص عليها في (2-40) و (03-40) من «الفصل (103) - أساليب التقييم».

8-70 توجد طريقتان رئيسيتان ضمن أسلوب التكلفة؛ هما تكلفة الإحلال، وتكلفة إعادة الإنتاج، لكن العديد من الأصول غير الملموسة لا تمتلك شكلاً مادياً يمكن نسخه، كما أن بعض الأصول - مثل البرامج التي يمكن إعادة إنتاجها - تعتمد قيمتها بشكل أساسي على وظيفتها أو فائدتها، لا على تفاصيل شيفرتها البرمجية، لذلك تُستخدم غالباً تكلفة الإحلال عند تقييم الأصول غير الملموسة.

9-70 تفترض طريقة تكلفة الإحلال أن المشتري المحتمل لن يدفع مقابل الأصل أكثر من التكلفة اللازمة لاستبداله بأصل بديل يوفر نفس الفائدة أو الوظيفة.

10-70 يجب على المقيّم المُعتمد - عند تطبيق هذه الطريقة - مراعاة عوامل عدة؛ منها:

- التكاليف المباشرة وغير المباشرة لإحلال فائدة الأصل، وتشمل: تكاليف العمالة، والمواد، والنفقات العامة.

ب. هل الأصل غير الملموس - بعد تقادمه - ملائم وفعال أم لا؟ فرغم أن الأصول غير الملموسة لا تتقادم مادياً إلا أنها قد تفقد قيمتها بسبب التقادم الاقتصادي.

ج. كما يجب النظر في تضمين هامش ربح ضمن التكاليف المحتسبة، هل هو مناسب أم لا؟ وإذا اشترى الأصل من جهة خارجية، فمن المفترض أن يعكس سعره التكاليف الفعلية، إضافة إلى نسبة ربح لضمان تحقيق عائد على الاستثمار، وبالمثل، قد يكون من المناسب إدراج أي زيادة مقترضة في الأرباح ضمن التكاليف، خاصة عند تطبيق أسس القيمة الافتراضية وفقاً «للفصل (12) - أسس القيمة»، كما يشير «الفصل (103) - أساليب التقييم»، إلى أن التقديرات المبنية على أطراف خارجية يجب أن تأخذ في الاعتبار أي زيادات في الأرباح.

د. يمكن أيضاً إدراج تكاليف الفرص البديلة التي تعكس الخسائر الناجمة عن عدم وجود الأصل غير الملموس لفترة مؤقتة أثناء إنشائه.

أسلوب التكلفة للالتزامات غير المالية:

11-70 يُقيد أسلوب التكلفة بتطبيق محدد للالتزامات غير المالية، إذ يتوقع المشاركون عادةً عائداً على جهود الوفاء بالالتزام.

12-70 يجب على المقيّم المُعتمد - إذا قرّر وجوب تطبيق أسلوب التكلفة لتقييم الالتزامات غير المالية - الامتثال للفقرتين (2-40) و(03-40) من «الفصل (103) - أساليب التقييم».

أسلوب تكلفة المخزون:

13-70 تُعد طريقة تكلفة الإحلال الطريقة الأساسية لتقييم مخزون المواد الخام.

14-70 يجب أن يمثل المقيّم المعتمد - عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب التكلفة عند تقييم المخزون - للفقرتين (2-40) و(2-40) من «الفصل (103) - أساليب التقييم».

طريقة تكلفة الإحلال الحديثة:

15-70 يمكن أن تقدم طريقة تكلفة الإحلال الحديثة مؤشراً جيداً للقيمة السوقية؛ إذا كان المخزون قابلاً للاستبدال بسهولة في تجارة الجملة أو التجزئة؛ مثل: مخزون المواد الخام.

16-70 مكن أن تكون القيمة السوقية للمواد الخام وعناصر المخزون الأخرى مماثلة للقيمة الدفترية الصافية في تاريخ التقييم، وفيما يلي أمثلة غير محصورة لبعض التعديلات التي يجب مراعاتها:

- أ. يمكن أن تحتاج القيمة الدفترية إلى تعديل على أساس (ما يرد أولاً يُصرف أولاً)
- ب. يمكن - إذا تقلبت أسعار المواد الخام أو كان معدل دوران المخزون بطيئاً - أن يلزم تعديل القيمة الدفترية وفقاً للتغيرات في أسعار السوق.
- ج. يمكن أيضاً تقليل القيمة الدفترية للمواد الخام لحساب البضائع المتقدمة والمعيبة.
- د. قد يلزم تخفيض القيمة الدفترية أيضاً بسبب الانكماش، وهو الفرق بين المخزون المدرج في السجلات المحاسبية، والمخزون الفعلي بسبب السرقة والتلف وسوء الحساب ووحدات القياس غير الصحيحة والتبخر وما إلى ذلك.
- هـ. قد يلزم زيادة القيمة الدفترية لتغطية أي تكاليف تُتكدّد مرتبطة بتحضير المواد الخام؛ مثل: الشراء، والتخزين، والمناولة.

1-80 يتعيَّن على المقيِّم المعتمد - وفقاً «الفصل (104) البيانات والمدخلات - تحقيق أقصى استفادة ممكنة من خصائص البيانات ذات الصلة والملاحظة إلى الحد الأقصى الممكن.

2-80 إضافة إلى المتطلبات الواردة في «الفصل (104) - البيانات والمدخلات» يُطبق التسلسل الهرمي التالي للأدلة القابلة للمقارنة، ويجب الالتزام به عند تنفيذ تقييم منشأة الأعمال أو الحصص فيها، وتقييم الأصول غير الملموسة، أو بعض منها، والالتزامات غير المالية.

أ. دليل مقارنة مباشر.

ب. دليل مقارنة غير مباشر.

ج. بيانات السوق العامة.

د. مصادر أخرى.

3-80 يُعد التقييم عملية أولية تتضمن جمع المعلومات وتحليلها، وبناءً عليه يجب على المقيِّم في بداية المهمة الحصول على المعلومات ذات الصلة؛ لضمان فهم شامل لموضوع التقييم، ولتفاعلات السوق المحيطة به.

4-80 فيما يلي قائمة غير شاملة بالمعلومات التي يجب على المقيِّم جمعها لإجراء التحليل المطلوب:

- معلومات مرجعية نوعية تشمل مرجعية موضوع التقييم، وهيكل الملكية، وتفاصيل المنتجات والخدمات المقدمة، ونموذج التحليل الرباعي - القوة والضعف والفرص والتهديدات - للشركة، ومناقشة الأداء السابق، والاتجاهات، والآفاق المستقبلية لها.
- البيانات المالية المدققة أو غير المدققة، والتقارير السنوية، والحسابات الإدارية الفصلية، ويفضَّل أن تكون الحسابات للفترة بين ثلاث سنوات وخمس سنوات ماضية، إضافة إلى معلومات تفصيلية عن الأصول غير الملموسة.

تفاصيل الأصول غير التشغيلية:

- تشمل الأصول التي لا تُستخدم في العمليات التي تُنتج الدخل للشركة.
- الأصول والالتزامات المحتملة:
- سجل الأصول الثابتة اعتباراً من تاريخ التقييم، أو أقرب تاريخ متاح.
- خطة العمل: وتتضمن المعلومات المالية المستقبلية، والافتراضات الرئيسية التي تعتمد عليها.
- الاتفاقيات الرئيسية؛ مثل: النظام الأساسي للشركة، واتفاقيات المساهمين، واتفاقيات الامتياز، وأي اتفاقيات رئيسية أخرى ذات صلة.
- معلومات أخرى تشمل التقارير المستقلة عن الشركة، أو قطاعها الصناعي.
- الميزانية العمومية في تاريخ التقييم، أو في تاريخ قريب منه.

5-80 يجب على المقيِّم المعتمد - عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة - التأكد من تطبيق خصائص البيانات والمدخلات المناسبة، الواردة في «الفصل (104) - البيانات والمدخلات» تطبيقاً كاملاً.

نماذج التقييم:

90

1-90 تُعرف معايير التقييم الدولية بأنها نموذج التقييم المشار إليه في «المعيار (105)» على أنه «التنفيذ الكمي لطريقة تحول المدخلات - كلياً أو جزئياً - إلى مخرجات تُستخدم في تطوير القيمة»، ويختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، إذ إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.

2-90 يجب على المقيمين المعتمدين - وفقاً «للفصل (105)» التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة، ويجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى ملاءمتها للغرض المقصود من التقييم، وهل هي موافقة لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم، ويجب على العضو - في جميع الحالات - ممارسة الحكم المهني والتشكيك في اختيار نماذج التقييم، واستخدامها، وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

3-90 يجب أن يُحقّق المقيم المعتمد - وفقاً «للفصل (105)» - نماذج التقييم «الاستفادة القصوى من خصائص النماذج المناسبة».

التوثيق وإعداد التقارير:

100

1-100 يجب - إضافة إلى المتطلبات الواردة في «الفصل (106)» - التوثيق وإعداد التقارير أن يتضمن تقرير التقييم المراجع المناسبة جميعها التي توضح الجوانب التي تناولها المقيم المعتمد كافة ضمن نطاق العمل المتفق عليه (انظر: «الفصل (101)» - نطاق العمل)، كما يجب أن يحوي التقرير تعليقاً عن تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة - التي استُبعدت من المعاملة الفعلية أو المفترضة - على القيمة المعلنة.

2-100 يجب أن يكون التقرير - وفقاً لمعيار مهني شفاف - مكتوباً بوضوح، ومفصلاً، ليكون شاملاً تعليمات التقييم، والغرض منه، والأساليب المتبعة، والأسس المستخدمة، وطرق التقييم، والاستنتاجات النهائية، وكذلك الاستخدام المقصود للتقييم؛ وفقاً لما هو محدد في نطاق العمل المتفق عليه.

3-100 يجب على المقيّم المُعتمد إدراج الحد الأدنى من المعلومات التالية في تقريره (انظر: «الفصل (106) - التوثيق وإعداد التقارير»)

- أ. نطاق العمل المتفق عليه.
- ب. الأصول والالتزامات محل التقييم، أو كليهما.
- ج. اسم المقيّم المُعتمد، ورقم رخصته اللذان يجب تضمينهما في جميع صفحات التقرير.
- د. بيانات مفصلة عن جميع المشاركين في إعداد تقرير التقييم.
- هـ. تفاصيل جميع الأشخاص المشاركين - عند الحاجة - في معاينة الأصل أو الالتزام.
- و. نوع الفرع الذي يحق للمقيّم المُعتمد مزاولته.
- ز. رقم سجل الشركة.
- ح. هوية العميل؛ أي الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي كلفت المقيّم المُعتمد بإجراء التقييم المستهدف.
- ط. الاستخدام المقصود.
- ي. المستخدم المقصود، إن وجد.
- ك. عملة التقييم المستخدمة.
- ل. تاريخ (أو تواريخ) التقييم.
- م. أساس أو أسس القيمة المُستخدمة.
- ن. أسلوب (أو أساليب) التقييم المعتمد.
- س. طريقة (أو طرق) التقييم، أو نموذج (أو نماذج) التقييم المطبقة.
- ع. طبيعة البيانات والمدخلات المهمة التي يستخدمها المقيّم المُعتمد في التقييم، ومصادرها، واختيارها.
- ف. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي استخدمها المقيّم، وأخذها بعين الاعتبار.
- ص. الافتراضات الجوهرية أو الخاصة، وأي قيود تؤثر على التقييم.
- ق. النتائج التي وصل إليها المختص أو مقدم الخدمات.
- ر. القيمة والاساس المنطقي للتقييم.
- ش. القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم، وتوزيعه، ونشره.
- ت. تاريخ إصدار التقرير، الذي قد يختلف عن تاريخ التقييم.
- ث. بيان يؤكد استقلالية المقيّم المُعتمد عن الأصل أو الالتزام قيد التقييم.
- خ. توقيع المقيّم المُعتمد، مضمناً علامته الرسمية، أو أي وسيلة للتحقق من هويته، وتوثيقها.
- ذ. رقم إيداع تقرير التقييم في «الهيئة».
- ض. بيان الامتثال للدليل والمعايير الدولية المتبعة.

4-100 يجب - إضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم ذي الرقم (50) من الفصل (106) المتعلق بالتوثيق وإعداد التقارير - إعداد تقرير مراجعة التقييم، الذي يجب أن يوضّح صراحةً هل المراجعة لعملية التقييم أم لقيمة التقييم.

5-100 يجب على المقيّم المُعتمد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختبار ملائمة مكوناً من أربع نقاط على النحو التالي

1. يجب أن يُقدّم التقرير للمستخدمين المقصودين فهماً كافياً وواضحاً للتقييم، مع مراعاة نوع الأصل والاستخدام المستهدف للتقييم.
2. يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية باعتباره جزءاً من تحديد نطاق العمل.
3. يجب أن يكون التقرير كافياً لمراجعتة من قبل محترف تقييم ذي خبرة مناسبة، على أن يكون غير مشارك سابق في مهمة التقييم.
4. يجب أن يكون التقرير متسقاً مع التقارير الصادرة عن نظراء المقيّم المُعتمد عند تنفيذ مهام مماثلة.

6-100 يجب على المقيّم المُعتمد التحقق من أن التقييمات - التي يُضمّنُها في تقريره - التي أجراها مقيّمون مُعتمدون آخرون أو منشآت تقييم أخرى تتوافق مع معايير التقييم المعتمدة.

7-100 يجب على المقيّم المُعتمد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره لنشرها مع أي مرجع له؛ مثل: تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات الآتية

- سم المقيّم المُعتمد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم الشركة التابع لها.
- حالة المقيّم. (داخلي أو خارجي)
- تاريخ التقييم، وأساس القيمة، وأي افتراضات خاصة.
- تعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم مباشرةً بالاستناد على الأدلة السوقية أو تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.
- لتأكيد على أنّ التقييم قد تم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم، وبيان -إن كان في التقييم انحراف عن هذه المعايير - مدى الانحراف عنها، وأسبابه.
- لإشارة إلى أي أجزاء من التقرير التي قد أعدّها مقيّم مُعتمد آخر، أو مسؤول مختص، أو منظمة خدمات.

8-100 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بعملاء آخرين.

9-100 تظل معلومات العديد من أصول المنشآت الاقتصادية سرية، ويجب على المقيّمين المعتمدين بذل قصارى جهدهم للحفاظ على سرية هذه المعلومات، خصوصاً فيما يتعلق بمعلومات الأصول القابلة للمقارنة التي وصل إليها المقيّم المُعتمد، كما يجب على المقيّمين المعتمدين - متى طلب العميل ذلك - الامتنثال لأي طلبات للدخول في اتفاقيات عدم الإفصاح أو اتفاقيات مماثلة.

10-100 يجب أن يتضمن تقرير التقييم تأكيداً على أن الأفراد المشاركين في التقييم يتمتعون بالمعرفة والمهارات والخبرة الكافية في السوق المعني، ونوع الأصل الذي يجري تقييمه.

11-100 يجب أن يكون التقرير موقعاً من قِبَل المقيّم المُعتمد، الذي يقبل المسؤولية عن التقييمات الواردة في التقرير.

12-100 يجب على المقيّم أيضاً تحديد فصل ممارسة التقييم المرخص له بمزاوَلته، وفئة عضويته في "الهيئة" بجانب اسمه في التقرير.

- 13-100** يمكن للمقيّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:
- توضيح أنَّ مسودة الرأي مبدئية، وتعتمد على مرحلة استكمال التقرير النهائي.
 - التأكيد على أنَّ المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.
 - عدم السماح بنشر المسودة أو الإفصاح عنها.

14-100 يجب على المقيّم المُعتمد توثيق نتائج مناقشاته مع العميل بشأن المسودة، بما في ذلك: أي معلومات، أو اقتراحات قدمها العميل، وكيفية استخدامهم لتلك المعلومات، والأسباب التي دفعت المقيّم إلى تعديل التقييم، أو الإبقاء عليه دون تغيير.

15-100 قد يحتاج المقيّم إلى التنسيق مع مستشاري العميل الآخرين للوصول إلى المعلومات اللازمة؛ لذا يجب التنسيق مع المراجعين لضمان تنفيذ العمل المنجز على النحو المطلوب، ولضمان التناسق واستخدام أساس القيمة المناسب - عندما يتطلب التقييم ذلك - من أجل تضمينه في البيانات المالية.

16-100 يجب على المقيّم الاحتفاظ بملف العمل الخاص به لمدة لا تقل عن 10 سنوات. ⁴³

اعتبارات خاصة للمنشآت الاقتصادية:

110

1-110 يجب على المقيّم المعتمد - عند تطوير الاستنتاجات حول آفاق الشركة المستقبلية - إجراء تحليل تاريخي شامل للبيانات المالية الخاصة بموضوع التقييم، ويجب أن يغطي هذا التحليل فترة تاريخية؛ وفقاً للدورة الاقتصادية المعتادة التي تتراوح عادةً بين 3 إلى 5 سنوات، ويجب - عند تحليل المعلومات المالية السابقة - تضمين تحليل للعناصر التالية

- الإيرادات، والأرباح الإجمالية، وتكاليف التشغيل، والأرباح التشغيلية، وتكاليف التمويل، والتكاليف الأخرى.
- تحليل النسب المالية؛ الذي يشمل تحليل السيولة، ونسب التغطية، والنسب التشغيلية؛ مثل: إحصائيات الدورة، ونسبة المصروفات إلى الإيرادات، وما إلى ذلك. (لمزيد من المعلومات انظر: الملحق 5-6)
- الاتجاهات السابقة، وحساب المقاييس الرئيسية للأداء التي تشمل معدل نمو الإيرادات السنوي، وحساب معدل النمو السنوي المركب، وهوامش الربحية، والعائد على الأصول، وتغطية الأرباح، والعائد على رأس المال المستثمر، والعائد على حقوق الملكية، والديون الصافية، والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك «EBITDA».
- البيانات المالية عن آخر تاريخ متاح، وآخر حالة مراجعة.
- يجب على المقيّم المعتمد - إضافة إلى الأرقام المعلنة في البيانات المالية - أخذ الأصول أو الالتزامات المحتملة غير المدرجة في الميزانية في عين الاعتبار.

43. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها ونظام مكافحة غسل الأموال.

الأصول غير التشغيلية:

تعتمد الأرقام المدرجة في الميزانية إلى حد كبير على التكلفة السابقة، ويمكن ألا تشمل مجموعة كبيرة من الأصول المهمة؛ مثل: الأصول غير الملموسة التي أنشأتها الشركة، وحافظت عليها.

2-110 تتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية للموضوعات ذات الصلة بتقييم المنشآت الاقتصادية:

- أ. حقوق الملكية. (القسم 120)
- ب. معلومات المنشآت الاقتصادية. (القسم 130)
- ج. الاعتبارات الاقتصادية والصناعية. (القسم 140).
- د. الأصول التشغيلية وغير التشغيلية. (القسم 150)
- هـ. اعتبارات هيكل رأس المال. (القسم 160)

حقوق الملكية:

120

1-120 يتطلب - عند إجراء التقييم - النظر في جميع الحقوق، أو المزايا، أو الشروط التي ترتبط بحصة الملكية؛ سواء أكانت في صورة شركة فردية أو شركة مساهمة مشتركة أو شراكة (شركة تضامن)، وتُحدد عادة حقوق الملكية - في الاختصاص القضائي - بموجب الوثائق القانونية؛ وهذه الوثائق هي: النظام الأساسي، أو بنود في مذكرة التفاهم، أو عقد التأسيس للشركة، أو لائحة النظام الأساسي، أو اتفاقيات الشراكة، أو اتفاقيات المساهمين، ويُشار إلى هذه الوثائق مجتمعة بلفظ «وثائق الشركة».

2-120 قد يُطالب من المقيم المعتمد - في بعض الحالات - التمييز بين ملكية الحصص القانونية، وملكية حق الانتفاع بها.

3-120 يمكن أن تتضمن وثائق الشركة قيوداً على نقل ملكية الحصص، أو أحكاماً أخرى متعلقة بالقيمة، أو كليهما، فيمكن - مثلاً - أن تنصّ وثائق الشركة على وجوب تقييم الحصة المملوكة باعتبارها نسبة من رأس مال الأسهم المصدرة بالكامل، دون النظر فيما لو كانت هذه الحصة مسيطرة أم غير مسيطرة، ويجب - في كل حالة - النظر في حقوق حصص الملكية محل التقييم، والحقوق المرتبطة بأي فئة أخرى منها.

4-120 يجب على المقيم المعتمد التمييز بين الحقوق والواجبات الملازمة للحصص محل التقييم، وكذلك التي قد تنطبق على مساهمين محددين فقط، فقد لا تنطبق - مثلاً - الاتفاقية المبرمة بين المساهمين الحاليين على مشترٍ محتمل لحصة الملكية، وقد يحتاج المقيم المعتمد - اعتماداً على أساس القيمة المستخدمة - إلى النظر في الحقوق والواجبات الملازمة للحصص محل التقييم فقط، أو كلّ من الحقوق والاعتبارات الكامنة للحصة محل التقييم، إضافة إلى التي تنطبق على مالك معين.

5-120 يجب النظر في جميع الحقوق والامتيازات المرتبطة بالمنشآت الاقتصادية عند التقييم، ومن ذلك مثلاً

أ. لو كانت هناك فئات عديدة من الحصص المالية الهجينة، فالواجب أن يراعي التقييم حقوق كل فئة مختلفة، فمن ذلك مثلاً:

1. أولويات التصفية.
2. حقوق التصويت.
3. أحكام الاسترداد والتحويل والمشاركة.
4. حق شراء الأسهم.

ب. يمكن أن يكون للحصة المسيطرة في المنشأة قيمة أعلى من الحصة غير المسيطرة، ويمكن أن تكون علاوات السيطرة، أو خصوماتها مناسبة تبعاً لطريقة التقييم المطبقة (انظر: الفصل (103) - أساليب التقييم الملحق 10(أ)-17(ب))، أو مناسبة للاستخدام المقصود للتقييم، أو لكليهما، ويجب على المقيّم المعتمد - عند تقييم العلاوات الفعلية المدفوعة في المعاملات المكتملة - النظر فيما إذا كانت العوامل التكاملية وغيرها من العوامل - التي تسببت في دفع المشتري لتلك العلاوات - تنطبق على الأصل محل التقييم بدرجة قابلة للمقارنة.

6-120 يجب على المقيّم المعتمد - عند تقييم المنشآت الاقتصادية، أو أي حصة فيها - أن يأخذ في الاعتبار إمكانية تحقيق قيمة أعلى في حالة التصفية، ويجب عليه - إذا توفر ذلك - تقييم إمكانية تحقيق تلك القيمة مع مراعاة حصة الملكية، ويتعين على المقيّم المعتمد - بغض النظر عن نوع حصة الملكية؛ أكانت ملكية فردية، أم شركة مساهمة، أم شركة تضامن - أخذ الحقوق والامتيازات والشروط المرتبطة بالحصة بعين الاعتبار أثناء التقييم، ويمكن أن تمثل حصص الملكية منشأة كاملة، أو جزءاً منها، أو أسهماً فيها، ومن الضروري في هذه الحالة التمييز بين الملكية القانونية وحق الانتفاع، إضافة إلى الحقوق والالتزامات المرتبطة بالحصة، وأي اتفاقيات بين المساهمين الحاليين. تُحدد حقوق الملكية عادة في مستندات ملزمة قانوناً؛ مثل: النظام الأساسي، أو مذكرة التفاهم، أو عقد التأسيس للشركة، أو لائحة النظام الأساسي، أو اتفاقيات الشراكة، أو أي موثيق أو اتفاقيات مساهمين أخرى.

معلومات المنشآت الاقتصادية:

130

1-130 يتطلب تقييم المنشأة أو أي حصة فيها الاعتماد على المعلومات الواردة من الإدارة، أو من ممثلي الإدارة، أو غيرهم من الخبراء.

2-130 يجب على المقيّم المعتمد - كما هو مطلوب في الفصل (103)، أساليب التقييم، وفي المعيار (200) الملحق (أ) 13-20 - تقييم مدى معقولية المعلومات المقدمة من الإدارة أو ممثلي الإدارة أو غيرهم من الخبراء، وتقييم مدى الاعتماد عليها؛ لغرض التقييم المحدد.

3-130 يمكن - مثلاً - أن تعكس المعلومات المالية المستقبلية التي قدمتها الإدارة عوامل تكاملية محددة، قد لا تتوافق مع متطلبات التقييم.

4-130 رغم أن القيمة المحددة في تاريخ معين تعكس المنافع المتوقعة للملكية المستقبلية إلا أن المعلومات السابقة للمنشأة تقدم أيضاً إرشادات مفيدة لتحديد التوقعات للمستقبل. ولذلك يجب على المقيّم أن يأخذ في الاعتبار البيانات المالية السابقة للشركة مدخلاً للتقييم.

5-130 يجب أن يفهم المقيّم المعتمد - عندما يتوقع أن يحدد الأداء المستقبلي لمنشأة الأعمال بشكل كبير عن المعلومات السابقة - سبب عدم تمثيل الأداء التاريخي للتوقعات المستقبلية للمنشأة.

اعتبارات اقتصادية وصناعية:

140

1-140 يعد الوعي بالتطورات الاقتصادية واتجاهات الصناعة المحددة ذات الصلة ركيزة محورية لجميع عمليات التقييم، ويمكن أن تؤثر عوامل - مثل: التوقعات السياسية، وسياسة الحكومة، وأسعار الصرف، والتضخم، وأسعار الفائدة، ونشاط السوق - على الأصول أو الالتزامات في مختلف المواقع والقطاعات الاقتصادية.

2-140 يمكن أن تكون هذه العوامل الأنفة ذات أهمية خاصة عند تقييم المنشآت الاقتصادية؛ لإمكانية اعتماد هذه المنشآت هياكل معقدة تشمل مواقع متعددة، وأنواعاً متعددة من العمليات

3-140 يمكن - مثلاً - أن تتأثر المنشأة بعوامل اقتصادية وقطاعية محددة تتعلق بما يلي:

- أ. موقع المنشأة المسجل، ومقرها الرئيسي، وكيانها القانوني.
- ب. طبيعة عمليات المنشأة، ومكان تنفيذ كل جانب من جوانب العمل فيها؛ أي: يمكن أن يُنفَّذ التصنيع في موقع مختلف عن الموقع الذي يُعقد فيه البحث والتطوير.
- ج. مكان بيع السلع أو الخدمات.
- د. العملة أو العملات التي تستخدمها المنشأة.
- هـ. موقع الموردين للمنشأة.
- و. المناطق الخاضعة لأنظمة قانونية وضريبية حيث تمارس المنشأة نشاطها.

الأصول التشغيلية وغير التشغيلية:

150

1-150 يؤخذ تقييم حصة الملكية في منشأة ما في عين الاعتبار فقط في سياق المركز المالي للمنشأة في لحظة زمنية معينة، ويجب على المقيّم المعتمد تحديد العناصر المطلوبة لاستخدامها في العمليات، والعناصر الزائدة عن الحاجة أو «الفائضة» بالنسبة للمنشأة في تاريخ التقييم.

2-150 لا تعكس معظم طرق التقييم قيمة الأصول أو الالتزامات التي لا تلزم لتشغيل منشأة الأعمال، فسيؤدي - مثلاً - تقييم المنشأة باستخدام مكررات الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى معرفة قيمة الأصول المستخدمة في إنتاج هذا المستوى من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، ولن تُعكس - إذا كان للمنشأة أصول أو التزامات غير تشغيلية؛ مثل: مصنع خامل - قيمة هذه الأصول غير التشغيلية في القيمة، وقد يلزم - اعتماداً على نطاق أعمال التقييم؛ انظر: الفقرة (03-120) من هذا المعيار - تحديد قيمة الأصول أو الالتزامات غير التشغيلية تحديداً منفصلاً، وإضافتها إلى قيمة الأصول التشغيلية لتحديد القيمة.

3-150 يجب على المقيّم المعتمد - عند تقييم قيمة الأصول والالتزامات غير التشغيلية تقيماً منفصلاً - التأكد من استبعاد الإيرادات والمصروفات المرتبطة بالأصول أو الالتزامات من قياسات التدفق النقدي، وتوقعاته المستخدمة في تقييم الأعمال التشغيلية.

4-150 لو كان لدى المنشأة - مثلاً - التزام مؤثر مرتبط بالنقص في التمويل، وقِيَمَ هذا الالتزام وحده، فيجب أن تستبعد التدفقات النقدية المستخدمة في تقييم المنشأة أي مدفوعات «لسداد» ذلك الالتزام.

5-150 يمكن أن تكون للمنشآت أصول أو التزامات أو كلاهما غير مسجلة لا تظهر في الميزانية العمومية، ويمكن أن تشمل هذه الأصول أو الالتزامات أو كلاهما الأصول غير الملموسة، والآلات، والمعدات التي استُهلكت كُلُّها، والالتزامات القانونية، والدعاوى القضائية، ويجب أن يأخذ المقيّم المعتمد في الاعتبار ما إذا كانت هذه الأصول أو الالتزامات تشكل جزءاً من الأعمال التشغيلية، أم أنها أصول أو التزامات غير تشغيلية.

6-150 إذا تضمن التقييم معلومات من المنشآت الاقتصادية المتداولة علناً، فستتضمن أسعار الأسهم المتداولة علناً عادة قيمة الأصول أو الالتزامات غير التشغيلية ضمناً حيثما وُجِدَتْ، ويجب على المقيّم المعتمد النظر في تعديل المعلومات المستمدة من المنشآت المتداولة علناً؛ لاستبعاد القيمة، والإيرادات، والنفقات المرتبطة بالأصول أو الالتزامات غير التشغيلية أو كليهما.

اعتبارات هيكل رأس المال:

160

1-160 تُموّل غالباً المنشآت باستخدام مزيج من القروض وحقوق الملكية، ولكن قد يطلب من المقيّم المُعتمد في كثير من الحالات تقييم حقوق الملكية للمنشأة فقط، أو لفئة معينة منها، أو تقييم نوع من حقوق الملكية.

2-160 يمكن في بعض الأحيان تقييم حقوق الملكية أو فئة معينة من الأسهم مباشرة، ومع ذلك فمن المعتاد أن تحدّد قيمة المؤسسة قبل تخصيص القيمة بين مختلف فئات الديون وحقوق الملكية.

3-160 توجد حصص ملكية عديدة في الأصل، ويمكن أن يكلف المقيّم المُعتمد بتقييمات، ومن هذه الحصص مثلاً

- أ. السندات.
- ب. الصكوك.
- ج. الديون القابلة للتحويل.
- د. حصص الشراكة.
- هـ. الحصة غير المسيطرة.
- و. الأسهم العادية.
- ز. الأسهم الممتازة.
- ح. الخيارات.
- ط. الضمانات.

4-160 يجب على المقيّم المُعتمد - عندما يطلب منه تقييم حقوق الملكية فقط، أو تحديد كيفية توزيع القيمة بين مختلف فئات الديون وحقوق الملكية - تحديد الحقوق والامتيازات المختلفة والمتعلقة بكل فئة من فئات الديون وحقوق الملكية، ومراعاتها.

5-160 يمكن تصنيف الحقوق والامتيازات إلى مجموعتين رئيسيتين؛ هما: الحقوق الاقتصادية، وحقوق السيطرة.

6-160 يراد بهذه الحقوق والامتيازات - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

- أ. توزيعات الأرباح، أو حقوق توزيعات الأرباح الممتازة.
- ب. أولويات التصفية.
- ج. حقوق التصويت.
- د. حقوق الاسترداد.
- هـ. حقوق التحويل.
- و. حقوق المشاركة.
- ز. حقوق منع تخفيض قيمة الأسهم.
- ح. حقوق التسجيل.
- ط. حق شراء الأسهم.

7-160 يمكن – إذا كان هيكل رأس المال البسيط الذي يحوي أسهماً عادية، وديوناً بسيطة؛ كالسندات، والقروض، والسحب على المكشوف - تقدير قيمة الأسهم العادية جميعها داخل المنشأة بتقدير قيمة الدين مباشرة، وطرحها من قيمة المنشأة، ثم تخصيص قيمة الحقوق المتبقية بالتناسب مع جميع الأسهم العادية.

8-160 لا تناسب هذه الطريقة الشركات جميعها ذات الهياكل الرأسمالية البسيطة، فمثلاً قد لا يكون ذلك مناسباً للشركات المتعثرة، أو الشركات عالية الاستدانة.

9-160 أما هياكل رأس المال المعقدة، فيمكن للمقيّم المعتمد استخدام أي طريقة معقولة لتحديد قيمة الأسهم، أو فئة معينة من حقوق الملكية؛ لأنها تتضمن أنواعاً أخرى من الأسهم غير الأسهم العادية.

10-160 تحدّد عادةً - في مثل هذه الحالة - قيمة المنشأة أولاً، ثم تُخصّص هذه القيمة بين الفئات المختلفة للديون وحقوق الملكية.

11-160 فيما يلي ثلاثة طرق يمكن للمقيّم المعتمد استخدامها في مثل هذه الحالة:

- أ. طريقة القيمة الراهنة.
- ب. طريقة تسعير الخيارات المالية.
- ج. طريقة حساب العائد المتوقع والموزون.

12-160 لا تأخذ طريقة القيمة الراهنة المستقبل بعين الاعتبار، لكنّ طريقة تسعير الخيارات المالية، وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون - تُقدّران 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 اللوغاريتمي الطبيعي حول القيمة الراهنة.

13-160 يجب على المقيّم المعتمد مراعاة أي اختلافات محتملة بين تقييم «ما قبل النقود» و«ما بعد النقود»، خاصة للشركات الناشئة ذات هياكل رأس المال المعقدة، فيمكن – مثلاً - أن تؤثر نقدية زيادة رأس المال - أي: تقييم «ما بعد النقود» - لهذه الشركات على ملف المخاطر الإجمالي للمنشأة الاقتصادية، وعلى توزيع القيمة النسبية بين فئات الأسهم.

14-160 يجب على المقيّم المعتمد النظر في المعاملات الأخيرة لحقوق الملكية محل التقييم، 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:

15-160 توزع طريقة القيمة الراهنة قيمة المنشأة - باختلاف أدوات الدين وحقوق الملكية - على افتراض البيع الفوري للمنشأة، فتُخصّم أولاً بموجب طريقة القيمة الراهنة الالتزامات المفروضة على أصحاب الديون من قيمة المؤسسة لحساب قيمة الأسهم المتبقية، ويجب أن يأخذ المقيّم المعتمد في الاعتبار لو كانت قيمة المؤسسة تتضمن النقد أم لا، ويأخذ في الاعتبار أيضاً استخدام الناتج الإجمالي، أو صافي الدين لأغراض التخصيص، وتخصّص بعدها القيمة لسلسلة متنوعة من الأسهم الممتازة بناءً على أولويات التصفية أو قيم التحويل، أيهما أكبر، وأخيراً توزع أي قيمة متبقية على الأسهم العادية، والخيارات، والضمانات.

16-160 تتمثل قيود طريقة القيمة الراهنة في أنها لا تستشرف المستقبل، ولا تنتظر في المكاسب التي تحققها الخيارات المالية للعديد من فئات الأسهم.

17-160 لا يجب استخدام طريقة القيمة الراهنة سوى في الحالات التالية:

- أ. عند توقع تصفية وشيكة للمؤسسة.
- ب. عندما تكون المؤسسة في مرحلة مبكرة من تطورها، بالألا تكون قد أنشئت قيمة مشتركة مهمة أعلى من تفضيل التصفية على أي حقوق ملكية مفضلة.
- ج. عند عدم إحراز أي تقدم ملموس في خطة عمل الشركة.
- د. عندما لا يوجد أساس معقول لتقدير مبلغ وتوقيت أي قيمة من هذا القبيل فوق أفضلية التصفية التي قد تنشأ في المستقبل.

18-160 يجب على المقيّم المُعتمد ألا يفترض تساوي قيمة الدين أو ما يشابهها من أوراق مالية مع قيمتها الدفترية دون وجود مبرر منطقي لذلك.

طريقة تسعير الخيارات المالية:

19-160 تُقيّم طريقة تسعير الخيارات فئات الأسهم المختلفة بأن تعتبر كل فئة من الأسهم خياراً مالياً للتدفقات النقدية التي تولدها المنشأة، وتطبق غالباً طريقة تسعير الخيارات المالية على هياكل رأس المال، التي يتغير فيها الدفع لفئات الأسهم المختلفة على مستويات مختلفة من إجمالي قيمة الأسهم، وتشمل فئات الأسهم المذكورة - مثلاً - الأسهم الممتازة القابلة للتحويل، أو وحدات حوافز الإدارة، أو الخيارات، أو فئات أخرى من الأسهم التي لها أولويات تصفية معينة.

20-160 يمكن تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية على قيمة المنشأة شاملة ما عليها من ديون، أو تطبيقها على أساس حقوق الملكية بعد فصل الديون عنها.

21-160 تراعي طريقة تسعير الخيارات المالية مختلف الشروط واتفاقيات المساهمين التي قد تؤثر على التوزيعات لكل فئة من فئات الأسهم في حال التصفية؛ ومنها: مستوى أقدمية الأوراق المالية، وسياسة توزيع الأرباح، ونسب التحويل، والمخصصات النقدية.

22-160 تبدأ طريقة تسعير الخيارات المالية من قيمة إجمالي حقوق الملكية للشركة، ثم تطبق طريقة تسعير الخيارات المالية لتخصيص إجمالي قيمة الأسهم بين النقد.

23-160 تعد طريقة تسعير الخيارات المالية، أو أي طريقة هجينة لها علاقة - مناسبة للظروف التي يصعب فيها التنبؤ بحالات التسييل في المستقبل، أو للحال الذي تكون فيها منشأة الأعمال في مراحل مبكرة من إنشائها.

24-160 تعتمد طريقة تسعير الخيارات المالية - في أغلب الأحيان - على نموذج بلاك شولز؛ لتحديد القيمة المرتبطة بالتوزيعات التي تتجاوز حدود قيمة معينة، ويمكن مع ذلك تبرير التقنيات البديلة في هياكل رأس المال الأكثر تعقيداً؛ مثل: محاكاة مونت كارلو التي يمكن تعديلها.

25-160 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المقيّم المُعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية - مثلاً - ما يلي

- أ. تحديد إجمالي قيمة حقوق الملكية للشركة.
- ب. تحديد أفضليات التصفية، واستحقاقات توزيعات الأرباح الممتازة، وأسعار التحويل، والميزات الأخرى المرتبطة بالأوراق المالية ذات الصلة التي تؤثر على التوزيع النقدي.
- ج. تحديد مختلف النقاط الحاسمة أو الفاصلة لإجمالي قيمة حقوق الملكية التي تصبح فيها أفضليات التصفية وأسعار التحويل نافذة.
- د. تحديد مدخلات نموذج بلاك شولز (Black-Scholes)، أو نماذج الخيارات الأخرى:
 1. تحديد أفق زمني معقول لطريقة تسعير الخيارات.
 2. تحديد معدل خالٍ من المخاطر، يتوافق مع الأفق الزمني المحدد.
 3. تحديد معامل التذبذب المناسب لحقوق الملكية.
 4. تحديد العائد المتوقع من الأرباح.
- هـ. حساب قيمة خيارات الشراء المختلفة، وتحديد القيمة المخصصة لكل فاصل زمني بين النقاط الحاسمة أو الفاصلة.
- و. تحديد التخصيص النسبي لكل فئة من فئات الأسهم في كل فاصل زمني بين النقاط الفاصلة المحسوبة.
- ز. تخصيص القيمة بين النقاط الفاصلة محسوبة - باعتبارها حقاً في خيار الشراء - بين فئات الأسهم؛ بناءً على التخصيص المحدد في الخطوة (و)، والقيمة المحددة في الخطوة (هـ).
- ح. النظر في إجراءات تعديلات إضافية على فئات الأسهم حسب الضرورة، بما يتوافق مع أساس القيمة، فقد يكون من المناسب - مثلاً - تطبيق خصومات أو علاوات.

26-160 يجب على المقيّم المُعتمد - عند تحديد افتراضات تقلب الأسعار المناسبة - أن يأخذ في اعتباره ما يلي

- أ. مرحلة عمر الأصل، والتأثير النسبي للتقلبات مقارنة مع تلك التي لاحظتها الشركات المماثلة.
- ب. الرافعة المالية النسبية للأصل.

27-160 إضافة إلى الطريقة الموضحة أعلاه، يمكن استخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لدعم حساب قيمة إجمالي الأسهم عندما يكون هناك سعر معروف لأحد الأوراق المالية الفردية، وتكون المدخلات لتحليل الحل العكسي هي نفسها المذكورة أعلاه، ثم يحدد المقيّم المُعتمد سعر الورقة المالية المحددة بتغيير قيمة إجمالي حقوق الملكية، وتحسب هذه الطريقة الداعمة أيضاً قيمة جميع الأوراق المالية الأخرى.

طريقة حساب العائد المتوقع والموزون:

28-160 تُقدَّر - في طريقة حساب العائد المتوقع الموزون - قيمة الأسهم المختلفة على أساس تحليل القيم المستقبلية للمنشأة الاقتصادية بافتراض نتائج مستقبلية مختلفة، وتستند قيمة الأسهم إلى القيمة الحالية المتوقعة والموزونة لعائدات الاستثمار المستقبلية، مع الأخذ في الاعتبار النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل، وكذلك حقوق فئات الأسهم، وامتيازاتها.

29-160 عادة ما تستخدم هذه الطريقة عندما توشك منشأة الأعمال أن تخرج من السوق، ولا تخطط لزيادة رأس المال الإضافي.

- 160 - 30** تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المقيّم المُعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة حساب العائد المتوقع والموزون - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي
- أ. تحديد النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل.
 - ب. تقدير القيمة المستقبلية للأصل وفقاً لكل 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 الديون وحقوق الملكية؛ لعرض القيمة الحالية باستخدام معدلات الخصم المعدّل حسب المخاطر.
 - هـ. ترجيح كل نتيجة محتملة حسب احتمالية حدوثها لتقدير التدفقات النقدية المستقبلية الموزونة بالاحتمالات لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية.
 - و. النظر في إجراء تعديلات إضافية - بما يتوافق مع أساس القيمة - على فئات الأسهم حسب الضرورة، فقد يكون - على سبيل المثال - من المناسب تطبيق خصومات أو علاوات.

160-31 يجب على المقيّم المُعتمد إجراء التسويات على القيم الحالية الموزونة وفقاً لقيم الخروج المستقبلية؛ للتأكد من معقولية التقييم الإجمالي للمنشأة الاقتصادية .

160-32 يمكن أن يجمع المقيّم المُعتمد بين عناصر طريقة تسعير الخيارات المالية وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون، أو يستحدث أسلوباً هجيناً باستخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لتقدير تخصيص القيمة في واحد أو أكثر من السيناريوهات الموزونة.

الأصول غير الملموسة:

170

170-1 يقصد بالأصل غير الملموس: الأصل غير النقدي الذي يتميز بخصائصه الاقتصادية، ولا تتمتع هذه الأصول بأي خصائص مادية، ولكنها تمنح حقوقاً أو منافع اقتصادية لمالكها.

170-2 تميز بعض الأصول غير الملموسة المحددة، ويمكن وصفها بخصائص؛ مثل: ملكيتها، ووظيفتها، ووضعها في السوق، وسمعتها، والحماية القانونية، وتميّز هذه الخصائص الأصل غير الملموس عن غيره.

170-3 توجد أنواع عديدة من الأصول غير الملموسة، ولكن عادة ما تندرج ضمن فئة أو أكثر من الفئات التالية

- أ. تستخدم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتسويق أساساً في تسويق المنتجات أو الخدمات أو الترويج لها؛ ومن الأمثلة على ذلك: العلامات والأسماء التجارية، والتصاميم التجارية الفريدة، وأسماء نطاقات الإنترنت.
- ب. تشمل الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء قوائم العملاء، والمهام، وعقود العملاء، والعلاقات التعاقدية، وغير التعاقدية معهم.
- ج. تنشأ الأصول غير الملموسة المرتبطة بالأعمال الفنية عن الحق في الاستفادة من المنافع التي تدرها الأعمال الفنية؛ كالمسرحيات، والكتب، والأفلام، والموسيقى، وحماية حقوق التأليف والنشر غير التعاقدية.

د. تمثل الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعقود قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية، ومن الأمثلة على ذلك: عقود الترخيص، والرسوم الملكية، وعقود التوريد، وعقود الإيجار، والتصاريح، وحقوق البث، وعقود الخدمات، وعقود العمل، وعقود عدم المنافسة، والحقوق في الموارد الطبيعية.

ه. تنشأ الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتقنية عن الحقوق التعاقدية أو غير التعاقدية في استخدام التقنية المسجلة وغير المسجلة في صورة براءات الاختراع، وقواعد البيانات، والتركيبات، والتصاميم، والبرمجيات، والعمليات، والوصفات.

4-170 تختلف الأصول غير الملموسة التي تنتمي إلى فئة واحدة في بعض الخصائص، ويتفاوت هذه الاختلاف حسب نوع الأصل غير الملموس، وهذا يعني أنها قد تتشابه في بعض الخصائص.

5-170 إضافة إلى ذلك، قد تمثل بعض الأصول غير الملموسة - مثل: العلامات التجارية - مزيجاً من الفئات المذكورة في الفقرة (20-03).

6-170 يجب على المقيّم المعتمد - عند تقييم أصل غير ملموس - أن يفهم على وجه التحديد ما يجب تقييمه، والاستخدام المقصود للتقييم، ومن الأمثلة على ذلك: أن لبيانات العملاء - التي هي الأسماء والعناوين - قيمة مختلفة عن عقود العملاء السارية في تاريخ التقييم، وعن علاقات العملاء المستمرة بعقود حالية أو مستقبلية، ويمكن أن يختلف تحديد الأصول غير الملموسة التي تحتاج إلى تقييم وتعريفها اعتماداً على الاستخدام المقصود من التقييم، ويمكن أن تؤدي الاختلافات في كيفية تعريف الأصول غير الملموسة إلى اختلافات كبيرة في القيمة.

7-170 يقصد بالشهرة بوجه عام: أي منفعة اقتصادية مستقبلية تنشأ عن أي نشاط تجاري، أو أي مصلحة فيه، أو تنشأ من استخدام مجموعة من الأصول لم يُعترف بها بشكل منفصل في أي أصل آخر، وتُقدّر عادة قيمة الشهرة التجارية بالمبلغ المتبقي بعد خصم قيم جميع الأصول الملموسة، وغير الملموسة، والنقدية، والمعدلة وفقاً للالتزامات الفعلية، أو المحتملة من قيمة أي منشأة.

8-170 ويمكن تقسيم الشهرة إلى شهرة قابلة للتحويل - وهي التي يمكن تحويلها للغير - وشهرة غير قابلة للتحويل، أو شهرة شخصية، وذلك في بعض الأغراض المقصودة.

9-170 رغم أن مبلغ الشهرة التجارية يعتمد على الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى المعترف بها، يمكن أن تختلف قيمتها عند حسابها لأغراض استخدامات مقصودة مختلفة، فمثلاً: في حالة دمج المنشآت الاقتصادية بموجب المعايير المحاسبية الدولية، لا يعترف بالأصل غير الملموس إلا إذا كان قابلاً للفصل؛ أي: يمكن تقسيمه، أو فصله عن المنشأة وبيعه ونقل ملكيته وتخليصه وتأجير، أو تبادله؛ إما فردياً، أو مع عقد ذي علاقة، أو أصل، أو التزام قابل للتحديد، بصرف النظر عما إذا كانت المنشأة تعتزم القيام بذلك أم لا.

ب. ناشئاً عن حقوق تعاقدية أو غيرها من الحقوق القانونية، بصرف النظر عما إذا كانت هذه الحقوق يمكن نقل ملكيتها، أو فصلها عن المنشأة، أو عن الحقوق والالتزامات الأخرى.

- 1-170** رغم إمكانية تفاوت جوانب الشهرة تبعاً للاستخدام المقصود للتقييم، إلا أنها تتشارك في كثير من الأحيان في عناصر مثل
- أ. العوامل التكاملية الناشئة عن اندماج منشأتين أو أكثر؛ مثل: تخفيض تكاليف التشغيل، أو وفورات الحجم، أو ديناميكيات مزيج المنتجات.
 - ب. فرص توسيع نطاق المنشأة إلى أسواق جديدة ومختلفة.
 - ج. الاستفادة من القوى العاملة المجمعة، ولا تشمل عادة أي ملكية فكرية مطورة من أفراد هذه العمالة.
 - د. المنفعة التي يتوقع تحقيقها من الأصول المستقبلية؛ مثل: العملاء الجدد، والتقنيات المستقبلية.
 - هـ. قيمة الاندماج وأجزاء استمرارية النشاط.

11-170 يمكن أن يتمثل الاستخدام المقصود من التقييم في تحديد قيمة أصل واحد أو أكثر من الأصول غير الملموسة، ومع ذلك يجب على المقيم المُعتمد - عند تقييم المنشآت الاقتصادية والعقارات والآلات والمعدات - مراعاة ما إذا كانت هناك أصول غير ملموسة مرتبطة بتلك الأصول، وما إذا كانت تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الأصل محل التقييم؛ فعلى سبيل المثال: يمكن - عند تقييم فندق ما باستخدام أسلوب الدخل - أن تنعكس مساهمة قيمة علامته التجارية بالفعل في الأرباح التي يدرها.

12-170 تنفذ عمليات تقييم الأصول غير الملموسة لتحقيق مجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة، وتقع على عاتق المقيم المُعتمد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، كما يتحمل المقيم أيضاً مسؤولية فهم ما إذا كان يجب تقييم الأصول غير الملموسة على أساس منفصل، أو تجميعها مع أصول أخرى.

- 13-170** تشمل الظروف التي تتطلب تقييم الأصول غير الملموسة - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:
- أ. أغراض إعداد التقارير المالية؛ مثل: المحاسبة عن دمج المنشآت الاقتصادية، والاستحواذ على الأصول، ومبيعاتها، وتحليل انخفاض القيمة.
 - ب. أغراض إعداد التقارير الضريبية؛ مثل: إجراء تحليلات أسعار نقل الملكية، والتخطيط وإعداد تقارير ضرائب التركات، والهبات، وتحليلات ضرائب القيمة المضافة.
 - ج. التقاضي في حالات؛ منها: نزاعات المساهمين، وحساب الأضرار.
 - د. أحداث تشريعية أو قانونية أخرى؛ مثل: عمليات الشراء القسري، أو إجراءات نزع الملكية.
 - هـ. الاستشارات العامة، والإقراض المضمون، وارتباطات دعم المعاملات، والإعسار المالي.

اعتبارات خاصة للأصول غير الملموسة:

180

1-180 تتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية للموضوعات المرتبطة بتقييم الأصول غير الملموسة:

- أ. معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة. (القسم 190)
- ب. العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة. (القسم 200)
- ج. منافع استهلاك الضرائب. (القسم 210)

معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة:

190

1-190 يمكن أن يكون من الصعب تحديد معدلات الخصم للأصول غير الملموسة؛ لندرة الأدلة السوقية الملحوظة لمعدلات الخصم للأصول غير الملموسة، وعموماً يستلزم تحديد معدل خصم لأي أصل غير ملموس حكماً مهنيًا حقيقياً.

2-190 يجب على المقيّم المعتمد - عند تحديد معدلات الخصم للأصل غير الملموس - إجراء تقييم للأخطار المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم، ومراعاة معايير المقارنة المرجعية بين معدلات الخصم الملحوظة.

3-190 يجب على المقيّم المعتمد - عند تقييم المخاطر المرتبطة بأي أصل غير ملموس - مراعاة العوامل التالية

- أ. المخاطر المحيطة بالأصول غير الملموسة؛ إذ من المعتاد أن تكون المخاطر المحيطة بها أكبر من المخاطر التي تحيط بالأصول الملموسة.
- ب. إذا كان الأصل غير الملموس متخصصاً للغاية في استخدامه الحالي، فيمكن أن يكون له أخطار أكبر من الأصول ذات استخدامات متعددة محتملة.
- ج. يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المفردة أخطار أكبر من مجموعات الأصول. (أو المنشآت)
- د. مكن أن يكون للأصول غير الملموسة المستخدمة في أنشطة محفوفة بالمخاطر - التي يُشار إليها أحياناً بغير الروتينية - أخطار أكبر من الأصول غير الملموسة المستخدمة في المزيد من الأنشطة منخفضة المخاطر أو الروتينية؛ فعلى سبيل المثال: يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المستخدمة في أنشطة البحث والتطوير أخطار أكبر من تلك المستخدمة في تقديم المنتجات أو الخدمات الحالية.
- هـ. عمر الأصل: فعلى غرار الاستثمارات الأخرى تعتبر الأصول غير الملموسة الأطول عمراً ذات أخطار أكبر، وذلك بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها.

- و. قد يكون للأصول ذات التدفقات النقدية التي يمكن تقديرها بسهولة أكبر - مثل: سجل الأعمال - أخطار أقل من الأصول غير الملموسة المماثلة ذات تدفقات نقدية قابلة للقياس بدرجة أقل؛ مثل: العلاقات مع العملاء، وتمثل معايير المقارنة المرجعية التي عدّل خصمها معدلات ملحوظة على أساس الأدلة السوقية أو معاملات ملحوظة، وفيما يلي بعض المعدلات المعيارية التي يجب على المقيّم المعتمد مراعاتها:
- ز. المعدلات الخالية من المخاطر التي لها فترات استحقاق مماثلة لعمر الأصل غير الملموس محل التقييم.
- ح. تكلفة الدين أو معدلات الإقراض ذات فترات الاستحقاق المماثل لعمر الأصل غير الملموس محل التقييم.
- ط. تكلفة حقوق الملكية، أو معدلاتها، أو العائد الخاص بالمشاركين في الأصل غير الملموس محل التقييم، أو المنشأة المالكة أو المستخدمة لهذا الأصل.
- ي. المتوسط المرجح لتكلفة رأس مال المشاركين في الأصل غير الملموس محل التقييم، أو الشركة المالكة أو المستخدمة لهذا الأصل.
- ك. معدّل العائد الداخلي للمعاملة إذا كان الاستحواذ على المنشأة حديثاً، بما في ذلك الأصل غير الملموس محل التقييم.
- ل. يجب على المقيّم المعتمد - في الحالات المتضمنة تقييم كافة أصول المنشأة - إجراء تحليل للمتوسط المرجح للعائد على الأصول؛ للتأكد من صحة معدلات الخصم المحددة.

العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة:

200

1-200 يُعد العمر الاقتصادي للأصل من الاعتبارات المهمة عند تقييم أي أصل من الأصول غير الملموسة، ولا سيما عند استخدام أسلوب الدخل، ويمكن أن يكون هذا العمر محدداً بسبب العوامل القانونية أو التقنية أو الوظيفية أو الاقتصادية؛ ويمكن أن يكون للأصول الأخرى عمر غير محدد، ويختلف مفهوم العمر الاقتصادي للأصل غير الملموس في سياق التقييم عن مفهوم عمر الاستخدام المتبقي للأغراض المحاسبية أو الضريبية.

2-200 يجب النظر في العوامل القانونية والتقنية والوظيفية والاقتصادية منفردة ومجموعة عند تقييم العمر الاقتصادي.

3-200 عند تقدير العمر الاقتصادي لأحد الأصول غير الملموسة، يجب على المقيّم المعتمد أيضاً دراسة نمط الاستخدام أو الإحلال المحتمل له، ويمكن إحلال بعض الأصول غير الملموسة بشكل مفاجئ عندما تتوفر بدائل جديدة أو أفضل أو أرخص، وفي حين يمكن إحلال الأصول الأخرى ببطء مع الوقت.

4-200 يُعد تناقص العملاء عاملاً رئيسياً في تقدير كل من العمر الاقتصادي بالنسبة للأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء والتدفقات النقدية التي تنسب إليها، ويعتبر تناقص العملاء المستخدم في تقييم الأصول غير الملموسة تقديراً كمياً للتوقعات المتعلقة بالخسائر المستقبلية للعملاء، ورغم أنه تقدير تنبؤي إلا أن تناقص العملاء عادة يستند إلى الملاحظات السابقة له.

- 5-200** توجد العديد من الطرق لقياس تناقص العملاء التاريخي وتطبيقه؛ منها:
- أ. يمكن افتراض معدل خسارة ثابت - نسبةً من رصيد السنة السابقة - على مدى عمر العلاقات مع العميل إذا كانت خسارة العميل لا تعتمد على عمر العلاقة معه.
 - ب. يمكن استخدام معدل خسارة متغير على مدى عمر العلاقات مع العملاء إذا كانت خسارة العميل تعتمد على عمر العلاقة معه.
 - ج. يمكن قياس تناقص العملاء على أساس الإيرادات أو عدد العملاء أو إحصاء العملاء حسب الاقتضاء، وذلك اعتماداً على خصائص مجموعة العملاء.
 - د. يمكن أن يتطلب الأمر تصنيف العملاء إلى مجموعات مختلفة، ويمكن أيضاً تصنيف العملاء بناءً على عوامل أخرى تشمل مثلاً: الموقع الجغرافي، أو حجم العميل، ونوع المنتج، أو الخدمة المشتركة.
 - هـ. يمكن أن تتفاوت الفترة المستخدمة لقياس تناقص العملاء تبعاً للظروف؛ لذا يجب أن يوضح اختيار الفترة خصائص استخدام الأصل غير الملموس.

6-200 يجب أن يعكس حساب الإيرادات - الذي يشمل تناقص العملاء - شكل تناقص العملاء المتوقع طوال فترة حسابها.

7-200 يمكن أن يشمل تناقص العملاء القائم على الإيرادات النمو في هذه الإيرادات من العملاء الحاليين، ومن المستحسن - قدر المستطاع - الفصل بين النمو وتناقص العملاء في القياس والتطبيق.

8-200 من المفيد للمقيّم المُعتمد إدخال الإيرادات السابقة - قدر المستطاع - في النموذج المستخدم، والتحقق من مدى دقة تنبؤه بالإيرادات الفعلية المحققة من العملاء الحاليين في السنوات اللاحقة، وفي حالة قياس تناقص العملاء وتطبيقه على النحو المطلوب يجب أن يكون النموذج دقيقاً على نحو معقول، فعلى سبيل المثال: في حالة وضع تقديرات للتناقص المستقبلي على أساس تناقص العملاء التاريخي الملاحظ في الفترة من (20X0) إلى (20X5)، فيجب على المقيّم إدخال الإيرادات المحققة من العملاء في سنة (20X0) في النموذج، والتحقق مما إذا كان يتنبأ بدقة بها.

منافع استهلاك الضرائب:

210

1-210 يمكن - في العديد من الاختصاصات الخاضعة للضرائب - استهلاك الأصول غير الملموسة، وفي بعض الحالات يمكن استهلاك الشهرة للأغراض الضريبية، ويمكن أن يكون من المناسب إدراج قيمة منافع استهلاك الضرائب في قيمة الأصول غير الملموسة أو الشهرة أو كليهما تبعاً للاستخدام المقصود للتقييم، وطريقة التقييم المستخدمة.

2-210 في حالة استخدام أسلوب السوق أو التكلفة لتقييم أحد الأصول غير الملموسة فإن السعر المدفوع مقابل إنشاء الأصل أو شرائه سيعكس بالفعل القدرة على استهلاكه، ولكن يجب حساب منافع استهلاك الضرائب في أسلوب الدخل، وإدراجها صراحة إذا كان ذلك مناسباً.

3-210 يفترض أساس القيمة المناسب لبعض الاستخدامات المقصودة من التقييم – مثل: إعداد التقارير المالية - بيعاً افتراضياً للأصل غير الملموس محل التقييم، ويجب إدراج منافع استهلاك الضرائب عموماً لهذه الاستخدامات المقصودة عند استخدام أسلوب الدخل؛ لأن أي مشارك عادي سيكون قادراً على استهلاك أي أصل غير ملموس يُحصَل في أي معاملة افتراضية من هذا القبيل، بصرف النظر عما إذا كانت تلك المعاملة الافتراضية خاضعة للضريبة أم لا، وقد تكون المعاملة المفترضة لأحد المنشآت أو مجموعة من الأصول بالنسبة للاستخدامات الأخرى المقصودة من التقييم، ويمكن أن يكون من المناسب لأسس القيمة المذكورة إدراج منافع استهلاك الضرائب إذا أدت المعاملة إلى رفع أساس الأصول غير الملموسة أو الشهرة أو كليهما.

4-210 يمكن للمقيّم المعتمد - عند حساب منافع استهلاك الضرائب - استخدام أي من معدلات الخصم التالية

- أ. معدل خصم يناسب المنشأة التي تستخدم الأصل محل التقييم؛ مثل: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال، ومن هذا المنطلق يجب استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة كاملة؛ لأن الاستهلاك يمكن استخدامه لخصم الضرائب على أي دخل تحققه المنشأة.
- ب. معدل خصم مناسب للأصل محل التقييم؛ أي: المعدل المستخدم في تقييم الأصل، ومن هذا المنطلق يجب ألا يفترض المقيّم المعتمد أن مالك الأصل محلّ التقييم له عمليات ودخل منفصل عن الأصل محل التقييم، وأنه يجب أن يستخدم معدلات الخصم المستخدم في حساب منافع استهلاك الضرائب لنفس الأصل المستخدم في عملية التقييم.

الالتزامات غير المالية:

220

1-220 يقصد بالالتزامات غير المالية: الالتزامات التي تحتاج إلى التقيد بأداء غير نقدي لتقديم السلع أو الخدمات.

2-220 تشمل الالتزامات التي يمكن أن تحتاج إلى أداء غير نقدي كامل أو جزئي وتخضع للفصل 220

- الالتزامات غير المالية - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي
 - أ. الإيرادات المؤجلة أو الالتزامات التعاقدية.
 - ب. الضمانات.
 - ج. الالتزامات البيئية.
 - د. تخريد الأصول الثابتة.
 - هـ. بعض الالتزامات المترتبة على الاعتبارات العرضية.
 - و. برامج الولاء.
 - ز. بعض مصاريف التقاضي والمصروفات الطارئة.
 - ح. بعض التعويضات والضمانات.

3-220 بالرغم من أن بعض الالتزامات المالية العرضية يمكن أن تتطلب التقيد بأداء غير نقدي، فإن هذه الالتزامات لا يتضمنها نطاق الفصل 220 - الالتزامات غير المالية.

4-220 عادة ما يطلب الطرف - الذي يتحمل التزاماً غير مالي - هامش ربح عن الجهد المتكبد للوفاء به؛ لتعويض الجهد المتكبد، والمخاطر الناتجة عن تقديم السلع أو الخدمات.

5-220 يعتبر الوفاء النقدي للالتزامات المالية التزام الأداء الوحيد للالتزامات المالية، ولا يحتاج إلى تعويض إضافي للوفاء بالالتزام، وبما أن الوفاء النقدي يمثل الطريقة الوحيدة للوفاء بالالتزامات المالية فإن التوازن بين الأصول والالتزامات يمكن المقيم المعتمد في أغلب الأحيان من تقدير هذه الالتزامات اعتماداً على نطاق الأصول.

6-220 لا يوجد توازن بين الأصول والالتزامات في الالتزامات غير المالية؛ لأن الوفاء بهذه الالتزامات يكون بتوفير السلع والخدمات للوفاء بالالتزام، والتعويض الإضافي عن الجهد المبذول في توفيرها، ولذلك تُقِيم الالتزامات غير المالية في أغلب الأحيان اعتماداً على إطار عمل يتطلب الاعتراف بالأصل المقابل، أو تقييمه من جهة خارجية.

7-220 يجب على المقيم المعتمد - في الحالات التي يعترف فيها بالأصل المقابل بناء على نظيره - تقدير ما إذا كانت القيم ستعكس التوازن بين الأصول والالتزامات في ظروف تتفق مع أساس القيمة، أم لا، وتتطلب بعض أسس القيمة التي أصدرتها بعض الجهات أو المؤسسات - بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية - اعتبارات وتسويات محددة للأصل في ظل ظروف معينة؛ لذا يجب على المقيم فهم التشريعات، والأنظمة، والسوابق القضائية، والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم، ومتابعتها. (انظر: «الفصل (200) - المنشآت الاقتصادية، الفقرة (2-30)

8-220 تعتبر الحالات التي يجب على المقيم المعتمد التوفيق بين قيمة الأصول المقابلة نادرة، وتشمل - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي
أ. غالباً لا يكون للالتزامات غير المالية أصول مقابلة مسجلة يعترف بها الطرف المقابل؛ مثل: الالتزامات البيئية، أو لا يمكن نقل ملكيتها إلا مع أصل آخر؛ مثل: نقل ملكية السيارة مع ضمانها.

ب. يمكن أن يملك الأصل المقابل للالتزام غير المالي أطرافاً عديدة، لذا يكون تحديد قيمة الأصول، وتسويته، والتوفيق بينها غير عملي.

ج. سوق الأصول والالتزامات غير المالية غالباً ما يكون مرتفع السيولة، مما ينتج عنه معلومات غير متماثلة، وارتفاع فروق أسعار طلبات الشراء، وعدم تطابق الأصول مع الالتزامات.

9-220 قد لا يكون المشاركون - الذين يتعاملون في أغلب الأحيان مع الالتزامات غير المالية - شركات مماثلة أو منافسة للمنشأة التي تتحمل مسؤولية الالتزام غير المالي محل التقييم؛ ومن الأمثلة على ذلك: شركات التأمين، والشركات التي تصدر ضمانات الغير، وغيرها؛ لذا يجب على المقيم المعتمد أن ينظر في إمكانية وجود سوق أو مشاركين في السوق خارج القطاع الذي تعمل فيه المنشأة صاحبة الالتزامات غير المالية.

10-220 ينفذ تقييم الالتزامات غير المالية لمجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة، وتقع على عاتق المقيّم المُعتمد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، ويقع على عاتق المقيّم المُعتمد مسؤولية فهم ما إذا كان يجب تقييم الالتزامات غير المالية؛ سواء أكان ذلك بصورة منفصلة أو مجمعة مع أصول أخرى.

11-220 من أمثلة الحالات التي تتضمن تقييم الالتزامات غير المالية - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي

- أ. أغراض إعداد التقارير المالية: غالباً ما تكون عمليات تقييم الالتزامات غير المالية مطلوبة لأغراض الأمور المحاسبية عند دمج المنشآت الاقتصادية، وبيع الأصول، والاستحواذ عليها، وتحليل الاضمحلال في القيمة.
- ب. أغراض إعداد التقارير الضريبية: غالباً ما تكون عمليات تقييم الالتزامات غير المالية ضرورية لتحليل سعر التحويل والتخطيط الضريبي للعقارات والهبات، وإعداد التقارير، وتحليل ضريبة القيمة المضافة.
- ج. قد تكون الالتزامات غير المالية أساساً للتقاضي، مما يتطلب الأمر تحليل التقييم في ظروف معينة.
- د. تقييم الالتزامات غير المالية في إطار الاستشارات العامة، والإقراض المضمون بالرهن، ودعم المعاملات.

اعتبارات خاصة بالالتزامات غير المالية:

230

1-230 تتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الالتزامات غير المالية:

- أ. معدلات الخصم للالتزامات غير المالية. (القسم (240)
- ب. تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة. (القسم (250)
- ج. القيود المفروضة على التداول. (القسم (260)
- د. الضرائب. (القسم (270)

معدلات الخصم للالتزامات غير المالية:

240

1-240 يعتمد أسلوب الدخل على أساس توقع المستثمرين الحصول على عائد لاستثماراتهم، وبأن هذا العائد يجب أن يعكس المستوى المتوقع للأخطار في الاستثمار.

2-240 يجب أن يمثل معدلات الخصم القيمة الزمنية للنقود، وأخطار عدم الأداء، ويعتبر خطر عدم الأداء نوعاً من أنواع أخطار تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بواجباته؛ مثل: أخطار الائتمان للمنشأة الملزمة بأداء الالتزام. (انظر: الفقرة 05-60 (ج) من هذا المعيار)

240-3 قد تتطلب أسس قيمة معينة صادرة عن هيئات أو مؤسسات غير مجلس معايير التقييم الدولية استخدام معدلات الخصم لحساب المخاطر الخاصة بالالتزامات تحديداً؛ لذا يجب على المقيّم فهم التشريعات، والأنظمة، والسوابق القضائية، والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم، ومتابعتها. (انظر: «الفصل (200) - المنشآت الاقتصادية، الفقرة 2-30»)

240-4 يجب على المقيّم المُعتمد النظر في شروط الالتزامات غير المالية محل التقييم عند تحديد المدخلات المناسبة للقيمة الزمنية للنقود وأخطار عدم الأداء.

240-5 قد يُعدل المقيّم المُعتمد - في ظروف معينة - التدفقات النقدية بشكل صريح لمخاطر عدم الأداء.

240-6 قد تساعد الشروط المفروضة على الطرف المتعهد بالوفاء بالالتزامات في تحديد قيمة أخطار عدم الأداء.

240-7 بما أن بعض الالتزامات غير المالية طويلة الأجل في طبيعتها، فإنه يجب على المقيّم المُعتمد أن ينظر في احتساب التضخم في توقعات التدفقات النقدية المقدرة، كما يجب أن يضمن أن معدلات الخصم وتقديرات التدفقات النقدية قد أُعدت على نحو متسق.

تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة:

250

250-1 قد لا تنطبق المبادئ الواردة في «الفصل (103) - أساليب التقييم» على عمليات تقييم الالتزامات غير المالية، وعمليات التقييم التي تتضمن التزاماً غير مالي «الفصل (103) - أساليب التقييم الملحق (أ) 12-20 - (أ) 19-20»؛ لذا يجب أن يطبق المقيّم المُعتمد المبادئ الواردة في القسمين (90) و (100) من هذا المعيار على تقييم الالتزامات غير المالية.

250-2 غالباً ما تشمل تنبؤات التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية نماذج واضحة للسيناريوهات متعددة التدفقات النقدية المستقبلية المحتملة؛ لاشتقاق توقعات تدفقات نقدية مرجحة ومحتملة، وغالباً ما يشار إلى هذه الطريقة باسم: الأسلوب القائم على السيناريو، ويتضمن هذا الأسلوب بعض طرق المحاكاة؛ مثل: محاكاة مونت كارلو، ويشيع استخدام الأسلوب القائم على السيناريو عندما لا تكون المدفوعات المستقبلية محددة تعاقدياً، بل تتغير وفقاً للأحداث المستقبلية، وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية جزءاً من عوامل المخاطر المنتظمة يجب على المقيّم المُعتمد النظر في مدى ملائمة الأسلوب القائم على السيناريو، ويمكن أن يحتاج إلى استخدام طرق أخرى؛ مثل: نماذج تسعير الخيارات المالية.

3-250 تشمل الاعتبارات المتعلقة بتقدير التدفقات النقدية إعداد افتراضات صريحة، ودمجها، وتشمل قائمة هذه الافتراضات - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي

- التكاليف التي يتحملها الطرف الخارجي 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 والتطور في التقنية مثلاً.
- مدى تباين مبلغ تكاليف الطرف الخارجي، أو توقيتها؛ وفقاً لسيناريوهات مستقبلية مختلفة، والاحتمالات النسبية لتلك السيناريوهات.
- السعر الذي سيطلبه الطرف الخارجي ويتوقع الحصول عليه من أجل تحمل مسؤولية الظروف غير المتوقعة المتأصلة في الالتزام.

4-250 على الرغم من أن التدفقات النقدية المتوقعة - أي: المتوسط المرجح للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة - تتضمن مختلف النتائج المتوقعة المتغيرة للتدفقات النقدية للأصل، إلا أنها لا تأخذ في الاعتبار التعويض الذي يطلبه المشاركون لتحمل عدم اليقين في التدفقات النقدية، لذا قد تتضمن المخاطر المتوقعة للالتزامات غير المالية عدم اليقين؛ مثل: التغيرات في تكاليف الوفاء المتوقعة، وهامش الوفاء، ويجب احتساب التعويض عن تحمل هذه المخاطر ضمن العائد المتوقع بهامش أخطار التدفقات النقدية، أو معدلات الخصم.

5-250 يجب تخفيض معدلات الخصم ليعكس تأثير المخاطر المتوقعة؛ للعلاقة العكسية بين معدلات الخصم والقيمة، ويجب أن يتناسب التعويض عن تحمل المخاطر مع عدم اليقين في مقدار التدفقات النقدية وتوقيتها.

6-250 من الممكن حساب المخاطر المتوقعة من خلال تغيير معدلات الخصم، ولكن نظراً لتطبيقه العملي المحدود يجب على المقيّم المُعتمد إما

- أن يشرح الأساس المنطقي لتخفيض معدلات الخصم بدلاً من إدراج هامش المخاطر.
- وإما أن يذكر التشريعات أو اللوائح أو السوابق القضائية أو التفسيرات الأخرى التي تتطلب حساب المخاطر المتوقعة للالتزامات غير المالية من خلال معدلات الخصم بدلاً من هامش المخاطرة. (انظر: «الفصل (200) - المنشآت الاقتصادية» الفقرة (2-30))

7-250 عند تطوير معدل خصم يجب على المقيّم المُعتمد:

- توثيق الطريقة المستخدمة لحساب هامش المخاطرة، بما في ذلك ما يدعم استخدامها.
- تقديم دليل على اشتقاق معدلات الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات المهمة، ودعم اشتقاقها أو مصدرها.

8-250 عند حساب هامش أخطار التدفقات النقدية يجب على المقيّم مراعاة ما يلي:

- العمر، أو المدة، أو تاريخ استحقاق الأصل أو الخصم أو كليهما، واتساق المدخلات.
- الموقع الجغرافي للأصل أو الخصم أو كليهما، وموقع الأسواق التي سيُنداول فيها.
- فئة العملة للتدفقات النقدية المتوقعة.
- نوع التدفقات النقدية الواردة في التنبؤات؛ فمثلاً: يمكن أن يمثل التنبؤ بالتدفقات النقدية التدفقات النقدية المتوقعة؛ مثل: السيناريوهات المرجحة المحتملة، أو التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً، أو التدفقات النقدية التعاقدية، وما إلى ذلك.

- 9-250** عند احتساب هامش أخطار التدفقات النقدية يجب على المقيّم المُعتمد مراعاة ما يلي:
- أ. كلما انخفض مستوى اليقين في تكاليف الوفاء المتوقعة، وهوامشه، كان هامش المخاطرة أعلى.
 - ب. بما أن الالتزامات غير المالية ذات عمر محدد - على عكس كثير من عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية والأصول غير محددة الأعمار - فإن نسبة عدم اليقين تقل بسبب المعرفة الناشئة عن ذلك العمر المحدد، وبالتالي يجب أن تنخفض هوامش المخاطرة، والعكس صحيح.
 - ج. التوزيع المتوقع للنتائج، واحتمال وجود بعض الالتزامات غير المالية عالية الخطورة، أو لها أخطار هامشية متطرفة؛ لذا يجب أن يكون للالتزامات غير المالية ذات الانتشار الواسع والخطورة العالية هوامش مخاطرة أعلى.
 - د. الحقوق والامتيازات ذات الصلة بالالتزامات غير المالية أو الأصول ذات الصلة أو كليهما، في حالة التصفية.

10-250 يجب أن يمثل هامش أخطار التدفقات النقدية التعويض المطلوب لأحد الأطراف ، فلا يختلف أدائه للالتزام الذي له مجموعة من النتائج المحتملة أو الالتزام الذي يولد تدفقات نقدية خارجية ثابتة.

11-250 يجب على المقيّم المُعتمد - عند تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطر - أن يراعي جميع المعلومات المتاحة على نحو معقول.

القيود المفروضة على التداول:

260

1-260 غالباً ما تتضمن الالتزامات غير المالية قيوداً على نقل الالتزام، وتكون هذه القيود تعاقدية بطبيعتها، أو جزءاً من انعدام السيولة في سوق الالتزامات غير المالية محل التقييم.

2-260 يجب على المقيّم المُعتمد - عند الاعتماد على أدلة السوق - أن ينظر في قدرة أي منشأة على نقل هذه الالتزامات غير المالية، وما إذا كان يجب إدراج التعديلات التي تعكس القيود، ويمكن أن يحتاج المقيّم المُعتمد إلى تحديد ما إذا كانت قيود النقل تعزى إلى خصائص الالتزام غير المالي، أم إلى خصائص المنشأة، إذ تحدد بعض أسس القيمة أحدهما. (انظر: «الفصل (220) - الالتزامات غير المالية»، الفقرة (09-50).

3-260 يجب على المقيّم المُعتمد - عند الاعتماد على أسلوب الدخل لحساب قيمة الالتزامات غير المالية من خلال الوفاء بها - تحديد ما إذا كان الطرف الراغب في تحمل الالتزام سيحتاج إلى هامش مخاطرة إضافي لحساب القيود المفروضة على نقل الالتزام، أم لا.

الضرائب:

270

1-270 يجب على المقيّم المُعتمد استخدام التدفقات النقدية قبل الضريبة، ومعدلات الخصم قبل الضريبة لتقييم الالتزامات غير المالية.

2-270 قد يكون من المناسب - في ظروف معينة - إجراء التحليل بالتدفقات النقدية بعد الضريبة أو الزكاة أو كليهما، ومعدلات الخصم بعد الضريبة أو الزكاة أو كليهما، ويجب على المقيّم المعتمد - في مثل هذه الحالات - أن يشرح الأساس المنطقي لاستخدام مدخلات ما بعد الضريبة/الزكاة، أو أن يشير على وجه التحديد إلى التشريعات أو اللوائح أو السوابق القضائية أو الإرشادات التوجيهية الأخرى التي تتطلب استخدام مدخلات ما بعد الضريبة. (انظر: «الفصل (200) - المنشآت الاقتصادية»، الفقرة (2-30).

3-270 قد يكون من المناسب - إذا استخدمت مدخلات ما بعد الضريبة - إدراج المزايا الضريبية الناتجة عن التدفقات النقدية المتوقعة المرتبطة بالالتزامات غير المالية.

المخزون:

280

1-280 يشمل المخزون نطاقاً واسعاً من السلع التي ستستخدم في عمليات الإنتاج المستقبلية - أي: المواد الخام، وقطع الغيار، والإمدادات -، والسلع المستخدمة في عملية الإنتاج؛ أي: الأعمال قيد الإنجاز، والسلع التي تنتظر البيع؛ أي: البضائع المكتملة.

2-280 يركز هذا المعيار على تقييم مخزون السلع المادية غير العقارية.

3-280 إن الأرباح المحققة في عملية الإنتاج - التي تعكس إيرادات الأصول المستخدمة في التصنيع (بما في ذلك رأس المال العامل والممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة - لا تُرسل في القيمة الدفترية، لذلك تختلف القيمة السوقية للمخزون، وتكون أعلى عادة من قيمته الدفترية، بينما تشمل القيمة الدفترية للمخزون التكاليف السابقة فقط.

4-280 قلما يتم التعامل مع المخزون في مرحلة مؤقتة قيد الإنشاء مثلاً، أو يمكن ألا يباع بشكل متكرر إلى طرف خارجي لتنفيذ إجراءات البيع؛ مثل: البضائع الجاهزة المباعة عبر شبكات الموزعين؛ وعليه تختلف أساليب تقييم المخزون واعتباره عن تلك المتعلقة بغيره من الأصول.

5-280 تنفذ عمليات تقييم المخزون لمجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة، وتقع على عاتق المقيّم المُعتمد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، ويقع على عاتق المقيّم المُعتمد أيضا مسؤولية فهم ما إذا كان يجب تقييم المخزون تقييما منفصلا أم مجتمعا مع الأصول الأخرى.

6-280 تشمل الحالات التي تتطلب تقييم المخزون - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

- أ. أغراض إعداد التقارير المالية؛ مثل: الأمور المحاسبية عند دمج المنشآت الاقتصادية، وبيع الأصول وامتلاكها، وتحليل الاضمحلال في القيمة.
- ب. أغراض إعداد التقارير الضريبية؛ مثل: إجراء تحليلات أسعار نقل الملكية والتخطيط، وإعداد تقارير ضرائب العقارات والهبات، وتحليلات ضرائب القيمة المضافة.
- ج. التقاضي في حالات؛ منها: نزاعات المساهمين، وحسابات الضرر، وفسخ الزواج. (الطلاق)
- د. الاستشارات العامة، والإقراض الإضافي، وارتباطات دعم المعاملات، والإعسار المالي.

اعتبارات خاصة للمخزون:

290

1-290 تتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية للموضوعات ذات الصلة بتقييم المخزون، وهي:

- أ. تحديد العمليات التي تُضيف للقيمة ولعوائد الأصول غير الملموسة. (القسم 300)
- ب. العلاقة بالأصول الأخرى المكتسبة. (القسم 310)
- ج. تقادم المخزون الاحتياطي. (القسم 320)
- د. وحدة الحساب. (القسم 330)

تحديد العمليات التي تُضيف للقيمة ولعوائد الأصول غير الملموسة:

300

01-300 يتضمن تقييم المخزون تقسيم الأرباح إلى أرباح مكتسبة قبل تاريخ القياس، وأرباح مكتسبة بعد تاريخ القياس، وعمليا يمكن ألا يتناسب الربح المكتسب مع النفقات، وفي معظم الحالات لا تكون المخاطر المقترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في تاريخ القياس المسبق للمخزون - هي نفسها التي ساهمت في تاريخ القياس اللاحق للمخزون.

2-300 يجب ألا يخصص المقيّم المُعتمد الربح بما يتناسب مع تكاليف التصنيع، إذ يمكن لهذا الافتراض أن يؤدي إلى إعادة تخصيص الربح؛ لأنه يفترض مسبقا أن إنتاج الشركة يحقق ربحا على أساس تناسبي بناءً على التكاليف المتكبدة.

- أ. تعتبر هذه الطريقة غير مناسبة للمصنعين؛ إذا كانت تكاليف المواد تمثل تدفقات خارجية أولية دون بذل جهود كبيرة.
- ب. لا يعترف هذا الافتراض بمساهمة الأصول غير الملموسة المتولدة داخليا بتكاليف أقل.

03-300 يجب أن يميز المقيّم المعتمد بين التكاليف التي تضيف للقيمة وتلك التي ليست لها قيمة مضافة، ويمكن ألا تكون تكاليف المواد في تكلفة السلع المباعة ذات قيمة مضافة؛ لأنها لا تساهم بأي ربح في المخزون.

04-300 سُبْضَمَن - للمنشآت التي تمتلك أصولاً غير ملموسة مطورة داخلياً تساهم في زيادة مستوى الربحية - العائد على تلك الأصول غير الملموسة في إجمالي هامش الربح للمنشأة، ويجب أن تكون القيمة السوقية للمخزون هي نفسها؛ سواء أكانت الأصول غير الملموسة مملوكة، أم مرخصة.

05-300 يجب أن يحدد المقيّم المعتمد إلى أي مدى تدعم التقنية والعلامات التجارية وعلاقات العملاء عمليات التصنيع والتوزيع، وهل العوائد قابلة للتطبيق على كافة الإيرادات، أم لا، وتزداد قيمة المخزون إذا استخدم الأصل غير الملموس لإنشاء المخزون؛ مثل: استخدام العناصر غير الملموسة في عملية التصنيع، وعلى العكس من ذلك؛ إذ قيمة المخزون - إذا كان من المتوقع استخدام الأصل غير الملموس في المستقبل في وقت التصرف فيه - ستخفض.

06-300 يمكن - عند تسويق الأصول غير الملموسة - أن يكون من الصعب تحديد ما إذا كان الأصل غير الملموس سمة من سمات المخزون، ويمكن أن يفكر المقيّم المعتمد لتحديد ذلك في الطريقة التي يتبعها المشارك في السوق لتسويق المخزون بين علامائه بطريقة الدفع أم الجذب، وتفصيل ذلك في الآتي

أ. تحتاج طريقة الدفع إلى جهود كبيرة للتصرف في المخزون، وهي أقل اعتماداً على الأصول التسويقية غير الملموسة.

ب. تعتمد طريقة الجذب على تطوير علامة تجارية قوية، وعلى زيادة الاعتراف بها لجذب العملاء إلى المنتج.

07-300 يمكن أن تتضمن قائمة غير شاملة للاعتبارات الأخرى لتقييم مساهمة الأصول غير الملموسة مقدار الإنفاق التسويقي، وهل المنتجات تباع من موزع، أم لا، ومستوى التناقص في علاقات العملاء، وأي حقوق قانونية مرتبطة بالأصول غير الملموسة.

08-300 قد يتكوّن - في بعض الحالات - الأصل غير الملموس من عناصر عدة تساهم في جوانب مختلفة من خلق القيمة؛ مثل: الأصل غير الملموس لمنتج دوائي، الذي يتكون من التقنية والاسم التجاري، ويتطلب ذلك تقييماً لكيفية توزيع الربح الإجمالي المرتبط بكل عنصر من عناصر الأصل غير الملموس على تصنيع المخزون مقابل جهود التصرف فيه.

09-300 يمكن أن يساهم جزء من الأصل غير الملموس قبل تاريخ القياس في جهود التصنيع أو التصرف، وجزء آخر بعد تاريخ القياس، ويمكن أيضاً أن يساهم الأصل غير الملموس كاملاً في جهود التصنيع أو التصرف قبل التاريخ المذكور، أو بعده.

10-300 على السبيل المثال: يمكن ألا ينتقل الحق - عند تقييم مساهمة الملكية الفكرية للسلع التامة الصنع - في بيع المنتج ذي العلامة التجارية مع نقل المخزون، رغم أن المنتج يحمل العلامة التجارية المرتبطة بالملكية الفكرية، ويمكن على هذا النحو أن يكون من مراعاة هذه الحقوق في تكاليف التصرف.

العلاقات مع الأصول الأخرى المكتسبة:

310

1-310 يجب أن يحافظ المقيّم على الاتساق المناسب بين الافتراضات المستخدمة في تقييم المخزون والافتراضات المستخدمة في تقييم الأصول والالتزامات الأخرى أو أيهما.

تقادم المخزون الاحتياطي:

320

1-320 يجب على المقيّم المعتمد أخذ مخصصات المخزون المتقادم في الاعتبار، ويجب عليه تطبيق مخصصات المخزون على الأصناف التي ينطبق عليها هذا المخصص تحديداً، بدلاً من خصمها من إجمالي رصيد المخزون.

2-320 لا يُقَيَّم المخزون المتقادم المعدل الاحتياطي المخزون عادة نظراً لتعديله إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها، ويمكن مع ذلك أن يحتاج المقيّم المعتمد إلى النظر في المزيد من الخصومات إذا كانت القيمة السوقية للمخزون أقل من صافي القيمة الممكن تحقيقها.

وحدة الحساب:

330

1-30 من المناسب غالباً لأغراض تقييم المخزون افتراض أن المخزون يمثل مجموعة واحدة متجانسة من الأصول، ولكن من الممكن أن تختلف هوامش الربح والمخاطر ومساهمات الأصول غير الملموسة حسب المنتج أو مجموعة المنتجات.

2-330 يجب على المقيّم المعتمد تقييم مجموعات مختلفة من المخزون بشكل منفصل؛ وذلك إذا اختلفت هوامش الربح والمخاطر ومساهمات الأصول غير الملموسة حسب المنتج أو مجموعة المنتجات، وكان - مع ذلك - المزيج النسبي للمخزون محل التقييم لا يتطابق مع مزيج المبيعات المفترض والمستخدم لتطوير الافتراضات الخاصة بالتقييم.

1-340 يُطلَب - في بعض الأحيان - من المقيِّمين المُعتمدين العمل مع العملاء؛ لإعداد التوقعات أو المعلومات المالية المستقبلية، ويكون إعداد هذه التوقعات من مكونين منفصلين؛ هما

2-340 الافتراضات المختلفة التي تُوضَع قبل إعداد التوقعات؛ مثل: معدلات نمو منشأة الأعمال في كل عام من فترة التوقعات وهوامش التشغيل لها، وتأثير نموها على مستويات رأس المال العامل، وعلى مستويات الإنفاق الرأسمالي، والافتراضات الأخرى.

3-340 إعداد التوقعات مفصلة استناداً إلى تلك الافتراضات.

4-340 يجب أن يضع العميل الافتراضات الأساسية؛ لأنه يعدُّ المسؤول عن إدارة المنشأة وتشغيلها، ولكنَّ المقيِّم المُعتمَد يتحمَّل المسؤولية في تحديد كل الافتراضات باعتبارها جزءاً من الشك الإيجابي الذي يُطلب من المقيِّم المُعتمَد في تقييم المنشأة.

5-340 لا يوجد فقدان للموضوعية إذا أَعَدَّ المقيِّم المُعتمَد قائمة بالافتراضات الضرورية، وطلب مدخلات العميل بشأن الافتراضات المعقولة لكل منها.

6-340 لا يوجد فقدان للموضوعية إذا أَعَدَّ المقيِّم المُعتمَد التوقعات التفصيلية استناداً إلى الافتراضات التي قدمها العميل، ويُجري المقيِّم المُعتمَد - في هذه الحالة - عملية نمذجة مالية ميكانيكية يُحوَّل بها افتراضات العميل وأحكامه إلى معلومات مالية مستقبلية.

7-340 هناك بعض المخاطر التي قد تؤدي إلى ارتكاب المقيِّم المُعتمَد بعض الأخطاء - التي يُمكنُ ألا تُكتشف - في الحسابات المالية؛ لذا يُنصح - في مثل هذه الحالات - بالتحقق من الحسابات بصورة مستقلة.

الفصل 300

الآلات والمعدات

والممتلكات المنقولة:

المحتويات:

- 10 مقدمة (تشمل الامتثال لمعيار التقييم الدولي 2025)
- 20 التوثيق
- 30 تقارير التقييم
- 40 الغرض من إعداد تقارير التقييم
- 50 تقارير مراجعة التقييم
- 60 التنفيذ أو الإغلاق
- 70 خطاب الإغلاق
- 80 إجراءات التعامل مع الشكاوى

10-1 تنطبق المبادئ الواردة في هذا الفصل والفصول العامة من الدليل على عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، ويشمل هذا الفصل: التعديلات أو المتطلبات الإضافية أو الأمثلة الخاصة التي توضح آلية تطبيق الفصول العامة من الدليل على عمليات التقييم، ويجب أن تُتَّبَع عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية المعايير المعمول بها لهذا النوع من الأصول والالتزامات أو أيهما، متى انطبقت الأوصاف الخاصة بها. (انظر: «الفصل (400) - المصالح والحقوق العقارية»)

10-2 يُعدّ تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية مجاًلاً واسع النطاق، فثمة تطبيقات متعددة تتطلب إجراء تقييمات دقيقة لأغراض متنوعة؛ منها: تخصيص سعر الشراء، والإعسار المالي، والإدانة، وفرض الشراكات، وتقييم الشركات، والتمويل، والتأمين، والإيجار، والتخطيط الإداري، وعمليات الاندماج والاستحواذ، وتأسيس الشركات وحلّها، ونقل الملكية، إضافةً إلى مختلف أنواع الضرائب والتخطيط الضريبي وتحديد أسعار المرافق، الذي يحتاج كل غرض من هذه الأغراض إلى اختيار مستوى القيمة المناسب، وتحديد نوعها وتعريفها بدقة، ويحدد العميل الاستخدام المقصود للتقييم، ولكن من مسؤولية المقيّم المُعتمد اختيار التعريف الصحيح للقيمة المرتبط بالاستخدام المقصود للتقييم، أو قبوله.

10-3 تتعرض الآلات والمعدات والبنية التحتية للإهلاك بمعدلات متفاوتة على مدار عمرها الإنتاجي، وذلك تبعاً لطبيعة الصناعة التي تنتمي إليها، كما أنها تتمتع بمرونة في النقل وإعادة التوطين على المستوى العالمي؛ مما يخلق سوقاً متغيرة تتأثر بدوافع متنوعة للبائعين والمشتريين، إضافةً إلى ذلك فإن هذه الأصول تحتاج إلى تكاليف للتفكيك والتركيب والتشغيل، كما تستلزم فترات تسويق مناسبة، وقد تتباين شروط بيعها وشرائها اعتماداً على ارتباطها الدائم بالعقارات من عدمه، أو على انفصالها عنها باعتبارها أصولاً فردية، وهذه العوامل تجعل من تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية عمليةً معقدة تحتاج إلى فهم عميق للخصائص التقنية الأساسية، إلى جانب خبرة سوقية متخصصة، وبحوث دقيقة، واعتماد على أدلة تقديرية ومقارنة، مع القدرة على استنتاج الافتراضات المناسبة، واتخاذ قرارات سليمة.

10-4 يمكن أن تكون هذه الآلات والمعدات والبنية التحتية - كاملة أو جزئية - مثبتة فعلياً على العقارات، أو قابلة للإزالة، أو إعادة التوطين، ويعتمد مدى تباين التركيب ودرجة تعقيده ودمجه على طبيعة الآلات والمعدات والبنية التحتية، وقد يؤثر ذلك تأثيراً ملحوظاً على نتيجة التقييم؛ لذا يجب على المقيّم المُعتمد أن يراعي أي متطلبات متعلقة بالمالك أو المؤجر التي قد تؤثر على القيمة، ويمكن أن تشمل الآلات والمعدات والبنية التحتية الملحقة بالعقار الثابت التركيبات والمعدات، ولكن يجب تحديد ما يُعدّ من «تحسينات المستأجر» المحتملة بوضوح، ويجب أن يوضح المقيّم الموقع الفعلي لهذه العناصر محل التقييم، إذ قد تحتاج الأصول الموجودة في منشآت طرف ثالث أو في مواقع نائية أو الأصول المتنقلة إلى مزيد من النظر، أو التعديلات في التقييم.

1-20 تمثل عناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية - التي يمكن تصنيفها في بعض الأحيان على أنها نوع من أنواع الممتلكات الشخصية - أصولاً ملموسة تملكها منشأة ما لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات، أو لتأجيرها للآخرين، أو لأغراض إدارية، ويتوقع استخدامها خلال فترة من الزمن، ويمكن أن تتضمن الآلات والمعدات والبنية التحتية أيضاً أصول البنية التحتية، التي تكون عادة جزءاً من نظام متخصص أو شبكة أو مجموعة من الأصول التكميلية، ويجب أيضاً أن تراعي عمليات التقييم المتعلقة بالبنية التحتية «الفصل (400) - المصالح والحقوق العقارية».

2-20 تتكون الآلات والمعدات والبنية التحتية من مجموعة واسعة من الأصول، بدءاً من الآلات المستقلة، ووصولاً إلى خطوط الإنتاج أو المصانع كاملة، وتشمل الفئات العامة المعتادة التي تُخصص لهذه العناصر ما يلي

- معدات الإنتاج والتصنيع.
- أصول النقل.
- معدات المناولة.
- معدات المختبرات والاختبار.
- أثاث المكاتب، ومستلزماتها، ومعدات.
- معدات تقنية المعلومات.
- مصانع الإنتاج، ووحداته.

3-20 تختلف الآلات والمعدات والبنية التحتية عن العقارات في جوانب تؤثر بشكل مباشر على أساليب التقييم وإعداد التقارير ذات الصلة، وتُعد قابلية التنقل أبرز هذه الفوارق، كما أن هذه الأصول تخضع للإهلاك المعجل؛ لأنها منتجة بأعمار قصيرة مقارنة بالعقارات، إلى جانب التقدم التقني السريع والتغيرات في الطلب على المنتجات، وهي جميعها عوامل مميزة تؤثر على تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية.

4-20 يعتمد تصنيف هذه الأصول على الحكم المهني الدقيق للمقيم المُعتمد، وفهمه العميق للغرض من التقييم، والخصائص التقنية الرئيسية للأصل المعني، خاصة في الحالات التي لا يكون فيها التصنيف محدداً بموجب القوانين.

5-20 تتضمن عملية التعرف على هذه الأصول إجراء تحليل شامل لعمليات الإنتاج والتصنيع، ولدور كل أصل في هذه العمليات، يلي ذلك توثيق تفصيلي للخصائص الفردية المرتبطة بكل أصل أو مجموعة أصول.

6-20 سيتبع الحق في استخدام أحد عناصر الآلات والمعدات - مثل: الحق الناشئ عن عقد الإيجار أيضاً - إرشادات هذا المعيار، ويجب الإشارة إلى أن حق استخدام أحد الأصول يمكن أن يكون له عمر افتراضي مختلف عن عمر الخدمة - الذي يأخذ في الاعتبار كلاً من الصيانة الوقائية والتنبؤية - للأصل الأساسي نفسه، وفي مثل هذه الظروف يجب أن يكون الفرق مُعلناً.

7-20 قد تكون لمجموعة الأصول قيمة أكبر عند تقييمها منفردة من قيمتها المقدرة باعتبارها جزءاً من مجموعة الأصول، أو العكس؛ إذا طُبِّقَت فرضية «أعلى وأفضل استخدام»، والواجب تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية - التي تحقق أعلى وأفضل استخدام - باعتبارها جزءاً من مجموعة الأصول باستخدام افتراضات متنسقة.

8-20 تقع الأصول غير الملموسة عادة خارج نطاق تصنيف الآلات والمعدات والبنية التحتية، ويمكن أن يؤثر الأصل غير الملموس على قيمة أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية، ومن أمثلة تلك الأصول غير الملموسة التي يمكن أن تؤثر على قيمة أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية: برامج التشغيل، والبيانات الفنية، وسجلات الإنتاج، وبراءات الاختراع، وإذا كان تقييم الأصول غير الملموسة المنفصلة أو المدمجة ضرورياً لتقييم أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية، فيجب إدراجها في التقييم.

9-20 يحتاج تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية عادة إلى النظر في مجموعة من العوامل المتعلقة بالأصول ذاتها، وبيئتها، وإمكاناتها المادية والوظيفية والاقتصادية، وفيما يلي بعض الأمثلة على العوامل التي يمكن أخذها في الاعتبار تحت كل عنوان من هذه العناوين

- أ. العوامل المتعلقة بالأصول:
 1. المواصفات الفنية للأصل.
 2. العمر الإنتاجي أو الاقتصادي أو الفعال المتبقي، مع مراعاة كل من الصيانة الوقائية والتنبؤية.
 3. حالة الأصل، ومنه: تاريخ الصيانة، والنفقات الرأسمالية السابقة.
 4. أي إهلاك مادي أو تقادم وظيفي أو تقني أو اقتصادي.
 5. تكاليف إيقاف التشغيل والإزالة، وأي تكاليف مرتبطة بموقع الأصل الموجود؛ مثل: تركيب الأصول، وإعادة تشغيلها إلى الوضع الأمثل، إلا إن خضع الأصل للتقييم في موقعه الحالي.
 6. خيارات تجديد عقد الإيجار، وغيرها من إمكانيات نهاية عقد الإيجار - التي يشار إليها غالباً باسم القيمة النهائية - بالنسبة للأصل المستخدم في سياق التأجير.
 7. أي خسارة مُحتملة للأصل التكميلي؛ مثل: يمكن تقليص العمر التشغيلي لأي أصل حسب مدة الإيجار في المبنى الذي يقع فيه.
 8. التكاليف الإضافية المرتبطة بالمعدات الإضافية، والنقل، والتركيب، والتشغيل، وما إلى ذلك.
 9. يمكن للمقيّم المُعتمد - في الحالات التي تكون فيها التكاليف السابقة غير متاحة للأصول التي قد تتواجد داخل المصنع خلال فترة البناء - الاستعانة بالعقود الهندسية أو عقود الشراء أو الإنشاء أو جميعها بوصفها وثائق مرجعية؛ إذا كان ذلك متاحاً.

ب. العوامل البيئية أو الخارجية ذات الصلة:

1. موقع مصدر المواد الخام وسوق المنتج بالنسبة للمنتجات التي ينتجها الأصل أو مجموعة الأصول، ويمكن أن تكون درجة ملائمة الموقع ذات عمر محدود أيضاً؛ مثل: عندما تكون المواد الخام محدودة، أو يكون الطلب مؤقتاً.
2. تأثير أي تشريع أو عوامل خارجية ذات صلة تقيد الاستخدام، أو تفرض تكاليف تشغيل أو وقف تشغيل إضافية على الآلات والمعدات والبنية التحتية، أو تقلل الطلب على منتج ينتجه الأصل أو مجموعة الأصول.
3. يجب تخزين النفايات السامة، التي قد تكون في شكل مواد كيميائية صلبة أو سائلة أو غازية، أو التخلص منها بأسلوب مهني وفعال، وذلك باعتبارها خطوة أساسية وضرورية في جميع العمليات الصناعية.
4. قد تكون تراخيص تشغيل بعض الأصول في بعض المناطق الخاضعة للأنظمة مقيدة، أو ذات عمر افتراضي محدود.

ج. لعوامل الاقتصادية المرتبطة:

1. الربحية الفعلية أو المحتملة للأصل، التي تستند إلى مقارنة تكاليف التشغيل مع الأرباح أو الأرباح المحتملة للمنشآت التي يعمل فيها الأصل. (انظر: «الفصل (200) - المنشآت الاقتصادية»)
2. يُمكن أن يؤثر الطلب على المنتج الذي يُساهم الأصل في تصنيعه فيما يتعلق بكل من عوامل الاقتصاد الكلي والجزئي على الطلب.
3. إمكانية استخدام الأصل لتحقيق قيمة أعلى من الاستخدام الحالي؛ أي: أعلى وأفضل استخدام.

10-20 يجب أن تعكس تقييمات الآلات والمعدات تأثير جميع أشكال التقادم على القيمة.

إطار التقييم:

30

1-30 يجب على المقيّم المعتمد الالتزام بمبادئ التقييم المنصوص عليها في «الفصل (100) - إطار التقييم»، وفقاً لما ورد في القسم 20 من الفصل.

1-40 كما يتعين على المقيّم المعتمد الاتفاق مع العميل على نطاق العمل بشكل واضح ومكتوب⁴⁴.

2-40 يُعد فهم غرض التقييم خطوة أساسية لتمكين المقيّم من تحديد نطاق العمل بدقة، والأغراض التي تحتاج إلى تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية تشمل ما يلي

- عمليات البيع والشراء للمعدات والبنية التحتية.
- أغراض القروض.
- إعداد التقارير المالية، وتخصيص سعر الشراء.
- التقييمات للأغراض القانونية.
- تعويض نزاع الملكية للمنفعة العامة.
- أغراض التأجير.
- أغراض التأمين.
- إجراءات التصفية أو الإفلاس.
- الضرائب.
- طلبات تجميد الأصول، وإيقافها.

3-40 يجب على المقيّم المعتمد - عند استلام طلب التقييم - اتخاذ الخطوات التالية:

- أ. تحديد الغرض من التقييم.
- ب. تحديد الآلات والمعدات والبنية التحتية المشمولة في عملية التقييم.
- ج. تحديد تاريخ التقييم.
- د. اختيار الأسس المناسبة لتحديد القيمة.

4-40 يجب على المقيّم المعتمد الحصول على سجل الأصول الثابتة، أو على قائمة مفصلة بالأصول المطلوب تقييمها من العميل؛ لضمان دقة تحديد الآلات والمعدات والبنية التحتية المستحقة للتقييم.

5-40 يجب أخذ درجة ارتباط الأصل مع الأصول الأخرى أو اندماجه في الاعتبار؛ لبلوغ الامتثال لمتطلب تحديد الأصل أو الالتزام محل التقييم في «الفصل (101) - نطاق العمل»، القسم 20، بالقدر الذي يؤثر به على القيمة، فعلى سبيل المثال

- أ. يمكن أن تكون الأصول مرتبطة بشكل دائم بالأرض، ولا يمكن إزالتها دون هدم كامل؛ إما للأصل، وإما لأي منشآت أو مبانٍ محيطة.
- ب. يمكن أن تكون الآلة الفردية جزءاً من خط إنتاج متكامل، إذ تعتمد وظائفها على الأصول الأخرى.
- ج. يمكن تصنيف الأصول بوصفها أحد مكونات العقار؛ مثل: نظام التدفئة، والتهوية، وتكييف الهواء، ونظام إطفاء الحريق، ونظام المراقبة بالكاميرات.

44. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

6-40 سيكون من الضروري - في هذه الحالات - تحديد ما يجب إدراجه أو استبعاده بوضوح في التقييم، كما يجب أيضاً ذكر أي افتراضات خاصة متعلقة بوجود أي أصول تكمليلية.

7-40 غالباً ما تُدمج الآلات والمعدات والبنية التحتية المرتبطة بتوريد الخدمات أو توفيرها للمبنى داخل المبنى، ويغلب عند تركيبها صعوبة فصلها عنه، وستشكل هذه العناصر عادةً جزءاً من الحقوق والمصالح والحقوق العقارية، ولذا يجب مراعاة المتطلبات الواردة في «الفصل (400) - المصالح والحقوق العقارية» حيثما كان ذلك مناسباً، ومن الأمثلة على ذلك: الأصول التي لها وظيفة رئيسية تتمثل في تقديم خدمات الكهرباء، أو الغاز، أو التدفئة، أو التبريد، أو التهوية إلى أحد المباني والمعدات؛ مثل: المصاعد، وإذا تطلب الغرض من التقييم تقييم هذه العناصر بشكل منفصل، فيجب أن يشمل نطاق العمل بياناً يشير إلى إدراج قيمة هذه العناصر في المصلحة العقارية، ولا يمكن التوصل إليها بشكل منفصل.

8-40 يتعين على المقيم المُعتمد في مثل هذه الحالات التنسيق مع المقيم للعقارات للاتفاق على فصل الأصول وفقاً لنطاق العمل.

9-40 عادةً ما تكون هناك حاجة إلى افتراضات إضافية لوصف الحالة والظروف التي تُقِيم فيها الأصول؛ نظراً للطبيعة المتنوعة لعناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية، وقابليتها للنقل، ويجب أخذ هذه العناصر في الاعتبار، وإدراجها ضمن نطاق العمل للامتثال «للفصل (101) - نطاق العمل»، الفقرة (20-1 ك)، ومن الأمثلة على الافتراضات التي يمكن أن تكون مناسبة في الظروف المختلفة ما يلي:

- أ. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، وباعتبارها جزءاً من أعمال التشغيل.
- ب. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، ولكن مع افتراض أن المنشأة لم تبدأ الإنتاج بعد.
- ج. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، ولكن على افتراض أن المنشأة مغلقة.
- د. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، ولكن على افتراض أنها مبيعة قسرياً.
- هـ. أن تُقِيم الأصول باعتبارها عناصر منفردة؛ لإزالتها من موقعها الحالي.

(انظر: «الفصل (102) - أسس القيمة»، الفقرة 200).

10-40 في بعض الحالات يمكن أن يكون من المناسب إعداد تقرير عن أكثر من مجموعة واحدة من الافتراضات، فمن ذلك: توضيح أثر إغلاق المنشأة أو وقف العمليات على قيمة الأصول.

11-40 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسمين (20) و(30) من «الفصل (101) - نطاق العمل»، يجب أن تناسب أعمال الاستقصاء وجمع المعلومات التي تُجرى في إطار التقييم الاستخدام المقصود للتقييم وأساس (أو أسس) القيمة.

12-40 يجب تجميع الأدلة الكافية والتحقق منها بوسائل مثل: المعاينة، والاستفسار، والبحث، والحساب، والتحليل؛ لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم، وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة يحتاج المقيم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

13-40 يجب على المقيم المُعتمد استخدام حكمه المهني لتحديد ما إذا كانت المعاينة ضرورية، وكذلك لتحديد نطاق المعاينة، وماده إن لزمه الأمر، كما يجب الاتفاق على هذه التفاصيل مع العميل ضمن نطاق العمل المتفق عليه.

6-40 سيكون من الضروري - في هذه الحالات - تحديد ما يجب إدراجه أو استبعاده بوضوح في التقييم، كما يجب أيضاً ذكر أي افتراضات خاصة متعلقة بوجود أي أصول تكاملية.

7-40 غالباً ما تُدمج الآلات والمعدات والبنية التحتية المرتبطة بتوريد الخدمات أو توفيرها للمبنى داخل المبنى، ويغلب عند تركيبها صعوبة فصلها عنه، وستشكل هذه العناصر عادةً جزءاً من الحقوق والمصالح والحقوق العقارية، ولذا يجب مراعاة المتطلبات الواردة في «الفصل (400) - المصالح والحقوق العقارية» حيثما كان ذلك مناسباً، ومن الأمثلة على ذلك: الأصول التي لها وظيفة رئيسية تتمثل في تقديم خدمات الكهرباء، أو الغاز، أو التدفئة، أو التبريد، أو التهوية إلى أحد المباني والمعدات؛ مثل: المصاعد، وإذا تطلب الغرض من التقييم تقييم هذه العناصر بشكل منفصل، فيجب أن يشمل نطاق العمل بياناً يشير إلى إدراج قيمة هذه العناصر في المصلحة العقارية، ولا يمكن التوصل إليها بشكل منفصل.

8-40 يتعين على المقيّم المُعتمد في مثل هذه الحالات التنسيق مع المقيّم للعقارات للاتفاق على فصل الأصول وفقاً لنطاق العمل.

9-40 عادةً ما تكون هناك حاجة إلى افتراضات إضافية لوصف الحالة والظروف التي تُقِيم فيها الأصول؛ نظراً للطبيعة المتنوعة لعناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية، وقابليتها للنقل، ويجب أخذ هذه العناصر في الاعتبار، وإدراجها ضمن نطاق العمل للامتثال «للفصل (101) - نطاق العمل»، الفقرة (20-1 ك)، ومن الأمثلة على الافتراضات التي يمكن أن تكون مناسبة في الظروف المختلفة ما يلي:

- أ. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، وباعتبارها جزءاً من أعمال التشغيل.
- ب. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، ولكن مع افتراض أن المنشأة لم تبدأ الإنتاج بعد.
- ج. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، ولكن على افتراض أن المنشأة مغلقة.
- د. أن تُقِيم الأصول باعتبارها جزءاً كاملاً في مكانها، ولكن على افتراض أنها مبيعة قسرياً.
- هـ. أن تُقِيم الأصول باعتبارها عناصر منفردة؛ لإزالتها من موقعها الحالي.

(انظر: «الفصل (102) - أسس القيمة»، الفقرة 200).

10-40 في بعض الحالات يمكن أن يكون من المناسب إعداد تقرير عن أكثر من مجموعة واحدة من الافتراضات، فمن ذلك: توضيح أثر إغلاق المنشأة أو وقف العمليات على قيمة الأصول.

11-40 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسمين (20) و(30) من «الفصل (101) - نطاق العمل»، يجب أن تناسب أعمال الاستقصاء وجمع المعلومات التي تُجرى في إطار التقييم الاستخدام المقصود للتقييم وأساس (أو أسس) القيمة.

12-40 يجب تجميع الأدلة الكافية والتحقق منها بوسائل مثل: المعاينة، والاستفسار، والبحث، والحساب، والتحليل؛ لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم، وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة يحتاج المقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

13-40 يجب على المقيّم المُعتمد استخدام حكمه المهني لتحديد ما إذا كانت المعاينة ضرورية، وكذلك لتحديد نطاق المعاينة، وماده إن لزمه الأمر، كما يجب الاتفاق على هذه التفاصيل مع العميل ضمن نطاق العمل المتفق عليه.

14-40 يجب على المقيّم المُعتمد في المملكة العربية السعودية إجراء معاينة شاملة، إلى جانب البحث والتحليل، ويجب عليه أيضاً تحديد أشياء تُعدّ جزءاً من هذه العملية، وهذه الأشياء هي

- أ. مدى تحديد الأصل أو الالتزام، أو كليهما.
- ب. مدى معاينة الأصل أو الالتزام، أو كليهما.
- ج. نوع البيانات التي يُبحث عنها، وحجمها.
- د. نوع التحليل الذي أُجري للوصول إلى الآراء أو الاستنتاجات، ومداه.

15-40 نظراً لاختلاف طبيعة المعدات والأدوات، فإن المعاينة الفعلية تُعدّ جزءاً جوهرياً من مرحلة جمع المعلومات خلال عملية التقييم.

16-40 المعاينة الفعلية تُمكن المقيّم المُعتمد من تحديد العوامل المؤثرة على تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، وهذا قد يشمل التحقق من الوجود الفعلي للأصول، وتقييم حالة التشغيل، والحالة العامة، ودراسة البيئة التشغيلية، بينما يمكن الاعتماد على تقارير الأطراف الأخرى؛ مثل: تقارير الحالة الفنية، وتقارير التحقق، والسجلات المالية لأغراض التقييم، فإن المعاينة المستقلة لجميع الأصول - أو عينة تمثيلية - يوفر دعماً متزايداً لتقييم الممتلكات والآلات والمعدات والبنية التحتية، ويجب على المقيّم المُعتمد - ما لم يكن ذلك ضمن نطاق خبرته - تجنب إبداء الرأي في الجوانب التي تتجاوز نطاق مؤهلاته؛ مثل: الحالة الفنية للأصول، كما يتعين عليه توضيح مدى المعاينة التي أُجريت، وأي قيود ذات صلة قد تؤثر على النتائج.

17-40 ينبغي على المقيّم المُعتمد جمع المعلومات التالية لكل أصل رئيس:

- أ. العلامة التجارية أو الشركة المصنعة.
- ب. الطراز أو النوع.
- ج. الحجم.
- د. لرقم التسلسلي.
- هـ. القدرة.
- و. العمر.
- ز. العمر الافتراضي المقدّر.
- ح. تكلفة الشراء أو التكلفة الأصلية.
- ط. تاريخ الشراء أو التصنيع.
- ي. اسم المورد.
- ك. بلد المنشأ.
- ل. مواصفات الآلة.
- م. المعدات الإضافية المرفقة بالآلة.
- ن. ملاحظات بشأن الأساسات والقواعد وأي وصلات خاصة؛ مثل: أنظمة التحكم الكهربائية، والأنابيب، وغيرها.

18-40 كما هو مذكور في الفقرة 07-40 من «الفصل (101)» بشأن مهمة التقييم: يجب أن يشمل نطاق العمل وصفاً تفصيلياً لمستوى التحليل والتحقيقات التي ستجرى، إلى جانب مستوى الأدلة الواجب جمعها.

19-40 وكذلك وفقاً لما ورد في الفقرة 09-80 من «الفصل (101)» بشأن مراجعة التقييم: يجب تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح في نطاق العمل، لتكون عاكسة بدقة طبيعة التقييم، وغرضه، ومدى التحقيقات التي ستجرى.

21-40 يجب على المقيّم المعتمد - عند النظر في مصداقية المعلومات المقدمة، وموثوقيتها - أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار

- الاستخدام المقصود من التقييم.
- أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
- الخبرة العملية للمصدر في موضوع التقييم.
- هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستخدم المقصود للتقييم، أم لا؟ (انظر: «الفصل (101) - نطاق العمل»، الفقرة 1-20 (أ))

22-40 يشكل الاستخدام المقصود للتقييم وأساس القيمة ومدى عمليات البحث والقيود المفروضة عليها وأي مصادر للمعلومات يمكن الاعتماد عليها - جزءاً من نطاق العمل المتعلق بالتقييم الذي يجب إبلاغه إلى جميع أطراف التقييم. (انظر: «الفصل (101) - نطاق العمل»).

23-40 يجب على المقيّم المعتمد - في الحالات التي يكون فيها نطاق العمل محدوداً للغاية، أو عندما يفتقر المقيّم المعتمد إلى المعلومات اللازمة لتقديم تقييم موثوق - بعد التفاهم مع العميل

- تعديل نطاق العمل، أو توسيعه ليشمل جمع المعلومات المفقودة.
- إتمام التقييم بناءً على فرضية خاصة إذا كان الفصل الخاص بالأصل المعني يسمح بذلك.
- أو الانسحاب من المهمة.

24-40 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن أعمال البحث والاستقصاء أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن تُخرج تقيماً ذا مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث والاستقصاء - مثل: المعاينة - قاصرة عن توفير نتائج تقييم تكفي لغرض التقييم، فيجب أن ينص التقييم صراحةً على أن التقييم لا يتوافق مع المعايير. (انظر: «الفصل (100) - إطار التقييم»، القسم (40)، و«الفصل (101) - نطاق العمل»، الفقرة 10-10).

25-40 يجب أن تأخذ تقييمات الآلات والمعدات والبنية التحتية جميعها في الاعتبار العوامل الاقتصادية الكبرى، بما في ذلك: الاستدامة، والعوامل المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة، وترد أمثلة على هذه العوامل في ملحق «المعيار (104) - البيانات والمدخلات»، وإضافة إلى ذلك فإن بعض القطاعات تخضع لتشريعات ولوائح تنظيمية خاصة قد يكون لعدم الامتثال لها تأثير مباشر على قيم الأصول، ويتعين على المقيمين المعتمدين امتلاك فهم كافٍ للعوامل التنظيمية ذات الصلة بالأصل محل التقييم، رغم أنه لا يُتوقع منهم أن يكونوا خبراء في التشريعات والتنظيمات.

26-40 يجب على المقيّم المعتمد مناقشة هذه الجوانب مع العميل أو المستشارين المعنيين؛ لضمان فهم التأثير المحتمل على القيم، وتضمن هذه التفاصيل ضمن التقرير النهائي للتقييم.

دراسة السوق:

50

1-50 يجب على المقيمين المعتمدين امتلاك فهم عميق للعوامل المؤثرة على السوق العام والقطاع المحدد للأصل، مع امتلاك البيانات المتاحة حول الأصل (أو الأصول) محل التقييم؛ سواء تلك التي جُمعت قبل المعاينة، أم أثناءها.

2-50 تشمل دراسة السوق جمع البيانات المتعلقة بالقوى المؤثرة على أداء القطاع المعني، وتحليلها على المستويين الكلي والجزئي، إذ تسهم هذه العوامل في تحديد أداء الأصل وقيّمته السوقية.

3-50 يجب على المقيم المُعتمد أن يتفهم أن «أعلى وأفضل استخدام» هو المبدأ الذي يستند إليه معظم أسس القيمة (انظر: «المعيار (102) - أسس القيمة»، الفقرة 2-30)، ولذلك من الضروري إجراء بعض التحليل السوقي مهما كان نوع الأصول التي تُقَيَّم، أو حجمها، فمفهوم «أعلى وأفضل استخدام» هو عنصر أساسي في القيمة السوقية، ويشير إلى الاستخدام الذي يمكن تطبيقه على الأصل (أو الأصول) محققاً أعلى قيمة ممكنة للأصل عند تاريخ التقييم، ويكون ممكناً من الناحية المادية، ومعقول الاحتمال اقتصادياً، ومتوافقاً مع القوانين الحالية أو من المحتمل أن يصبح قانونياً.

4-50 لا يُستخدم مبدأ «أعلى وأفضل استخدام» بشكل شائع في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، ويجب على المقيم المعتمد - في الحالات التي يكون فيها قابلاً للتطبيق - أن يأخذ في الاعتبار الاستخدام البديلة للمعدات؛ مثل: استخدام رافعة شوكية مزودة بملحق مكنسة، أو يأخذ في الاعتبار إعادة توظيف المعدات لاستخدامات تبادلية.

أسس القيمة:

60

1-60 يجب على المقيم المعتمد - وفقاً «للفصل (102) - أسس القيمة» - تحديد الأساس المناسب للقيمة عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، فمن الشائع أن تكون والآلات والمعدات خاضعة لاتفاقيات تأجير أو تمويل تتراوح بين اتفاقيات تأجير أو شراء بسيطة وهيكل تمويل معقدة عبر الحدود؛ لذلك من الضروري أن يُحدّد المقيمون المعتمدون الأساس الذي سيعتمد عليه في التقرير، وكذلك أي افتراضات خاصة في بداية التعاقد، أو الاتفاق على توثيق الافتراضات مع تقدم التعاقد، ويجب أن يأخذ المقيم المُعتمد في الاعتبار شروط اتفاقية التأجير أو التمويل، وأصحاب المصلحة، والظروف التجارية المحيطة، وقد يحتاج إلى التعاون مع مستشارين آخرين في هذا الصدد، كما أن المعايير الوطنية والدولية لإعداد التقارير المالية وقواعد المنظمين الماليين حول الأصول المؤجرة أو الممولة قد تخضع للتعديل والمراجعة بانتظام، ويجب على المقيمين تحديد الأساس ومدى العمل المقترح بوضوح فيما يتعلق بهذه القواعد والمعايير لضمان أن التقييمات المُقدمة ملائمة وموثوقة.

- 2-60** يجب على المقيّم المعتمد - عند إجراء تقييمات متعلقة بالتأمين - أن يكون مُلمّاً بمصطلحات التأمين وسوق التأمين في المملكة العربية السعودية، ويجب عليه اتخاذ الخطوات التالية
1. مراجعة شروط وثيقة التأمين، وأحكامها.
 2. تحديد الأصل الخاضع للتقييم.
 3. استخدام التعريف والأساس الصحيحين للقيمة بناءً على وثيقة التأمين والهدف من التقييم.

3-60 استخدام الأساس (أو الأسس) المناسب للقيمة والافتراضات المرتبطة بها - انظر: «الفصل (102) - أسس القيمة»، الفقرات 10/ 7 - أمر بالغ الأهمية في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، إذ يمكن أن تكون الفروق في القيمة كبيرة؛ بناءً على ما إذا كان أصل الآلات والمعدات يُقَيَّم بموجب افتراض «الاستخدام الحالي»، أو «التصفية المنظمة»، أو «البيع القسري» (انظر: «الفصل (102) - أسس القيمة»، الفقرة 90)، وتكون معظم الآلات والمعدات حساسة بشكل خاص لاختلاف الافتراضات المرتبطة بالقيمة.

قيمة التصفية:

4-60 تمثل «قيمة التصفية» المبلغ الذي يتوقَّع الدائنون أو حاملو الأسهم تحصيله لو صُفِّيت الآلات والمعدات والبنية التحتية الخاصة بالشركة، سواء أبيعَت الشركة جزئياً، أم كلياً.

5-60 تُطبَّق قيمة التصفية في الحالات التي يكون فيها التقييم ضمن إطار تصفية الشركة، أو عندما يُظهر تحليل «أعلى وأفضل استخدام» الذي يجريه المقيّم أنَّ قيمة التصفية للمعدات والبنية التحتية تفوق القيمة المحسوبة عند التقييم على أساس استمرار الاستخدام.

6-60 يجب أن يُقدر المقيّم قيمة التصفية بعد خصم التكاليف المرتبطة بعملية التصفية؛ مثل: الرسوم المفروضة من الجهات أو الأطراف المسؤولة عن تنفيذ عملية البيع.

- 7-60** يدخل في مفهوم قيمة التصفية احتمالان رئيسيان ينتج عنهما قيم تقييم مختلفة، وهي كالتالي:
- قيمة التصفية على أساس البيع المنظم: عندما يكون البيع في ظل ظروف منظمة، ويُتاح وقت مناسب للتسويق والتفاوض، تكون قيمة الآلات والمعدات والبنية التحتية مساوية لقيمتها السوقية العادلة.
 - قيمة التصفية على أساس البيع القسري: عند تحديد قيمة التصفية على أساس البيع القسري للمعدات والبنية التحتية، يُقدَّر المقيّم المعتمد المبلغ الذي سيُباع به الأصل - الآلات والمعدات والبنية التحتية - في المزاد، وقد يضطر البائع لقبول عرض أقل مما قد يحصل عليه في البيع المنظم؛ لأن المزاد يُجرى خلال فترة زمنية محدودة، فيؤدي ذلك إلى تقييم الأصل بقيمة أقل من قيمته السوقية، ويُعرف هذا التقييم عادةً باسم «قيمة البيع القسري».

8-60 يُلجأ عادة إلى التقييم على أساس «البيع القسري» عندما يكون البائع مضطراً للبيع لظروف قهرية، أو إذا كان محتاجاً للبيع حاجة شديدة، أو عند وجود حد زمني صارم لعملية البيع.

9-60 يجب على المقيّم المعتمد - عند تطبيق قاعدة «البيع القسري» - إجراء خصم يعكس تأثير البيع القسري على السعر السوقي القابل للملاحظة للآلات والمعدات والبنية التحتية، ويتعين على المقيّم المعتمد - وإذا كانت الأصول محل التقييم لا تُتداول ضمن سوق سائل أو نشط - تحليل أسعار البيع الفعلية لأصول مماثلة في أسواق مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار درجة سيولة تلك الأصول، كما يجب عليه تقدير خصم مناسب يعكس انخفاض السيولة؛ بناءً على طبيعة الأصل، وظروف السوق السائدة.

10-60 يجب - عند تحديد أي فرضية لقيمة التصفية - توضيح ما إذا كانت الفرضية تحتاج إلى أن يكون الأصل في مكانه في الموقع، أم تحتاج إلى إزالة الأصل خارج الموقع، وغالباً ستؤثر الخصائص المرتبطة بموقع الأصل أو مجموعة الأصول وحيازة الأرض الأساسية أو مدة عقد الإيجار، في المقابل المقدر للأصل الموجود أو المزال.

11-60 يجب أن تأخذ الفرضية في الاعتبار حدوث حالة معينة قد تؤدي إلى تعظيم المبلغ الإجمالي الذي سيحصل بعد إجراء النظر لفرضية القيمة قيد الدراسة، بغض النظر عما إذا كان الأصل أو مجموعة الأصول يجري النظر فيها على فرضية وجودها في الموقع، أم أنها أزيلت، ويمكن - اعتماداً على السوق - تحقيق ذلك عبر بيع الأصول على أساس مجزأ، أو ببيع الأصول مجموعة بدلاً من ذلك.

12-60 تجدر الإشارة إلى أنه قد يكون بيع الأصل للآلات والمعدات - على أساس إزالته خارج الموقع، أو على أساس أنه مجزأ - أمراً شائعاً للغاية، وقد يكون بيع الأصل للبنية التحتية - على أساس إزالته خارج الموقع، أو على أساس أنه مجزأ - ممكناً، وسيختلف ذلك اعتماداً على خصائص الأصل.

13-60 يؤثر اختيار الاعتماد على أساس الإزالة خارج الموقع على احتمال وجود بعض مكونات الأصول أو التكاليف غير المباشرة المتكبدية في الأصل التي لا يمكن استردادها بمجرد إزالة الأصول؛ سواء أكانت مادية أم اقتصادية، ويمكن أن تشمل هذه العناصر على سبيل المثال لا الحصر: الأساسات، والأنابيب الكهربائية، وأنابيب العمليات، وتكاليف النقل، وتكاليف التركيب والتشغيل، والمباني الثابتة، ومعدات السلامة والحماية، وما إلى ذلك.

14-60 يتعين على المقيّم المعتمد - إذا كان نطاق العمل يحتاج إلى تحديد صافي قيمة البيع بدلاً من القيمة الإجمالية، الذي سيؤخذ من البيع على أساس التصفية - توضيح طبيعة التكاليف وحجمها التي يُرجح أن يتحملها البائع للوصول إلى القيمة الصافية.

أساليب التقييم:

70

1-70 تُعد طرق التقييم الثلاثة الواردة في «الفصل (103) - أساليب التقييم» لتحديد القيمة من الأساليب القابلة للتطبيق عند إجراء تقييم لأصول الآلات والمعدات والبنية التحتية.

2-70 يقع على عاتق المقيمين المعتمدين واجب تبني أساليب التقييم وطرقها المستخدمة في كل عملية تقييم وتبريرها؛ وفقاً لما تقتضيه الضرورة، ويجب أن تستند هذه الطرق دائماً إلى

- طبيعة الأصول أو الالتزامات محل التقييم.
- الغرض والاستخدام المقصود، وسياق مهمة التقييم المحددة.
- أي متطلبات قانونية أو تنظيمية واجبة التطبيق ضمن الولاية القضائية ذات العلاقة.

3-70 يجب على المقيمين المُعتمدين أن يأخذوا في الاعتبار أفضل الممارسات المعتمدة في مجال التقييم أو التخصص الفني الذي يزاولونه، ولا يجب مع ذلك أن يَحُدَّ الالتزام بهذه الممارسات من قدرتهم على استخدام تقديرهم المهني المستقل عند إجراء أي تقييم؛ لضمان إصدار رأي بالقيمة يكون مقبولاً مهنيًا، وملائماً للغرض المطلوب.

4-70 لا توجد أولوية تلقائية لأي أسلوب تقييم أو طريقة تقييم على الأخرى، إلا إن كان هناك نص صريح في القوانين أو اللوائح الإلزامية يوجب اتباع أسلوب تقييم معين أو طريقة واحدة بعينها، بل قد يُطلب من المقيّم - في بعض الاختصاصات القضائية، أو لبعض أغراض التقييم المحددة - استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للوصول إلى تقدير متوازن للقيمة؛ لذلك يجب على المقيّم المُعتمد أن يكون قادراً على تقديم تقارير موثقة توثيقاً مناسباً توضح الأسلوب والطريقة المُعتمدة في التقييم.

5-70 تعتمد جميع أساليب التقييم المعروفة على المبادئ الاقتصادية الجوهرية لتحديد الأسعار، ويُحدد اختيار الأسلوب وفقاً لهدف التقييم، وطبيعة الأصل محل الدراسة، ويتفرع عن كل أسلوب رئيسي طرق تقييم متعددة تحوي نماذج مختلفة، وتتراوح هذه النماذج بين النماذج الكمية ذات الأساس الرقمي، والنماذج النوعية المعتمدة على التقدير المهني، وجميعها أدوات تُستخدم لتوزيع القيمة على الخصائص الفردية للأصل أو الأصول.

6-70 يتعيّن على المقيّم المُعتمد - عند تحديد الأسلوب وطريقة التقييم المناسبة - أن يلتزم بالتوجيهات الواردة في «الفصل (103) - أساليب التقييم»، ولا سيّما الفقرات 3-10 و 4-10 و 5-10، ولا يكتفي بالمطلوبات الواردة في هذا الفصل فقط.

أسلوب السوق:

80

1-80 يشيع استخدام أسلوب السوق لفئات الآلات والمعدات المتجانسة؛ مثل: الرافعات، ومعدات البناء، والمركبات الخفيفة والثقيلة، ومعدات نقل التربة، إذ يمكن أن تتوفر بيانات كافية عن مبيعات حديثة لأصول مماثلة، ومع ذلك، فإن أنواعاً عديدة من الآلات والمعدات تكون متخصصة، وعندها يجب توخّي الحذر عند استخدام أسلوب السوق إذا كانت البيانات السوقية المتاحة ضعيفة أو غير موجودة، ويمكن - في هذه الحالات - أن يكون من المناسب استخدام إما أسلوب الدخل، وإما التكلفة في التقييم. (انظر: «الفصل (103) - أساليب التقييم»، الفقرة 5-20)

2-80 يجب على المقيّم المُعتمد الحرص على عدم الخلط بين سوق آلة معينة أو عنصر من عناصر الآلات والمعدات، وبين الأسلوب السوقي فيما يتعلق بالمؤسسة التي قد تُستخدم فيها تلك الآلة.

3-80 يجب على المقيّم المُعتمد أن يضع في اعتباره - عندما تكون تقييمات الآلات والمعدات والبنية التحتية مرتبطة بمؤسسات تجارية أكبر تُستخدم فيها هذه الأصول - تقييم ما يلي

- القيمة الفردية للأصل أو الالتزام معزولاً عن الدخل الناتج من نشاط تجاري أوسع، سواء أكان الأصل في موقعه الحالي، أم أُزيل.
- تقدير قيمة الآلة باعتبارها جزءاً مساهماً في توليد الدخل داخل الكيان التجاري.

- 4-80** سيدخل في أنواع الأدلة - عند استخدام أسلوب السوق - ما يلي: (انظر: القسم (100)، الفقرة 100-2 من هذا المعيار)
- المبيعات الفعلية للأصول المتطابقة.
 - المبيعات الفعلية للأصول المماثلة.
 - طلب أسعار للأصول المتطابقة.
 - طلب أسعار للأصول المماثلة.

- 5-80** يمكن النظر - اعتماداً على الأصل أو الأصول محل التقييم - في أدلة السوق بطرق مختلفة تتضمن الآتي
- مجزأة؛ أي: على أساس أن الأصول فردية.
 - خط الإنتاج؛ أي: مجموعة من الأصول التي تشكل معاً وحدة التشغيل.
 - الآلات أو المرافق بالكامل؛ أي: منشأة إنتاج تنتج عدداً معيناً من الوحدات يومياً.
 - المحفظة؛ أي: مجموعة من الأصول التي تعمل عبر منطقة جغرافية معينة.

- 6-80** يجب أن تمثل اعتبارات «أعلى وأفضل استخدام» دائماً الاعتبار الأساسي للمقيم عند النظر في أنواع الأدلة المذكورة أعلاه، ويمكن أن يكون لمحفظة الأصول تحديداً قيمة أكبر إذا نُظر إليها أنها مفردة لا جزء من المحفظة، والعكس صحيح، ويجب - في هذه الحالة - على المقيم أن يذكر صراحة أن هذه هي الحالة، وأن يقدم التبرير اللازم بشأن الاختلاف في تكوين استنتاجه.

- 7-80** يجب تفضيل المبيعات الفعلية على الأسعار المطلوبة، ويجب تفضيل الأدلة المتاحة قبل تاريخ التقييم مباشرة على ما تقع بعد تاريخ التقييم.

- 8-80** يجب ترجيح موثوقية الأدلة وفقاً لمصدرها، ويمكن النظر في الأدلة على الصعيد المحلي أو الوطني أو الدولي اعتماداً على فئة الأصول التي تُعد جزءاً من التقييم.

- 9-80** يتضمن أسلوب السوق بالنسبة للمبيعات الفعلية للأصول المتطابقة جميع أشكال الإهلاك والتقاعد المتعلقة بالأصول، ولن يحتاج إلى أي تعديل؛ رغم ندرة هذه الأدلة.

- 10-80** قد يلزم - عند النظر في المبيعات الفعلية، أو طلب أسعار للأصول المماثلة، أو طلب أسعار للأصول المتطابقة - النظر في تعديلات مختلفة؛ لجعل الأدلة تتوافق مع الأصل محل التقييم، وقد تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - تعديلات على ما يلي
- العوامل الفنية؛ كالحجم، والقدرة، والتصنيف، ووحدات الإنتاج، والمواصفات، وما إلى ذلك.
 - عوامل التدهور والتقاعد؛ كالحالة، وكثافة الاستخدام، والعمر، والصيانة، وحالة الإصلاح، وتكاليف التشغيل.
 - العوامل المرتبطة بالسوق؛ كالموقع، والعملة، والكميات، والسعر المطلوب مقابل المبيعات الفعلية، والحالة البيئية، والترخيص، والامتنال، وما إلى ذلك.
 - عوامل الوقت أو أساس القيمة؛ كتاريخ البيع مقابل تاريخ التقييم، والبيع في السوق مقابل بيع التصفية، والتثبيت في مكانه الحالي مقابل الإزالة، وما إلى ذلك.

11-80 يمكن للمقيّم المعتمد - عند إجراء التعديلات لجعل الأدلة تتلاءم مع الأصل محل التقييم - أن يستخدم أساليب مختلفة، ومن ذلك

أ. التعديل المباشر؛ أي: تعديل العملة، أو المبلغ.

ب. التعديل غير المباشر؛ أي: تعديل الأدلة وفق نسبة مئوية.

12-80 يجب تفضيل الأدلة في السوق النشطة والشفافة دائماً على السوق غير النشطة والمبهمة، ويجب أن تكون الأدلة أكثر قابلية للمقارنة عندما يُحتاج إلى إجراء تعديلات أقل؛ لتلائم طبيعة التقييم الذي يجري أدائه.

أسلوب الدخل:

90

1-90 يمكن استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية حيث يمكن تحديد تدفقات نقدية للأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية؛ ومثال ذلك: عندما تُشكّل مجموعة من الأصول مصنع معالجة لإنتاج منتج، أو خدمة قابلة للتسويق، أو توليد الدخل من عقد الإيجار.

2-90 يجب التأكد - عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية باستخدام أسلوب الدخل - من استبعاد عناصر القيمة المتعلقة بالأصول غير الملموسة وغيرها من الأصول المساهمة. (انظر: الأقسام (4-20 و 8-20) من هذا الفصل، و«الفصل (101) - نطاق العمل»، و«الفصل (210) - الأصول غير الملموسة»)

3-90 يمكن أيضاً استخدام أسلوب الدخل - مع غيره من الأساليب - لتقييم وجود التقادم الاقتصادي وكميته، والشهرة التجارية للأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية، ويجب توخي الحذر عند استخدام أسلوب الدخل؛ لأنه قد يكون من الصعب تقسيم التدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بمجموعة من الأصول التكميلية على أصول فردية عند الضرورة.

4-90 يجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار - عند استخدام أسلوب الدخل لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية - التدفقات النقدية المتوقعة تحقيقها على مدار فترة التوقعات الصريحة للأصل، وكذلك قيمة الأصل في نهاية فترة التوقعات الصريحة. (انظر: «الفصل (103) - أساليب التقييم»، الفقرة (4-50))

5-90 يمكن استخدام أسلوب الدخل - وفقاً «للفصل (103) - أساليب التقييم» - لتقييم أصل أو مجموعة من الأصول التكميلية - إذا كان الدافع الرئيسي للقيمة مدفوعاً إلى حد كبير بقدرته على إدراج الدخل، وإعطائه وزناً مهماً - في ظل الظروف التالية

أ. وجود عائق كبير يتعلق بالأصل أو مجموعة الأصول التكميلية يحول دون دخول المشاركين في السوق.

ب. وجود فترة زمنية كبيرة مستغرقة لإنشاء أصل أو مجموعة أصول تكميلية ذات منفعة متساوية، سواء أكان ذلك بالشراء أم بالإنشاء.

ج. وجود عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة تمنع إنشاء أصل أو مجموعة من الأصول التكميلية ذات المنفعة المتساوية.

- د. كون المشتري على استعداد لدفع علاوة كبيرة مقابل القدرة على استخدام الأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية على الفور، وذلك بسبب اقتصاديات السوق المواتية واليقين المباشر بالتدفقات النقدية أو أيها.
- هـ. مواجهة ضرر أو أخطار أو عوامل أخرى غير مرغوبة عند تملك أصل أو مجموعة أصول تكميلية ذات منفعة متساوية، سواء أكان ذلك بالشراء أم بالإنشاء.

- 6-90** يجب إضافة إلى ذلك منح أسلوب الدخل ترجيحاً كبيراً عند تقييم أصل أو مجموعة الأصول التكميلية في ظل الظروف التالية
- أ. إذا كان استخدام أسلوب السوق غير عملي أو غير حاسم لتقييم أصل أو مجموعة الأصول التكميلية.
- ب. لا يحتاج التقييم إلا للنظر نظرة كلية في الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية، لا نظرة جزئية في قيمة هذه الأصول.
- ج. تحدد قدرة إنتاج الدخل للأصل أو مجموعة الأصول التكميلية بأسعار السوق أو بالعقود المقومة غالباً بسعر السوق.
- د. يكون التدفق النقدي الناتج للأصل أو مجموعة الأصول التكميلية منفصلاً، ويمكن تمييزه تمييزاً واضحاً عن الأجزاء الأخرى من المنشأة.
- هـ. يمكن تقييم قيمة الأصول المساهمة الأخرى المدرجة بطبيعتها ضمن الدخل الناتج بسهولة بمعزل عن الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية باستخدام أساليب التقييم الأخرى.

- 7-90** يجب على المقيّم المعتمد أن يأخذ في اعتباره ما إذا كان من الممكن استخدام الأساليب الأخرى وتوزيعها؛ مثل: أسلوب السوق، أو التكلفة؛ لدعم التقييم الذي يستخلصه من أسلوب الدخل، وذلك عند تطبيق أسلوب الدخل في الظروف الآتية
- أ. قدرة الأصل على إنتاج الدخل: هي مجرد عامل واحد من عدة عوامل تؤثر في القيمة من منظور المشاركين في السوق.
- ب. وجود شكوك كبيرة حول مقدار الدخل المستقبلي المرتبط بالأصل، وتوقيته.
- ج. عدم توفر المعلومات الكافية المتعلقة بالأصل؛ مثال: مالك الأقلية قد يحصل على البيانات المالية السابقة، لكنه لا يملك التوقعات المستقبلية أو الميزانيات.
- د. لم يبدأ الأصل في توليد الدخل بعد، لكن توليده متوقع أن يبدأ.
- هـ. عندما تولّد التدفقات النقدية بمزيج من الأصول الملموسة وغير الملموسة.

1-100 يستخدم أسلوب التكلفة عادةً لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، لا سيما في الأصول الفردية المتخصصة، أو التي تمثل مرافق استخدام خاص، وتتمثل الخطوة الأولى في تقدير التكلفة التي يتكبدها أحد المشاركين في السوق لاستبدال الأصل محل التقييم، وذلك بالرجوع إلى التكلفة الأقل قيمة بين إعادة الإنتاج أو الإحلال، وتمثل تكلفة الإحلال تكلفة امتلاك أصل بديل له نفس الاستخدام، ويمكن أن يكون هذا البديل أصلاً حديثاً له الوظائف نفسها، وتمثل تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل تماماً من الأصل محل التقييم، ويجب - بعد استنتاج تكلفة الإحلال - تعديل القيمة لإبراز تأثير القيمة بالإهلاك المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي، ويجب - في جميع الأحوال - أن تكون التعديلات التي تُدخل على تكلفة الإحلال مصممة خصيصاً لإنتاج نفس قيمة الأصل الحديث المكافئ من ناحية المنفعة والاستخدام.

2-100 قد تتناسب التكاليف الفعلية التي تتكبدها المنشأة - عند الاستحواذ على أحد الأصول أو بنائه - للاستخدام بوصفها تكلفة استبدال الأصل في ظروف معينة، ولكن يجب على المقيم - قبل استخدام المعلومات الخاصة بالتكلفة التاريخية - مراعاة ما يلي

- أ. توقيت المصروفات السابقة: وذلك بالألّا تكون التكاليف الفعلية المتكبدة من أي منشأة ذات صلة، أو تكون هذه التكاليف - في حالة عدم تكبدها مؤخراً - تتطلب التعديل وفقاً للتضخم أو المؤشرات لأي أصل مكافئ اعتباراً من تاريخ التقييم؛ للتغيرات في أسعار السوق أو التضخم أو الانكماش أو غيرها من العوامل.
- ب. أساس القيمة: يجب توخي الحذر عند اعتماد التكاليف أو هوامش الربح الخاصة بمشارك معين؛ لأنها قد لا تمثل ما دفعه المشارك العادي في السوق، ويجب أيضاً على المقيم المعتمد مراعاة أنه يمكن ألا تكون التكاليف المتكبدة من المنشأة ذات طابع تاريخي بسبب حسابات المشتريات السابقة، أو شراء أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية المستعملة، ويجب - في جميع الأحوال - تحديد اتجاه التكلفة التاريخية باستخدام المؤشرات المناسبة.
- ج. التكاليف المحددة المُدرّجة: يجب على المقيم مراعاة جميع التكاليف المهمة المُدرّجة، وهل كانت هذه التكاليف تساهم في قيمة الأصل، أم لا، علماً أنه يمكن أن يكون مناسباً إضافة هوامش ربح على التكاليف المتكبدة حسب أساس القيمة المحدد.
- د. العناصر غير السوقية: يجب استبعاد أي تكاليف أو خصومات أو حسومات لن يتكبدها المشارك العادي في السوق، أو لا تكون متاحة له.

3-100 يجب - بعد تحديد تكلفة الإحلال - خصم المبالغ اللازمة؛ لتعكس الإهلاك المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي بما يتناسب مع الحالة. (انظر: الفصل (103) - أساليب التقييم»، الفقرات 17-70 - (24-70)

طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية:

4-100 يمكن تحديد تكلفة إحلال أصل لديه قدرة استيعابية فعلية أو مطلوبة باستخدام «طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية» بالرجوع إلى تكلفة أي أصل مشابه له قدرة مختلفة.

5-100 تُستخدم عادةً «طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية» بشكل من اثنين:

- أ. تقدير تكلفة إحلال أصل أو أصول ذات قدرة استيعابية واحدة، وذلك عندما تكون تكاليف إحلال أصل أو أصول أخرى ذات قدرة استيعابية مختلفة معروفة؛ مثل: إذا أمكن إحلال قدرة الأصل محل التقييم محل أصل واحد معروف التكلفة.
- ب. تقدير تكلفة إحلال أصل حديث مكافئ ذي قدرة تتطابق مع الطلب المتوقع؛ إذا كانت القدرة الاستيعابية للأصل محل التقييم فائضة باعتبارها مقياساً لخصم عدم الاستخدام، الذي يُطبَّق في شكل جزء من تعديل التقادم الاقتصادي.

6-100 يمكن استخدام هذه الطريقة باعتبارها طريقة أساسية لتحديد تكلفة الإحلال على أساس «من أعلى إلى أسفل»، أو يمكن استخدامها باعتبارها طريقة تَحَقُّق من تكلفة الإحلال المحددة على أساس «من أسفل إلى أعلى»، وستعطى الأفضلية مع ذلك دائماً لوجود آلات مشابهة تماماً مصممة بالقدرة الاستيعابية نفسها داخل المنطقة الجغرافية على «طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية».

7-100 من المهم ملاحظة أن العلاقة بين التكلفة والقدرة الاستيعابية ليست خطية في العادة، لذا قد يلزم إدخال شكل من أشكال التعديل الأساسي أيضاً.

8-100 ويجب مع ذلك على المقيّم المعتمد توخي الحذر عند إدخال هذا التعديل – إذا كانت الاختلافات كبيرة - في القدرة الاستيعابية بوصفها دليلاً متعلقاً بالأصول محل التقييم؛ لأن ذلك قد لا يؤدي إلى نتائج موثوقة.

طريقة تحديد الاتجاه:

9-100 تحديد الاتجاه طريقة تُستخدم لتقدير تكلفة إعادة إنتاج الأصل بتطبيق مؤشر (عامل اتجاه) على تكلفة الأصل السابقة، وتعكس تضخم سعر الأصل أو انكماشه بمرور الوقت.

10-100 تشمل التكلفة السابقة المصروفات التي كانت مشمولة في الاستحواذ على الأصل عند تشغيله لأول مرة على يد مالكة الأول، ويجب تمييز هذه التكلفة عن التكلفة الأصلية التي تمثل تكلفة أحد الأصول أو الممتلكات الفعلية عند استحواذ مالكة الحالي عليه، ويمكن أن يكون مالكة الأول قد اشترى الأصل بسعر أعلى من التكلفة السابقة، أو أقل منها.

11-100 يمكن الحصول على المؤشرات من المكاتب الإحصائية أو ما يماثلها من الجهات الحكومية أو المؤسسات أو المنظمات البحثية، ويُعد اختيار المؤشرات الأكثر ملاءمة أمراً بالغ الأهمية عند الاعتماد على طريقة تحديد الاتجاه.

12-100 قد يكون تطبيق إحدى طرق تحديد الاتجاه - التي يُطَلَق عليها عادة الطريقة غير المباشرة التي تتضمن تطبيق المؤشرات - ملائماً لتحديد تكلفة الإحلال عند استخدام أسلوب التكلفة، لكن يجب أخذ الحيلة بشأن ما يلي

- أ. لا يجب تطبيق تحديد الاتجاه على أي شيء خلاف تكلفة الإحلال التي حُدِّثت سابقاً، أو التكلفة السابقة؛ وهي تكلفة أحد الأصول عند تشغيله لأول مرة على يد مالكه الأول.
- ب. تمثل التكاليف السابقة مجموعة من التكاليف المباشرة وغير المباشرة - مثل: المعدات، والعمال، والتسليم، والمعدات الكهربائية، والأساسات، والمباني، وتقنية المعلومات، وغيرها - التي قد ترتبط بمؤشر معين.
- ج. قد تُسفر التكاليف السابقة السائدة طويلة الأجل عن نتائج خاطئة وشاذة؛ لعوامل مختلفة قد تؤثر في المؤشرات بمرور الوقت.
- د. قد يؤدي استخدام مؤشر أو اتجاه مشتق في مناطق خاضعة لأنظمة مختلفة عن الأصل محل التقييم إلى نتائج خاطئة وشاذة؛ لعوامل مختلفة قد تؤثر في المؤشرات في المناطق الخاضعة لأنظمة مختلفة.
- هـ. التكاليف السابقة السائدة باستخدام مؤشر أو اتجاه محلي للأصول المشتقة - في منطقة خاضعة لأنظمة أجنبية حدث فيها تحركات في سعر الصرف بمرور الوقت - قد تؤدي أيضاً إلى نتائج غير دقيقة.

13-100 يُشترَط - في جميع الحالات - الحكم المهني لضمان ملائمة طريقة تحديد الاتجاه المتبعة في تحديد تكلفة الإحلال بوصفها جزءاً من أسلوب التكلفة، مع مراعاة طبيعة التقييم المنفذ، وإذا ظهر للمقيم المعتمد أن طريقة تحديد الاتجاه تؤدي إلى نتائج تقييم خاطئة أو شاذة، فإنَّ الواجب عليه تطبيق أساليب بديلة لتحديد تكلفة الإحلال؛ مثل: أسلوب مباشر في تحديد تكلفة الإحلال.

التقادم الوظيفي:

14-100 التقادم الوظيفي للآلات والمعدات والبنية التحتية: هو فقدان القيمة الناتج عن تراجع الكفاءة والقدرة التشغيلية للأصل.

- 15-100** وهو مصطلح يُستخدم لوصف التقادم الناجم عن أي نوع من العيوب الوظيفية في الآلات والمعدات والبنية التحتية، وقد يكون العجز الوظيفي لعوامل متعددة؛ مثل: التصميم المعتمد، والمواد المستخدمة، وعمليات التصنيع، والتكنولوجيا المطبقة، وأداء المعدات في القدرة الاستيعابية أو السرعة أو الوزن، كما قد ينشأ هذا التقادم لنقص أو زيادة في الوظائف التشغيلية، أو الأضرار الناجمة عن الاستخدام، أو الأعطال، أو غيرها من العوامل، ويُقسم التقادم الوظيفي إلى فئتين أساسيتين، هما
- التقادم التشغيلي: وهو الخسارة في القيمة التي تقع بسبب الفروق في الكفاءة أو التشغيل بين ما يعادل الأصل في السوق أو المعيار المعتمد في مجال معين من الآلات والمعدات والبنية التحتية، وبين الأصل محل التقييم.
 - التقادم التقني: وهو الخسارة في القيمة بين الآلات والمعدات والبنية التحتية الجديدة، وبين الأصل المعني؛ للاختلافات في المواد، والتصميم، والتكنولوجيا.

16-100 الأسباب الرئيسية للتقادم الوظيفي هي:

- إدخال تقنيات جديدة تعزز الكفاءة، أو الوظائف، أو جودة المنتج، أو الأداء البيئي للآلات والمعدات والبنية التحتية.
- التغيرات السريعة في متطلبات المستخدمين للمنتجات.
- توفر العمالة وتكاليفها.
- انقطاع دعم الشركات المصنعة؛ مثل: قطع الغيار، والمواد الاستهلاكية، والبرمجيات، إلخ.
- التغيرات في التشريعات المتعلقة بالكفاءة، والأثر البيئي، والصحة، والسلامة.

17-100 الاستهلاك الناتج عن التقادم الوظيفي هو انخفاض في القيمة بسبب تقليل الفائدة أو الجاذبية

لجميع الأصل المعني من الآلات والمعدات والبنية التحتية، أو جزء منه؛ لتغير متطلبات الصناعة أو الاستخدام الحديث مع مرور الوقت، ويمكن أن يشمل ذلك جميع أنواع الأصول.

18-100 يُقاس التقادم الوظيفي باستخدام التقنيات التالية:

- رأس المال الزائد لتغطية التكاليف التشغيلية على العمر المتبقي المتوقع للأصل المعني.
- تقليل التكلفة بمقدار التكاليف الرأسمالية المتعلقة بالقدرة الاستيعابية الفائضة.
- تقدير مقدار التكاليف الرأسمالية المطلوبة لمعالجة العجز الوظيفي أو نقص الهيكل أو القدرة الاستيعابية.

19-100 قد تتعرض الآلات والمعدات والبنية التحتية الجديدة أيضاً للتقادم الوظيفي عندما لا يكون

تصميمها أو المواد المستخدمة أو العملية التقنية الرئيسية ملائمة أو كافية لتحقيق الغرض المقصود من استخدامها.

20-100 قد تحتفظ الآلات والمعدات والبنية التحتية - عندما تؤدي التقنيات الجديدة إلى تقادم التقنيات

الحالية - بقيمة متبقية، أو قد تفقد قيمتها تماماً، ويجب مع ذلك توخي الحذر، إذ إن هذا التقادم غالباً يكون ناتجاً عن التكاليف المرتبطة بالتحويل نحو الأتمتة التي حلت محل العمل اليدوي، وتُصدَّر أحياناً الصناعات القديمة أو المتقدمة إلى مناطق أخرى يمكن تشغيلها فيها بتكاليف عمالة أقل؛ لاختلاف تكاليف العمالة في مختلف أنحاء العالم، وهذا يعني أن تخفيض القيمة لن يكون تخفيضاً كاملاً.

21-100 لا يحدد «المعيار (300)» طريقة تقييم محددة، إذ إن القرار - ما لم يكن هناك تنظيم يتطلب

خلاف ذلك - يُترك للحكم المهني للمقيّم المعتمد وفقاً لطبيعة الآلات والمعدات والبنية التحتية، والسياق، وهدف التقييم، ومن المتوقع أن تتطور الطرق في المستقبل استجابة للعديد من العوامل المؤثرة؛ مثل: اتجاهات السوق، والتطورات في أدوات الحساب والتحليل، وطرقهما، ومن غير المناسب تقييد هذا التطور بالإصرار على استخدام الطرق والنماذج المعترف بها حالياً.

22-100 وتعدّ مع ذلك طرق التقييم جزءاً ضمنياً من أي معيار أو إرشادات للتقييم، وتسهم طرق التقييم

القياسية في تعزيز الشفافية والفهم من قبل قراء تقارير التقييم، بينما تعمل المعايير والإرشادات الحديثة للتقييم على تعزيز الممارسات الجيدة وضمان دقة التقييمات.

التقادم الاقتصادي أو الخارجي:

23-100 التقادم الاقتصادي أو الخارجي هو انخفاض في القيمة لعوامل خارجية تؤثر على الآلات والمعدات والبنية التحتية، وهذا النوع من التقادم لا يتعلق بالمعدات نفسها، بل بالعوامل الاقتصادية والبيئية المحيطة بها.

24-100 قد يحدث التقادم الاقتصادي أو الخارجي عندما تؤثر العوامل الخارجية على آلات ومعدات وبنية تحتية معينة، أو على جميع الأصول المستخدمة في قطاع صناعي محدد؛ لذا يجب خصم هذه التأثيرات بعد احتساب الإهلاك المادي والتقادم الوظيفي.

- 25-100** الأسباب الرئيسية للتقادم الاقتصادي أو الخارجي تشمل:
- انخفاض العام في القطاع السوقي الذي يتماشى معه الأصل أو منتجه.
 - القرارات الاستراتيجية للحكومات التي قد تدعم أسواقاً معينة، أو تؤثر على توازن التجارة الدولية.
 - تطبيق الرسوم الجمركية والحصص، أو إلغاؤها، بما في ذلك تدابير مكافحة الإغراق.
 - التعديلات التشريعية التي تدعم أسواقاً ومنتجات معينة.

- 26-100** أمثلة على التقادم الاقتصادي أو الخارجي:
- انخفاض الطلب على المنتجات أو الخدمات التي تعتمد على هذه الأصول؛ مثل: الآلات والمعدات والبنية التحتية.
 - اضطراب أو فقدان في توريد العمالة أو المواد الخام.
 - التغيرات السلبية في التشريعات البيئية أو المتعلقة بالطاقة، التي قد تؤثر على عمليات الإنتاج أو على المنتج نفسه.

- 27-100** يجب على المقيّم أن يأخذ نظرة شاملة للصناعة والاقتصاد الذي تُستخدم فيه هذه الأصول، مع تحليل الاتجاهات العامة المتعلقة باستخدامها، سواء أكانت مستقرة، أم في تراجع، أم في نمو، علماً أن بعض العوامل التي قد تتطلب تعديلات من المقيّم تشمل:
- القدرة الاستيعابية الفعلية مقارنةً بالاحتياجات.
 - مدى توفر العمالة مقابل المتطلبات التشغيلية.
 - توفر المواد الخام مقارنةً بالاحتياجات منها.
 - توفر الطاقة مقارنةً بالاحتياجات منها.
 - توفر رأس المال العامل مقارنةً بالاحتياجات التشغيلية.
 - اللوائح التنظيمية المحتملة المتعلقة بانبعثات الطاقة أو الضوابط البيئية.

1-110 يتعين على المقيّم المعتمد - وفقاً «الفصل (104) - البيانات والمدخلات» - تحقيق أقصى استفادة ممكنة من خصائص البيانات ذات الصلة.

2-110 إضافةً إلى المتطلبات الواردة في «الفصل (104) - البيانات والمدخلات»، يوجد تسلسل هرمي للأدلة المقارنة يجب اتباعه عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، وهو

- أ. دليل مقارنة مباشر.
- ب. دليل مقارنة غير مباشر.
- ج. بيانات السوق العامة.
- د. مصادر أخرى.

3-110 يجب على المقيّم المعتمد - عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة - التأكد من أن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة - الواردة في «الفصل (104) - البيانات والمدخلات» - قد طُبِّقَتْ تطبيقاً كاملاً.

4-110 يجب على المقيّم المعتمد جمع المعلومات التالية عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية:

- أ. نوع الآلات.
- ب. الطراز، والرقم التسلسلي، واسم الشركة المصنعة: قد يكون من المفيد تسجيل عنوان الشركة المصنعة للوصول إلى معلومات التكلفة، وقد يكون الرقم التسلسلي ضرورياً، إذ تطلبه بعض الشركات المصنعة لتحديد مواصفات الأصل بدقة عند تقديم التكلفة الحالية، ويمكن تحديد عمر بعض المعدات عبر الرجوع إلى الكتب المرجعية التي تحوي الأرقام التسلسلية، وتواريخ التصنيع.
- ج. الرقم المرجعي للعميل: قد يكون رقم المصنع، أو رقم الأصل، أو رقم الصيانة.
- د. الحجم أو القدرة الاستيعابية.
- هـ. سنة التصنيع.
- و. الإشارة إلى أي أساس خاص أو خدمات اتصال أو توصيلات.
- ز. التعديلات، والإصلاحات الكبيرة، والتحسينات التي أجريت بعد تركيب الآلة الأصلية.
- ح. مصدر الطاقة.
- ط. العوامل البيئية والقيود القانونية، إن وجدت.
- ي. مستوى استخدام الآلات.
- ك. سجل الإنتاج والصيانة.
- ل. تكلفة التركيب والسعر الأصلي.
- م. الحالة المادية ومستوى التقدم.
- ن. هل كانت المعدات مشتركة أم مستعملة؟

5-110 يجب أن تكون المدخلات المختارة - كما هو موضح في «الفصل (104) - البيانات والمدخلات»، الفقرة 1/40 - موافقة للنماذج المستخدمة في تحديد قيمة الأصل.

6-110 يجب شرح اختيار المدخلات ومصدرها واستخدامها، وتبرير ذلك، وتوثيقه.

7-110 يجب على المقيّم المُعتمد الاحتفاظ بجميع مصادر المعلومات المُستخدمة في التقييم، وتخزينها.

8-110 من الضروري مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة؛ لتأثيرها الكبير على قيمة الأصل عند اختيار البيانات والمدخلات.

9-110 يجب تحديد أي متطلبات خاصة قد تكون لدى العميل فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة؛ مثل: التوافق مع مقياس معين أو استراتيجية محددة، ويجب الاتفاق عليها إما ضمن نطاق العمل، وإما باعتبارها تعليمات منفصلة، كما يجب مراعاة هذه المتطلبات بطريقة تتماشى مع الأساس المعتمد لتحديد القيمة، وأي افتراضات استثنائية قد يُؤخذ بها.

11-110 قد تنجم القيود على الاستمتاع والاستخدام المحتملة أو الفعلية للأصول - التي منها: الآلات والمعدات والبنية التحتية - من أسباب طبيعية؛ مثل: الفيضانات والعواصف الشديدة والحرائق البرية، أو من أسباب غير طبيعية؛ مثل: التلوث، أو في بعض الأحيان من تداخل بين العوامل الطبيعية وغير الطبيعية؛ مثل: الهبوط الأرضي بسبب استخراج المعادن على مدار السنوات، وقد توجد أيضاً عوامل استدامة وبيئية تتجاوز الجوانب المادية المباشرة؛ مثل: انبعاثات الكربون.

12-110 ورغم تنوع هذه الظروف، يظل السؤال الجوهرى: إلى أي مدى تؤثر هذه العوامل على القيمة السوقية للأصل؟ لذا يجب على المقيّم المُعتمد توخي الحذر الشديد عند تقييم القضايا المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، أو التعليق عليها، إذ قد يفتقر إلى الخبرة التخصصية المطلوبة في هذا المجال، ومن الأمثلة المتزايدة عالمياً لهذا التحدي: تقييم حجم النفقات الرأسمالية المطلوبة لتلبية متطلبات كفاءة الطاقة وإزالة الكربون؛ وفقاً للمعايير التنظيمية والسوقية خلال فترة زمنية محددة، وقد يوصى - في الحالات المناسبة - المقيّم المُعتمد بمزيد من الاستفسارات، وبطلب المشورة الإضافية من مختصين أو خبراء أو كليهما بشأن هذه المسائل.

13-110 يجب على المقيّم المُعتمد أن يكون حذراً في تحديد الحدود التي ستطبق على نطاق التحقيقات والافتراضات المُتخذة فيما يتعلق بالقضايا البيئية، ويجب عليه أيضاً بيان أي مصادر للمعلومات التي اعتمد عليها.

14-110 قد لا يكون المقيّم المُعتمد قادراً على تقديم نصائح عن طبيعة التلوث أو المواد الخطرة، أو أخطارهما، أو عن التكاليف المرتبطة بإزالتها، لكن المقيّم المُعتمد إذا كان يمتلك معرفة مسبقة بالموقع، وخبرة بنوع الأصل الذي يُقيّمه، فقد يكون قادراً على تقديم تعليقات حول احتمال وجود تلوث، وتأثيره المحتمل على القيمة وقابلية التسويق.

15-110 قد تكون طبيعة بعض المخاطر مرتبطة بشكل مباشر باستخدام الممتلكات أو الأصل محل التقييم، فعلى سبيل المثال: تعتمد العديد من الأنشطة التجارية على ممارسات تحوي مواد خطرة أو إدارة نفايات، وهو ما قد يُعد مصدر إزعاج أو ضرر محتمل للأطراف الخارجية، ورغم أن المقيّم المُعتمد قد لا يكون مؤهلاً لإجراء تحليل تفصيلي لهذه التأثيرات، إلا إن وجودها - أو احتمال وجودها - قد يلاحظ أثناء المعاينة التقييمية عبر الاستفسارات المعتادة مع الأطراف ذات الصلة، أو من خلال المعرفة المحلية بالموقع أو نوع النشاط.

110-16 يتعين على المقيّم المُعتمد تحديد حدود التحقيقات المُتبعة، وذكر المصادر والمعلومات التي استند إليها في تقريره خلال عمليات المعاينة والتحقيق وإعداد التقارير.

110-17 وقد تكون بعض العوامل ذات أهمية خاصة عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، لذا يجب النظر في هذه العوامل الواردة في الأسفل، خاصة عندما تكون ذات صلة ومناسبة لطبيعة التقييم وتعليمات العميل، وتعتبر هذه القائمة غير شاملة، وقد تختلف بناءً على الاختصاص القضائي أو السوق المعني، وقد يكون من الضروري تحديد أساس القيمة عند النظر في بعض هذه العوامل، إذ قد تعكس بعض العناصر أخطاراً فردية بدلاً من عوامل تؤثر على السوق بأكمله، ولا يجب التعامل مع هذه القائمة على أنها قائمة تحقق إلزامية، إذ تعتمد أهمية كل عنصر على طبيعة التقييم الجاري، وقد صُنفت هذه العناصر بشكل عام، مع الإشارة إلى أن بعضها قد يتداخل مع أكثر من فئة، وهذه العوامل هي:

1. تشمل العوامل البيئية تفاصيل مخططات تصنيف الطاقة التنظيمية أو المفروضة قانوناً، إضافة إلى التحسينات المقترحة أو المطلوبة ذات الصلة؛ مثل: تكاليف الدخل ورأس المال اللازمة للتطوير.
2. استهلاك الطاقة، وهذا مرتبط بأنظمة التدفئة والتبريد والإضاءة، وقد يشمل تحليل كثافة استخدام الطاقة ومقارنتها بالقطاع العقاري ذي الصلة.
3. أنواع الطاقة المستخدمة؛ مثل: الكهرباء، والنفط، والغاز الطبيعي.
4. تفاصيل أي عملية توليد للطاقة في الموقع، ويدخل فيه الطاقة المتجددة.
5. كمية أنظمة الطاقة المتجددة ومواصفاتها؛ مثل: الألواح الشمسية، والمضخات الحرارية، والكتلة الحيوية، وتوربينات الرياح.
6. الملصقات والشهادات البيئية؛ مثل: طريقة التقييم البيئي لمؤسسة أبحاث البناء (BREEAM)، والريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED)، وتصنيف وشهادة مُستدام (MOSTADAM)، معايير ويل (WELL).
7. انبعاثات الغازات المُسببة للاحتباس الحراري.
8. تحليل مسار الانبعاثات؛ مثل: نظام مراقبة أخطار الكربون (CRREM) في أوروبا.
9. العوامل المناخية المادية؛ مثل: الفيضانات، وارتفاع درجات الحرارة، والجفاف، وارتفاع مستوى سطح البحر.
10. استخدام المياه: هل الأصول مُجهزة لترشيد استهلاك المياه أم لا؟ تشمل المراجع المتاحة حالياً لتحديد وجود نظام لإدارة المياه ومستويات استهلاكها.
11. التنوع البيولوجي: قد تتضمن البيانات ذات الصلة نسبة المساحات غير النباتية مقارنة بالمساحة السطحية الإجمالية للأصل، إلى جانب الأنشطة التي قد تؤثر سلباً على المناطق الحساسة بيئياً؛ مثل: استخدام المبيدات الحشرية، إضافة إلى ذلك يُنظر في وجود خطط عمل للحفاظ على التنوع البيولوجي، والمساحة المخصصة للزراعة، أو الأغذية النباتية للأسطح.

العوامل الاجتماعية:

1. خصائص الموقع؛ كالاتصال، والبنية التحتية.
2. لتتنقل؛ كعدد محطات شحن المركبات الكهربائية، ومواقف الدراجات المخصصة للمقيمين والشاغلين.
3. توفير إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة إلى المباني، والمتطلبات المرتبطة بذلك.
4. المواد المستخدمة في البناء أو التجديد.
5. جودة الهواء الداخلي: تتضمن التدابير ذات الصلة بمعايير التهوية، وكفاءة أنظمة الترشيح، ومستويات ثاني أكسيد الكربون، ودرجة الحرارة.
6. التأثير المجتمعي: يشمل تقسيم المناطق، وتنوع السكان، وتوفير المساحات الترفيهية والخضراء، والمرافق المجتمعية، وتعزيز التفاعل مع المنشآت التجارية المحلية، فضلاً عن تأثيرها على التلوث الضوئي والهوائي والضوضائي والازدحام المروري.
7. إمكانية التعديل: يُشير إلى مدى سهولة تكييف المباني أو تعديلها؛ لتلبية الاحتياجات المختلفة.

عوامل الحوكمة:

1. السلامة: يجب التحقق من مدى موافقة الأصول للوائح السلامة ومتطلبات السوق.
2. المخاطر المتعلقة بالملكية والإشغال ومصدر أي أموال مستخدمة في المعاملات المتعلقة بأي نشاط إجرامي؛ كغسل الأموال - مثلاً -، وتمويل الإرهاب، والعبودية الحديثة، والانتهاكات الحقوقية الوطنية والدولية.
3. تأثير الملكية أو الإشغال إذا وُجد سلبي لدى الجمهور أو السوق تجاه المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة وتطبيقها.
4. التنوع والإنصاف والشمول: هل يراعي تصميم المبنى تنوع المستخدمين، ليكون مُوفراً ببيئات مرنة تحتضن الأفراد من مختلف الفئات العمرية والاختلافات الإدراكية.
5. النظر في عقود الإيجار والعقود الأخرى ذات الصلة التي تتضمن أحكاماً محددة تتعلق بالاستدامة أو العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

1-120 تُعرف معايير التقييم الدولية نموذج التقييم المشار إليه في المعيار 105 بأنها التنفيذ الكمي لطريقة تحول المدخلات - كلياً أو جزئياً - إلى مخرجات تُستخدم في تطوير القيمة، ويختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، إذ إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.

2-120 يجب على المقيّمين المعتمدين - وفقاً «الفصل (105)» - التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة، ويجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى مناسبتها للغرض المقصود من التقييم، وهل هي موافقة لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم، أم لا، ويجب - في جميع الحالات - على العضو ممارسة الحكم والشك المهني في اختيار نماذج التقييم، وفي استخدامها، وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

3-120 يجب أن يُحقّق المقيّم المعتمد - وفقاً «الفصل (105)» - نماذج التقييم - الاستفادة القصوى من خصائص النماذج المناسبة.

التوثيق وإعداد التقارير:

1-130 يجب أن يتضمّن تقرير التقييم - إضافة إلى المتطلبات الواردة في «الفصل (106)» - التوثيق وإعداد التقارير - المراجع المناسبة جميعها التي توضح كافة الجوانب التي تناولها المقيّم المعتمد ضمن نطاق العمل المتفق عليه (انظر: «الفصل (101)» - نطاق العمل)، كما يجب أن يحوي التقرير تعليقاً حول تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة - التي استُبعدت من المعاملة الفعلية أو المفترضة - على القيمة المعلنة.

2-130 يجب أن يكون التقرير مكتوباً بوضوح، ومفصلاً وفقاً لمعيار مهني شفاف، فيشمل تعليمات التقييم، والغرض منه، والأساليب المتبعة، والأسس المستخدمة، وطرق التقييم، والاستنتاجات النهائية، وكذلك الاستخدام المقصود للتقييم؛ وفقاً لما هو محدد في نطاق العمل المتفق عليه.

3-130 يجب على المقيّم المعتمد إدراج الحد الأدنى من المعلومات التالية في تقريره: (انظر: «الفصل (106)» - التوثيق وإعداد التقارير) أ. نطاق العمل المتفق عليه.

- ب. الأصول والالتزامات محل التقييم، أو كلاهما.
- ج. اسم المقيّم المعتمد، ورقم رخصته الذي يجب تضمينهما في صفحات التقرير جميعها.
- د. بيانات مفصلة عن المشاركين جميعاً في إعداد تقرير التقييم.
- هـ. تفاصيل الأشخاص المشاركين جميعاً في معاينة الأصل أو الالتزام، عند الاقتضاء.
- و. نوع الفرع الذي يحق للمقيّم المعتمد مزولة التقييم فيه؛ مثل: التقييم العقاري، وتقييم منشأة الأعمال، والآلات والمعدات والبنية التحتية.

- و. نوع الفرع الذي يحق للمقيّم المُعتمد مزاوله التقييم فيه؛ مثل: التقييم العقاري، وتقييم منشأة الأعمال، والآلات والمعدات والبنية التحتية.
- ز. رقم تعريف الشركة التجارية.
- ح. هوية العميل؛ أي: الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي كلفت المقيّم المُعتمد بإجراء التقييم المستهدف.
- ط. الاستخدام المقصود.
- ي. المستخدمون المستهدفون؛ إن وجدوا.
- ك. عملة التقييم المستخدمة.
- ل. تاريخ (أو تواريخ) التقييم.
- م. أساس أو أسس القيمة المُستخدمة.
- ن. أسلوب (أو أساليب) التقييم المعتمد.
- س. طريقة (أو طرق) التقييم، أو نموذج (أو نماذج) التقييم المطبقة.
- ع. طبيعة البيانات والمدخلات المهمة التي يستخدمها المقيّم المُعتمد في التقييم، ومصادرها، واختيارها.
- ف. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي استخدمها المقيّم وأخذها بعين الاعتبار.
- ص. الافتراضات الهامة أو الخاصة، وأي قيود تؤثر على التقييم.
- ق. النتائج التي وصل إليها المختص أو مقدم الخدمات.
- ر. القيمة والاساس المنطقي للتقييم.
- ش. القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم، وتوزيعه، ونشره.
- ت. تاريخ إصدار التقرير، وقد يختلف عن تاريخ التقييم.
- ث. بيان يؤكد استقلالية المقيّم المُعتمد عن الأصل أو الالتزام قيد التقييم.
- خ. توقيع المقيّم المُعتمد، متضمناً علامته الرسمية، أو أي وسيلة للتحقق من هويته، وتوثيقها.
- ذ. رقم إيداع تقرير التقييم في الأنظمة الإلكترونية للهيئة.
- ض. بيان الامتثال للدليل والمعايير الدولية المتبعة.

4-130 يجب - إضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (50) من «الفصل (106) - التوثيق وإعداد التقارير» - إصدار تقرير تقييم يخص مراجعة التقييم، مع تحديد ما إذا كان يركز على مراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة النهائية.

5-130 يجب على المقيّم المُعتمد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختبار ملائمة مكون من أربع نقاط على النحو التالي

1. يجب أن يوفر التقرير فهماً شاملاً للمستخدمين المستهدفين حول عملية التقييم، مع مراعاة طبيعة الأصول، والاستخدام المقصود للتقييم.
2. يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية، باعتباره جزءاً من تحديد نطاق العمل.
3. يجب أن يكون التقرير كافياً لمراجعته من قبل محترف تقييم ذي خبرة مناسبة، على ألا يكون مشاركاً سابقاً في مهمة التقييم.
4. يجب أن يكون التقرير متسقاً مع التقارير الصادرة عن نظراء المقيّم المُعتمد عند تنفيذ مهام مماثلة.

6-130 يجب على المقيّم المُعتمد التحقق من أن التقييمات التي أجراها مقيّمون مُعتمدون آخرون أو شركات تقييم أخرى - التي يُضمّنُها في تقريره - تتوافق مع معايير التقييم الدولية.

- 7-130** يجب على المقيّم المُعتمد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره؛ لنشرها مع أي مرجع له؛ مثل: تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات التالية
- اسم المقيّم المُعتمد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم الشركة التي يتبع لها.
 - حالة المقيّم؛ داخلي، أم خارجي.
 - تاريخ التقييم، وأساس القيمة، إضافة إلى أي افتراضات خاصة.
 - التعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم مباشرةً بالاستناد إلى الأدلة السوقية، أو تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.
 - التأكيد على أن التقييم قد تم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم، أو بيان الأسباب – إن كان في التقرير انحراف عن تلك المعايير – التي أدت إلى هذا الانحراف، وبيان مدى ذلك الانحراف عنها.
 - الإشارة إلى أي جزء من أجزاء التقرير الذي أعده مقيّم مُعتمد آخر، أو مسؤول مختص، أو منظمة خدمات.

8-130 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بعملاء آخرين.

9-130 يجب أن يثبت التقرير امتلاك الموظفين المشاركين في التقييم المعرفة والخبرة الكافية في السوق ذات الصلة، ونوع الأصول الخاضعة للتقييم.

10-130 يجب أن يكون التقرير موقعاً من قِبَل المقيّم المُعتمد الذي يتحمل المسؤولية عن التقييمات الواردة في التقرير.

11-130 يجب على المقيّم أيضاً تحديد فرع التقييم المرخص له بمزاولة التقييم فيه، وفئة عضويته في "الهيئة" بجانب اسمه في التقرير.

12-130 يمكن للمقيّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:

- توضيح أن مسودة الرأي مبدئية، وتعتمد على مرحلة استكمال التقرير النهائي.
- التأكيد على أن المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.
- عدم السماح بنشر المسودة، أو الإفصاح عنها.

13-130 يجب أن يسجل المقيّم المُعتمد نتائج مناقشاته مع العميل المرتبطة بمسودته، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات يقدمها العميل، وكيفية استخدامه لتلك المعلومات، والأسباب التي دفعت إلى مراجعة تقييمه أو عدم مراجعته.

14-130 يجب على المقيّم المُعتمد الاحتفاظ بملف عمله لمدة لا تقل عن 10 سنوات.

الاعتبارات الخاصة للآلات والمعدات:

140

1-140 يتناول القسم التالي قائمة غير حصرية تضم الموضوعات ذات الصلة بتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية.

1. تخصيص القيمة. (القسم 150)
2. إعداد التقارير المالية. (القسم 160)
3. صناديق الاستثمار العقاري. (القسم 170)
4. طلبات تجميد الأصول، وإيقافها. (القسم 180)
5. تقييم تعويضات نزع الملكية في المملكة (القسم 190)

تخصيص القيمة:

150

1-150 يجب على المقيّم المعتمد - إذا قُيِّمَت مجموعة من الأصول باعتبارها جزءاً من محفظة، لكنها تُخصَّص على أساس فردي - أن يوضَّح صراحةً أن هذا هو الإجراء المتبع، مع بيان الأساس المنطقي لمنهجيته في التخصيص، إضافة إلى التقيّد بما ورد في الفقرة 220 من «الفصل (102) - أسس القيمة»، وفي هذا المعيار.

إعداد التقارير المالية:

160

1-160 وفقاً لما ورد في الفصل 102 - أسس القيمة، قد تستلزم التقييمات لأغراض إعداد التقارير المالية الامتثال لعدد من المعايير والمتطلبات المحاسبية؛ ومنها - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13: القيمة العادلة.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16: عقود الإيجار.
- معيار المحاسبة الدولية 16: الممتلكات والآلات والمعدات.
- معيار المحاسبة الدولية 36: مؤشرات انخفاض قيمة الأصول.
- معايير المحاسبة الدولية في القطاع العام.

2-160 تلتزم جميع الشركات بإعداد قوائمها المالية ونشرها بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وتلتزم الشركات المدرجة بالامتثال الكامل لهذه المعايير، بينما تتبع جميع الشركات المدرجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وللشركات الصغيرة والمتوسطة غير المدرجة الخيار لتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة، أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة، وإن قررت شركة صغيرة أو متوسطة اعتماد المعايير الدولية الكاملة لإعداد التقارير المالية، فلا يُسمح لها بالتحويل لاحقاً إلى معايير الشركات الصغيرة والمتوسطة، إلا إذا طرأ تغيير جوهري أو مادي مُبرَّر في ملكيتها، أو هيكلها التنظيمي، أو طبيعة عملياتها، ويجب إضافة إلى ذلك على جميع الشركات الالتزام بمعايير المحاسبة المقبولة عموماً في المملكة العربية السعودية، الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

3-160 تشترط الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين على الكيانات المدرجة إعداد تقاريرها المالية وفق «المعايير الوطنية المتوافقة بشكل وثيق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة».

4-160 تمثل هذه المعايير الوطنية إصداراً متوافقاً بدرجة عالية مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، مع مراعاة إزالة بعض الخيارات التي تتيحها المعايير الدولية، وإضافة بعض متطلبات الإفصاح، إضافة إلى إدراج معايير وبيانات مكملة - صادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين - تغطي موضوعات ليست في المعايير الدولية، ولكنها ذات صلة بالسياق المحلي؛ كالمعايير المرتبطة بالاعتبارات الدينية، كما أضيفت أيضاً متطلبات إفصاح إضافية إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة.

5-160 يتعين على المقيمين المُعتمدين الرجوع إلى الموقع الرسمي للهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين للحصول على التفاصيل الكاملة.

6-160 يجب على المقيمين المُعتمدين - المكلفين بتقديم تقييمات تُدرج ضمن التقارير المالية - الالتزام بالتعليمات والإرشادات الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أو متطلبات الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، أو كليهما.

7-160 عند تطبيق نموذج إعادة التقييم لقياس العقارات والعقارات الاستثمارية، يجب على المقيم المعتمد الالتزام بالمتطلبات والتنظيمات ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13: القيمة العادلة:

8-160 يُعرّف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13 مفهوم القيمة العادلة، ويضع إطاراً موحداً لقياسها، كما يفرض متطلبات إفصاح تتعلق بقياسات القيمة العادلة، وبوجه عام يمكن استخدام القيمة العادلة باعتبارها أساساً للتقييم في حالات مثل: المصانع، والآلات، والمعدات، والبنية التحتية، وذلك في ظل مشاركة محددة بين أطراف معينين في صفقة فعلية أو محتملة، بدلاً من افتراض وجود سوق عامة تضم مجموعة أوسع من مقدمي العروض؛ وبناءً عليه قد تختلف القيمة العادلة المحسوبة في هذه السياقات عن القيمة السوقية للممتلكات.

9-160 يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13 القيمة العادلة بأنها: السعر الذي يُتَوَقَّع استلامه عند بيع أصل، أو يُدفع عند نقل التزام، في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق بتاريخ القياس، ويحتاج هذا المعيار إلى تقديم إفصاحات تتعلق بقياسات القيمة العادلة.

10-160 يتعين على المقيمين المُعتمدين - فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة - إجراء التقييمات بما يتوافق مع التعريف والإرشادات الخاصة بالقيمة العادلة كما وردت في المعايير الدولية للمحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16: عقود الإيجار:

11-160 يُقصد بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 معيار المحاسبة العالمي الذي يحدد كيفية تعامل الشركات مع عقود الإيجار لأغراض المحاسبة، ويضع هذا المعيار مبادئ تشمل: الاعتراف، والقياس، والعرض، والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار.

12-160 يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقد الإيجار بأنه: عقد - أو جزء من عقد - ينقل الحق في استخدام أصل معين - أي: الأصل الأساسي - خلال فترة زمنية مقابل عوض.

13-160 يتعين على المقيمين المُعتمدين إكمال التقييم وفقاً للتعريف والإرشادات الخاصة بعقود الإيجار الواردة في معايير المحاسبة الدولية التي نشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية، عند إجراء تقييمات عقود الإيجار لأغراض إعداد التقارير المالية.

14-160 يتضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) متطلبات محاسبية مختلفة لكل من المستأجرين والمؤجرين.
أ. المستأجرون:

يلتزم المستأجرون بالمحاسبة عن كل من «حق استخدام الأصل»، والالتزام المقابل في ميزانيتهم العمومية مقابل أي أصول مستأجرة، وتحدد المعايير عناصر هذه الحسابات التي قد لا تستند دائماً إلى القيم السوقية، إلا أن الكيانات قد تحتاج إلى مدخلات تقييمية للمساعدة في هذه الحسابات.

ب. المؤجرون:

يصنّف المؤجرون كل عقد إيجار يُبرم مع طرف آخر إما أنه عقد إيجار تمويلي، وإما أنه عقد إيجار تشغيلي، ويُعدّ عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي إذا نُقِلَ بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع الأساسية المرتبطة بملكية الأصل الأساسي، ويسرد المعيار مجموعة من الاختبارات التي يمكن استخدامها لتحديد ما إذا كان العقد يُصنّف أنه عقد إيجار تمويلي أم لا.

15-160 قد يُطلب من المقيمين المُعتمدين تقديم استشارات تقييمية تتعلق بالعمر الاقتصادي للأصل في بداية عقد الإيجار، والقيمة المتبقية المتوقعة للأصل الأساسي في نهاية العقد، ودرجة انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية بموجب عقد الإيجار؛ وهذه الطلبات لمساعدة المؤجرين في تصنيف عقود الإيجار.

16-160 من بين التعقيدات التي تؤثر على تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية المؤجرة، أن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 يوجب النظر إلى مكونات الأرض والمباني المدرجة ضمن عقد الإيجار بشكل منفصل لأغراض التصنيف، وإذا تبين أن الجزء المتعلق بالآلات أو المعدات أو البنية التحتية في عقد الإيجار قد يُصنّف أنه عقد إيجار تمويلي، فالواجب حينها تخصيص مبلغ الإيجار الابتدائي استناداً إلى القيم العادلة النسبية لكل مكون من مكونات العقد عند بدايته.

المعيار الدولي للمحاسبة 16: الممتلكات والآلات والمعدات:

17-160 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) المعالجة المحاسبية للممتلكات والآلات والمعدات؛ لتمكين مستخدمي القوائم المالية من فهم معلومات واضحة بشأن استثمارات الكيان في هذه الأصول، والتغيرات التي تطرأ عليها، وتشمل الجوانب المحاسبية الأساسية في المعيار الاعتراف بالأصول، وتحديد قيمها الدفترية، واحتساب رسوم الاستهلاك، والاعتراف بخسائر انخفاض القيمة التي يتعين الاعتراف بها.

18-160 يلزم تطبيق المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) في المحاسبة عن الممتلكات والآلات والمعدات، إلا إن نصَّ معيار آخر على معالجة محاسبية مختلفة أو سمح بها.

19-160 لا ينطبق المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) على الحالات التالية:

- الممتلكات والآلات والمعدات المصنفة بأنها محتفظ بها للبيع؛ بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5: الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة.
- الممتلكات والآلات والمعدات المصنفة بأنها جزء من الأنشطة المتوقعة أيضاً؛ وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 المذكور أعلاه.
- الاعتراف بالأصول المتعلقة باستكشاف الموارد المعدنية وتقييمها. (انظر: المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 6: استكشاف وتقييم الموارد الطبيعية)
- حقوق التعدين واحتياطات المعادن؛ مثل: النفط، والغاز الطبيعي، والموارد غير المتجددة المماثلة.

20-160 يتعين على الكيان الذي يعتمد نموذج التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية - وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) «العقارات الاستثمارية» - أن يطبق هذا النموذج على العقارات الاستثمارية المملوكة له.

21-160 اعتمدت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) «الممتلكات والآلات والمعدات»، الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، مع استثناء التعديلات الموضحة في الفقرات 23-160 إلى 25-160 أدناه.

22-160 إذا اختار الكيان نموذج إعادة التقييم لإحدى فئات الممتلكات والآلات والمعدات، فيجب أن يكون التقييم من مقيم معتمد مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ويمتلك خبرة حديثة في الموقع والفئة المحددة من الممتلكات أو الآلات أو المعدات الخاضعة للتقييم.

23-160 يجب الإفصاح عن اسم المقيم المعتمد ومؤهلاته.

24-160 فيما يخص المتطلبات المتعلقة برسملة تكاليف الاختبار، على الكيان الإفصاح عما يلي:

- أ. طبيعة الاختبار أو التشغيل التجريبي المناسب لظروف الكيان.
- ب. تكاليف الاختبار أو التشغيل التجريبي التي رُسملت خلال فترة التقرير.
- ج. الإيرادات المخصصة من تكاليف الاختبار أو التشغيل التجريبي خلال فترة التقرير.
- د. أي فائض من إيرادات الاختبار أو التشغيل التجريبي على تكاليفها خلال فترة التقرير.
- هـ. أسباب أي تأخير في إجراء الاختبار أو التشغيل الفعلي مقارنة بالتاريخ المخطط له مسبقاً.

المعيار الدولي للمحاسبة رقم 36: مؤشرات انخفاض القيمة:

25-160 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الإجراءات التي يجب على الكيان اتباعها لضمان عدم إدراج أي أصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد، وتُعرف القيمة القابلة للاسترداد بأنها الأعلى بين القيمة العادلة، مطروحاً منها تكاليف التصرف وقيمة الاستخدام، علماً أنَّ مؤشرات انخفاض القيمة هي:

- انخفاض القيمة السوقية.
- التغييرات السلبية في التقنيات والأسواق والاقتصاد والقوانين.
- زيادة أسعار الفائدة في السوق.
- صافي أصول الشركة أعلى من رسملة السوق.

26-160 يُدرج الأصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت قيمته الدفترية أعلى من المبلغ المتوقع استرداده باستخدام الأصل أو بيعه، ويعتبر الأصل - في هذه الحالة - قد انخفضت قيمته، ويُلزم المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) بالاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

27-160 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الضوابط المتعلقة بإعادة إثبات خسائر انخفاض القيمة، كما يُلزم المنشآت بالإفصاح عن المعلومات ذات الصلة، بما يتماشى مع متطلبات الشفافية والإفصاح المالي.

28-160 يجب على المقيمين المُعتمدين إجراء تقييم شامل للأصول المتضررة لأغراض التقارير المالية، بما يتوافق مع التعريفات والإرشادات المنصوص عليها في معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية؛ لضمان الدقة والامتثال للمتطلبات المحاسبية المعتمدة.

معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام:

29-160 تُصدّر معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام عن مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وهي تُعد الإطار المحاسبي المعتمد عالمياً للمؤسسات الحكومية والجهات العامة عند إعداد قوائمها المالية.

31-160 تُعد معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام معايير مخصصة لإعداد التقارير المالية للجهات الحكومية، وقد صُممت لتطبيقها على الكيانات العامة التي تستوفي جميع الشروط التالية

أ. تتحمل مسؤولية تقديم خدمات تعود بالنفع على القطاع العام.

ب. تعتمد بشكل أساسي على تمويل أنشطتها من خلال الضرائب، أو التحويلات الحكومية، أو الاشتراكات الاجتماعية، أو الديون، أو الرسوم؛ سواءً أكان ذلك بشكل مباشر أم غير مباشر.

ج. لا تهدف بشكل أساسي إلى تحقيق الأرباح.

32-160 يجوز - إذا أراد المقيّم المعتمد أن يُعدّ تقريراً مالياً عاماً، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام - استخدام أيّ قيمة أنسب لطبيعة الأصل والهدف من التقييم، وسواءً في ذلك استخدم القيمة العادلة؛ وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (13)، أم استخدم القيمة التشغيلية الجارية.

33-160 تُعرّف القيمة التشغيلية الجارية بأنها: «المبلغ الذي يدفعه الكيان مقابل الإمكانات الخدمية المتبقية للأصل في تاريخ القياس».

34-160 يتعين على المقيّمين المعتمدين إجراء التقييم وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام المعتمدة من مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وذلك لأغراض إعداد التقارير المالية العامة.

طلبات تجميد الأصول، وإيقافها:

170

1-170 طلب تجميد الأصول وإيقافها هو قرار يُصدره الدائن عندما يخشى أن الشركة قد تباع أصولها ولا تفي بسداد المبالغ المستحقة له، ويمكن لطلب تجميد الأصول وإيقافها أن يشمل أي نوع من الأصول تقريباً؛ مثل: الحسابات البنكية للشركة، والعقارات، والمنشآت، والآلات، والمعدات، والممتلكات المنقولة، والأراضي، والاستثمارات، والأسهم.

2-170 تُستخدم طلبات تجميد الأصول وإيقافها عادةً في قضايا الاحتيال، إذ يُخشى أن يقوم المدعى عليه بمحاولة إخفاء الأصول أو تحويلها لتجنب الوفاء بالالتزامات المالية المترتبة عليه بموجب الحكم القضائي الصادر ضده.

3-170 يتعين على المقيّمين المعتمدين أن يكونوا على دراية بأن جميع ممتلكات المدين قد تخضع - مع وجود استثناءات محددة - في إطار المنازعات القضائية لتنفيذ طلب تجميد الأصول وإيقافها، سواء أكانت هذه الممتلكات عقارات، أم مالية، أم تجارية، أم ملكية فكرية، أم أي نوع آخر من الأصول، ويتولى تلك المسؤولية مأمورو التنفيذ العاملون في دائرة التنفيذ.

4-170 يجب على المقيّم المعتمد أن يلاحظ أن هذه الآلية لا تنطبق بأثر رجعي على التقييمات التي تكون تواريخ تقييمها قبل قرار التعليق، أو التي تُجرى بعد رفع التعليق، ويتعين على تلك التقييمات الامتثال للمواد والفقرات المنصوص عليها في الدليل المعتمد كفاءة، والتي تكون سارية المفعول في تاريخ التقييم.

الفصل 400

المصالح والحقوق العقارية

المحتويات:	
10	نظرة عامة
20	مقدمة
30	إطار التقييم
40	نطاق العمل
50	دراسة السوق
60	أسس القيمة
70	أساليب التقييم
80	أسلوب السوق
90	أسلوب الدخل
100	أسلوب التكلفة
110	البيانات والمدخلات
120	نماذج التقييم
130	التوثيق وإعداد التقارير
140	الاعتبارات الخاصة للحقوق
150	والمصالح والحقوق العقارية
160	التسلسل الهرمي للحقوق والمصالح
170	القيمة الإيجارية
180	إعداد التقارير المالية
190	صناديق الاستثمار العقاري
200	طلبات إصدار أو طلب تجميد وإيقاف الأصول
210	إجراءات نزع الملكية والتعويض في المملكة
220	العقارات التطويرية
230	أساس قيمة العقارات التطويرية
240	أساليب تقييم العقارات التطويرية
250	طريقة القيمة المتبقية للعقار التطويرية الأصول القائمة
260	اعتبارات خاصة بشأن العقارات التطويرية والإقراض المضمون

نظرة عامة :

10

1-10 تنطبق المبادئ والإرشادات الواردة في الفصول العامة من الدليل على تقييم المصالح والحقوق العقارية، ويتضمن هذا الدليل -إضافة إلى الفصول العامة - تعديلات ومتطلبات إضافية وإرشادات وأمثلة محددة عن كيفية تطبيق الفصول العامة من الدليل على عمليات تقييم العقارات، ويجب أن تُتَّبَع عمليات تقييم المصالح والحقوق العقارية - متى أمكن ذلك - فصل الأصول المعمول به لهذا النوع من الأصول أو الالتزامات. (انظر: «الفصل (300) الآلات والمعدات والبنية التحتية»)

2-10 تُعدّ العقارات والحقوق والمصالح والحقوق العقارية المرتبطة بها من فئات الأصول التي لا تتمتع بخصائص موحدة، ويندرُج أن تتوفر لها ظروف سوقية نشطة ذات سيولة عالية، وبيانات معلنة، وتقتضي الحاجة مع ذلك غالباً تحديد قيمتها السوقية، وعلى نحو مغاير لكثير من الأصول المالية فإن العقارات تنسم غالباً بخصوصية أكبر؛ سواء من الناحية القانونية أم المادية، وتُتداول بوتيرة أقل، ويختلف المشترون والبائعون فيها من حيث الدوافع، كما تواجه تكاليف معاملات أعلى، وتستغرق وقتاً أطول للتسويق والبيع، وبصعب تجميعها أو تقسيمها، وتضفي هذه الخصائص على عملية تقييم العقارات طابعاً فنياً يتطلب الحذر، والخبرة في السوق المحدد، والبحث، واستخدام الأدلة السوقية والموضوعية، وفهم الافتراضات اللازمة، والحكم المهني السليم، ويمكن أن نلخص ذلك بامتلاك المهارات الاحترافية كافة في هذا المجال.

مقدمة:

20

1-20 يجب على المقيّم المُعتمد - قبل الشروع في تقييم أي مصلحة عقارية - مراعاة الإطار القانوني ذي الصلة الذي يؤثر على العقار محل التقييم، والإلمام به، ويجب أن يتمتع المقيّم المُعتمد بخبرة كافية في تقييم العقارات وفقاً لموقع العقار المعني وفئته، أو يلتزم بطلب المساعدة المناسبة عند الحاجة من مختص مطلع، كما يجب عليه الإفصاح للعميل مسبقاً عن أي نقص في خبرته قبل قبول المهمة.

2-20 تُمثل المصلحة العقارية مجموعة الحقوق المرتبطة بالعقار، مثل حق الملكية أو الانتفاع أو الاستعمال أو الإشغال أو غيرها من الحقوق العينية المرتبطة بالأرض أو المباني. وقد تشمل هذه المصلحة صوراً مختلفة من حقوق الحيازة أو الاستخدام، سواء كانت رسمية أو ناشئة عن أوضاع واقعية، بما في ذلك بعض أشكال الإشغال أو الانتفاع التي قد توجد في بعض السياقات المختلفة.

3-20 يوجد في المملكة أربعة أنواع رئيسية من المصلحة العقارية:

- أ. الملكية الكاملة: وهي الحق الذي يخول مالك العقار حيازة الأرض وما عليها من مبانٍ واستعمالها واستغلالها والتصرف فيها بصفة دائمة، وذلك مع مراعاة أي حقوق مقررة للغير أو قيود نظامية سارية. ومن أمثلة ذلك الملكية التامة أو الملكية المقيدة بشروط. وتكون هذه الملكية عادة غير محددة المدة وقابلة للانتقال إلى الورثة.
- ب. حق الانتفاع بالإيجار: هو حق المستأجر في استخدام العقار والانتفاع به لمدة محددة وفقاً لشروط عقد الإيجار، ويشمل عادةً حق الحيازة الحصرية والسيطرة على جزء محدد من الأرض أو المباني طوال مدة العقد.
- ج. مصلحة المؤجر: تمثل الحقوق التي يحتفظ بها المؤجر بصفته مالكا للعقار، وتشمل حقه في استلام الإيجار المتفق عليه وأي زيادات تعاقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار. وترتبط هذه المصلحة بوجود عقد الإيجار وتنتهي بانتهاء مدته.
- د. حقوق الارتفاق والاستخدام: هي حقوق تتيح استخدام الأرض أو المباني لغرض معين دون نقل الملكية أو منح حيازة حصرية، مثل حق المرور أو حق استخدام الأرض لغرض محدد.

4-20 ألا تُصنّف الأصول غير الملموسة من الأصول أو الالتزامات العقارية أو كليهما، ولكن يمكن أن يكون الأصل غير الملموس مرتبطاً بالتدفقات النقدية المرتبطة بالأصول العقارية، ويؤثر عليها تأثيراً ملموساً؛ لذلك من الضروري أن يكون واضحاً في نطاق العمل ما الذي يجب أن يتضمنه أو يستبعده الاستخدام المقصود من التقييم على وجه التحديد، ويجب على المقيّم المعتمد اتباع «الفصل (210) - الأصول غير الملموسة» إذا وُجد أحد عناصرها.

5-20 يشيع - رغم استخدام كلمات ومصطلحات مختلفة لوصف هذه الأنواع من المصالح والحقوق العقارية في العديد من المناطق الخاضعة للأنظمة - استخدام مفاهيم مثل: الحق المطلق غير المحدود للملكية، والمصلحة الحصرية لفترة محدودة، والحق غير الحصري لاستخدام مقصود مُحدد، ويُقصد بثبات الأرض والمباني: أن الحق الذي يتمتع به أحد الأطراف هو الذي ينتقل خلال عملية تبادل، لا الأرض ولا المباني، ولذلك فإن القيمة ترتبط بالمصلحة القانونية لا بالأرض ولا بالمباني.

6-20 يُحتاج غالباً إلى إجراء تقييم للمصالح العقارية لمختلف الاستخدامات المقصودة؛ منها: الإقراض المضمون، والبيع والشراء، والضرائب، وإجراءات التقاضي، والتعويض والإعسار المالي، وإعداد التقارير المالية، والتصفية.

إطار التقييم:

30

1-30 يجب على المقيّم المعتمد - وفقاً «للمعيار (100) - إطار التقييم» - أن يلتزم بمبادئ المقيّم. (انظر: «الفصل (100) - إطار التقييم»)

نطاق العمل:

40

1-40 يحدد نطاق العمل - الذي يُشار إليه أحياناً بشروط التعاقد أو عقد تقديم خدمات التقييم - الشروط الأساسية لإجراء التقييم أو مراجعة التقييم، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الأصول أو الالتزامات الخاضعة للتقييم، والاستخدام المقصود للتقييم، ومسؤوليات الأطراف المعنية المشاركة في التقييم، ولضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم - وفقاً «للفصل (101) - نطاق العمل» - يجب مراعاة النقاط التالية

- أ. الأصول أو الالتزامات محل التقييم، أو كليهما.
- ب. العملاء؛ وهم الأشخاص أو الجهة التي كلفت المقيّم المعتمد بالتقييم.
- ج. الاستخدام المقصود.
- د. المستخدم المُستهدف؛ إن وجد.
- هـ. المقيّم المعتمد ورقم ترخيصه وتاريخه.
- و. عملة التقييم.
- ز. تاريخ التقييم.
- ح. أساس أو أسس القيمة المُستخدمة.
- ط. طبيعة عمل المقيّم المعتمد، ونطاقه، وأي قيود مفروضة عليه.
- ي. طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المقيّم المعتمد، ومصادرها.
- ك. الافتراضات الخاصة.
- ل. الإفصاح - عند الاستعانة - بمختص أو مقدم خدمات، أو كليهما.
- م. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- ن. نوع تقرير التقييم أو أي وثائق أخرى قيد الإعداد.
- س. القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم، وتوزيعه، ونشره.
- ع. الأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين، والامتثال لمعايير التقييم الدولية.

2-40 يجب على المقيّم المعتمد - في الحالات التي يكون فيها نطاق العمل مقيداً أو غير مكتمل، أو عند عدم توفر المعلومات اللازمة لإجراء تقييم دقيق - بعد اتقاهم مع العميل اتباع ما يلي

- أ. تعديل نطاق العمل أو توسيعه ليشمل جمع المعلومات المفقودة.
- ب. استكمال التقييم بناءً على افتراض خاص، شريطة أن يكون ذلك متوافقاً مع الإرشادات الواردة في الدليل.
- ج. الانسحاب من المهمة إن لم يكن قادراً على تلبية هذه الأمور السابقة.

3-40 يجب - وفقاً للمتطلبات الواردة في «الفصل (101) - نطاق العمل» - أن تتناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تُجرى أثناء مهمة التقييم مع الاستخدام المقصود لمهمة التقييم وأسس القيمة، ويجب - في حالة مراجعة التقييم - أن يذكر نطاق العمل إن كانت المراجعة تمثل مراجعة لعملية تقييم أم مراجعة للقيمة.

4-40 يجب تجميع الأدلة الكافية والتحقق منها من خلال وسائل مثل: المعاينة، والاستفسار، والبحث، والحساب، والتحليل؛ لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم، ويحتاج المقيّم المعتمد - عند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة - إلى الحكم المهني للتأكد من ملائمتها لغرض التقييم.

5-40 يجب إجراء معاينة ميدانية للأصل محل التقييم.

6-40 يجب على المقيّم المعتمد - عند مراجعة الفقرتين (3-40) و(4-40) - تحديد مستوى المعاينة الميدانية المطلوب إجراؤها عند الحاجة ضمن نطاق عمله.

7-40 قد يُجري المقيّم المعتمد - في بعض الحالات - معاينة ميدانية لعينة من الأصول، ويجب توضيح ذلك ضمن نطاق العمل.

8-40 إذا لم يكن من المقرر إجراء معاينة ميدانية - مثل: المعاينة البصرية القائمة على التقنية - فيجب تحديد ذلك بوضوح ضمن نطاق العمل.

9-40 يتعين على المقيّم المعتمد في المملكة العربية السعودية أن يجري ما يكفي من المعاينة والبحث والتحليل اللازم؛ لضمان دقة التقييم، ويجب عليه تحديد أمور تُعدّ جزءاً مهماً من التقييم، وهي

- أ. مدى تحديد الأصل أو الالتزام، أو كليهما.
- ب. مدى معاينة الأصل أو الالتزام، أو كليهما.
- ج. نوع البيانات التي يُبحث فيها، وحجمها.
- د. نوع التحليل الذي أجري للوصول إلى الآراء أو الاستنتاجات، ومداه.

10-40 يجب على المقيّم المعتمد مراعاة الملحقين (1) و(2) من «الفصل (400)» عند مراجعة نطاق الاستقصاءات والأدلة المطلوب جمعها.

11-40 يجب أن يتضمّن نطاق العمل - على النحو الوارد في «الفصل (101)» بشأن مهمة التقييم - وصفاً تفصيلياً لنطاق التحليل والاستقصاءات المقرر إجراؤها، ومستوى الأدلة المقرر جمعها.

12-40 ويجب كذلك - وفقاً لما ورد في الفقرة (70-09) من «الفصل (101)» بشأن مراجعة التقييم - تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح في نطاق العمل، لتعكس بدقة طبيعة التقييم وغرضه، ومدى الاستقصاءات التي ستُجرى.

13-40 يجب أن يؤخذ في الحسبان - عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المقيّم المُعتمد - مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلباً على مصداقية التقييم، ويجب النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المقيّم المُعتمد؛ مثل: المعلومات المقدمة من الإدارة أو الملاك، والبحث فيها، وإثباتها. (انظر: القسمين (20) و(30) من «الفصل (101)»)، ويجب على المقيّم المُعتمد - في الحالات التي يشك فيها في مصداقية المعلومات المقدمة أو موثوقيتها - النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات من عدمها، وكيفية ذلك. (انظر: «الفصل (101) - نطاق العمل»، الفقرة 1-20(ي)).

14-40 يجب على المقيّم المُعتمد - عند النظر في مصداقية المعلومات المقدمة وموثوقيتها - أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار

- أ. الاستخدام المقصود من التقييم.
- ب. أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
- ج. الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
- د. هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو عن المستفيد من التقييم أم لا؟ (انظر: «المعيار (11) - نطاق العمل»، القسم (30). الفقرة 1-40)

15-40 يُمثل الاستخدام المقصود وأساس القيمة ونطاق أعمال البحث وحدوده وأي من مصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها - جزءاً من نطاق عمل أعمال التقييم، ويجب تعميمها على جميع الأطراف المشاركة في أعمال التقييم. (انظر: «الفصل (101) - نطاق العمل»)

16-40 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن عمليات البحث أو القيود 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 المفروضة على أعمال البحث - مثل: أعمال المعاينة - تُحد من إجراء التقييم بشكل لن يؤدي إلى نتيجة تكفي غرض التقييم، فيجب أن يفيد التقييم صراحة بأنه لا يتوافق مع الدليل أو معايير التقييم الدولية. (انظر: «الفصل (100) - إطار التقييم»، القسم 50، و«الفصل (101) - نطاق العمل»، الفقرات 1-20 و3-30 و3-40)

17-40 يجب - إضافة إلى المتطلبات التي تنص على نطاق أعمال البحث وطبيعة المعلومات التي سيعتمد عليها ومصدرها في «المعيار (101)، نطاق العمل» - مراعاة الأمور التالية

- أ. الأدلة المطلوبة إن وجدت؛ للتحقق من المصلحة العقارية، وأي مصالح مرتبطة بها.
- ب. نطاق أي أعمال معاينة.
- ج. المسؤولية عن المعلومات التي توضح مساحة الموقع، وخصائصه؛ كحالة الأرض، وخصائص المباني والمساحات المبنية.
- د. مسؤولية المعلومات المتعلقة بالموقع، وخصائصه؛ مثل: ظروف التربة، والسمات التي تؤثر في إنتاجية الأرض؛ مثل: خصوبة التربة، ومساحة المنطقة الزراعية.
- هـ. مسؤولية التأكد من مواصفات أي مبنى وحالته.
- و. مسؤولية التحقق من مواصفات المزرعة وحالتها، أو الغطاء النباتي، أو الغابة، أو المحصول.
- ز. مسؤولية التحقق من كمية وجودة الاحتياطات، وأي إجراءات استخراج ومعالجة لاحقة لعملية الاستخراج.
- ح. نطاق البحث في طبيعة الخدمات والمرافق، ومواصفاتها، وكفايتها.
- ط. المسؤولية عن تحديد العوامل البيئية الفعلية أو المحتملة.
- ي. التصاريح أو القيود القانونية المفروضة على استخدام العقارات والمباني، وكذلك أي تغييرات متوقعة أو محتملة في هذه التصاريح والقيود القانونية.

18-40 فيما يلي بعض الأمثلة النموذجية على الافتراضات الخاصة التي يلزم إقرارها والاتفاق عليها للائتمثال لمعيار (101) - نطاق العمل، الفقرة 20-3 (ك)، والمعيار (102) - أسس القيمة، الفقرة 50-4، وهي

- أ. حدوث تغير مادي محدد؛ مثل: تقييم مبنى مقترح على أنه مكتمل في تاريخ التقييم.
- ب. حدوث تغير في حالة العقارات؛ مثل: تأجير مبنى شاغر، أو أن يصبح المبنى المؤجر شاغراً في تاريخ التقييم.
- ج. تقييم المصلحة دون الأخذ في الاعتبار المصالح القائمة الأخرى.
- د. خلو العقارات من التلوث أو المخاطر البيئية الأخرى.
- هـ. استمرار النشاط الاقتصادي إلى الأبد.
- و. منح التصريح بالتخطيط من أجل تغيير الاستخدام المقترح.
- ز. وجود عقد محدد في تاريخ التقييم لم يكن قد أنجز بالفعل.

دراسة السوق:

50

1-50 يجب أن يكون المقيّم المعتمد على دراية مستمرة بالعوامل المؤثرة في سوق العقارات بشكل عام، وقطاع العقارات المعني بشكل خاص، إضافة إلى البيانات الخاصة بالعقار محل التقييم، سواء التي جُمعت قبل المعاينة، أم أثناءها.

2-50 تتطلب دراسة السوق تحديد البيانات على المستويين الكلي والجزئي، وجمعها، وتحليلها؛ لفهم العوامل التي تؤثر على أداء القطاع العقاري ذي الصلة، التي تنعكس في النهاية على قيمة العقار محل التقييم.

3-50 يجب أن يدرك المقيّم المعتمد أن مفهوم «أعلى وأفضل استخدام» يمثل الفرضية الأساسية التي تستند إليها معظم أسس التقييم - وفقاً للفقرة 2-30 من المعيار 400 -، ولذا يُعد تحليل السوق أمراً ضرورياً بغض النظر عن نوع العقار أو حجمه، ويعد مفهوم «أعلى وأفضل استخدام» جزءاً لا يتجزأ من القيمة السوقية، وهو استخدام العقار الذي يكون ممكناً فعلياً، أو محتملاً بشكل معقول، أو قانونياً أو من المرجح أن يصبح كذلك، مما يؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة للعقار في تاريخ التقييم.

4-50 يجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار - حتى في الحالات التي يكون فيها تصنيف الموقع مخصصاً لاستخدام محدد - حجم التطوير المناسب الذي يمكن أن يستوعبه السوق، وهو أمر لا يمكن تحديده بدقة إلا بتحليل السوق.

5-50 يجب - عند تقييم العقارات الاستثمارية - أن تتضمن الدراسة السوقية على الأقل توقعات أساسية للعرض والطلب ضمن السوق الفرعي المرتبط بالعقار محل التقييم، وذلك بحسب كل من فئة العقار والمنطقة السوقية التي يعمل ضمنها؛ مثل: مكاتب الفئة «أ» في المنطقة التجارية المركزية، أو مراكز التسوق الإقليمية الواقعة ضمن نطاق نصف قطره 15 إلى 20 كيلومتراً، إضافة إلى قدرة العقار على جذب حصة من هذا الطلب.

أسس القيمة:

60

1-60 يجب أن يكون المقيّم المُعتمد واضحاً بشأن «الاستخدام المقصود» للتقييم، ويجب عليه - وفقاً للفصل (102)، أسس القيمة - تحديد الأساس المناسب للقيمة من أجل الاستخدام المقصود عند تقييم المصالح والحقوق العقارية.

2-60 يجب أن يراعي المقيّم - وفقاً لمعظم أسس القيمة - «أعلى وأفضل استخدام» للعقار الذي قد يختلف عن استخدامه الحالي. (انظر: «الفصل (102) - أسس القيمة» - القسم 20) إنَّ هذا التقييم له أهمية خاصة للمصالح العقارية التي يمكن تغيير استخدامها، أو التي يمكن تطويرها.

3-60 يجب على المقيّم المُعتمد - إذا كان مجموع قيمة العناصر المنفردة المخصصة يختلف عن قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما على أساس إجمالي - أن يذكر بوضوح سبب أو أسباب الاختلاف الرئيسة، ويجب عليه أيضاً أن يراعي مع ذلك المتطلبات الواردة في القسم (220) من «الفصل (102) - أسس القيمة»، بشأن تخصيص القيمة.

أساليب التقييم:

70

1-70 يمكن تطبيق الأساليب الثلاثة الرئيسية للتقييم المذكورة في «الفصل (103) - أساليب التقييم» لتقييم المصالح والحقوق العقارية.

2-70 يقع على عاتق المقيّمين المُعتمدين واجب تبني أساليب التقييم وطرقه المستخدمة في كل عملية تقييم، وتبريرها؛ وفقاً لما تقتضيه الضرورة، ويجب أن تستند هذه الأساليب دائماً إلى

- طبيعة الأصول أو الالتزامات محل التقييم.
- الغرض والاستخدام المقصود، وسياق مهمة التقييم المحددة.
- أي متطلبات قانونية أو تنظيمية واجبة التطبيق ضمن الولاية القضائية ذات العلاقة.

3-70 يجب على المقيّمين المُعتمدين أيضاً مراعاة أفضل الممارسات المهنية المعترف بها في مجال التقييم أو في التخصص الذي يعملون فيه، ولا يجب مع ذلك أن تُفقد هذه الممارسات قدرتهم على استخدام حكمهم المهني عند تنفيذ مهام التقييم الفردية؛ لضمان التوصل إلى رأي مُعتمد مهنياً بشأن القيمة مناسب للغرض من التقييم.

4-70 لا توجد أولوية تلقائية لأي أسلوب أو طريقة تقييم على الأخرى، إلا إن كان هناك نص صريح في القوانين أو اللوائح الإلزامية يوجب اتباع أسلوب تقييم معين أو طريقة واحدة بعينها، لذا قد يُطلب من المقيّم المعتمد - في بعض الاختصاصات القضائية، أو لأغراض تقييم محددة - استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للوصول إلى تقدير متوازن للقيمة، لذلك يجب على المقيّم المعتمد أن يكون قادراً على تقديم تقارير موثقة توثيقاً مناسباً توضح الأسلوب والطريقة المعتمدة في التقييم.

5-70 تركز جميع أساليب التقييم هذه على المبادئ الاقتصادية الأساسية لتكوين الأسعار، ويعتمد اختيار الأسلوب المناسب على طبيعة التقييم والغرض منه، ويتفرع عن كل أسلوب رئيسي طرق تقييم متعددة، تحوي بدورها نماذج مختلفة، وبعض أساليب التقييم ذات طبيعة كمية، وغيرها ذات طبيعة نوعية، لكنها جميعاً أساليب تُستخدم لتحديد قيمة العقار بتحليل خصائصه ومكوناته.

6-70 يتعين على المقيّم المعتمد - عند تحديد الأسلوب وطريقة التقييم المناسبة - أن يلتزم بالتوجيهات الواردة في «الفصل (103) - أساليب التقييم»، لا سيما الفقرات (3-10) و(4-10) و(5-10)، إضافة إلى المتطلبات الواردة في هذا الدليل أيضاً.

أسلوب السوق:

80

1-80 يستند أسلوب السوق في التقييم إلى مقارنة العقار محل التقييم مع أدلة مستقاة من معاملات السوق التي تتوافق مع معايير أساس القيمة ذات الصلة، ويُجرى التقييم - في أسلوب السوق - من خلال مقارنة العقار بالأدلة المستمدة من معاملات السوق التي تفي بمعايير أساس القيمة ذي الصلة ونوع العقار.

2-80 تكون المصالح والحقوق العقارية عادةً متباينة الخواص؛ أي: ذات خصائص مختلفة، ولذا قد تكون الأرض والمباني ذات خصائص مادية مطابقة للخصائص المتداولة في السوق لكنّ الموقع مختلف، ورغم أوجه الاختلاف هذه فإنّ المعتاد هو استخدام أسلوب السوق لتقييم المصالح والحقوق العقارية.

3-80 يجب - عند مقارنة الأصل محل التقييم وفقاً لسعر مصالح عقارية أخرى - أن يتبنى المقيّم المعتمد وحدات مقارنة تُعتبر مقبولة بالنسبة لغالبية المشاركين، وأن يعتمد ذلك على طبيعة الأصل أو الالتزام محل التقييم، ويمكن أن تحوي الوحدات المقارنة الشائعة الاستخدام ما يلي:

أ. سعر المتر المربع - أو القدم المربع - للمبنى أو للهكتار أو لكل فدان للأرض.

ب. السعر لكل غرفة.

ج. السعر لكل وحدة إنتاج؛ مثل: ميجاواط، وإنتاجية المحاصيل. (انظر: الملحق 4)

4-80 لا تُعد وحدة المقارنة مفيدة إلا عند اختيارها وتطبيقها باتساق على العقار محل التقييم والعقارات المقارنة في كل تحليل، ويجب - ما كان ذلك ممكناً - أن تكون أي وحدة مقارنة مستخدمة هي نفس التي يستخدمها المشاركون في السوق ذي الصلة.

5-80 يجب على المقيّم المعتمد - عندما يستخدم السوق أكثر من وحدة مقارنة لنوع معين من العقارات - اختيار الوحدة ذات الارتباط الأكبر بأسعار بيع العقارات المقارنة لضمان دقة التقييم.

6-80 يجب على المقيّم المعتمد - عند اختيار العقارات المقارنة - التأكد من أن العقارات المستخدمة في التقييم تتمتع بالخصائص التالية

- مشابهة بدرجة كافية للعقار محل التقييم إلى المستوى الذي يمكن فيه أن تكون بديلاً تنافسياً له.
- تقع في نفس الحي أو في حي مكافئ يتمتع بخصائص محلية وأداء سوقي مماثل للعقار محل التقييم.
- استخدام مطابق لمفهوم «أعلى وأفضل استخدام» كما هو محدد للعقار محل التقييم.

7-80 يجب على المقيّم تحديد العناصر الأساسية للمقارنة، وتقييم مدى قابلية المقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة، وذلك بناءً على عوامل مثل: الموقع، والعوامل الاقتصادية، والعوامل القانونية، والجوانب المادية للعقار. (انظر: الملحق 5)

8-80 يجب على المقيّم المعتمد - في حال توفّر عنصر مهم للمقارنة في العقار محل التقييم أو العقارات المقارنة - استخدام عقارات أعلى وأدنى من العقار محل التقييم وذلك للتحقق من صحة التعديلات المطبقة، وهي منهجية تُعرف باسم «المقارنة الحدية».

9-80 يجب على المقيّم المعتمد تقديم تفسير واضح ومبرر لاختياره العقارات المقارنة في تقرير التقييم، مع توضيح أساس التعديلات والتسويات التي أُجريت، وأي قيود على البيانات المستخدمة؛ مثل: الحالات التي يضطر فيها المقيّم المعتمد إلى استخدام المبيعات، أو القوائم القديمة في سوق غير نشط.

10-80 يحدد الاعتبار الذي يمكن تطبيقه على أي بيانات أسعار مماثلة في عملية التقييم بمقارنة الخصائص المختلفة للعقار، والمعاملة التي اشتقت منها البيانات مع العقار محل التقييم، ويجب - وفقاً «للفصل (103) - أساليب التقييم»، الملحق (30-1) إلى (30-8) - مراعاة الاختلافات المعنوية في المصالح والحقوق، وتشمل هذه الاختلافات على سبيل المثال لا الحصر ما يلي

- أ. نوع المصلحة المستمدة منها الأدلة على الأسعار، ونوع المصلحة محل التقييم.
- ب. المواقع ذات الصلة.
- ج. جودة الأرض ذات الصلة.
- د. عمر التحسينات، ومواصفاتها.
- هـ. الاستخدام أو تقسيم الأراضي المسموح بهما في كل عقار.
- و. الظروف التي تحدد السعر وأساس القيمة المطلوب على أساسها.
- ز. تاريخ سريان الأدلة على الأسعار وتاريخ التقييم.
- ح. ظروف السوق في وقت المعاملات ذات العلاقة، وكيف تختلف عن الظروف الموجودة في تاريخ التقييم.

1-90 يعتمد أسلوب الدخل في تقييم جميع العقارات على تقدير قيمتها برسلة الدخل المستقبلي المتوقع منه، أو خصمه؛ سواء أكان مصدره الإيجارات، أم العوائد الناتجة عن النشاط التجاري داخل العقار، ويُصنّف في بعض الدول أسلوب الدخل - الذي يعتمد على تحليل الإيجارات الفعلية أو المحتملة ورسالتها - على أنه قسم فرعي من أسلوب السوق، بينما يُستخدم مصطلح أسلوب الدخل - في تلك البلدان - على نطاق واسع للإشارة إلى عمليات التقييم المستندة إلى القوائم المالية للمؤسسة التي تمارس نشاطها في العقار.

2-90 تُستخدم طرقٌ مختلفةٌ لحساب القيمة بأسلوب الدخل، وتشترك جميعها في سمة مشتركة تتمثل في أنّ القيمة تعتمد على الدخل الفعلي أو المقدّر الذي إمّا أن يكون مولداً أو يمكن توليده عبر مالك المصلحة، ويمكن - في حالة العقارات الاستثمارية التي يمكن أن يكون دخلها في صورة إيجار - أن يكون هذا الدخل في صورة إيجار مفترض أو مُدخّر في أيّ مبنى يشغله مالكه، وذلك على أساس ما تكلفه استئجار مساحة معادلة. (انظر: «الفصل (104) - البيانات والمدخلات»، و«الفصل (105) - نماذج التقييم»)

3-90 ترتبط قدرة العقار على توليد الدخل بالنسبة لبعض المصالح والحقوق العقارية ارتباطاً وثيقاً باستخدام نشاط تجاري/تداولي معين؛ مثل: دور السينما، أو دور المتقاعدين، أو دور الرعاية، أو العيادات، أو الفنادق، أو ما إلى ذلك، ويكون الدخل غالباً - إذا وُجد مبنى مناسب لنوع معين من الأنشطة التجارية - مرتبطاً بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة التي ستتحقق لمالكه من نشاط التداول هذا، ويشار غالباً إلى استغلال الإمكانات التجارية للعقار لبيان قيمته بـ«طريقة الأرباح». (انظر: الفقرة 3-80 التالية).

4-90 لا ينحصر التقييم - عندما يمثل الدخل المحتمل المستخدم في أسلوب الدخل التدفق النقدي من أي عمل أو نشاط تجاري، ويشمل الأصول غير الملموسة - في تقييم المصالح العقارية وحدها؛ لذا يجب على المقيم المعتمد - إذا وُجدت - الامتثال لمتطلبات «الفصل (200) - المنشآت الاقتصادية»، ومتطلبات «الفصل (210) - الأصول غير الملموسة، أما إن كان التدفق النقدي مرتبطاً بتكاليف الإيجار والصيانة وغيرها من التكاليف الخاصة بالعقارات، فهو على خلاف ما تقدّم.

5-90 بالنسبة للمصالح العقارية، يمكن استخدام الأشكال المختلفة من نماذج التدفقات النقدية المخصومة، وتفاوتت هذه النماذج من حيث التفاصيل، لكنّها تشترك في السمة الأساسية المتمثلة في أنّ التدفق النقدي لفترة مستقبلية محددة يُعدّل إلى قيمة حالية باستخدام معدل خصم ما، ويمثل مجموع القيم الحالية للفترة الفردية تقديراً لقيمة رأس المال، وتستند معدلات الخصم - في أيّ نموذج من نماذج التدفقات النقدية المخصومة - على التكلفة الزمنية للنقد، وأخطار تدفق الدخل المعني، ومكافآته.

6-90 يجب على المقيم المعتمد - إذا كانت العقارات ذات سجل تشغيلي - مراجعة بيانات التشغيل للسنوات الثلاثة الماضية على الأقل متى كانت متاحة، ولا تكتسب مع ذلك هذه البيانات أهميتها إلا بقدر ما يراها المشترون المحتملون مؤشراً على التدفقات النقدية المستقبلية.

7-90 يجب على المقيّم المُعتمد استبعاد أي استهلاك أو بنود غير نقدية مماثلة؛ مثل: خدمة الدين، والضرائب، والزكاة، ومصروفات الشركات، ومدفوعات رأس المال لمرة واحدة من التدفقات النقدية المخصومة.

8-90 يجب على المقيّم المُعتمد تضمين أي بدلات استبدال دورية، مع ضمان عدم تكرار احتسابها؛ سواء أكان ذلك بإدراجها ضمن النفقات الأخرى، أم بتعديل معدلات الخصم وفقاً لذلك.

9-90 يجب أن يكون البيان المالي المُعاد صياغته مُنظماً بطريقة منهجية، ليبدأ بالدخل الإجمالي المحتمل - وهو الإيراد المتوقع من الإيجار الكامل للعقار وفقاً لإيجارات السوق - مع تصنيف مصادر الدخل والمصروفات ضمن فئات واضحة وفقاً لنوعها ومدى تغيرها؛ أهى ثابتة أم متغيرة؟

10-90 في «الفصل (103) - أساليب التقييم»، الملحق 35-50 إلى 46-50 معلومات إضافية عن اشتقاق معدلات الخصم، علماً أن اشتقاق العائد أو معدلات الخصم يجب أن يتأثراً بهدف التقييم، فعلى سبيل المثال

أ. إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية، فإن معدلات الخصم يمكن اشتقاقها من مراقبة العوائد الكامنة في السعر المدفوع مقابل المصالح والحقوق العقارية المتداولة بين المشاركين في السوق، أو من معدلات العائد المطلوبة من المشاركين الافتراضيين، ويجب - عندما تستند معدلات الخصم على تحليل المعاملات السوقية - أن يتبع المقيّم المُعتمد الإرشادات الواردة في «الفصل (103) - أساليب التقييم»، الملحق (7-30) و(8-30).

ب. إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية لمالك محدد أو محتمل على أساس معايير الاستثمارية الخاصة، فإن المعدل المُستخدم يمكن أن يبين معدل العائد المطلوب أو المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الخاصة به.

11-90 يمكن استخلاص معدل خصم مناسب من أيّ عائد نموذجي «منعدم المخاطر» معدّل وفقاً للأخطار والفرص الإضافية الخاصة بمصلحة عقارية معينة.

تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

12-90 تعتمد طريقة التدفقات النقدية المخصومة على المبدأ القائل: إن قيمة العقار تساوي إجمالي القيمة الحالية لجميع التدفقات النقدية المستقبلية، وتسمى عملية إضافة القيمة الحالية لكل تدفق نقدي مستقبلي والقيمة الحالية لسعر إعادة البيع في نهاية المدة بتحليل التدفقات النقدية المخصومة.

13-90 يتكوّن النموذج من أربعة عناصر رئيسية يجب على المقيّم المُعتمد إعدادها أو تحديدها بوضوح، وهي

1. فترة التوقع.
2. توقعات التدفق النقدي خلال فترة التوقع: وتشمل التوقعات المتوقعة لهذه التدفقات، ومعدل نموها.
3. القيمة النهائية: وتشمل معدل رسملة الخروج.
4. معدل العائد أو معدلات الخصم.

فترة التوقع:

14-90 يجب أن تكون فترة التوقع معقولة ومتوافقة مع توقعات المستثمرين، لتعكس أداءً مستقرًا ومستدامًا للأصل.

15-90 تُعد فترات التوقع الممتدة لعشر سنوات هي الأكثر شيوعاً في المملكة، إذ إنها تفي غالباً بمعظم المعايير المطلوبة لتقييم العقارات، إن لم تكن جميعها، وقد تختلف مع ذلك الفترة المثلى بناءً على طبيعة العقار وحالته وملكيته، إذ يمكن أن يكون لهذه العوامل تأثير كبير على اختيار المقيم المعتمد لفترة التوقع المناسبة.

16-90 يجب مع ما سبق - في الحالات التي يُتوقع فيها وقوع أحداث رئيسية؛ مثل: تجديد عقد مستأجر رئيسي - تمديد فترة التوقع لعدة سنوات إضافية، لِيُسَوَّعَ هذا الحدث في التقييم، مع وضع افتراضات واضحة حول احتمالات إعادة التأجير وتكاليفه.

17-90 يجب - في حالة المشاريع القائمة على نظام حق الانتفاع بموجب الإيجار، خاصة المشاريع ذات الفترات القصيرة نسبياً (من 20 إلى 25 عاماً) - أن تمتد فترة التوقع حتى نهاية مدة الامتياز غير المنقضية.

18-90 يجب على المقيم المعتمد - عند التعامل مع عقود إيجار مُبرمة وفق التقييم الهجري، أو إذا وُجد مزيج من العقود المؤرخة بالتقويمين الميلادي والهجري داخل العقار نفسه - توحيد النظام التقويمي المستخدم في التقييم، مع مراعاة التوقيت المكافئ لأي مدفوعات أو أحداث متوقعة وفق العقود التي تعتمد تقويمياً مختلفاً.

توقعات التدفقات النقدية:

19-90 يجب على المقيم المعتمد تقييم العقار بالطريقة التي يتبعها المستثمر المحتمل نفسها عند تقييم الدخل المستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات السنوية في التدفقات النقدية بسبب مجموعة من العوامل؛ منها: تأجير المساحات الشاغرة، وزيادات الإيجار، وارتفاع التكاليف، والتغيرات في معدلات الإيجار السوقية، والتقاعد، وأعمال الصيانة، والتجديد، وفترات الشغور، وتكاليف إعادة التأجير، وتُعد - إذا كانت العقارات متعددة المستأجرين - توقعات التدفقات النقدية وتُخصم لكل عقد إيجار على حدة، مما يساهم في الوصول إلى التقييم الإجمالي للعقار محل الدراسة.

20-90 كما يجب على المقيم المعتمد أن يظل متسقاً في تقسيم التدفقات النقدية عند إعادة تقييم العقار نفسه لضمان الاتساق والدقة.

21-90 يجب - عند تقييم المصلحة العقارية لأغراض السوق - أن تكون التدفقات النقدية المستخدمة إجمالية، دون احتساب الاستهلاك أو الإهلاك أو الزكاة أو الضرائب.

22-90 يجب - إذا قُدِّمَ العميل معلومات مالية تتضمن هذه العناصر - على المقيم المعتمد استعادتها وإضافتها مجدداً عند إعداد التدفق النقدي.

23-90 يجب - إذا كانت العقارات مرتبطة بالأنشطة التجارية؛ مثل: الفنادق - أن يتضمن التدفق النقدي توقعات تغيرات رأس المال العامل.

معدلات الخصم:

24-90 يجب أن تكون معدلات الخصم متنسقا مع نوع التدفق النقدي.

25-90 تُخصم التدفقات النقدية الواردة والصادرة جميعها - بما في ذلك سعر البيع المستقبلي المتوقع - باستخدام معدلات الخصم المناسبة، وقد يكون - في بعض الحالات - من الضروري استخدام معدلات خصم مختلفة ضمن النموذج الواحد، لتعكس المستويات المتباينة للأخطار المرتبطة بكل نوع من التدفقات المالية، إلا أنه غالباً ما تُلخَّص في معدل خصم واحد شامل، وتُعد معدلات الخصم على هذا النحو عنصراً أساسياً في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، وتهدف معدلات الخصم إلى عكس تقييم المستثمر الافتراضي للأخطار الكامنة في الأصل، أو العائد المتوقع، أو كليهما، ويجب أن تكون معدلات الخصم متنسقة مع التدفقات النقدية (أو الأرباح) المقدرة في نموذج التقييم؛ أي: يجب أن تعتمد على الافتراضات نفسها، من حيث التوقيت والتضخم والتكاليف والتمويل والضرائب، كما يجب تجنب تضمين المخاطر التي عُدَّت تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بالفعل بناءً عليها.

26-90 يجب على المقيّم المُعتمد مراعاة التحليلات المؤيدة عند تقييم مدى ملائمة معدلات الخصم.

27-90 تتضمن قائمة غير حصرية بالتحليلات الشائعة ما يلي:

- أ. معدل العائد الداخلي.
- ب. متوسط العائد المرجح على الأصول.
- ج. مؤشرات القيمة من أساليب أخرى؛ مثل: أسلوب السوق، أو مقارنة المكررات الضمنية من أسلوب الدخل مع مكررات السوق للشركات المماثلة أو مكررات المعاملات.

28-90 يجب على المقيّم المُعتمد استخدام أكثر من أسلوب من الأساليب المذكورة أعلاه عند إعداد معدلات الخصم أو تقييم مدى معقوليتها.

أسلوب التكلفة:

100

1-100 يجب على المقيّم المُعتمد اتباع التوجيهات الواردة في «المعيار (103) - أساليب التقييم»، القسم (60)، عند تطبيق أسلوب التكلفة.

2-100 يوفر أسلوب التكلفة مؤشراً على القيمة استناداً إلى المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل عقار أكثر من تكلفة الحصول على عقار ذي منفعة مساوية، سواء عبر الشراء أو البناء، مع الأخذ في الاعتبار تكلفة الأرض المطلوبة للبناء، وسيكون من الضروري في كثير من الأحيان مراعاة تقادم العقار عند مقارنته بعقار جديد مماثل.

100-3 يُستخدم أسلوب التكلفة غالباً لتقدير قيمة الإحلال للعقارات المتخصصة والعقارات الأخرى التي لا تُباع أو تُأجر في السوق إلا نادراً، مما يعني أن أسلوب التكلفة لا يستخدم عموماً إلا عندما يحول نقص نشاط السوق دون استخدام الطريقة المقارنة، وعندما لا تكون العقارات المراد تقييمها مناسبة للتقييم من خلال أسلوب الدخل، وهناك مع ذلك حالات يُستخدم فيها هذا الأسلوب باعتباره إجراءً رئيسياً متعلقاً بالسوق، لا سيما عند توافر بيانات موثوقة تعزز دقة الإجراء.

100-4 يطبق هذا الأسلوب عادةً على تقييم المصالح والحقوق العقارية من خلال طريقة تكلفة الإحلال. (انظر: «الفصل (103) – أساليب التقييم»، الفقرات من 70-3 إلى 70-7)

100-5 يمكن استخدام أسلوب التكلفة كأسلوب أساسي إذا لم توجد أدلة على أسعار المعاملات لعقارات مماثلة أو تدفقات دخل فعلية أو افتراضية قابلة للتحديد يمكن أن تتحقق لمالك المصلحة ذات العلاقة .

100-6 يمكن استخدام أسلوب التكلفة أسلوباً ثانوياً أو مساعداً في بعض الحالات حتى عند توفر أدلة على أسعار المعاملات السوقية أو تدفقات دخل قابلة للتحديد.

100-7 تتطلب الخطوة الأولى حساب تكلفة الإحلال، وتكون عادةً تكلفة إحلال العقار بعقار آخر حديث ومكافئ في تاريخ التقييم ذي الصلة، ويستثنى من ذلك: إذا كان يجب أن يكون العقار المكافئ نسخة طبق الأصل من العقار محل التقييم ليحصل المشارك على المنفعة نفسها، وستكون - في هذه الحالة - تكلفة الإحلال تلك التكلفة الخاصة بإعادة إنتاج العقار محل التقييم بدلاً من إحلاله بعقار حديث مكافئ، ويجب أن تشمل تكلفة الإحلال جميع التكاليف الإضافية حسب الحاجة - مثل: قيمة الأرض، والبنية التحتية، ورسوم التصميم، وتكاليف التمويل، وأرباح المطورين - التي سيتحملها أحد المشاركين في إنشاء أصل مكافئ.

100-8 لذلك يجب أن تخضع تكلفة العقار الحديث المكافئ للتعديل بسبب التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي (انظر: «الفصل (103) – أساليب التقييم»، الفقرتان 70-18 و 70-24)، ويتمثل هدف أي تعديل بسبب التقادم في تقدير مقدار انخفاض قيمة العقار محل التقييم بالنسبة لأي مشتر محتمل بالمقارنة بالعقار الحديث المكافئ، ويراعي التقادم الحالية المادية للعقار محل التقييم، ووظائفه، ومنفعته الاقتصادية، مقارنة بالعقار الحديث المكافئ.

1-110 يجب - وفقاً للفصل (104)، البيانات والمدخلات - أن يُحقق المقيّم المُعتمد أقصى استخدام ممكن من البيانات الملحوظة ذات الصلة.

2-110 يوجد - إضافة إلى المتطلبات الواردة في «الفصل (104) - البيانات والمدخلات» - تسلسل هرمي للأدلة المقارنة يجب الالتزام به عند تنفيذ عمليات تقييم المصالح والحقوق العقارية، وهذا التسلسل هو

- أ. مقارنات مباشرة.
- ب. مقارنات غير مباشرة.
- ج. بيانات السوق العامة.
- د. مصادر أخرى.

3-110 يجب على المقيّم المعتمد - عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة - التأكد من أن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة - الواردة في «الفصل (104) - البيانات والمدخلات» - قد طُبِّقَت تطبيقاً كاملاً.

4-110 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقة مع النماذج المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام، أو كليهما. (انظر: «الفصل (104) - البيانات والمدخلات»، القسم 40).

5-110 يجب على المقيّم المعتمد تحديد العناصر المهمة للمقارنة؛ مثل: الموقع، والجوانب الاقتصادية، والقانونية والمادية.

6-110 يجب على المقيّم المعتمد تقييم قابلية المقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة بناءً على هذه العناصر. (انظر: الملحق 5).

7-110 يجب شرح اختيار المدخلات ومصدرها واستخدامها، وتبرير ذلك، وتوثيقه.

8-110 من الضروري مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة؛ لتأثيرها الكبير على قيمة الأصل عند اختيار البيانات والمدخلات.

9-110 يجب تحديد أي متطلبات خاصة قد تكون لدى العميل فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة؛ مثل: التوافق مع مقياس معين أو استراتيجية محددة، ويجب الاتفاق عليها إما ضمن نطاق العمل وإما أن تُعامل على أنها تعليمات منفصلة، كما يجب مراعاة هذه المتطلبات بطريقة تتماشى مع الأساس المعتمد لتحديد القيمة، وأي افتراضات استثنائية قد يُؤخذ بها.

10-110 قد تنشأ القيود المحتملة أو الفعلية على التمتع بالعقار واستخدامه بسبب الاستدامة والعوامل البيئية عن أسباب طبيعية؛ مثل: الفيضانات والعواصف الشديدة وحرائق الغابات، أو عن أسباب غير طبيعية؛ مثل: التلوث، أو في بعض الأحيان عن مزيج من الاثنين؛ مثل: الهبوط الناتج عن الاستخراج التاريخي للمعادن، وقد توجد أيضاً عوامل استدامة وبيئية تتجاوز الجوانب الفيزيائية المباشرة؛ مثل: انبعاثات الكربون.

11-110 ورغم تنوع هذه الظروف يظل السؤال الجوهرى: إلى مدى تؤثر هذه العوامل على القيمة للأصل؟ يجب على المقيّم المُعتمد توخي الحذر الشديد عند تقييم القضايا المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، أو التعليق عليها؛ إذ قد يفتقر إلى الخبرة التخصصية المطلوبة لتلبية متطلبات كفاءة ومن الأمثلة المتزايدة عالمياً على هذا التحدي: تقييم حجم النفقات الرأسمالية المطلوبة لتلبية متطلبات كفاءة الطاقة وإزالة الكربون؛ وفقاً للمعايير التنظيمية والسوقية خلال فترة زمنية محددة، وقد يوصي المقيّم المُعتمد - في الحالات المناسبة - بإجراء مزيد من الاستفسارات، وقد يطلب مشورة إضافية من مختصين أو خبراء أو كليهما بشأن هذه المسائل.

12-110 يجب على المقيّم المُعتمد أن يكون حذراً في تحديد الحدود التي ستنطبق على نطاق التحقيقات والافتراضات المُتخذة فيما يتعلق بالقضايا البيئية، ويجب عليه أيضاً بيان أي مصادر للمعلومات التي اعتمد عليها.

13-110 قد لا يكون المقيّم المُعتمد قادراً على تقديم نصائح بشأن طبيعة التلوث أو أخطاره، أو المواد الخطرة، أو التكاليف المرتبطة بإزالتها، وقد يتمكن مع ذلك المقيّم المُعتمد الذي يتمتع بمعرفة مسبقة بالموقع والخبرة بنوع العقار محل التقييم من التعليق على إمكانات التلوث، وعلى التأثير الذي يمكن أن يحدثه ذلك على القيمة وقابلية التسويق.

14-110 قد ترتبط طبيعة هذه المخاطر مباشرة باستخدام العقار أو الأصل نفسه، فعلى سبيل المثال: تعتمد العديد من الأعمال على أنشطة تشمل المواد الخطرة أو إدارة النفايات التي قد تُعتبر مصدر إزعاج للأطراف الخارجية، ويمكن للمقيّم المُعتمد - رغم أنه قد لا يكون مؤهلاً لتقديم تحليل تفصيلي لهذه التأثيرات - أن يلاحظ وجودها - أو احتمال وجودها - أثناء معاينة الأصل، أو من خلال الاستفسارات المعتادة مع الأطراف ذات الصلة، أو المعرفة المحلية بالموقع أو النشاط.

15-110 يتعين على المقيّم المُعتمد تحديد حدود التحقيقات المُتبعة، وذكر المصادر والمعلومات التي استند إليها في تقريره.

16-110 هناك عوامل لها علاقة بعمليات المعاينة والبحث وإعداد تقارير التقييم والتوثيق - وهي في الوقت نفسه مرتبطة بالمصالح والحقوق العقارية - يجب مراعاتها عند الحاجة في عمليات التقييم الفردية، وهذه العوامل ليست شاملة، وقد تختلف العوامل باختلاف النطاق القضائي، أو باختلاف السوق المعني، أو بهما معاً، وقد تكون بعض هذه العوامل ذات صلة؛ كالعقارات السكنية، والعقارات التجارية، والعقارات المفتوحة للعامة، والعقارات الخاصة، وقد يكون من الضروري تحديد أساس القيمة عند النظر في بعض هذه العوامل، إذ قد تعكس بعض العناصر أخطاراً فردية بدلاً من عوامل تؤثر على السوق كله، ولا يجب قراءة العوامل الواردة أدناه باعتبارها قائمة مرجعية؛ لأن أهمية كل عنصر خاضعة للتقييم التجاري، وقد صُنِّفت هذه العوامل في صورة عناصر عامة، وقد يتداخل بعضها مع أكثر من فئة، وهذه العوامل هي

العوامل البيئية:

1. تشمل العوامل البيئية تفاصيل مخططات تصنيف الطاقة التنظيمية أو المفروضة قانوناً، إضافة إلى التحسينات المقترحة أو المطلوبة ذات الصلة؛ مثل: تكاليف الدخل ورأس المال اللازمة للتطوير.
2. استهلاك الطاقة المرتبط بأنظمة التدفئة والتبريد والإضاءة، وقد يشمل ذلك تحليل كثافة استخدام الطاقة، ومقارنتها بالقطاع العقاري ذي الصلة.
3. أنواع الطاقة المستخدمة؛ مثل: الكهرباء، والنفط، والغاز الطبيعي.
4. تفاصيل أي عملية توليد للطاقة في الموقع، بما في ذلك الطاقة المتجددة.
5. كمية أنظمة الطاقة المتجددة ومواصفاتها؛ مثل: الألواح الشمسية، والمضخات الحرارية، والكتلة الحيوية، وتوربينات الرياح.
6. الملصقات والشهادات البيئية؛ مثل: طريقة التقييم البيئي لمؤسسة أبحاث البناء (BREEAM)، والريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED)، وتصنيف وشهادة مُستدام (MOSTADAM)، ومعايير ويل (WELL).
7. انبعاثات الغازات المسببة للاحتباس الحراري.
8. تحليل مسار الانبعاثات؛ مثل: نظام مراقبة أخطار الكربون في العقارات (CRREM) في أوروبا.
9. العوامل المناخية المادية؛ مثل: الفيضانات، وارتفاع درجات الحرارة، والجفاف، وارتفاع مستوى سطح البحر.
10. استخدام المياه: هل العقار مُجهز لخفض استهلاك المياه؟ تشمل المراجع المتاحة حالياً لتحديد وجود نظام لإدارة المياه ومستويات استهلاكها.
11. التنوع البيولوجي: قد تتضمن البيانات ذات الصلة نسبة المساحات غير النباتية مقارنة بالمساحة السطحية الإجمالية للأصل، إلى جانب الأنشطة التي قد تؤثر سلباً على المناطق الحساسة بيئياً؛ مثل: استخدام المبيدات الحشرية، ويُنظر إضافة إلى ذلك في وجود خطط عمل للحفاظ على التنوع البيولوجي، والمساحة المخصصة للزراعة أو الأغذية النباتية للأسطح.

العوامل الاجتماعية:

1. خصائص الموقع؛ كالاتصال والبنية الأساسية.
2. التنقل؛ كعدد محطات شحن المركبات الكهربائية، ومواقف الدراجات المخصصة للمقيمين والشاغلين.
3. توفير إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة إلى المباني والمتطلبات المرتبطة بذلك.
4. المواد المستخدمة في البناء أو التجديد.
5. جودة الهواء الداخلي: تتضمن التدابير معايير التهوية، وكفاءة أنظمة الترشيح، ومستويات ثاني أكسيد الكربون، ودرجة الحرارة.
6. لتأثير المجتمعي؛ كتقسيم المناطق، وتنوع السكان، وتوفير المساحات الترفيهية والخضراء، والمرافق المجتمعية، وتعزيز التفاعل مع المنشآت التجارية المحلية، فضلاً عن تأثيرها على التلوث الضوئي والهوائي والضوضائي والازدحام المروري.
7. إمكانية التعديل: يُشير إلى مدى سهولة تكييف أو تعديل المباني لتلبية الاحتياجات المختلفة.

عوامل الحوكمة:

1. السلامة: هل العقار يتوافق مع لوائح السلامة وتوقعات السوق المتعلقة بالسلامة، أم لا؟
2. المخاطر المتعلقة بالملكية والإشغال ومصدر أي أموال مستخدمة في المعاملات المتعلقة بأي نشاط إجرامي؛ كغسل الأموال، وتمويل الإرهاب، والعبودية الحديثة، والانتهاكات الحقوقية الوطنية والدولية، وغير ذلك من الأنشطة الإجرامية.
3. تأثير الملكية أو الإشغال إذا وُجد تصور سلبي لدى الجمهور أو السوق تجاه المعايير البيئية والاجتماعية، والحوكمة وتطبيقها.
4. التنوع والإنصاف والشمول: هل يراعي تصميم المبنى تنوع المستخدمين؟ وهل يشمل توفير بيئات مرنة تحتضن الأفراد من مختلف الفئات العمرية وذوي التنوع العصبي؟
5. النظر في عقود الإيجار والعقود الأخرى ذات الصلة التي تتضمن أحكاماً محددة تتعلق بالاستدامة، أو بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة.

نماذج التقييم:

120

1-120 تُعرّف معايير التقييم الدولية نموذج التقييم الوارد في «المعيار (105)» بأنه «التنفيذ الكمي - كلياً أو جزئياً - لأي طريقة تعمل على تحويل المدخلات إلى مخرجات تستخدم في تحديد القيمة»، ويختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، إذ إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.

2-120 يجب على المقيمين المعتمدين - وفقاً للمعيار 105 - التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة، ويجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى مناسبتها للغرض المقصود من التقييم، وأنها موافقة لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم، ويجب - في جميع الحالات - على العضو ممارسة الحكم المهني والتشكيك في اختيار نماذج التقييم، واستخدامها، وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

3-120 يجب أن يُحقّق المقيم المعتمد - وفقاً للفصل (105)، نماذج التقييم - الاستفادة القصوى من خصائص النماذج المناسبة.

1-130 يجب - إضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (30) من «الفصل (106)، التوثيق وإعداد التقارير» - إصدار تقرير تقييم لإحدى عمليات التقييم، ويجب أن يشمل مراجع مناسبة تُوضح جميع الأمور التي تناولها نطاق العمل المُتفق عليه (انظر: «الفصل (101) - نطاق العمل»)، كما يجب أن يكون في التقرير تعليق حول تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة - التي استُبعدت من المعاملة الفعلية أو المفترضة - على القيمة المعلنة.

2-130 يجب تقديم تقرير التقييم مكتوباً وواضحاً وفقاً للمعايير المهنية، ويجب الالتزام بالشفافية فيما يتعلق بالتعليمات والغرض والأساليب والأسس والطرق والاستنتاجات المتعلقة بالتقييم، والمتعلقة باستخدامه على النحو الموضح في نطاق العمل المُتفق عليه.

3-130 يجب على المقيّم المُعتمد ألا يخلو تقرير التقييم الخاص به ممّا يلي: (انظر: «الفصل (106) - التوثيق وإعداد التقارير»)

- أ. نوع التقييم قيد التنفيذ.
- ب. نطاق العمل المُتفق عليه.
- ج. الأصول أو الالتزامات التي رُوِّجَتْ.
- د. اسم المقيّم المُعتمد، ورقم ترخيصه، ويشار إلى أنَّ إدراجهما واجب في صفحات تقرير مراجعة التقييم جميعها.
- هـ. التخصص الذي يُرخّص للمقيّم المُعتمد ممارسة التقييم فيه؛ مثل: العقارات، وتقييم المنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة.
- و. هوية العميل.
- ز. الاستخدام المقصود.
- ح. المستخدمون المقصودون، إن وجدوا.
- ط. الافتراضات المهمة أو الخاصة أو الشروط المقيدة المتعلقة بالتقييم.
- ي. دور المختص أو المنظمة الخدمية - إذا استعان المقيّم المُعتمد بأحدهما أو بهما معاً - في التقييم، ويُعدُّ هذا جزءاً من عملية التقييم.
- ك. الإجراءات المتخذة، والوثائق التي رُوِّجَتْ.
- ل. استنتاجات المقيّم، بما في ذلك الأسباب الداعمة.
- م. موضوع التقييم.
- ن. تاريخ تقرير التقييم.
- س. توقيع المقيّم المُعتمد، ويجب أن يتضمن ختمه أو العلامة المستخدمة للمصادقة على هوية المقيّم المُعتمد.
- ع. رقم إيداع تقرير التقييم لدى "الهيئة".
- ف. إصدار معايير التقييم الدولية، والدليل الساري في تاريخ إصدار التقرير. (انظر: «الفصل (100) - إطار التقييم»)

4-130 يجب - إضافة إلى المتطلبات الواردة في الفقرة (30-16) من «الفصل (106)، التوثيق وإعداد التقارير» - إصدار تقرير تقييم يخص مراجعة التقييم، مع تحديد مدى تركيز المراجعة؛ هل على عملية التقييم، أم على القيمة النهائية؟

5-130 يجب على المقيّم المُعتمد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختبار ملائمة مكون من أربع نقاط على النحو التالي

1. يجب أن يوفر التقرير للمستخدمين المستهدفين فهماً كافياً وواضحاً لعملية التقييم، مع مراعاة نوع العقار والغرض المقصود من التقييم.
2. يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية، وهذا جزء مهم من تحديد نطاق العمل.
3. يجب أن يكون التقرير كافياً لمراجعتيه من قبل محترف تقييم ذي خبرة مناسبة لم يكن مشاركاً سابقاً في مهمة التقييم.
4. يجب أن يكون التقرير متسقاً مع التقارير الصادرة عن نظراء المقيّم المُعتمد عند تنفيذ مهام مماثلة.

6-130 يجب أن يؤكد المقيّم المُعتمد أن عمليات التقييم - التي أجراها مقيّمون أو شركات معتمدة أخرى لإدراجها في تقريره - قد أعدت وفقاً لمعايير التقييم الدولية.

7-130 يجب على المقيّم المُعتمد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره لنشرها مع أي مرجع له؛ مثل: تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات التالية

- اسم المقيّم المُعتمد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم شركة التابع لها.
- حالة المقيّم؛ داخلي هو، أم خارجي.
- تاريخ التقييم، وأساس القيمة، مع أي افتراضات خاصة.
- التعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم بالاستناد إلى الأدلة السوقية مباشرة، أو على تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.
- التأكيد على أن التقييم قد تم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم، وإن كان هناك خروج عن هذه المعايير في التقييم فيبيّن مداه، وأسبابه.
- الإشارة إلى أي من أجزاء التقرير التي أعدها مقيّم مُعتمد آخر أو مسؤول مختص أو منظمة خدمات.

8-130 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بالعملاء الآخرين.

9-130 يجب أن يؤكد تقرير التقييم أن الموظفين المشاركين في التقييم يتمتعون بالمعرفة والمهارات والخبرة الكافية في السوق ذات الصلة، ونوع العقار الخاضع للتقييم.

10-130 يجب أن يكون التقرير موقعاً من قبل مقيّم مُعتمد يتحمل المسؤولية عن التقييمات الواردة في التقرير.

11-130 يجب على المقيّم أيضاً تحديد الفصل المرخص له ممارسة التقييم فيه، وفئة عضويته في "الهيئة" مع اسمه في التقرير.

- 12-130** يمكن للمقيّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:
- توضيح أن مسودة الرأي مبدئية، وأنها معتمدة على مرحلة استكمال التقرير النهائي.
 - التأكيد على أن المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.
 - عدم السماح بنشر المسودة أو الإفصاح عنها.

13-130 يجب أن يسجل المقيّم المُعتمد - فيما يتعلق بمسودته - نتائج مناقشاته مع العميل، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات يقدمها العميل، وكيفية استخدامه لتلك المعلومات، والأسباب التي دفعته إلى مراجعة تقييمه أو عدم مراجعته.

الاعتبارات الخاصة للحقوق والمصالح والحقوق العقارية:

140

1-140 تتناول الأقسام التالية قائمةً غير شاملة للموضوعات ذات الصلة بتقييم الحقوق والمصالح والحقوق العقارية.

1. التسلسل الهرمي للحقوق والمصالح. (القسم 150)
2. القيمة الإيجارية. (القسم 160)
3. إعداد التقارير المالية. (القسم 170)
4. صناديق الاستثمار العقاري. (القسم 180)
5. طلبات تجميد وإيقاف الأصول. (القسم 190)
6. تقييم تعويضات نزع الملكية للمنفعة العامة في المملكة العربية السعودية. (القسم 200)

التسلسل الهرمي للمصالح:

150

1-150 لا تتعارض الأنواع المختلفة للمصالح العقارية مع بعضها البعض، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تخضع أي مصلحة عليا لواحدة أو أكثر من المصالح الدنيا، ويمكن لمالك المصلحة المطلقة منح مصلحة إيجارية فيما يتعلق بجزء من مصلحته أو كلها، وتمثل المصالح الإيجارية الممنوحة مباشرةً من جانب مالك المصلحة المطلقة مصالح «إيجارية رئيسية»، ويجوز - ما لم تمنع شروط عقد الإيجار ذلك - لمالك أي مصلحة إيجارية رئيسية تأجير جزء من تلك المصلحة أو كلها لأطراف أخرى، وهو ما يعرف بالمصلحة الإيجارية من الباطن، وتكون مدة أي مصلحة إيجارية من الباطن دائماً أقصر من عقد الإيجار الرئيسي الذي نشأت عنه أو مُنظمة معه.

- 2-150** تكون لهذه المصالح والحقوق العقارية خصائصها الخاصة، كما يتضح من الأمثلة التالية:
- أ. على الرغم من أن أي مصلحة تملك حراً تمنح الملكية الكاملة الدائمة، إلا أنها تخضع لتأثير المصالح الدنيا، ويمكن أن تشمل هذه المصالح الدنيا: الإيجارات، أو القيود المفروضة من مالك سابق أو بموجب القانون.
 - ب. يعود العقار عند نهاية أي مصلحة إيجارية محددة المدة إلى مالك المصلحة العليا التي نشأت عنه هذه المصلحة الإيجارية، وسيُفرض عقد الإيجار عادةً التزامات على المستأجر؛ مثل: سداد الإيجار، وغيره من المصروفات، ويمكن أن يفرض شروطاً أو قيوداً على الطريقة التي يمكن أن يُستخدم بها العقار، أو أي تنازل عن المصلحة للغير.
 - ج. ستكون مصلحة الملكية المؤجرة دائماً لفترة محددة أقل من المصلحة الإيجارية الشاملة، وفي نهايتها يعود العقار إلى مالك المصلحة الإيجارية، وعادة ما تقرض مصلحة الملكية المؤجرة التزامات على المستأجر من الباطن؛ مثل: دفع الإيجار، والنفقات الأخرى.

3-150 يمكن الاحتفاظ بحق الاستخدام إلى الأبد، أو لفترة محددة، كما يمكن أن يكون الحق مرهوناً بسداد مالكة للدفعات، أو امتثاله لبعض الشروط الأخرى.

4-150 من الضروري - عند تقييم أي مصلحة عقارية - تحديد طبيعة الحقوق المستحقة لمالك تلك المصلحة، وإبراز أي قيود أو رهون مفروضة بسبب وجود مصالح أخرى في نفس العقار، ويختلف كثيراً مجموع القيم الفردية لمختلف المصالح في نفس العقار عن قيمة المصلحة العليا دون أعباء المالية.

القيمة الإيجارية:

160

1-160 يُجرى التعامل مع الإيجار السوقي بصفته أحد أسس القيمة في «الفصل (102) - أسس القيمة».

2-160 يجب على المقيم المعتمد - إذا كان يُقيم مصلحة عليا خاضعة لعقد إيجار أو مصلحة ناشئة عنه - الأخذ في الاعتبار قيمة الإيجار التعاقدية، وقيمة الإيجار السوقي في الحالات التي تختلف فيها القيم عن بعضها البعض.

3-160 يُقصد بقيمة الإيجار التعاقدية: القيمة واجبة السداد بموجب شروط عقد الإيجار الفعلي، ويمكن أن تكون هذه القيمة ثابتة طوال مدة عقد الإيجار، أو متغيرة، وستُحدد وتيرة حساب التغيرات التي تطرأ على الإيجار وأساسها في عقد الإيجار، ويجب تعريفها وفهمها لتحديد إجمالي الفوائد المتراكمة للمستأجر ومسؤولية المستأجر.

- 1-170** تحتاج عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية - كما هو مذكور في الفصل 12 - إلى معالجة متطلبات محاسبية متعددة، فمن هذه المتطلبات
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13): القيمة العادلة.
 - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (16): الإيجار.
 - المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36): مؤشرات انخفاض قيمة الأصول.
 - المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40): العقارات الاستثمارية.
 - معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام.

2-170 يجب على جميع الشركات نشر القوائم المالية بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وتلتزم الشركات المدرجة بالامتثال الكامل لهذه المعايير، بينما تتبع جميع الشركات المدرجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ولشركات الصغيرة والمتوسطة غير المدرجة الخيار لتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة، أو تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة، ولا يُسمح - إذا قررت شركة صغيرة أو متوسطة اعتماد المعايير الدولية الكاملة لإعداد التقارير المالية - لها بالتحول لاحقاً إلى معايير الشركات الصغيرة والمتوسطة، إلا إذا طرأ تغيير جوهري أو مادي في ملكيتها أو هيكلها التنظيمي أو طبيعة عملياتها يبرر هذا التغيير، ويتعين أيضاً على جميع الشركات الامتثال لمعايير المحاسبة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وفقاً لما تصدره الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

3-170 تُلزم الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين الكيانات المدرجة بإعداد التقارير المالية وفقاً للمعايير الوطنية المتوافقة بشكل كامل تقريباً مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

4-170 المعايير الوطنية الموافقة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - كما تصدرها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين - هي معايير دولية لإعداد التقارير المالية مع حذف بعض الخيارات وإضافة متطلبات إفصاح إضافية، وفيها أيضاً معايير وتعاميم أخرى اعتمدتها الهيئة لتغطية القضايا ذات الأهمية الخاصة في المملكة العربية السعودية التي لا تتناولها المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وكذلك أضيفت متطلبات إفصاح أخرى إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة.

5-170 للاطلاع على التفاصيل: يمكن زيارة الموقع الإلكتروني للهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

6-170 يجب على المقيمين المُعتمدين - المكلفين بتقديم تقييمات تُدرج ضمن التقارير المالية - الالتزام بالتعليمات والإرشادات الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أو بمتطلبات الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، أو بهما معاً.

- 170-7** يسمح مجلس هيئة السوق المالية لأي شركة مدرجة باعتماد نموذج إعادة التقييم لقياس العقارات والعقارات الاستثمارية، على أن تلتزم الشركة بما يلي
1. اعتماد السياسة المحاسبية الخاصة بنموذج القيمة العادلة، أو بنموذج إعادة التقييم بموافقة مجلس الإدارة.
 2. يجب أن يُقِيم كل عقار استثماري وغيره من قِبَل مقيمين اثنين على الأقل عند إعداد القوائم المالية السنوية، وعند استخدام نموذج القيمة العادلة أو نموذج إعادة التقييم لأول مرة، ويجب على طالب التقييم اختيار التقييم الأقل من بين التقييمين.
 3. إجراء تعيينات المقيمين بموجب قرار من مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة المراجعة، ويجب أن يكون المقيم المعين حاصلاً على درجة زمالة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
 4. تولي لجنة المراجعة مسؤولية الإشراف والمراقبة على عملية التقييم ونتائجها، ورفع تقرير إلى مجلس الإدارة بشأن أي نتائج أو ملاحظات ذات أهمية.

170-8 لمزيد من المعلومات: تتيح هيئة السوق المالية للشركات المدرجة استخدام نموذج إعادة التقييم لقياس الآلات والمعدات خلال السنوات المالية التي تبدأ في عام 2025 أو بعده، وللمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى «الفصل (300)».

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13: القيمة العادلة:

170-9 يُعرّف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13 مفهوم «القيمة العادلة»، ويضع إطاراً موحداً لقياسها، كما يفرض متطلبات إفصاح تتعلق بقياسات القيمة العادلة، ويمكن استخدام القيمة العادلة على أنها أساس للتقييم العقاري عند تحديدها وفقاً لمعاملات فعلية أو محتملة بين أطراف محددة، بدلاً من الاعتماد على السوق العام للمزيدين المحتملين؛ وبناءً عليه قد تختلف القيمة العادلة المحسوبة في هذه السياقات عن القيمة السوقية للعقار.

170-10 يُعرّف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (13) «القيمة العادلة» بأنها: السعر المُقرر استلامه مقابل بيع أي أصل، أو دفعه مقابل نقل أي التزام، في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويتطلب هذا المعيار أيضاً تقديم إفصاحات تتعلق بقياسات القيمة العادلة.

170-11 يتعين على المقيمين المعتمدين - فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة - إجراء التقييمات بما يوافق التعريف والإرشادات الخاصة بالقيمة العادلة الوارد في المعايير الدولية للمحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16: الإيجار:

170-12 يُقصد بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 معيار المحاسبة العالمي الذي يحدد كيفية تعامل الشركات مع عقود الإيجار لأغراض المحاسبة، ويضع هذا المعيار مبادئ تشمل: الاعتراف، والقياس، والعرض، والإفصاح، المتعلقة بعقود الإيجار.

13-170 يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقد الإيجار بأنه: عقد - أو جزء من عقد - ينقل الحق في استخدام أصل معين؛ أي: الأصل الأساسي - خلال فترة زمنية مقابل عوض.

14-170 يتعين على المقيمين المُعتمدين - عند إجراء تقييمات عقود الإيجار لأغراض إعداد التقارير المالية - إكمال التقييم وفقاً للتعريف والإرشادات الخاصة بعقود الإيجار الواردة في معايير المحاسبة الدولية التي نشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية.

15-170 يتضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 متطلبات محاسبية مختلفة لكل من المستأجرين والمؤجرين.

أ. المستأجرون:

يلتزم المستأجرون بالمحاسبة عن «حق استخدام الأصل»، وعن الالتزام المقابل في ميزانيتهم العمومية، مقابل أي أصول مستأجرة، وتحدد المعايير عناصر هذه الحسابات - التي قد لا تستند دائماً إلى القيم السوقية -، إلا أن الكيانات قد تحتاج إلى مدخلات معينة في التقييم للمساعدة في إجراء هذه الحسابات.

ب. المؤجرون:

يصنف المؤجرون كل عقد إيجار يُبرم مع طرف آخر إما عقد إيجار تمويلي، وإما عقد إيجار تشغيلي، ويُعد عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي؛ إذا نُقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع الأساسية المرتبطة بملكية الأصل الأساسي، ويسرد المعيار بعض الاختبارات التي يمكن استخدامها لتحديد صنف عقد الإيجار، هل هو عقد إيجار تمويلي، أم تشغيلي.

16-170 لمساندة المؤجرين في تحديد التصنيف المناسب، قد يُكلف المقيم بتقديم استشارات تقييمية تتعلق بالعمر الاقتصادي للأصل عند بدء عقد الإيجار، وبالقيمة المتوقعة المتبقية له عند انتهاء مدة العقد، إضافة إلى تقييم مدى انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية بموجب أحكام العقد.

17-170 إحدى الإشكاليات التي تؤثر على العقارات المؤجرة تتمثل في أن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 يقتضي تصنيف مكونات عقد الإيجار بشكل منفصل، إذ يُعامل عنصر الأرض والمبنى كياناً مستقلة لأغراض التقييم المحاسبي، وإذا تبين أن الجزء المتعلق بالمبنى في عقد الإيجار قد ينطبق عليه تعريف الإيجار التمويلي، فيتعين حينها توزيع الإيجار الأولي استناداً إلى القيم العادلة النسبية لكل عنصر من عناصر العقد عند بداية الإيجار.

المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36): مؤشرات انخفاض القيمة:

18-170 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الإجراءات التي يجب على الكيان اتباعها لضمان عدم إدراج أي أصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد، وتُعرّف القيمة القابلة للاسترداد بأنها: الأعلى بين القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف التصرف، وقيمة الاستخدام، علماً أنَّ مؤشرات انخفاض القيمة هي:

- انخفاض القيمة السوقية.
- التغييرات السلبية في التقنيات والأسواق والاقتصاد والقوانين.
- زيادة أسعار الفائدة في السوق.
- صافي أصول الشركة أعلى من رسملة السوق.

19-170 يُدرج الأصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت قيمته الدفترية أعلى من المبلغ المتوقع استرداده من خلال استخدام الأصل أو بيعه، ويعتبر - في هذه الحالة - الأصل قد انخفضت قيمته، ويُلزم المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) بالاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

20-170 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الضوابط المتعلقة بإعادة إثبات خسائر انخفاض القيمة، كما يُلزم المنشآت بالإفصاح عن المعلومات ذات الصلة، بما يتماشى مع متطلبات الشفافية والإفصاح المالي.

21-170 يجب على المقيمين المُعتمدين إجراء تقييم شامل للأصول المتضررة لأغراض التقارير المالية، بما يتوافق مع التعريفات والإرشادات المنصوص عليها في معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية؛ لضمان الدقة والامتثال للمتطلبات المحاسبية المعتمدة.

المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) العقارات الاستثمارية:

22-170 يُحدّد المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح المرتبطة بها.

23-170 تُعرّف العقارات الاستثمارية - وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 - بأنها: عقارات - وهي أرض أو مبانٍ أو جزء من مبنى، أو بعضها، أو كلها - يحتفظ بها المالك أو المستأجر بموجب حق استخدام؛ لتحقيق دخل من الإيجار أو زيادة في القيمة الرأسمالية، أو لتحقيقهما معاً، وليست هذه العقارات للاستخدام التشغيلي في الأعمال؛ مثل: التصنيع، أو تقديم الخدمات، أو ليست جزءاً من المرافق الإدارية، أو البيع المنتظم.

24-170 اعتمدت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعيار المحاسبي الدولي رقم 40 «العقار الاستثماري»، الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، باستثناء التعديلات الواردة في الفقرات 24-170 إلى 26-170 أدناه.

25-170 يتعين على المقيمين المُعتمدين - عند تقييم العقارات الاستثمارية لأغراض التقارير المالية - الالتزام بالتعريف والإرشادات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية حسب ما هو منصوص عليه في معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، مع الامتثال كذلك لأي متطلبات إضافية أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. (الفقرات من 25-170 إلى 27-170).

26-170 يُستحسن - عند إعداد القوائم المالية السنوية - أن تقيس الهيئة القيمة العادلة للعقار الاستثماري بناءً على تقييم أعدّه مقيم معتمد، على أن يكون حاصلاً على مؤهل مهني معترف به ذي علاقة مباشرة بنوع العقار، وموقعه، وبملاك خبرة حديثة في نفس المجال، مع العلم أن ذلك غير إلزامي.

27-170 يتعين الإفصاح صراحةً عن هوية المقيم المعتمد، بما في ذلك اسمه الكامل، ومؤهلاته المعترف بها.

28-170 يتعين على الهيئة أن تفصح بشكل منفصل عما يلي: العقار الاستثماري المحتفظ به لأغراض التأجير، والعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية، والعقارات التي لم يُحدد استخدامها المستقبلي بعد في تاريخ إعداد القوائم المالية.

معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام:

170-29 تصدر معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام عن مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وهي تُعد الإطار المحاسبي المعتمد عالمياً للمؤسسات الحكومية والجهات العامة عند إعداد قوائمها المالية.

170-30 تُعد معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام معايير مخصصة لإعداد التقارير المالية للجهات الحكومية، وقد صُممت لتطبيقها على الكيانات العامة التي تستوفي جميع الشروط التالية.

أ. أُنْتُحَمَلُ مسؤولية تقديم خدمات تعود بالنفع على القطاع العام.

ب. تعتمد بشكل أساسي على تمويل أنشطتها من خلال الضرائب أو التحويلات الحكومية أو الاشتراكات الاجتماعية أو الديون أو الرسوم، سواء أكان ذلك بشكل مباشر، أم غير مباشر.

ج. لا تهدف بشكل أساسي إلى تحقيق الأرباح.

170-31 يتعين على المقيّم المعتمد - وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام - اختيار القيمة العادلة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 13، أو القيمة التشغيلية الجارية للتقارير المالية العامة حسب الحاجة.

170-32 تُعرّف القيمة التشغيلية الجارية بأنها: «المبلغ الذي يدفعه كيان ما مقابل الاستفاد من القدرة الخدمية المتبقية للأصل في تاريخ القياس».

170-33 يتعين على المقيّمين المُعتمدين إجراء التقييم وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، المعتمدة من مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وذلك لأغراض إعداد التقارير المالية العامة.

صناديق الاستثمار العقاري:

180

180-1 تلتزم كافة الهيئات المُدرجة بإعداد تقاريرها المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري، ويُعتبر المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) الإطار المحاسبي الأساسي الذي يُحدد متطلبات الإفصاح عن العقار الاستثماري، إذ يقضي هذا المعيار بأن يُدرج العقار الاستثماري إما بالقيمة العادلة، وإما وفقاً لنموذج التكلفة بعد خصم نسبة الإهلاك، تبعاً للسياسة المحاسبية المتبعة.

180-2 تلتزم أداة الاستثمار - بما في ذلك مخطط الاستثمار الجماعي ومخطط الاستثمار البديل - بالمعايير والأنظمة التي تصدرها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين داخل المملكة، وبمتطلبات الجهة المنظمة المختصة في الدولة التي تعمل بها إذا كانت خارج المملكة.

180-3 يجب على مدير الصندوق المعتمد - إذا حاز الصندوق عقارات غير منقولة - تعيين مقيّم معتمد:

أ. مؤهل يتمتع بالخبرة والمعرفة الكافية بتقييم هذا النوع من العقارات في المنطقة المعنية.

ب. لديه خبرة سابقة، ومعرفة فنية بتقييم الأصول غير المنقولة من نفس الفئة في تلك المنطقة المعنية.

180-4 يجب على المقيّم المعتمد الالتزام بإجراءات التقييم الخاصة بأصول صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، بما يتوافق مع معايير التقييم الدولية المعتمدة، والملزمة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، على أن يقوم المقيّم بمراجعة هذه اللوائح والوفاء بكافة متطلباتها التنظيمية الواردة بها.

180-5 بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، يجب على المقيّم المعتمد الالتزام - كلما كان ذلك قابلاً للتطبيق - بما يلي:

1. المادة (28) الخاصة بمتطلبات أصول الصندوق.
2. المادة (35) المتعلقة بالتقييم.
3. الملحق رقم (9) المتعلق بإقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري.

180-6 يُشترط على المقيّم المعتمد الإفصاح بوضوح عن أغراض التقييم المتعلقة بالعقارات المرتبطة بصناديق الاستثمار العقاري. ويجب على المقيّمين المعتمدين الانتباه إلى أن طبيعة تشغيل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة تقضي بأن يكون المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في وحداتها غير معروفين على وجه التحديد، ويُعد جميعهم من المشاركين في السوق، وبناءً عليه فإن القيمة السوقية تُستخدَم أساساً للتقييم.

180-7 يتعين على المقيّم المعتمد اعتماد القيمة السوقية أساساً للقيمة الرئيسي عند إجراء تقييم للعقارات التابعة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة.

180-8 يجب على المقيّمين المعتمدين أن يضعوا في اعتبارهم أن هناك أغراضاً إضافية لتقييم العقارات في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة قد تشمل: تأجير الأصل، ومراجعة القيمة الإيجارية، وتمديد أو تجديد عقود الإيجار، ويجب - في مثل هذه الحالات - أن تكون القيمة الإيجارية السوقية هي الأساس المعتمد في التقييم.

180-9 قد تدعو الحاجة - عند إعداد التقارير المالية - إلى إجراء تقييم دوري للأصول باستخدام أساس المحاسبة بالقيمة العادلة، ومع ذلك - في حالات محدودة واستثنائية - قد يُعد استخدام أساس القيمة الاستثمارية أكثر ملاءمة وفقاً لطبيعة الأصل.

180-10 يتعين على المقيّم المعتمد أن يُفصح صراحة ضمن تقرير التقييم عن هوية العميل أو العملاء بالتفصيل، مع بيان العلاقة بينه وبين كل من الصندوق والعقار قيد التقييم، إلى جانب تحديد الجهات الأخرى المستفيدة من التقرير؛ كالمستثمرين المحتملين، وتُلزم لائحة صناديق الاستثمار العقاري مدير الصندوق بنشر تقارير التقييم ضمن نشرة الإصدار عند عرض وحدات الصندوق للاكتتاب، وكذلك نشر التقييمات الدورية لجميع الأصول المدرجة ضمن الصندوق، مع الالتزام بالإفصاح عن أي أحداث جوهرية لملاك الوحدات.

180-11 يقع على عاتق مدير الصندوق - بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري - مسؤولية تقديم جميع البيانات والمستندات والمعلومات المتوفرة المتعلقة بالعقار محل التقييم للمقيّم، سواء أكان الصندوق يعتزم تملكه، أم يمتلكه فعلياً، وتوجب - في المقابل - المعايير الدولية للتقييم على المقيّم المعتمد التحقق من صحة البيانات التي تصل إليه من جهات خارجية قبل استخدامها في عملية التقييم، والتحقق من موثوقيتها.

12-180 يتحمل المقيّم المعتمد مسؤولية طلب كافة المعلومات والمستندات ذات الصلة بالعقار موضوع التقييم من مدير الصندوق، على أن يتم توثيق هذا الالتزام ضمن عقد التقييم، ويُلزم المقيّم - بعد امتلاكه البيانات - بمراجعتها، والتحقق من صحتها، وتحليلها فنياً، وتحديد مدى إمكانية الاعتماد عليها، ويُبلغ المقيّم - إذا لم يُبادر مدير الصندوق بتزويد المقيّم بجميع البيانات، أو إذا لم يعتمد كافة البيانات المقدمة منه - مدير الصندوق بذلك بإشعاره خطياً، ويجب أن يكون ذلك موثقاً.

13-180 يتعين على المقيّم المعتمد - عند إعداد تقرير التقييم - إجراء تحليل شامل لقوى العرض والطلب في السوق العقاري، وتضمينه فيه، وتقييم أخطار العقار والسوق، على أن يُحدد مدى تأثير تلك العوامل على القيمة السوقية للعقار، وذلك بما يتماشى مع اللائحة التنفيذية لصناديق الاستثمار العقاري.

طلبات تجميد وإيقاف الأصول:

190

1-190 طلب تجميد وإيقاف الأصول هو قرار يُصدره الدائن عندما تساوره شكوك بأن الشركة قد تباع أصولها ولا تفي بسداد المبالغ المستحقة له، ويمنح الأمر صلاحية تجميد الأصول وإيقافها لمجموعة واسعة منها؛ مثل: حسابات البنوك الخاصة بالشركات، والممتلكات، والأراضي، وكذلك الاستثمارات، والأسمه.

2-190 تُستخدم طلبات تجميد الأصول وإيقافها بشكل شائع في حالات الاحتيال، خاصة عند وجود خطر من أن المدعى عليه قد يحاول نقل أو إخفاء ممتلكاته لتفادي تنفيذ الحكم القضائي المستحق عليه.

3-190 يجب على المقيّمين المُعتمدين أن يكونوا على دراية بأن بعض الحالات القانونية قد تستدعي فرض أوامر تجميد للأصول على ممتلكات المدين أثناء النزاعات القضائية، والتي قد تشمل: العقارات، أو الأصول المالية والتجارية، أو حقوق الملكية الفكرية، أو أي ممتلكات أخرى مشمولة بطلب تجميد الأصول، وإيقافها، ويتولى كاتبو العدل مسؤولية تنفيذ أوامر الإيقاف.

4-190 إلى جانب طلبات تجميد وإيقاف الأصول الصادرة عن الدائنين في حالات الإفلاس أو الاحتيال أو النزاعات القضائية، يجوز للهيئات الحكومية - مثل: وزارة العدل، ووزارة البلديات والإسكان، والبلديات، والهيئات الملكية للمدن - إصدار أوامر لإيقاف الأصول لأغراض تخطيطية وتنظيمية؛ مثل: إعادة تخطيط المناطق، أو نزع الملكية للمنفعة العامة، أو إجراءات تقسيم الميراث.

5-190 يجب على المقيّم المعتمد - إن لم يصدر قراراً تخطيطي جديد بعد قرار إيقاف الأصول - اعتماد الاستخدامات السارية ومتطلبات البناء - التي كانت معمولاً بها قبل قرار إيقاف الأصول - أساساً لعملية التقييم، وإذا تعذر الحصول على بيانات كافية في موقع الأصل بسبب قرار الإيقاف، وجب على المقيّم إجراء تحليل مقارنة لسوق مناطق مشابهة من حيث الخصائص التخطيطية والعمرانية؛ لتحديد مدخلات التقييم المناسبة.

190-6 يجب على المقيّم المعتمد – إن صَدَرَ قرار تخطيطي جديد بعد قرار إيقاف الأصول - إجراء التقييم استناداً إلى الاستخدامات ومتطلبات البناء السابقة لقرار إيقاف الأصول، إلا إن نصَّ القرار الجديد على خلاف ذلك، وإذا كانت البيانات والمدخلات في منطقة الأصل غير متاحة نتيجة قرار التعليق، تعيّن على المقيّم المُعتمد إجراء دراسة سوقية لمناطق مشابهة من حيث المخطط العمراني؛ لاشتقاق البيانات الضرورية للتقييم.

- 190-7** يجب أن يتضمن تقرير التقييم دراسة سوقية متكاملة تشمل على الأقل العناصر التالية:
- تحليل العرض والطلب: لتحديد اتجاهات السوق من حيث توفر الأصول والطلب الفعلي عليها.
 - تحليل المخاطر: يشمل تقييم المخاطر النوعية والكمية المتعلقة بالسوق والعقار، مع استخدام تحليل السيناريوهات والحساسية لتقدير التأثيرات المحتملة.
 - تحليل المؤشرات المالية: مثل: العائد الكلي للسوق، ومتوسط تكلفة رأس المال، ومعدلات الخصم المطبقة، والعائد على التشغيل.

190-8 يتعين على المقيّم المعتمد الإفصاح صراحةً في تقرير التقييم عن القيود والصعوبات التي واجهها بسبب قرار التعليق، بما في ذلك قصور البيانات، ويجب الإشارة بوضوح إلى أن التقييم كان في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين، وبناءً على البيانات المتاحة في حينه، كما يجب أن يتضمن التقرير تنويعاً بشأن عدم القدرة على التنبؤ بأي تغييرات تنظيمية مستقبلية قد تصدر عن الجهات المختصة.

190-9 يجب على المقيّم المُعتمد أن يلاحظ أن هذه الآلية لا تنطبق بأثر رجعي على التقييمات التي تكون تواريخ تقييمها قبل قرار التعليق، أو التي تُجرى بعد رفع التعليق، ويتعين على تلك التقييمات الامتثال للمواد والفقرات المنصوص عليها في الدليل كافة، والتي تكون سارية المفعول في تاريخ التقييم.

إجراءات نزع الملكية والتعويض في المملكة:

200

200-1 يجب على المقيّمين المعتمدين المكلفين بتقدير التعويضات – أو مراجعتها- عن نزع ملكية العقارات أو وضع اليد المؤقت عليها بحسب نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات، ولانحته التنفيذية، الالتزام بالدليل الذي تعده الهيئة لهذا الغرض.

1-210 تُمثل العقارات التطويرية مجموعة فرعية من المصالح والحقوق العقارية، وعادة ما تشمل الأراضي أو المباني التي تخضع لأعمال البناء، أو إعادة الإعمار، أو التجديد، أو التي تكون مناسبة لمثل هذه الأعمال في المستقبل القريب.

2-210 تُعرف العقارات التطويرية - في سياق «الفصل (400)» هذا - بأنها: المصالح والحقوق العقارية التي يلزم تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي تكون أعمال التطوير فيها قيد النظر، أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم، وتشمل

- أ. بناء المباني.
- ب. الأراضي التي لم يسبق تطويرها، والتي جرى تزويدها بالبنية التحتية. (انظر: «الفصل (300) - الآلات والمعدات والبنية التحتية»)
- ج. إعادة تطوير الأراضي التي سبق تطويرها.
- د. تحسين المباني أو المنشآت القائمة، أو إدخال تعديلات عليها.
- هـ. الأراضي المخصصة للتطوير في إحدى المخططات النظامية أو تلك المخصصة للتطوير بتصريح من السلطات المعنية.
- و. الأراضي المخصصة للاستخدامات الأعلى قيمة أو كثافة في إحدى المخططات النظامية، أو تلك المخصصة للتطوير بتصريح من السلطات المعنية.

3-210 يمكن أن تكون هناك حاجة إلى إجراء عمليات تقييم للعقارات التطويرية اللازمة للاستخدامات المقصودة المختلفة، ويتحمل المقيم المُعتمد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، وفيما يلي قائمة غير حصرية بأمثلة على الحالات التي يمكن أن تحتاج إلى عمليات تقييم للعقارات التطويرية

- أ. عند تحديد مدى جدوى المشروعات المقترحة من الناحية المالية من عدمه.
- ب. إذا كانت جزءاً من الاستشارات العامة، وجزءاً من التزامات دعم معاملات الشراء وضمن القروض.
- ج. عند إعداد التقارير الضريبية، إذ يكثر الاضطرار لعمليات تقييم العقارات التطويرية عند تحليل ضرائب القيمة المضافة.
- د. للدعوى القضائية التي تستلزم تحليل التقييم في حالات؛ مثل: المنازعات بن المساهمين، وحسابات الخسائر.
- هـ. عند إعداد التقارير المالية، فعادةً ما يكون تقييم العقارات التطويرية ضرورياً فيما يتعلق بالحسابات الخاصة باندماج المنشآت، والاستحواذ على الأصول، وبيعها، وتحليل انخفاض القيمة.
- و. في الأحداث النظامية أو القانونية الأخرى التي يمكن أن تتطلب تقييم العقارات التطويرية؛ مثل: إجراءات نزاع الملكية.

4-210 يجب أن يتبع المقيّم المُعتمد - عند تقييم العقارات التطويرية - المعيار المطبق على ذلك النوع من الأصول أو الالتزامات، أو عليهما معاً. (انظر: «الفصل (300) – الآلات والمعدات والبنية التحتية»)

5-210 يمكن أن تكون القيمة المتبقية أو قيمة أرض أي عقار تطويري حساسة للغاية؛ للتغيرات في الافتراضات، أو في التوقعات الخاصة بالدخل، أو في الإيرادات المشتقة من المشروع المُكتمل، أو في أي من تكاليف التطوير التي ستُكَبَّد، ولا يزال هذا هو الحال بغض النظر عن الطريقة أو الطرق المستخدمة أو حتى المدخلات المختلفة المدروسة بعناية فيما يتعلق بتاريخ التقييم. (انظر: «الفصل (104) – البيانات والمدخلات»)

6-210 تنطبق هذه الحساسية أيضاً على أثر التغيرات المهمة على تكاليف المشروع أو قيمته عند الإنجاز، وإذا كان التقييم لازماً لغرض استخدام مقصود، وكانت التغيرات المهمة في القيمة على مدار مدة أي مشروع مصدر قلق للمستخدم؛ كأن يكون التقييم لضمان قرض، أو لتحديد جدوى مشروع - وَجَبَ على المقيّم المُعتمد إبراز التأثير المُتفاوت المحتمل للتغيرات الممكنة؛ إما في تكاليف البناء، وإما في القيمة النهائية على أرباح المشروع وقيمة العقارات المكتملة جزئياً، ويمكن أن يكون تحليل الحساسية مفيداً لهذا الاستخدام المقصود شريطة أن يكون مصحوباً بتفسير مناسب.

أساس قيمة العقارات التطويرية:

220

1-220 يجب الأخذ في الاعتبار - عند النظر في قيمة أي عقارات تطويرية - احتمالية بطلان أي عقود سارية؛ مثل: عقود البناء أو بيع المشروع المكتمل أو تأجيله، وذلك إذا خضع أحد الأطراف لإجراءات إفلاس رسمية، كما يجب الأخذ في الاعتبار أي التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثيرٌ جوهري على القيمة السوقية؛ لذلك يمكن أن يكون من المناسب إبراز المخاطر المعرض لها أي مقرض بسبب أي مشتر محتمل للعقار لا يملك ميزة وجود عقود بناء أو عقود الإيجار المُسبق وعقود البيع المُسبق، وأي كفالات وضمانات ذات صلة حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقرض.

2-220 يشمل تقييم العقارات التطويرية غالباً عدداً كبيراً من الافتراضات الخاصة وغير الخاصة بشأن حالة المشروع عند إنجازها، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تنص الافتراضات الخاصة على أن مشروع التطوير قد أنجز، أو مؤجّر بالكامل، ويجب - وفقاً لمتطلبات «الفصل (101) – نطاق العمل» - إطلاع جميع أطراف عقد التقييم على الافتراضات المهمة والخاصة المستخدمة في التقييم، ويجب إقرارها والاتفاق عليها في نطاق العمل، وقد تقتضي الحاجة إيلاء عناية خاصة عند اعتماد أطراف خارجية على نتائج التقييم.

3-220 يصعب أو يستحيل - في أغلب الأحيان - عملياً التحقق من إمكانية تأثير كل خاصية من خصائص العقارات التطويرية على التطوير المستقبلي المحتمل؛ مثل: الأماكن التي لم يُحَقَّق بعد في ظروف الأرض فيها، ويمكن أن يكون من المناسب في هذه الحالة الاستعانة بالافتراضات؛ مثل: افتراض عدم وجود ظروف غير طبيعية للأرض من شأنها أن تؤدي إلى زيادة كبيرة في التكاليف، وإذا لم يُقدم أحد المشاركين هذا الافتراض، وَجَب تقديمه افتراضاً خاصاً.

4-220 يمكن ألا يمثل المشروع قيد الإنشاء أعلى وأفضل استخدام للأرض في الحالات التي تَغَيَّرَ فيها السوق بعد تصميم المشروع، ويمكن - في هذه الحالة - أن تكون تكاليف إنجاز المشروع المقترحة في البداية غير مناسبة على الإطلاق؛ لأن المُشتري من السوق سيلجأ إما إلى هدم المنشآت المكتملة جزئياً، وإما إلى تعديلها؛ لاستغلالها في مشروع بديل، ويجب أن تُبَيَّن قيمة العقارات التطويرية قيد الإنشاء القيمة الحالية للمشروع البديل، والتكاليف والمخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع.

5-220 بالنسبة لبعض العقارات التطويرية، يرتبط العقار ارتباطاً وثيقاً باستخدام مُعين أو نشاط أعمال أو نشاط تجاري، أو يُطرح افتراض خاص بأن العقار المكتمل سيُتداول على مستويات محددة ومستدامة، ويجب على المُقيِّم المُعتمد - في هذه الحالات - الامتثال أيضاً لمتطلبات «الفصل (200) - المنشآت الاقتصادية»، و«الفصل (210) - الأصول غير الملموسة» عند الحاجة لأحدهما، أو لهما معاً.

6-220 يجب أن تتبع الافتراضات الخاصة المستخدمة لتقييم العقارات التطويرية القسم (60) من «الفصل (12) - أسس القيمة».

أساليب تقييم العقارات التطويرية:

230

1-230 يعتمد أسلوب التقييم على أساس القيمة المطلوب، وعلى حقائق وظروف معينة؛ مثل: مستوى المعاملات الأخيرة، ومرحلة تطوير المشروع، والتحركات التي تحدث في أسواق العقارات منذ بدء المشروع، ويجب أن يكون هذا الأسلوب دائماً هو الأكثر ملاءمة لتلك الظروف، ولذلك تُعد ممارسة الحكم المهني في اختيار الأسلوب الأكثر ملاءمة أمراً بالغ الأهمية.

أسلوب السوق:

2-230 قد تكون بعض أنواع العقارات التطويرية متجانسةً بدرجة كافية ومتداولةً بكثرة في السوق، فتكون هناك بيانات كافية من المبيعات الأخيرة لاستخدامها على شكل مقارنة مباشرة في الحالات التي يكون فيها التقييم مطلوباً. (انظر: الفقرات 9-130 إلى 16-130 من هذا الفصل).

3-230 قد يواجه أسلوب السوق - في العديد من الأسواق - قيوداً عند استخدامه في تقييم العقارات التطويرية الكبيرة أو المعقدة، وكذلك العقارات الصغيرة التي تتضمن تحسينات غير متجانسة، ويرجع ذلك إلى تنوع المتغيرات واختلافها بين هذه العقارات، مما يُصعِّب إجراء مقارنات مباشرة بينها، ويمكن مع ذلك استخدام البيانات السوقية المعدلة بشكل مناسب باعتبارها أساساً لتقييم عدد من المتغيرات. (انظر: «الفصل (103) - أساليب التقييم»، القسم (20))

4-230 تتزايد صعوبة تطبيق أسلوب السوق مع العقارات التطويرية التي قد بدأت أعمال التطوير فيها ولم تنته، ونادراً ما تنتقل ملكية هذه العقارات بين المشاركين وهي في حالة مكتملة جزئياً، إلا إذا كان ذلك جزءاً من نقل ملكية المنشأة، أو كان البائع إما معسراً، وإما مفلساً غير قادر على إنجاز المشروع، إن درجة إنجاز العمل - حتى لو كان مُحتملاً وجود أدلة على نقل ملكية عقار تطويري آخر مكتمل جزئياً مباشرة قبل تاريخ التقييم - ستختلف حتماً حتى وإن كانت العقارات متشابهة.

5-230 يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسباً لتحديد قيمة أيّ عقار مكتمل باعتباره أحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية. (القسم 130 من هذا الفصل)

أسلوب الدخل:

6-230 يمكن أن يشمل تقدير القيمة المتبقية لأيّ عقار تطويري استخدام نموذج التدفقات النقدية في بعض الأسواق. (انظر: الفقرات من 9-200 إلى 16-200 من هذا الفصل)

7-230 يمكن أن يكون أسلوب الدخل مناسباً لتحديد قيمة أيّ عقار مكتمل باعتباره أحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية. (انظر: القسم 200 من هذا الفصل)

أسلوب التكلفة:

8-230 يُمثل تقدير تكاليف التطوير عنصراً أساسياً في أسلوب القيمة المتبقية. (انظر: الفقرة 200 من هذا الفصل)

9-230 يمكن أيضاً استخدام أسلوب التكلفة حصرياً وسيلةً لبيان قيمة العقارات التطويرية؛ مثل: أيّ تطوير مقترح لأحد المباني أو المنشآت أو البنية التحتية الأخرى التي لا يوجد لها سوق نشط عند إنجاز أعمال التطوير بها.

10-230 يستند أسلوب التكلفة إلى المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أنّ أيّ مشترٍ لن يدفع مقابل أيّ أصل أكثر مما يزيد عن المبلغ المدفوع مقابل إنشاء أيّ أصل له نفس الاستخدام، ويجب على المقيّم المُعتمد - عند تطبيق هذا المبدأ على العقارات التطويرية - مراعاة التكلفة التي يتكبدها أيّ مشترٍ محتمل للحصول على أصل مماثل مع إمكانية تحقيق نفس الربح من التطوير الذي يمكن الحصول عليه من تطوير العقار محل التقييم، ومع ذلك ستكرر - ما لم تكن هناك ظروف غير عادية تؤثر على العقار التطويري محل التقييم - عملية تحليل أيّ تطوير مقترح، وتحديد التكاليف المتوقعة لأيّ بديل افتراضي بشكل فعال؛ إما في أسلوب السوق، وإما في طريقة القيمة المتبقية كما هو موضح أعلاه، والتي يمكن تطبيقها مباشرةً على العقار محل التقييم.

11-230 يعتبر تحديد مستوى الربح - أي: المنفعة العائدة على أيّ مشترٍ محتمل - من صعوبات تطبيق أسلوب التكلفة على العقارات التطويرية، وعلى الرغم من أنه يمكن أن يكون لدى أيّ مطور أرباح مستهدفة في بداية أيّ مشروع، إلا أن الأرباح الفعلية عادةً ما تحدد تبعاً لقيمة العقار عند إنجاز العمل فيه، ومع ذلك يُتَوَقَّع أن تقل بعض المخاطر المرتبطة بالتطوير التي يمكن أن تؤثر على العائد المطلوب من المشتري عند الاقتراب من إنجاز أعمال تطوير العقار، ولا تحدد - ما لم يُتَّفَق على سعر ثابت - الأرباح من خلال التكاليف المتكبدة في الحصول على الأرض وإجراء التحسينات.

طريقة القيمة المتبقية للعقارات التطويرية:

240

1-240 عادةً ما تكون طريقة القيمة المتبقية مزيجاً من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

2-240 تُستخدم طريقة القيمة المتبقية لتحديد قيمة الأراضي الشاغرة المؤهلة للتطوير، أو المشاريع العقارية قيد التطوير، أو الأراضي والمباني التي يمكن إعادة تطويرها أو تجديدها، وتعتمد هذه الطريقة على افتراض أن عملية التطوير أو إعادة التطوير أو التجديد نشاط تجاري، ويمكن باعتماد هذا الافتراض تقدير القيمة السوقية للأرض أو الأراضي والمباني بوضعها الحالي، مع الأخذ في الاعتبار إمكانيات التطوير، وأن يكون ذلك جزءاً من عملية التقييم هذه، وغالباً ما تُطبق طريقة القيمة المتبقية أيضاً لقياس جدوى مشاريع التطوير العقاري.

3-240 تُعد طريقة التقييم هذه بسيطة نسبياً من حيث المفهوم، لكنها تتطلب مهارة وخبرة كبيرتين في التطبيق، إذ يمكن لأي تغيير طفيف في الفرضيات المستخدمة في التقييم أن يؤدي إلى تأثيرات كبيرة على النتيجة النهائية.

4-240 يمكن أن يكون أسلوب السوق أو أسلوب الدخل أو هما معاً ملائمين لتقدير إجمالي القيمة التطويرية لأحد العقارات بوصفها أحد المدخلات المطلوبة ضمن طريقة القيمة المتبقية.

5-240 أُطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع 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.

6-240 يمكن أن تكون القيمة المتبقية حساسةً للغاية للتغيرات الصغيرة نسبياً في التدفقات النقدية المتوقعة، ويجب على الممارس تقديم تحليلات حساسية لكل عامل هام على حدة.

7-240 يلزم توخي الحذر عند استخدام هذه الطريقة؛ لحساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات التي يمكن ألا تكون معروفة بدقة في تاريخ التقييم، ولذا يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.

8-240 تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافاً كبيراً من حيث التعقيد والتطور، وتسمح النماذج الأكثر تعقيداً بمزيد من الدراسة للمدخلات وتطبيق مراحل تطوير متعددة والأدوات التحليلية المتطورة، وسيعتمد النموذج الأنسب على حجم التطوير المقترح، ومدته، وتعقيده.

9-240 يجب على المقيّم المُعتمد - عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية - دراسة موثوقة ما يلي، وتقييمه:

- أ. مصدر المعلومات الخاصة بأيّ مبانٍ أو منشآت مقترحة؛ مثل: أيّ مخططات ومواصفات يُعتمد عليها في عملية التقييم.
- ب. أي مصدر للمعلومات - التي تُستخدَم في التقييم - عن تكاليف البناء والتكاليف الأخرى المتوقعة تكبدها في إكمال المشروع.
- ج. أي مصدر للمعلومات عن تقدير معدل الرسمة أو الخصم الذي سيُستخدم في التقييم.

10-240 يجب مراعاة العناصر الأساسية التالية عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية: (انظر: «المعيار (104) - البيانات والمدخلات»)

- أ. قيمة العقار المكتمل.
- ب. تكاليف البناء.
- ج. أتعاب الاستشاريين.
- د. الرسوم القانونية.
- هـ. تكاليف التسويق.
- و. الجدول الزمني.
- ز. تكاليف التمويل.
- ح. ربح المُطور. (على كل من الأرض والمبنى)
- ط. الطوارئ.
- ي. معدلات الخصم.

قيمة العقار المكتمل:

11-240 تتطلب الخطوة الأولى تقديراً لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الاكتمال الاسمي لمشروع التطوير، ويجب تطويره وفقاً للمعيار 103 - أساليب التقييم.

12-240 بغض النظر عن الطرق المعتمدة بموجب أسلوب السوق أو أسلوب الدخل، يجب على المقيّم المُعتمد اعتماد أحد الافتراضين الأساسيين التاليين

- أ. تعتمد القيمة المقدرة عند الاكتمال على قيم حالية في تاريخ التقييم، لذا يفترض المقيّم المُعتمد اكتمال المشروع فعلاً؛ وفقاً للخطط والمواصفات المحددة.
- ب. تعتمد القيمة المقدرة عند الاكتمال على افتراض خاص مفاده أن المشروع سيُستكمل وفقاً للمخططات المحددة في تاريخ التقييم، ووفقاً للمواصفات المعتمدة في التاريخ المتوقع لاكتمال المشروع.

13-240 يجب أن تحدد الممارسة السوقية وتوافر البيانات والمداخل ذات الصلة الافتراضات الأنسب من بين الافتراضات المذكورة، ومن المهم مع ذلك أن يكون هناك وضوح عما إذا كانت القيم الحالية أو المتوقعة هي المستخدمة، أم لا.

14-240 يجب - إذا استُخدم إجمالي قيمة التطوير التقديرية - إيضاح أنّ هذه القيم قائمة على افتراضات خاصة يُقدمها أيُّ مشارك بناءً على المعلومات المتاحة في تاريخ التقييم.

15-240 من المهم أيضاً الحرص على التأكد من استخدام الافتراضات المتسقة في جميع حسابات القيمة المُتبقية، بمعنى أنّه إذا كانت القيم الحالية مستخدمة فالواجب أن تكون التكاليف محدثة، وأن تكون معدلات الخصم مشتقة من تحليل الأسعار السائدة في ذلك الوقت.

16-240 سيظهر - إذا كان هناك عقد بيع أو إيجار مسبق سار يشترط إنجاز المشروع أو جزء منه - ذلك في تقييم العقارات المكتملة، ويجب الحرص على تحديد ما إذا كان السعر المنصوص عليه في عقد البيع المسبق أو القيمة الإيجارية والشروط الأخرى الواردة في عقد الإيجار المُسبق تعكس تلك التي يتفق عليها المشاركون في تاريخ التقييم، أم لا.

17-240 إذا كانت الشروط لا تعكس السوق، فقد يُلزم إجراء تعديلات على التقييم.

18-240 سيكون من الأنسب أيضاً تحديد ما إذا كانت هذه الاتفاقيات قابلة للتنازل عنها لمشتري يتمتع باهتمام مشترك بعقار التطوير قبل اكتمال المشروع.

تكاليف البناء:

19-240 يجب تحديد تكاليف جميع الأعمال المطلوبة في تاريخ التقييم لإكمال المشروع وفقاً للمواصفات المحدد، وسيشمل ذلك - عندما لا يكون العمل قد بدأ - أي عمل تحضيرى مطلوب قبل عقد البناء الرئيس؛ مثل: تكاليف الحصول على الأذونات القانونية أو الهدم أو أعمال التمكين خارج الموقع.

20-240 سيكون هناك - إذا بُدئ بأعمال البناء أو قُرب موعد البدء فيها - عادةً عقدٌ أو عقود سارية يمكن أن تنص على تأكيد مستقل للتكلفة، فإن لم توجد عقود سارية، أو كانت تكاليف العقد الفعلية غير مطابقة لتلك الموجودة في السوق في تاريخ التقييم - فقد يكون من الضروري تقدير هذه التكاليف التي تعكس التوقعات المعقولة للمشاركين في تاريخ التقييم بشأن التكاليف المحتملة.

21-240 تنعكس الفائدة التي تحققها أي أعمال منفذة قبل تاريخ التقييم على القيمة، لكن لن تحدد، ولن يكون أيضاً ثمة علاقة بين الدفعات السابقة المدفوعة بموجب عقد البناء الفعلي للأعمال المنجزة قبل تاريخ التقييم والقيمة الحالية.

22-240 وإذا كانت المدفوعات بموجب عقد بناء موجهة إلى العمل المكتمل، فقد تكون المبالغ المتبقية للدفع مقابل العمل الذي لم يكتمل تنفيذه بعد في تاريخ التقييم هي أفضل دليل على تكاليف البناء المطلوبة لإكمال العمل.

23-240 وقد تشمل مع ذلك التكاليف التعاقدية المتطلبات الخاصة لمستخدم نهائي محدد؛ ولذلك قد لا تعكس المتطلبات العامة للمشاركين.

24-240 وإذا وُجد خطرٌ مادي يتمثل في عدم الوفاء بالعقد؛ على سبيل المثال: بسبب نزاع أو إعسار أحد الأطراف، فقد يكون من الأنسب أن تشمل تكلفة التعاقد مع مقاول جديد لإتمام العمل المعلق.

240-25 ليس من المناسب - عند تقييم أحد العقارات التطويرية المُتكملة جزئياً - الاعتماد فقط على التكاليف والإيرادات المتوقعة الواردة في أي خطة أو دراسة جدوى للمشروع معدة عند بدء المشروع.

240-26 لا يمكن - عند بدء تنفيذ المشروع - الاعتماد على هذه الأداة في قياس القيمة؛ لأنَّ المدخلات ستُعبر عن فترة ماضية، ومن غير المرجَّح أيضاً أن يكون أيُّ أسلوب قائم على تقدير نسبة الأعمال المنجزة من المشروع قبل تاريخ التقييم ذا أهمية في تحديد القيمة السوقية الحالية.

أتعاب الاستشاريين:

240-27 تشمل التكاليف القانونية والمهنية التي قد يتكبدها المشارك بشكل معقول في مراحل مختلفة من خلال إكمال المشروع.

الرسوم القانونية:

240-28 يُقصد بها الرسوم المرتبطة بالحصول على التصاريح والاعتمادات اللازمة، وهي على سبيل المثال لا الحصر: اعتمادات المباني، والتصريح البيئي، والسلامة من الحرائق.

تكاليف التسويق:

240-29 إذا لم يكن هناك مشتر أو مستأجر بعينه للمشروع المنجز، فمن المناسب الأخذ في الاعتبار التكاليف المرتبطة بالتسويق المناسب، وأيِّ عمولات تأجير وأتعاب المستشارين المتكبدة في التسويق التي لم يرد ذكرها في الفقرة 100 - 25.

الجدول الزمني:

240-30 تُؤخذ مدة المشروع في الاعتبار ابتداءً من تاريخ التقييم وحتى التاريخ المتوقع لإتمام المشروع، مع جدولة كل التدفقات النقدية الصادرة لتكاليف البناء وأتعاب الاستشاريين وما إلى ذلك.

240-31 يجب - إذا لم يوجد عقد بيع سار للمصلحة ذات العلاقة في العقار التطويري بعد الإنجاز الفعلي للأعمال - إجراء تقدير لمدة التسويق التي قد تكون مطلوبة عادةً بعد إنجاز أعمال البناء حتى البيع.

240-32 يجب - إذا كان العقار مُحْتَفَظاً به للاستثمار بعد الانتهاء، ولم تكن هناك اتفاقيات تأجير مسبق - مراعاة الوقت اللازم للوصول إلى الإشغال المستقر؛ أي: المدة المطلوبة للوصول إلى مستوى إشغال واقعي طويل الأجل، فإن كان في المشروع وحدات منفصلة للإيجار، فيمكن أن تكون مستويات الإشغال المستقرة أقل من 100% إذا أظهرت التجربة السوقية أنه من المتوقع أن يكون عدد من الوحدات شاغراً دائماً، ويجب النظر في تخصيص زيادة؛ للتكاليف التي يتكبدها المالك خلال هذه الفترة؛ مثل: تكاليف التسويق الإضافية، والحوافز، ورسوم الصيانة، ورسوم الخدمة غير القابلة للاسترداد، أو أيٍّ مما سبق.

تكاليف التمويل:

240-33 يمثل هذا النوع من التكاليف تكلفة تمويل المشروع بدءاً من تاريخ التقييم وحتى إنجاز المشروع، بما في ذلك أي فترة مطلوبة بعد الإنجاز الفعلي إلى بيع المصلحة أو تحقيق مستويات الإشغال المستقرة؛ لأن المقرض قد يرى أن المخاطر أثناء البناء تختلف اختلافاً كبيراً عن المخاطر التي تعقب الانتهاء منه، فقد يلزم أيضاً النظر في تكلفة التمويل خلال كل مدة بشكل منفصل، ويجب تخصيص بدل للفائدة - حتى إذا كانت المنشأة تعتمز تمويل المشروع ذاتياً - بمعدل يمكن الحصول عليه من قبل مشاركون للاقتراض لتمويل إكمال المشروع حتى تاريخ التقييم.

ربح المطور:

240-34 يجب إنشاء مخصص لأرباح التطوير، أو العائد الذي سيطلبه أي مشتر للعقار التطويري في السوق لمواجهة المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع في تاريخ التقييم، ويشمل ذلك: المخاطر الموجودة في تحقيق الدخل، أو القيمة الرأسمالية المتوقعة بعد الإنجاز المادي للمشروع، ويجب مراعاة ربح التطوير لكل من الأرض والمبنى.

240-35 يمكن تمثيل الربح المستهدف بأنه مبلغ مقطوع، أو بأنه نسبة العائد على التكاليف المتكبدة على شراء الأرض وعلى أعمال إنشاء المبنى أو الهيكل أو بأنه نسبة مئوية للقيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازها أو بأنه معدل العائد، وعادةً ما تحدد الممارسة السوقية لنوع العقار الخيار الأنسب، وسيقع مقدار الربح المطلوب مستوى المخاطر الذي قد يراه المشتري المحتمل في تاريخ التقييم، وسيختلف وفقاً لعوامل مثل

- أ. المرحلة التي وصل إليها المشروع في تاريخ التقييم، وعادةً ما يُنظر إلى أي مشروع على وشك الإنجاز على أنه أقل خطورة من المشروع الذي لا يزال في مرحلة مبكرة، إلا في الحالات التي يكون فيها الطرف المسؤول عن التطوير معسراً.
- ب. هل هناك مشتر أو مستأجر مضمون للمشروع المكتمل.
- ج. حجم المشروع، ومدته المتوقعة المتبقية، فكلما طال أمد المشروع زادت المخاطر الناتجة عن التعرض لتقلبات التكاليف والإبصالات المستقبلية وتغير الظروف الاقتصادية بشكل عام.

240-36 فيما يلي أمثلة للعوامل التي يجب مراعاتها عادةً في تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإكمال مشروع تطوير

- أ. المكررات غير المتوقعة التي تزيد من تكاليف البناء.
- ب. احتمال حدوث تأخيرات في تنفيذ العقد بسبب الأحوال الجوية السيئة أو غيرها من الأمور الخارجية عن سيطرة المطور.
- ج. التأخير في الحصول على الموافقات القانونية.
- د. عدم التزام الموردين.
- هـ. أخطار الاستحقاق والتغييرات في الاستحقاقات على مدى مدة التطوير.
- و. التغييرات في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المتعلقة بالتطوير المقترح.
- ز. التغييرات التنظيمية.
- ح. التأخر في العثور على مشتر أو مستأجر.
- ط. التأخير في الحصول على تمويل للمشروع.
- ي. اكتشاف مخالفات في الوثائق؛ مثل: صك الملكية، أو سند ملكية الأرض أثناء بدء المشروع، أو بعد بدئه.

240-37 على الرغم من أن جميع العوامل المذكورة أعلاه ستؤثر على المخاطر المتصورة للمشروع والأرباح التي سيطلبها المشتري أو يحتاج إليها العقار التطويري، إلا أنه من الواجب الحرص على تجنب الحساب المزدوج، سواء أكان ذلك في حالة إدراج الحالات الطارئة في نموذج تقييم القيمة المتبقية، أم في المخاطر المتضمنة في معدلات الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية.

240-38 عادة ما تنعكس أخطار تغير القيمة - المقدرة لمشروع التطوير المكتمل بسبب تغير ظروف السوق - على مدى مدة المشروع في معدلات الخصم، أو معدل الرسملة المستخدم لتقييم المشروع المكتمل.

240-39 تختلف الأرباح التي يتوقعها مالك أي مصلحة في العقارات التطويرية عند بدء أي مشروع تطوير تبعاً لتقييم مصلحته في المشروع بمجرد الشروع في أعمال البناء، ويجب أن يعكس التقييم تلك المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم ومعدلات الخصم أو معدل الرسملة الذي يشترطه أي مشتر لمشروع مُنجز جزئياً لإنجازه بنجاح.

معدلات الخصم:

240-40 تتطلب طريقة القيمة المتبقية تطبيق أحد معدلات الخصم على جميع التدفقات النقدية المستقبلية للتوصل إلى صافي القيمة الحالية بهدف التوصل إلى مؤشر على قيمة العقار التطويري في تاريخ التقييم، ويمكن اشتقاق هذا المعدل باستخدام مجموعة مختلفة من الطرق. (انظر: «المعيار (103) - أساليب التقييم»، الملحق (أ) 20-29 - (أ) 20-40).

240-41 إذا كانت التدفقات النقدية قائمة على القيم والتكاليف الحالية في تاريخ التقييم، وجب أخذ أخطار هذه القيم والتكاليف المتغيرة - في الفترة بين تاريخ التقييم وتاريخ الإنجاز المتوقع - في الاعتبار، وعكسها في معدلات الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية، وإذا كانت التدفقات النقدية قائمة على القيم والتكاليف المتوقعة، وجب أخذ أخطار تلك التوقعات التي ثبت عدم دقتها في الاعتبار، وعكسها في معدلات الخصم.

1-250 من الضروري - عند تقييم العقارات التطويرية - تحديد مدى ملائمة العقار المعني للتطوير المقترح، ويمكن أن يكون المقيّم على علم ببعض الأمور بفضل معرفته وخبرته، إلا أن بعضها يمكن أن يتطلب الحصول على معلومات أو تقارير من مختصين آخرين، وتشمل الأمور التي تتطلب أخذها في الاعتبار عادةً - عند إجراء أعمال البحث عند تقييم أحد العقارات التطويرية قبل بدء المشروع - ما يلي

- أ. هل هناك سوق للتطوير المقترح، أم لا؟
- ب. هل كان التطوير المقترح يُحقق أعلى وأفضل استخدام للعقار في السوق الحالية، أم لا؟
- ج. هل كان هناك التزامات أخرى غير مالية يجب أخذها في الاعتبار، أم لا؟ كالمعايير السياسية، أو البيئية، أو الاجتماعية.
- د. التصاريح القانونية أو تقسيم الأراضي، بما في ذلك: أي شروط أو قيود مفروضة على التطوير المصرح به.
- هـ. القيود أو الرهون أو الشروط المفروضة على المصلحة ذات العلاقة بموجب عقد خاص.
- و. حقوق الوصول إلى الطرق العامة أو غيرها من الأماكن العامة.
- ز. الظروف الجيوتقنية، بما في ذلك: احتمالات وجود تلوث أو غيره من المخاطر البيئية.
- ح. وجود الخدمات المطلوبة، وإمكانية تحسينها؛ مثل: المياه وشبكات المجاري والصرف الصحي والكهرباء.
- ط. الحاجة إلى أي تحسينات في البنية الأساسية خارج الموقع، والحقوق اللازمة لتنفيذ هذه الأعمال.
- ي. أي قيود ناجمة عن وجود آثار، أو ناجمة عن الحاجة إلى تنفيذ أعمال التنقيب عن الآثار.
- ك. الاستدامة وأي متطلبات للعملاء متعلقة بالمباني الخضراء. (المراعية للبيئة)
- ل. الظروف والاتجاهات الاقتصادية وتأثيرها المحتمل على المصروفات والإيرادات خلال فترة التطوير.
- م. العرض والطلب الحاليان والمتوقعان للاستخدامات المستقبلية المقترحة.
- ن. توافر التمويل وتكلفته.
- س. الوقت المتوقع اللازم للتعامل مع المسائل التحضيرية قبل بدء الأعمال، وإلى إنجازها وتأجير العقار المكتمل أو بيعه وعند الحاجة.
- ع. أي أخطار أخرى مرتبطة بالتطوير المقترح.

2-250 من المعتاد أن تكون هناك حاجة - عندما يكون أي مشروع قيد التنفيذ - إلى إجراء المزيد من البحث والاستقصاء بخصوص العقود السارية المتعلقة بتصميم المشروع وأعمال البناء به، والإشراف على هذه الأعمال.

الاعتبارات الخاصة بالعقارات التطويرية والإقراض المضمون:

260

1-260 عادةً ما تُمثل القيمة السوقية أساس القيمة المناسب لتقييم الإقراض المضمون، ولكن يجب الأخذ في الاعتبار - عند النظر في قيمة أيّ عقارات تطويرية - احتمالية بطلان أيّ عقود سارية؛ مثل: عقود البناء، أو بيع المشروع المُكتمل، أو تأجيله، وذلك في حالة خضوع أحد الأطراف لإجراءات إفلاس رسمية، كما يجب الأخذ في الاعتبار أيّ التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثيرٌ جوهري على القيمة السوقية؛ لذلك يمكن أن يكون من المناسب إبراز المخاطر التي يتعرض لها أيّ مقرض بسبب عدم استفادة أيّ مشترٍ محتمل للعقار من عقود البناء، أو عقود الإيجار المُسبق، أو عقود البيع المُسبق، وأيّ كفالات وأي ضمانات وكفالات ذات صلة، وذلك إذا حدث أيّ تخلف عن السداد من جانب المقرض.

2-260 لتوضيح تقدير المخاطر التي يتضمنها تقييم العقارات التطويرية لغرض الإقراض المضمون أو الاستخدامات المقصودة الأخرى، يجب على المقيّم المُعتمد - عند تقييم العقارات التطويرية - تطبيق طريقتين مناسبتين ومُعترف بهما على الأقل لكل مشروع تقييم، إذ إنه في هذا النوع عادةً ما تكون «المدخلات الحقيقية والملاحظة لطريقة واحدة غير كافية للوصول إلى نتيجة موثوقة». (انظر: الفقرة 5-10 من «الفصل - (103) أساليب التقييم»)

3-260 يجب أن يكون المقيّم المُعتمد قادراً على تفسير اختيار أساليب التقييم المستخدمة، كما يجب أن يقدم قيمة العقار التطويري كما هو؛ أي: في مرحلته الحالية من التطوير، وكما هو مقترح؛ أي: في مرحلته بعد اكتمال التطوير، وتسجيل العملية التي أُجريت، والأساس المنطقي للقيمة المبلغ عنها. (انظر: «الفصل (106) - التوثيق وإعداد التقارير»، القسم 30).

الفصل 500

الأدوات المالية

المحتويات:

- 10 نظرة عامة
- 20 نطاق العمل
- 30 إطار التقييم
- 40 تقييم الأدوات المالية

نظرة عامة

10

1-10 تنطبق المبادئ والتعليمات الواردة في الفصول العامة من الدليل على عمليات تقييم الأدوات المالية، ويتضمن هذا الفصل المتطلبات الإضافية التي توضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات تقييم الأدوات المالية، ويجب - إضافة إلى ذلك - على المقيّم الرجوع إلى معايير التقييم الدولية في «المعيار (500) - الأدوات المالية».

النطاق :

20

1-20 تنطبق المبادئ والتعليمات الواردة في هذا الفصل على جميع عمليات تقييم الأدوات المالية، سواء أكانت لأغراض إعداد التقارير المالية، أم الضريبية، أم التنظيمية، وما سبق مثالاً لا حصر، ويجب - مع الالتزام بالمتطلبات المنصوص عليها في هذا الفصل - أن تلتزم عمليات تقييم الأدوات المالية كذلك بالأنظمة المطبقة واللوائح الصادرة عن الجهات المعنية؛ مثل: هيئة السوق المالية.

إطار التقييم:

30

1-30 يجب على المقيّم المعتمد - وفقاً للمعيار 100 - إطار التقييم - الالتزام الكامل بالمبادئ المذكورة. (انظر: «الفصل (100) - إطار التقييم»)

تقييم الأدوات المالية:

40

1-40 توجد العديد من الأساليب المتبعة لتقييم الأدوات المالية، ففي بعض الحالات تكون قيم الأدوات المالية قابلة للملاحظة ومتاحة بناءً على عمليات التداول المنشورة لنفس الأداة المالية، ولكن في حالات أخرى تُحدد القيم باستخدام نماذج معيارية متبعة في القطاع، تستند على مدخلات وتعديلات تختلف في درجة قابليتها للملاحظة، وقد يتطلب تحديد القيم في الأصول المعقدة أو الأقل سيولة الاستعانة بنماذج مخصصة، أو إعدادها باستخدام مدخلات أو افتراضات مُطوّرة داخلياً، ويُمكن أن تقتضي الضرورة إصدار أحكام مهنية في مجالات البيانات والمدخلات، ونماذج التقييم، وضوابط الجودة، ويمكن أن يطبق المقيّم مجموعة من العمليات المؤتمنة إلى حدٍّ كبير باستخدام عمليات تخطيط نظامية، وتغذية بيانات تلقائية، أو يُطبق عمليات أخرى يدوية وتقديرية إلى حدٍّ كبير، وذلك حسب طبيعة الأداة المالية محل التقييم، وحسب معدل تكرار التقييم ومستوى تعقيده.

2-40 يجب على المقيّم استخدام الحكم المهني لتحديد طبيعة الجهد المبذول وحجمه للوصول إلى قيمة تتوافق مع نطاق العمل والاستخدام المقصود، كما يجب على المقيّم تصميم عمليات التقييم وتنفيذها وتطبيقها، بما في ذلك: ضوابط الجودة التي تتناول خصائص الأداة المالية محل التقييم، والبيانات، ونماذج التقييم، والبنية التحتية الأخرى المطلوبة لتقييم الأداة المالية، ويجب على المقيّم عند تطبيق هذه الطريقة فهم السمات التعاقدية والهيكلية، وخصائص الأداء للأداة المالية محل التقييم، إضافة إلى سيولتها، وغيرها من المعلومات الموجودة في السوق والبيئة الاقتصادية اعتباراً من تاريخ التقييم؛ مثل: المتطلبات القانونية والتنظيمية الصادرة عن الجهات المعنية - مثل: هيئة السوق المالية - التي قد تؤثر على القيمة.

3-40 توجد أخطار تقييم مرتبطة بعملية تقييم الأدوات المالية؛ ولذا يجب تطبيق الإجراءات والضوابط التي تسهل تقييم أخطار التقييم، وإدارتها طوال عملية التقييم؛ للمساعدة في التأكد من ملاءمة القيمة للاستخدام المقصود منها، ويجب أن تُحدّد ضوابط جودة فيما يتعلق بأي خطر تقييم مهم مُكتشف أثناء تصميم التقييم، أو تطبيقه، أو تنفيذه، وذلك لمعالجة الخطر، وينبغي تحديد مستوى ملائم من المراجعة والتحدي.

4-40 إذا لم يمتلك المقيّم المهارات الفنية، أو الخبرة، أو البيانات، أو النماذج، أو المعرفة اللازمة لأداء جميع جوانب التقييم، فينبغي له طلب المساعدة من مختص أو مقدم خدمات، شريطة موافقة العميل على ذلك، والإفصاح عن هذا التعاون.

5-40 يجوز للمقيّم تفويض جوانب من عملية التقييم إلى مختصين ومقدمي خدمات، سواء أكان ذلك داخل منشأة المقيّم، أم خارجها، ويجب - عند أداء التقييم في هذه الظروف - على المقيّم إبلاغ هذه الأطراف بطبيعة العمل المطلوب أدائه، ولضمان الامتثال لمعايير التقييم الدولية فيما يتعلق بالقيمة فإنه يجب على المقيّم تحديد ما إذا كانت هذه الأطراف قد نفذت إجراءاتها المحددة بطريقة تتوافق مع معايير التقييم الدولية، أم أنها تجري إجراءات إضافية للامتثال للدليل.

6-40 يجب تطبيق ضوابط الجودة اللازمة في إطار عملية التقييم، وينبغي أن تشمل ضوابط الجودة هذه مستوى عالياً من المراجعة والتحدي، ويجب أن تفحص عملية المراجعة والتدقيق الإجراءات المتبعة والأحكام المهنية الصادرة خلال التقييم وعند تحديد القيمة، بما في ذلك: مراجعة العمل الذي نفذه المختص أو مقدم الخدمات، وينبغي - في الحالات التي يكون فيها مراجعة وتحديث - أن يتولى تنفيذ العمليات المذكورة فرد أو جهة تتمتع بالمهارات والخبرة اللازمين في تقييم الأدوات المالية.

الفصل 600

المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

المحتويات:	
10	نظرة عامة
20	مقدمة
30	إطار التقييم
40	نطاق العمل
50	دراسة السوق
60	أسس القيمة
70	أساليب التقييم
80	أسلوب السوق
90	أسلوب الدخل
100	أسلوب التكلفة
110	البيانات والمدخلات
120	نماذج التقييم
130	التوثيق وإعداد التقارير
140	اعتبارات خاصة لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة
150	أدوات الأحجار الكريمة
160	تقدير جودة الألماس
170	تحديد الأحجار الكريمة الملونة، وتصنيفها
180	صناعة المجوهرات
190	التحديد الزمني التقريبي
–	عصر صناعة المجوهرات
200	حماية أصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

نظرة عامة

10

1-10 تنطبق المبادئ والإرشادات الواردة في الفصول العامة من الدليل على تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، ويتضمن هذا الفصل - إضافة إلى الفصول العامة - متطلبات إضافية وإرشادات وأمثلة محددة لكيفية تطبيق الفصول العامة من الدليل على عمليات تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

مقدمة

20

1-20 يجب على المقيّم المُعتمد - قبل تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة - مراعاة الإطار القانوني ذي الصلة الذي يؤثر على المصلحة محل التقييم والإلمام به، ويجب أن يتمتع المقيّم المُعتمد بخبرة كافية في تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، أو أن يوضح للعميل - قبل قبول المهمة - مسبقاً أي نقص في خبرته ينتج عنه الاستعانة بشخص أو أكثر من ذوي الخبرة والكفاءة في المجال.

إطار التقييم:

30

1-30 يجب أن يلتزم المقيّم المُعتمد - وفقاً للمعيار 100 - إطار التقييم - بمبادئ المقيّم المُعتمد. (انظر: «الفصل (100) - إطار التقييم»)

1-40 يحدد نطاق العمل - الذي يُشار إليه أحياناً بشروط التعاقد أو عقد تقديم خدمات التقييم - الشروط الأساسية لإجراء التقييم أو مراجعة التقييم، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الأصل (أو الأصول) أو الالتزام (أو الالتزامات) محل التقييم أو جميعها، والاستخدام المقصود للتقييم، ومسؤوليات الأطراف المشاركة في التقييم، ويجب أخذ الفقرات التالية في الحسبان لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم وفقاً للفصل 101 - نطاق العمل

أ. الأصول أو الالتزامات محل التقييم، أو هما معاً.

ب. العملاء؛ وهم الشخص أو الأشخاص أو الكيان الذي يعين المقيّم المعتمد لإجراء التقييم المستهدف.

ج. الاستخدام المقصود.

د. المستخدم المقصود، إن وجدوا.

هـ. المقيّم المعتمد، ورقم ترخيصه.

و. عملة التقييم.

ز. تاريخ التقييم.

ح. أساس أو أسس القيمة المستخدمة.

ط. طبيعة عمل المقيّم المعتمد، ونطاقه، وأي قيود مفروضة عليه.

ي. طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المقيّم المعتمد، ومصادرها.

ك. الافتراضات الخاصة والهامة.

ل. الإفصاح عن المختص أو مقدم الخدمات الذي استعان به المقيّم المعتمد في تقييمه، أو هما معاً.

م. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

ن. نوع تقرير التقييم، أو أي وثائق أخرى قيد الإعداد.

س. القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم، وتوزيعه، ونشره.

ع. الامتثال لمعايير التقييم الدولي.

2-40 يجب على المقيّم المعتمد - في الحالات التي يكون فيها نطاق العمل مقيداً أو غير مكتمل، أو عند

عدم توفر المعلومات اللازمة لإجراء تقييم دقيق - بعد التفاهم مع العميل اتباع ما يلي

أ. تعديل نطاق العمل أو توسيعه ليشمل جمع المعلومات المفقودة.

ب. استكمال التقييم بناءً على افتراض خاص، شريطة أن يكون ذلك متوافقاً مع الإرشادات

الواردة في الدليل.

ج. أو الانسحاب من المهمة.

3-40 يجب أن تتناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تُجرى أثناء مهمة التقييم - وفقاً للمتطلبات

الواردة في «الفصل (101) - نطاق العمل» - مع الاستخدام المقصود لمهمة التقييم وأسس القيمة،

ويجب - في حالة مراجعة التقييم - أن يذكر نطاق العمل هل كانت المراجعة تمثل مراجعة لعملية تقييم،

أم مراجعة للقيمة.

4-40 يجب تجميع الأدلة الكافية والتحقق منها من خلال وسائل مثل: المعاينة، والاستفسار، والبحث،

والحساب والتحليل؛ لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم، ويحتاج المقيّم المعتمد - عند تحديد

نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة - إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

5-40 يجب على المقيّم المعتمد معاينة الأصل (أو الأصول) المكلف بتقييمه مباشرة، وأن يوضح في تقرير التقييم صراحةً إذا كان قد عاين الأصل فعلياً، أم لا.

6-40 يجب على المقيّم المعتمد - إضافة إلى المتطلبات الواردة في «المعيار (1-40)» مراعاة ما يلي عند تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

أ. تنظيف كل أصل باستخدام تقنية الموجات فوق الصوتية، أو بفرشاة ناعمة، أو بقطعة قماش مبللة، وذلك حسب المناسب لخصائص الأصل.

ب. معاينة كل أصل بدقة للتحقق من وجود أي تلف، أو علامات تآكل، أو فقدان للأحجار أو الحواف، أو وجود قطع مكسورة، وغيرها من العيوب.

ج. تحديد نوع الألماس أو الحجر الكريم، فيصِف ما يلي قدر استطاعته:

1. شكلها وطريقة قصها.

2. أبعاد الحجر (أو الأحجار)، فيذكر الوزن الحقيقي، أو الوزن المقدّر أو المحسوب.

3. درجة نقاء الحجر. (أو الأحجار)

4. لون الحجر. (أو الأحجار)

5. طريقة قص الحجر، ودرجة تناظره، ومستوى تلميعه. (أو الأحجار).

د. تحديد نوع المعدن المكوّن للأصل، وقياسه، وإراعي المقيّم المعتمد في تقريره ما يلي:

1. معاينة الأصل؛ للتحقق من وجود أي أختام معدنية، أو علامات المصنّع.

2. اختبار المعدن اختباراً غير مُتلف باستخدام جهاز كي، أو جهاز الفلورة بالأشعة السينية، أو أي جهاز مشابه، وإراعي المقيّم المعتمد في ذلك:

أ. اختبار المعدن - إذا لزم الأمر - اختباراً إتلافياً باستخدام الأحماض أو حجر الفحص.

ب. أخذ موافقة العميل قبل إجراء أي اختبار قد يتسبب في تلف الأصل.

3. تحديد وزن الأصل بالجرامات. (جم)

4. تحديد آلية تشكيل أو تصنيع الأصل، فيصِف الحجر (أو الأحجار)، هل هو:

أ. مصبوب.

ب. أم مصنوع يدوياً.

ت. أم مُصنّع آلياً، أو بتقنية تجمع بين أكثر من طريقة، وما إلى ذلك.

ث. تحديد أبعاد الأصل، وذلك بـ:

1. تحديد أبعاد الأصل بوحدة القياس المترية.

2. أخذ صورة توضح الأصل مع مرجع يوضح مقياسه.

هـ. تحديد عمر الأصل:

1. تحديد عمر الأصل، وذلك بالإجابة عن التالي:

أ. هل هو حديث أو من العصر الحالي، أم لا؟

ب. هل هو قديم أو تاريخي أو أثري، أم لا؟

• علماً أنّ الأصل يُصنّف أثرياً إذا تجاوز عمره 100 عام.

ت. هل الأصل ينتمي إلى العصر الجورجي، أم الفيكتوري، أم الإدوردي، أم آرت ديكو،

أم آرت نوفو، أم ريترو؟

2. التحقق من أن القطعة أصلية ومتوافقة مع الحقبة السابقة وليست مستنسخة.

و. أي عوامل أخرى يمكن أن تلعب دوراً في تحديد قيمة الأصل.

7-40 يتعين على المقيّم المعتمد في المملكة العربية السعودية أن يجري ما يكفي من المعاينة والبحث والتحليل اللازم لضمان دقة التقييم، ويجب عليه جزءاً من هذه العملية تحديد ما يلي

- أ. مدى تحديد الأصل أو الالتزام.
- ب. مدى معاينة الأصل أو الالتزام.
- ج. نوع البيانات التي يُبحث عنها، وحجمها.
- د. نوع التحليل الذي أجري للوصول إلى الآراء أو الاستنتاجات، ومداها.

8-40 يجب أن يتضمّن - وفقاً لما ورد في «الفصل (101)» الفقرة (7:40) فيما يتعلق بمهمة التقييم - نطاق العمل: «وصفاً تفصيلياً لمدى التحليل والتحقيقات المُقرر إجراؤها، بالإضافة إلى مستوى الأدلة التي سُجّمت».

9-40 وفقاً لما ورد في «الفصل (101)» الفقرة (9:70) فيما يتعلق بمهمة مراجعة التقييم: «يجب تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح ضمن نطاق العمل، لتعكس بدقة طبيعة التقييم والغرض منه، بالإضافة إلى مدى التحقيقات التي ستُنفَّذ».

10-40 يجب أن يؤخذ في الحسبان - عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المقيّم المعتمد - مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلباً على مصداقية التقييم، ويجب النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المقيّم المعتمد؛ كالمعلومات المقدمة من الإدارة أو الملاك، والبحث فيها، وإثباتها (انظر: القسمين 20 و30 من الفصل 101)، ويجب النظر - في الحالات التي لا يمكن فيها دعم مصداقية المعلومات المقدمة أو دعم موثوقيتها - في إمكانية استخدام تلك المعلومات أو كيفية استخدامها. (انظر: الفقرة 20 1-، الفصل 101 - نطاق العمل).

11-40 يجب على المقيّم المعتمد - عند النظر في مصداقية المعلومات المقدمة، وموثوقيتها - أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار

- أ. الاستخدام المقصود من التقييم.
- ب. أهمية المعلومات لنتيجة التقييم.
- ج. الخبرة العملية للمصدر المرتبطة بموضوع التقييم.
- د. هل المصدر مستقلٌّ عن الأصل محل التقييم أو عن المستفيد من التقييم. (انظر: الفقرة (30-30)-1 و(2-30) و(3-30) من القسم 30 من «الفصل (101) - نطاق العمل»).

12-40 يُمثّل الاستخدام المقصود وأساس القيمة ونطاق أعمال البحث وحدوده وأي من مصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها - جزءاً من نطاق عمل أعمال التقييم، ويجب تعميمها على جميع الأطراف المشاركة في أعمال التقييم. (انظر: «الفصل (101) - نطاق العمل»)

13-40 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن عمليات البحث أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن تُخرج تقييماً ذا مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث - مثل: أعمال المعاينة - قاصرة بشكل لن يؤدي إلى نتيجة تقييم كافية لغرض التقييم، فإن الواجب أن يفيد التقييم صراحة أنه لا يتوافق مع الدليل أو معايير التقييم الدولية. (انظر: «الفصل (100) - إطار التقييم»، القسم 50، و«المعيار (101) - نطاق العمل»، الفقرات 1-20 و3-30 و3-40).

1-50 يجب على المقيّمين المعتمدين - فضلاً عن البيانات المتعلقة بالأصل التي جُمعت قبل المعاينة، أو أثناءها، أو فيهما معاً - الإلمام بالعوامل التي قد تؤثر على سوق المعادن الثمينة والأحجار الكريمة عامةً، وعلى القطاع المعني خاصةً.

2-50 تستلزم دراسة السوق التعرف على البيانات الكلية والجزئية، وجمعها، وتحليلها؛ لفهم العوامل التي قد تؤثر على أداء القطاع المعني، مما ينعكس في نهاية المطاف على الأصل موضع التقييم.

3-50 يجب على المقيّم المعتمد أن يكون على دراية بوجود قطاعات سوقية مختلفة للأصل المعني، وقد يختلف مستوى التسعير تبعاً لكل قطاع منها، وقد تختلف قيمة الأصل باختلاف طبيعة السوق؛ سواء عند البيع بالجملة، أم البيع بالتجزئة، أم بيعه في المزاد العلني، ويجب أن يحدد المقيّم المعتمد القطاع السوقي المناسب للأصل قيد التقييم، والغرض من التقييم، وفئة المستفيدين منه، ويجب على المقيّم المعتمد تحديد مستوى السوق الذي يتوافق مع الغرض المقصود من التقييم، مع مراعاة ما إذا كان دخول مالك الأصل إلى هذا السوق محظوراً، أم لا؛ لأن القيمة السوقية تُعرف عادةً بأنها أعلى سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة، كما يجب توضيح أي قيود مفروضة على دخول السوق في كلٍّ من تقرير التقييم وشروط المشاركة، وستُحدد هذه البيانات أسلوب التقييم المتبع وأساس القيمة المعتمد.

4-50 يجب على المقيّم المعتمد - عند تحديد السوق - أن يدرك أن أسلوب البيع قد يؤثر على سعر البيع النهائي، ويجب عليه أيضاً إدراك أن جودة المعلومات وعوامل أخرى - مثل: العمولات، وتكاليف البيع المرتبطة بعملية الشراء - قد تؤثر على عملية التقييم.

- 5-50** يجب على المقيّم المعتمد البحث عن أصول مماثلة، والتأكد مما يلي:
- أ. السوق المناسب؛ هل هو البيع بالتجزئة، أم البيع بالجملة، أم المزادات، أم التصفية؟
 - ب. الفئة السوقية ضمن السوق المناسب.
 - ج. حالة الأصل.
 - د. جودة الأصل. (الختم المصنع أو المصممين)
 - هـ. هل لا يزال الأصل في مرحلة التصنيع، أم لا.
 - و. الاستناد إلى المبيعات الفعلية التي تمت خلال مدة زمنية مناسبة.

- 6-50** يجب أن يحدد المقيّم المعتمد السوق الذي يجري فيه تداول الأصل من بين الفئات التالية:
- سوق البيع بالتجزئة؛ هل هو فاخر، أم متوسط، أم اقتصادي؟
 - سوق البيع بالجملة؛ هل هو من المصنع إلى تاجر التجزئة، ثم للبيع للمستهلكين أم لا؟
 - سوق تصفية الأصول؛ هل هي تصفية منظمة، أم تصفية فورية؟
 - البيع بالمزاد.

- 7-50** يجب على المقيّم المعتمد - عند التعامل مع المزادات - مراعاة العوامل التالية لفهم ما إذا كانت المعاملة تُصنف ضمن البيع بالتجزئة، أو البيع بالجملة، أو التصفية، وهذه العوامل هي
- إذا كان المشتري المستهلك النهائي أو المستفيد الأخير، فإن البيع في المزاد يُعد معاملة بيع بالتجزئة.
 - إذا كان المشتري تاجراً أو سمساراً لإعادة بيع السلعة؛ سواء بحالتها الأصلية، أم بحالتها بعد تعديلها، فإن البيع في المزاد يُعد معاملة بيع بالجملة.
 - إذا كان البيع في المزاد بسرعة أو بدون وضع حد أدنى للسعر، فإن البيع يُعد معاملة تصفية.

أسس القيمة:

60

1-60 يتعين على المقيّم المعتمد أن يُحدد بدقة «الغرض المحدد» من عملية التقييم، ويجب عليه - وفقاً للفصل (102)، أسس القيمة - تحديد الأساس المناسب للقيمة للمستفيد المعني عند تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

2-60 يجب على المقيّم المعتمد - إذا كان مجموع قيمة العناصر المنفردة المخصصة يختلف عن قيمة الأصول أو الالتزامات أو هما معاً على أساس إجمالي - أن يذكر صراحة - إضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (220) من الفصل (102)، أسس القيمة، فيما يتعلّق بتخصيص القيمة - سبب الاختلافات الرئيسية، أو أسبابها؛ كأن تكون الأصول جزءاً من مجموعة.

أساليب التقييم:

70

1-70 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المذكورة في «الفصل (103) - أساليب التقييم» لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

2-70 يتحمل المقيّم المعتمد مسؤولية اختيار أسلوب (أو أساليب) التقييم وطرق التقييم المستخدمة لتنفيذ كل مهمة تقييم، وتوضيح أسباب اختياره، ويجب عليهم دائماً مراعاة ما يلي

- طبيعة الأصول أو الالتزامات محل التقييم.
- الغرض والاستخدام المقصود، وسياق مهمة التقييم المحددة.
- أي متطلبات قانونية أو تنظيمية واجبة التطبيق ضمن الاختصاص القضائي ذو العلاقة.

3-70 يجب على المقيّمين المعتمدين الالتزام بأفضل الممارسات المعترف بها في مجال التقييم أو تخصصهم، دون أن يُحد ذلك قدرتهم على ممارسة التقدير المهني السليم في كل مهمة تقييم، للتوصل إلى رأي مقبول مهنيّاً بشأن القيمة ومناسب لغرض التقييم.

4-70 لا تُعطى أفضلية مطلقة لأي أسلوب أو طريقة تقييم معينة، إلا إن نص النظام أو أي لوائح إلزامية أخرى على خلاف ذلك، بل إن في بعض الاختصاصات القضائية - أو لأغراض تقييم محددة - قد يُطلب من المقيّم استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للوصول إلى تقدير متوازن للقيمة؛ لذلك يجب على المقيّم المُعتمد أن يكون قادراً على تقديم تقارير موثقة توثيقاً مناسباً توضح الأسلوب والطريقة المُعتمدة في التقييم.

5-70 تعتمد جميع أساليب التقييم المعروفة على المبادئ الاقتصادية الجوهرية لتحديد الأسعار، ويُحدّد اختيار الأسلوب وفقاً لهدف التقييم وطبيعة الأصل محل الدراسة، ويتفرع عن كل أسلوب رئيسي طرق تقييم متعددة، تحوي بدورها نماذج مختلفة، وبعض النماذج تعتمد على التحليل الكمي، في حين أن البعض الآخر يركز على التحليل النوعي، لكنها جميعاً تُستخدم لتحديد القيمة استناداً إلى مكونات الأصل.

6-70 يتعيّن على المقيّم المُعتمد - عند تحديد الأسلوب وطريقة التقييم المناسبة - أن يلتزم بالتوجيهات الواردة في «الفصل (103) - أساليب التقييم»، لا سيما الفقرات (3-10) و(4-10) و(5-10)، لا المتطلبات الواردة في هذا الفصل فقط.

7-70 يجب على المقيّم المُعتمد - في جميع أساليب التقييم - أن يتبنى تقديراً مهنيّاً واعياً ومستنداً إلى معرفة راسخة؛ لضمان دمج البيانات المجمعة وتحليلها في استنتاج منطقي للقيمة.

8-70 يجب أن تكون جميع نتائج التقييم قائمة على أسس منطقية ومدعومة بأدلة واضحة وملائمة، بما في ذلك المعلومات المتعلقة بمنشأ الأصل.

أسلوب السوق:

80

1-80 يجب على المقيّم المُعتمد اتباع التوجيهات الواردة في القسم (20) من «الفصل (103) - أساليب التقييم» عند تطبيق أسلوب السوق.

2-80 يعتمد أسلوب السوق على مبدأ الاستبدال، ومبادئ التحديد.

3-80 يُعتبر أسلوب السوق الأسلوب الأساسي المستخدم لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

4-80 يُعد أسلوب السوق للتقييم الأسلوب الذي تُحدد فيه القيمة من خلال مقارنة الأصل - الذي هو موضوع التقييم - بالبيانات المستخلصة من المعاملات السوقية التي تتوافق مع المعايير ذات الصلة بأساس القيمة، وتُحدد القيمة - عند تطبيق أسلوب السوق - من خلال مقارنة الأصل بالبيانات المستخلصة من المعاملات السوقية التي تتوافق مع المعايير ذات الصلة بأساس القيمة ونوع الأصل.

أسلوب الدخل:

90

1-90 يجب على المقيّم المعتمد اتباع التوجيهات الواردة في القسم 30 من «الفصل (103) – أساليب التقييم» عند تطبيق أسلوب الدخل.

2-90 يُقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق حساب العوائد المالية المتوقعة للأصل موضوع التقييم؛ مثل: تدفقات الإيرادات، ويجب على المقيّم المعتمد - عند تطبيق هذا الأسلوب - معاينة البيانات ذات الصلة وتحليلها؛ لضمان تقدير الدخل بدقة في السوق المختصة بالأصل.

3-90 يجب أن يُقدّر المقيّم المعتمد العوائد المالية المتوقعة بناءً على دراسة معمّقة للبيانات السابقة والحالية، ودراسة توجهات السوق، وعوامل المنافسة به، ويُعد هذا الأسلوب مناسباً أيضاً لتقييم أصل تاريخي يتضمن أعمالاً فنية مدمجة؛ مثل: اللوحات الجدارية، إذ يجب تقييم قيمة الأصل كاملاً، وتقييم كل عنصر داخله بشكل منفصل، ويجب على المقيّمين المعتمدين - في مثل هذه الحالات - اتخاذ قرار بشأن دمج القيم أو فصلها، وذلك حسب درجة تداخل العمل الفني بالأصل، والاعتبارات القانونية، وأوضاع السوق.

أسلوب التكلفة:

100

1-100 يجب على المقيّم المعتمد اتباع التوجيهات الواردة في القسم 40 من «الفصل (103) – أساليب التقييم» عند تطبيق أسلوب الدخل.

2-100 يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة.

3-100 يتضمن أسلوب التكلفة استبدال الأصل بأصل مشابه، أو استبداله بإعادة إنتاجه بوسائل أخرى؛ مثل: الاستنساخ، ويُطلق لفظ «نسخة» على أي إعادة إنتاج للشيء الأصلي بأقصى درجة ممكنة من التشابه، من حيث طبيعته وجودته واستخدامه، مع مراعاة عمر المواد وطريقة التصنيع.

4-100 يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاستبدال ومبادئ التحديد.

5-100 تُسمى النسخة «نسخة طبق الأصل» عندما يُعاد إنتاجها من الفنان الذي أنجز العمل الأصلي، بينما يُطلق لفظ «المستنسخ» على أي نسخة مماثلة للشيء الأصلي مصنوعة من مواد مماثلة تماماً له - من حيث طبيعته وجودته وعمره - باستخدام تقنيات تصنيع من الحقبة الزمنية الأصلية نفسها، أو طرق تصنيع من الحقبة نفسها، وتُستخدم هذه الأساليب - وهي النسخ، والنسخ طبق الأصل، والاستنساخ - غالباً لأغراض التأمين، وذلك في الحالات التي يتعذر فيها تحديد القيمة بطريقة أخرى.

100-6 يجب على المقيّم المُعتمد - عند استخدام أسلوب التكلفة - معاينة بيانات التكلفة ذات الصلة وتحليلها بدقة لتقدير تكلفة الإحلال، ويجب على المقيّم أن يدرك أن نوع إعادة الإنتاج - سواء أكان النسخ، أم النسخ طبق الأصل، أم الاستنساخ - قد يؤثر تأثيراً ملحوظاً على القيمة النهائية المُقدّرة، وعليه يجب تعديل التقييم تبعاً لذلك.

البيانات والمدخلات:

110

110-1 يجب أن يُحقّق المقيّم - وفقاً للفصل (104)، البيانات والمدخلات - الاستفادة القصوى من خصائص البيانات ذات الصلة والملاحظة.

110-2 يجب على المقيّم المُعتمد - عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة - التأكد من أن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة الواردة في «الفصل (104)، البيانات والمدخلات» مطابقة بالكامل.

110-3 يجب أن يدرج المقيّم المُعتمد في تقريره المراجع الخاصة بمصادر البيانات ذات الصلة؛ كشهادات تقييم الألباس والأحجار الكريمة - الصادرة عن المعهد الأمريكي لعلوم الأحجار الكريمة، أو المعهد الدولي للأحجار الكريمة، أو المجلس الأعلى للألباس - ومؤشرات السوق ونتائج المزادات الإلكترونية.

110-4 يجب على المقيّم المُعتمد أن يدرج جميع البيانات المهمة القابلة للملاحظة - التي يجب جمعها عن الأصل المعني - مثل: وزنه، وأبعاده، ودرجة نقائه، ولونه، وشكل أجزائه، وخواصه الفلورية، وأي نقوش أو علامات تميزه.

110-5 يجب شرح اختيار المدخلات ومصدرها واستخدامها، وتبرير ذلك، وتوثيقه.

نماذج التقييم:

120

120-1 تُعرّف معايير التقييم الدولية بأنها نموذج التقييم المشار إليه في المعيار (105) وهو: «التنفيذ الكمي لطريقة تحول المدخلات - كلياً أو جزئياً - إلى مخرجات تُستخدم في تطوير القيمة»

120-2 يختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، إذ إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.

120-3 يجب على المقيّمين المُعتمدين - وفقاً للمعيار 105 - التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة، ويجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى ملاءمتها للغرض المقصود من التقييم، والتأكد من أنها موافقة لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم، ويجب - في جميع الحالات على العضو ممارسة الحكم المهني والتشكيك في اختبار نماذج التقييم، واستخدامها، وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

4-120 يجب أن يُحَقَّق المقيِّم المُعْتَمَد - وفقاً للفصل (105)، نماذج التقييم - الاستفادة القصوى من خصائص النماذج المناسبة.

التوثيق وإعداد التقارير:

130

1-130 يجب - إضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (30) من «الفصل (106)، التوثيق وإعداد التقارير - إصدار تقرير تقييم لإحدى عمليات التقييم، ويجب أن يشمل مراجع مناسبة تُوضح جميع الأمور التي تناولها نطاق العمل المُتفق عليه (انظر: «الفصل (101)، نطاق العمل»)، كما يجب أن يكون في التقرير تعليق حول تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة - التي استُبعدت من المعاملة الفعلية أو المفترضة - على القيمة المعلنة.

2-130 يجب تقديم تقرير التقييم مكتوباً وواضحاً، ووفقاً لمعيار مهني وشفاف فيما يتعلق بتعليمات التقييم وغرضه وأسلوبه وأساسه وأساليبه واستنتاجاته، إضافة إلى استخدامه على النحو الموضح في نطاق العمل المتفق عليه.

3-130 يجب على المقيِّم المُعْتَمَد أن ينقل الحد الأدنى من المعلومات التالية في تقرير التقييم الخاص به: (انظر: «الفصل (106)، التوثيق وإعداد التقارير)

- أ. نطاق العمل المتفق عليه.
- ب. الأصول والالتزامات محل التقييم أو هما معاً.
- ج. اسم المقيِّم المُعْتَمَد، ورقم رخصته، الذي يجب تضمينهما في جميع صفحات التقرير.
- د. بيانات مفصلة عن جميع المشاركين في إعداد تقرير التقييم.
- هـ. تفاصيل جميع الأشخاص المشاركين في معاينة الأصل أو الالتزام عند الحاجة.
- و. نوع الفرع الذي يحق للمقيِّم المُعْتَمَد مزاوله التقييم فيه.
- ز. رقم تعريف الشركة التجارية.
- ح. هوية العميل؛ وهو أي شخص أو أشخاص أو جهة كلفت المقيِّم المُعْتَمَد بإجراء التقييم المستهدف.
- ط. المستخدمين المقصودين، إن وجدوا.
- ي. عملة التقييم المستخدمة.
- ك. تاريخ (أو تواريخ) التقييم.
- ل. أساس (أو أسس) القيمة المُستخدمة.
- م. أسلوب (أو أساليب) التقييم المعتمد.
- ن. طريقة (أو طرق) التقييم، أو نموذج (أو نماذج) التقييم المطبقة.
- س. طبيعة البيانات والمدخلات المهمة التي يستخدمها المقيِّم المُعْتَمَد في التقييم، ومصادرها، واختيارها.
- ع. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي استخدمها المقيِّم، وأخذها بعين الاعتبار.
- ف. الافتراضات الجوهرية أو الخاصة، وأي قيود تؤثر على التقييم.
- ص. النتائج التي توصل إليها المختص أو مقدم الخدمات.
- ق. القيمة والأساس المنطقي للتقييم.
- ر. القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم، وتوزيعه، ونشره.

- ش. تاريخ إصدار التقرير، وقد يكون مختلفاً عن تاريخ التقييم.
- ت. بيان يؤكد استقلالية المقيّم المعتمد عن الأصل أو الالتزام قيد التقييم.
- ث. توقيع المقيّم المعتمد، متضمناً علامته الرسمية، أو أي وسيلة للتحقق من هويته وتوثيقها.
- خ. رقم إيداع تقرير التقييم في "الهيئة".
- ذ. بيان الامتثال للدليل والمعايير الدولية المتبعة.

4-130 يجب - إضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم 40 من «الفصل (106)»، التوثيق وإعداد التقارير - إصدار تقرير مراجعة التقييم، ويجب أن يوضح هذا التقرير ما إذا كانت المراجعة تتعلق بمراجعة عملية التقييم، أم مراجعة القيمة.

5-130 يجب على المقيّم المعتمد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختبار ملائمة مكون من أربع نقاط على النحو التالي

1. يجب أن يوفر التقرير للمستخدمين المستهدفين فهماً كافياً وواضحاً لعملية التقييم، مع مراعاة نوع الأصل والغرض المقصود من التقييم.
2. يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية، وهذا جزء مهم من تحديد نطاق العمل.
3. يجب أن يكون التقرير كافياً لمراجعته من قبل محترف تقييم ذي خبرة مناسبة لم يُشارك سابقاً في مهمة التقييم.
4. يجب أن يكون التقرير متسقاً مع التقارير الصادرة عن نظراء المقيّم المعتمد عند تنفيذ مهام مماثلة.

6-130 يجب على المقيّم المعتمد التحقق من أن التقييمات التي أجراها مقيّمون معتمدون آخرون أو شركات تقييم أخرى - التي ضَمَّنَها في تقريره - تتوافق مع معايير التقييم الدولية.

7-130 يجب على المقيّم المعتمد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره لنشرها مع أي مرجع له؛ مثل: تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات التالية

- اسم المقيّم المعتمد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم شركة التابع لها.
- حالة المقيّم. (داخلي أو خارجي)
- تاريخ التقييم، وأساس القيمة، مع أي افتراضات خاصة.
- التعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم مباشرة بالاستناد إلى الأدلة السوقية أو تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.
- التأكيد على أن التقييم قد تم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم، وبيان - إن وقع انحراف عنها - مدى أي انحراف، وأسبابه.
- الإشارة إلى أجزاء التقرير التي أعدها مقيّم معتمد آخر أو مسؤول مختص أو منظمة خدمات.

8-130 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بعملاء آخرين.

9-130 يجب أن يؤكد تقرير التقييم على أن الموظفين المشاركين في التقييم يتمتعون بالمعرفة والمهارات والخبرة الكافية في السوق ذات الصلة وبنوع الأصل محل للتقييم.

11-130 يجب على المقيّم أيضاً تحديد فصل ممارسة التقييم المرخص له بمزاولته، وفئة عضويته في "الهيئة" بجانب اسمه في التقرير.

- 12-130** يمكن للمقيّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:
- توضيح أن مسودة الرأي مبدئية، ومعتمدة على مرحلة استكمال التقرير النهائي.
 - التأكيد على أن المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.
 - عدم السماح بنشر المسودة أو الإفصاح عنها.

13-130 يجب أن يسجل المقيّم المُعتمد - فيما يتعلق بمسودته - نتائج مناقشاته مع العميل، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات يقدمها العميل، وكيفية استخدامه لتلك المعلومات، والأسباب التي دفعته إلى مراجعة تقييمه أو عدم مراجعته.

اعتبارات خاصة لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة:

140

1-140 يتناول القسم التالي قائمةً غير حصرية تضم الموضوعات ذات الصلة بتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

1. أدوات الأحجار الكريمة. (القسم 150)
2. تقييم جودة الألماس. (القسم 160)
3. تحديد الأحجار الكريمة الملونة، وتصنيفها. (القسم 170)
4. صناعة المجوهرات. (القسم 180)
5. التحديد الزمني التقريبي؛ أي: عصر صناعة المجوهرات. (القسم 190).

معدات الأحجار الكريمة:

150

1-150 يجب على المقيّم المُعتمد استخدام هذه المعدات المتخصصة المطلوبة لتصنيف الألماس والأحجار الكريمة الملونة لتحديد الأصل، وتصنيفه على نحو صحيح، ومن الضروري أن يعرف المقيّم المُعتمد أو المختص كيفية استخدام المعدات بالطريقة السليمة عند الحاجة.

2-150 من الضروري أن يعرف المقيّم المُعتمد أو المختص كيفية استخدام المعدات بالطريقة السليمة عند الحاجة.

3-150 توضح القائمة الجزئية التالية معدات فحص الأحجار الكريمة، وهي على سبيل المثال لا الحصر: جهاز تنظيف بالموجات فوق الصوتية، وجهاز بخار، وعدسة مكبرة، ومجهر، - وجهاز قياس الانكسار، ومستقطب، ومطياف ضوئي، ومقياس الطاولية، ومقياس الانكسار، وسائل مقياس الانكسار، وجهاز بولاريسكوب، ومصدر ضوء طبيعي، وضوء الصوديوم، وجهاز اختبار الألماس الصناعي، وجهاز ليفريدج، ومقياس مايكرومتر أو جهاز قياس معادل، ونماذج مقارنة معتمدة للألماس، وملقط، ومقياس إلكتروني لقياس القيراط والجرام، وجهاز اختبار المعادن؛ مثل: Kee أو XRF أو أجهزة اختبار غير تدميري مماثلة، وأحماض اختبار الذهب، وحجر الاختبار، وكاميرا.

4-150 إذا لم يكن لدى المقيّم المُعتمد المعدات المناسبة، فإن الواجب عليه إما رفض المهمة، أو التواصل مع مختص أو منظمة خدمات تمتلك المعدات المطلوبة.

تقييم جودة الألماس:

160

1-160 يجب على المقيّم المُعتمد استخدام معيار 4Cs (اللون والنقاء والقطع والقيراط «الوزن») في عملية تصنيف الألماس.

2-160 لتصنيف الألماس يجب أن يبدأ المقيّم المُعتمد بالألماسة نظيفة، سواء أكانت ألماسة طبيعية مستخرجة، أم ألماسة صناعية أو مزروعة في المختبر.

3-160 يجب أن يُحدد المقيّم المُعتمد ما إذا كان حجر الألماس طبيعياً مستخرجاً أو مزروعاً في المختبر.

4-160 يمكن للمقيّم المعتمد تصنيف الألماسة في شكلها السائب أو عبر التركيب، ولكن ذلك يعتمد إلى حد كبير على الظروف، ويجب الإفصاح عما إذا كانت سائبة أم مركباً.

5-160 يجب أن يحدد المقيّم المُعتمد شكل الحجر وقياسه لحساب الحجم (الوزن)، باستخدام جهاز ليفريدج مقياس مايكرومتر أو مقياس الطاولة.

6-160 يجب أن يُقدّم المقيّم المُعتمد الوزن الفعلي على المقياس مع القياسات التقريبية عند تقييم الأحجار السائبة.

7-160 يجب أن يُقدّم المقيّم المُعتمد وزناً تقديرياً أو محسوباً باستخدام الصيغة عند تقييم الحجر في مرحلة التركيب.

8-160 يجب أن يوضح المقيّم المُعتمد كيفية تحديد الوزن؛ سواء أكان سائبة، أم مركباً، وأن يحدد أيضاً كيفية تحديد ذلك في تقرير التقييم.

9-160 يجب أن يختبر المقيّم المُعتمد كذلك الألماس لتحديد اللون من هيكل الحجر، باستخدام مجموعة الألماس الرئيسية للمقارنة مع الألماس غير المعروف محل التقييم.

10-160 يجب على المقيّم المعتمد أن يتأكد من وجود إضاءة مناسبة ورؤية دقيقة لهذه العملية.

11-160 يجب على المقيّم المُعتمد – فور تحديد اللون – أن يجري اختباراً للنقاء.

12-160 يجب أن يستخدم المقيّم المُعتمد عدسة مكبرة مستوى تكبيرها 10 (10X)، أو مجهرًا مستوى تكبيره 10 (10X) للحصول على درجة نقاء الألماسة.

13-160 يجب أن يراعي المقيّم المُعتمد حجم الشوائب والعيوب، وموقعها داخل الألماسة؛ تحديد نقائها.

14-160 يجب أن يراعي المقيّم المُعتمد أيضاً مسألة قطع الحجر ومعاينة التناظر واللمعان.

15-160 يجب أن يراعي المقيّم المُعتمد عند معاينة التناظر العوامل التالية:

1. مدى تناسب نسب الحجر.
2. مدى تساوي طاوله الحجر بالنسبة لنقطة الارتكاز.
3. سمك أوجه الحزام، وما إلى ذلك.

16-160 يجب أن يراعي المقيّم المُعتمد - عند النظر في اللمعان - مدى حدة النقاء أوجه الحزام، وكيفية محاذاتها.

17-160 يجب أن يأخذ المقيّم المُعتمد المعلومات الواردة أعلاه جميعها في الاعتبار قبل تحديد قيمة الحجر.

تحديد الأحجار الكريمة الملونة، وتصنيفها:

170

1-170 يجب أن يلاحظ المقيّم المُعتمد مستوى التفاصيل في تحديد الأحجار الكريمة الملونة، وتصنيفها؛ ليناسب الاستخدام المقصود، والمستخدمين المستهدفين، ونوع التقرير، وأهمية المجوهرات، وتأثيرها على القيمة الإجمالية.

2-170 يجب أن يحدد المقيّم المُعتمد نوع الحجر الكريم، وهل كان الحجر الكريم طبيعياً، أم صناعياً؟ ويجب أن يستعين المقيّم المُعتمد - في حالة عدم اليقين - بخدمات مختبر رائد في هذا المجال، أو يُسجل حالة عدم اليقين في وثائق التقييم وتقريره.

3-170 يجب أن يراعي المقيّم المُعتمد - اعتماداً على الأصل ونطاق العمل المتفق عليه - ما يلي في تقييمه

- الأنواع والتنوع.
- لون الحجر الكريم، ويجب وصفه باستخدام نظام تصنيف معروف وقابل للتكرار؛ مثل: الأحجار المربعة، مجموعة الألوان، ونظام مونسيل، وتقنية AGI ColorScan، والنظام المتداول عن الأحجار الكريمة.
- يجب وصف المعالجات والتحسينات التي اكتشفت؛ مثل: المعالجة بالحرارة والإشعاع والانتشار والصبغ والطلاء وملء الكسور، وما إلى ذلك.
- يجب ذكر بلد المنشأ؛ إذا وثقه مختبر مرموق متخصص في تقارير المنشأ، وكان هذا المختبر ذا صلة.

4-170 يجب أن يأخذ المقيّم المعتمد في اعتباره – إذا كان تقييمه لحجر (ملي) - ما يلي:

- الشكل.
- الكمية.
- القياسات المتوسطة، ولا إشكال في اختيار عينة عشوائية.
- الوزن الإجمالي المقدّر بالقياس.
- اللون.
- النقاء.
- جودة القطع.
- التوافق.

5-170 يجب أن يراعي المقيّم المعتمد - في حالة تقييم الأحجار الكريمة ذات الألوان الأساسية - ما يلي:

- القياس.
- الوزن الفعلي أو المقدّر بالقياس.
- الشكل.
- اللون.
- النقاء.
- جودة القطع، وتُحدّد الجودة بقياس متوسط جودة عدة أحجار.
- الارتفاع ومنطقة الانتفاخ في الكابوشون.

6-170 يجب أن يراعي المقيّم المعتمد – إذا كان يُقيّم الأحجار الكريمة الملونة الشفافة الكبيرة - ما يلي:

- الانتفاخ.
- الإطار.
- الاختفاء.
- اللمعان.
- مخطط رسم بياني لتوضيح الشوائب أو الأضرار التي يمكن أن تؤثر كثيراً على القيمة.
- تُعد الصور الفوتوغرافية للأحجار الكريمة غير المركبة حسب تقدير المقيّم.
- يُوصى باستخدام الصور الفوتوغرافية الميكروسكوبية لتوثيق الشوائب والأضرار الملحوظة.

تصنيع المجوهرات:

180

1-180 يجب أن يحدد المقيّم المعتمد نوع تشكيل قطعة المجوهرات؛ فيُحدّد نوع تشكيلها، هل هو مصنوع يدوياً، أم مصبوغ، أم هما معاً؟

2-180 يجب أن يراعي المقيّم المعتمد في القطعة المصبوبة الوقت والجهد اللازمين لإنشائها وتجميعها.

3-180 يجب على المقيّم المعتمد أن يراعي في القطعة المصنوعة على قالب ما هل كان القالب منحوتاً بجهاز (CAD)، أم باليد ثم صُبّت.

التحديد الزمني التقريبي - عصر صناعة المجوهرات:

190

1-190 يجب على المقيّم المعتمد أن يلاحظ أن «مجوهرات التراكات» تُعرّف بأنها مجوهرات مملوكة سابقاً.

2-190 يجب على المقيّم المعتمد أن يلاحظ أيضاً أن «المجوهرات الذهبية العتيقة» يمكن أن تُعرّف أيضاً على أنها مجوهرات مملوكة سابقاً، لذلك يجب التحقق من أنها لا تقل عن 100 سنة من العمر - وفقاً لإدارة الجمارك الأمريكية - لكي تعتبر كنز عتيق حقيقي.

3-190 يجب على المقيّم المعتمد أن يلاحظ كذلك أن المجوهرات الذهبية العتيقة تتميز بخصائص مميزة تعود إلى فترة تصميم محددة.

حماية أصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة:

200

1-200 يجب أن يلاحظ المقيّم المُعتمد أن أمان المعادن الثمينة والأحجار الكريمة يعتبر جزءاً أساسياً من عملية التقييم.

2-200 يجب أن يتأكد المقيّم المُعتمد من تنفيذ تدابير الأمان المناسبة أثناء التعامل مع أصول الأحجار الكريمة ومجوهرات العمل.

3-200 يجب أن يتأكد المقيّم المُعتمد - عند تقييم أصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة - من استثمار مكتبه في نظام أمان ذي جودة عالية، أو ذي درجة أولى؛ بما في ذلك: الكاميرات، والأبواب الأمنية للتحكم في الدخول والخروج من المكتب، وتوفير الحماية والسلامة على مدار الساعة عند الحاجة.

4-200 يجب أن يكون لدى المقيّم المُعتمد خزنة مصنفة تلبي معايير الصناعة من حيث البناء وميزات الأمان لمقاومة السرقات في الحالات التي يحتفظ فيها بأصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

الفصل 700

أضرار المركبات

المحتويات:

10	نظرة عامة
20	مقدمة
30	نطاق العمل
40	تصنيف أضرار المركبات
50	تصنيف حطام المركبات
60	آلية احتساب أجور اليد في الإصلاح والتغيير
70	آلية احتساب أسعار قطع الغيار وتحديد نسب استهلاكها
80	الأحكام الخاصة لاحتساب أسعار قطع الغيار وتحديد نسب استهلاكها
90	تقدير القيمة السوقية للمركبة والأرش

نظرة عامة

10

1-10 لا تنطبق المبادئ الواردة في الفصول العامة من هذا الدليل على عمليات تقييم أضرار المركبات مالم ينص خلاف ذلك في الفصل (700)، ويشمل هذا الفصل كافة المعايير والمتطلبات اللازمة لتقييم أضرار المركبات.

مقدمة

20

1-20 يُعد هذا الفصل المرجع المهني الملزم لأعمال تقييم أضرار المركبات، ويعمل على تعزيز المهنية والجودة للوصول إلى تقييمات موثوقة لأضرار المركبات، كما يعمل على توفير توجيهات واضحة ومحددة تمثل مرجعية مشتركة لكافة الأطراف ذوي العلاقة، بما يؤدي إلى إجراءات أكثر فعالية في تقييم أضرار المركبات وتعويض المتضررين.

2-20 يحدد هذا الفصل المعايير المهنية الأساسية التي يجب الالتزام بها لضمان دقة عمليات تقييم أضرار المركبات، وموضوعيتها، واتساقها.

3-20 يُوجد هذا الفصل المفاهيم والممارسات والمصطلحات في مجال تقييم أضرار المركبات، ويوفر مرجعاً مشتركاً لجميع الأطراف ذوي العلاقة لضمان إجراءات موحدة في جميع عمليات تقييم أضرار المركبات.

نطاق العمل:

30

1-30 يحدد نطاق العمل - وهو المشار إليه بطلب تقدير أضرار المركبة الصادر من الجهات ذات العلاقة - الشروط الأساسية لإجراء التقييم أو مراجعة التقييم، ويشمل ذلك أضرار المركبة محل التقييم، ويجب أخذ الفقرات التالية في الحسبان لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأضرار

- بيانات المركبة كاملة، وتفاصيل الضرر.
- وصف الضرر ومكانه مكتوباً.
- تاريخ التقييم.

- 2-30** يجب على المقيّم المعتمد - في الحالات التي يكون فيها وصف الضرر غير مكتمل، أو عند عدم توفر المعلومات اللازمة لإجراء تقييم دقيق، بعد التفاهم مع العميل - اتباع ما يلي
- أ. تعديل نطاق العمل - أو توسيعه - ليشمل جمع المعلومات المفقودة، وذلك بتعديل طلب التقييم من الجهة المباشرة للضرر.
 - ب. استكمال التقييم بناءً على افتراض خاص، شريطة أن يكون ذلك متوافقاً مع الإرشادات الواردة في الدليل.
 - ج. الانسحاب من المهمة إن لم يُتَح للمقيّم ما سبق.

- 3-30** يجب على المقيّم المعتمد معاينة الأصل - أو الأصول - المكلف بتقييمها مباشرةً، وأن يُوضح في تقرير التقييم صراحةً ما إذا كان قد عاين الأصل فعلياً، أم لا.

- 4-30** يجب على المقيّم المعتمد مراعاة ما يلي عند تقييم أضرار مركبة:
- أ. معاينة كل الأضرار بدقة؛ للتحقق من وجود أي أضرار سابقة غير متعلقة بالضرر محل التقييم.
 - ب. تحديد نوع المعدن المصنوع منه المركبة.
 - ج. تحديد أبعاد الضرر، وهل يوجد امتداد للأضرار.
 - د. معاينة هيكل المركبة الأساسي؛ إذا كانت الأضرار قريبة من الهيكل.
 - هـ. معاينة أجهز التحكم بالمركبة باستخدام جهاز المعاينة، وتسجيل جميع الأكواد التي لها علاقة بالضرر.
 - و. أخذ موافقة العميل قبل فك أي جزء بالمركبة يتعذر إرجاعه كما كان نتيجة وقوع الأضرار عليه.
 - ز. تحديد مواصفات المركبة التفصيلية.
 - ح. تحديد أبعاد الضرر.
 - ط. أخذ صور شاملة للمركبة، وصور تفصيلية لجميع أضرار المركبة.
 - ي. تصنيف الضرر بحسب المعيار ذي الصلة.
 - ك. أي عوامل أخرى يمكن أن يكون لها دور في تحديد الضرر.

- 5-30** يجب على المقيمين المعتمدين - فضلاً عن البيانات المتعلقة بالمركبة والأضرار الواقعة عليها التي جُمعت قبل المعاينة، أو أثناءها، أو فيهما معاً - الإلمام بالعوامل التي قد تؤثر على عمليات احتساب الأضرار والعمليات المساندة، ومدى قدرة ورش إصلاح المركبات على إرجاع المركبة آمنة كما كانت.

- 6-30** يجب على المقيّم المعتمد - إذا لم تكن لديه المعدات المناسبة - إما رفض المهمة، وإما التواصل مع مختص أو مقدم خدمات تمتلك المعدات المطلوبة لمعاينة الأضرار بشكل دقيق والمساعدة في إعداد تقرير مهني مفصل بعد التأكد من كفاءة المختص وقدرته على أداء المهمة.

تصنيف أضرار المركبات:

40

1-40 الأضرار البسيطة: يقصد بها الأضرار السطحية في هيكل المركبة الخارجي التي تؤثر على مظهر المركبة، وتكون هذه الأضرار خدوشاً أو انبعاجاتٍ على سطح القطع الخارجية للمركبة، ويمكن إصلاح القطعة في مكانها باستخدام طرق الإصلاح المعتمدة أو تغييرها دون الحاجة لقصها أو لحامها، وهذه الأضرار لم تؤثر سلباً على الكفاءة التشغيلية للمركبة أو سلامة هيكلها الأساسي.

2-40 الأضرار المتوسطة: يقصد بها الأضرار التي أدت إلى تلفيات في قطع تنتمي لهيكل المركبة الخارجي؛ كالكسور، أو الانبعاجات المعقدة، أو التي أدت إلى تلف جسور الدعم داخل القطعة وتحتاج إلى تغيير أو إصلاح عن طريق فك القطع فقط دون الحاجة لقصها أو لحامها، وهذه الأضرار لم تؤثر سلباً على الكفاءة التشغيلية للمركبة أو سلامة هيكلها الأساسي.

3-40 الأضرار الكبيرة: هي الأضرار التي تؤثر على الكفاءة التشغيلية للمركبة، وتُحول دون قيادتها بشكل آمن؛ وهي أضرار يمكن إصلاحها دون تجاوز حد الإهلاك الاقتصادي، وتشمل هذه الأضرار الاتي أ. الأضرار التي تحتاج إلى عمليات لحام أو تسخين لإصلاح الهيكل الخارجي أو تغيير الأجزاء المتضررة منه، أو الأضرار التي تتسبب في ضرر أكثر من جزء جزء امتداد الصدمة.

ب. ما تتسبب في عمل نظام الوسائد الهوائية.

ج. ما تلحق بخزان الوقود، أو بمحيطه.

د. ما تحتاج إلى أعمال ميكانيكية أو كهربائية، بما فيها عمليات البرمجة.

هـ. ما تتسبب بتلفيات أسفل المركبة.

و. ما تلحق بنظام الكهربائي عالي الجهد، أو منطقة المحرك، أو ناقل الحركة، أو نظام التبريد والتكييف، أو بنظام تحويل الوقود البديل أو المركبات الكهربائية والهجينة.

4-40 الأضرار الجسيمة: هي الأضرار التي تؤثر على الكفاءة التشغيلية للمركبة، وتؤدي إلى تلفها تلقاً يحول دون قيادتها بشكل آمن، ولا يمكن إعادتها إلى الطريق؛ لتضرر هيكلها الأساسي تضرراً كبيراً يتجاوز الحد المسموح به لكل مركبة بحسب توصيات مُصنّع المركبة، أو هي الأضرار التي تجاوز تكاليف إصلاح المركبة فيها أكثر من (50 %) من قيمتها السوقية قبل وقوع الأضرار عليها، وتُصنّف بأنها هلاك اقتصادي بحسب الفقرة (50) من هذا الفصل.

تصنيف حطام المركبات:

50

- 1-50** الهلاك الفني: تصنف المركبات حطاماً فنياً إذا كان تَعَدَّرَ إصلاحها لتكون بحالة فنية تضمن سلامة ركبها أو سلامة مستخدمي الطريق، ويشمل الحطام الفني نوعين أ. (أ) الحطام الفني الكلي: تُصنَّف المركبات حطاماً كلياً إذا تعرضت إلى أي مما يلي:
- ضرر يشمل جميع أجزاء المركبة؛ مثل: الحريق الكلي، والغرق الكلي.
 - حريق جزئي أدى إلى تعرض الهيكل الأساسي لدرجات حرارة عالية غيرت في مواصفاته الفيزيائية، أو أدى إلى تلف في منظومة الحركة أو المنظومة الكهربائية.
 - غرق جزئي أدى إلى تلف في منظومة الحركة أو المنظومة الكهربائية، وكان هناك مياه داخل مقصورة الركاب وصل أثرها لأنظمة التحكم بالمركبة.
- وعليه يجب اعتبار المركبة كاملةً في حالة حطام فني كلي، ولا يجوز إعادة استخدام أي جزء منها على أنه قطع غيار.
- ب. الحطام الفني الهيكلي: هي المركبة التي تعرضت لضرر كبير في هيكلها الأساسي، ولا يمكن إعادة إصلاحها بشكل سليم حسب متطلبات مُصنِّع المركبة، وعليه تُعَبَّر المركبة في حالة حطام فني هيكلي، إلا أنه يمكن الاستفادة من قطع الهيكل الخارجي غير المتضررة أو القطع الميكانيكية أو الكهربائية، ولا يجوز استخدام أي من القطع المتعلقة بالهيكل الأساسي قطعياً.
- 2-50** الحطام الاقتصادي: هي المركبة المتضررة التي يمكن إصلاحها، لكنَّ تكلفة إصلاحها شاملة أجور اليد وقطع الغيار تتجاوز (50%) من القيمة السوقية للمركبة قبل الضرر.

آلية احتساب أجور اليد في الإصلاح والتغيير:

60

- 1-60** حالات الإصلاح: يجب على المقيِّم المعتمد - عدا الحالات الواردة في الفقرة (50) من هذا الفصل - قياس مساحة الضرر، ومدى تعقيده، وتحديد الخطوات اللازمة للإصلاح السليم بناء على خبرته، لتقدير وقت العمل المطلوب ومتوسط قيمة أجور عمليات الإصلاح.
- 2-60** يجب تغيير قطعة الغيار المتضررة في الحالات التالية:
- تأثر أنظمة السلامة والحماية في المركبة.
 - إذا كان إصلاح القطعة يؤثر على أنظمة السلامة والحماية في المركبة.
 - القطعة التي لا يمكن إعادتها لتأدية وظيفتها الأصلية بحسب متطلبات المُصنِّع.
 - إذا كان إصلاح القطعة يؤثر على أبعادها.
- ويتم احتساب أجور التغيير لكل قطعة غيار متضررة بناء على متوسط قيمة الأجور العامة.

- 3-60** يجب - عند احتساب أجور الإصلاح أو التغيير - الأخذ في الاعتبار تفاصيل تلك العمليات، إضافة إلى العمليات الداعمة إن وجدت، وهي على سبيل المثال لا الحصر
- الأعمال الكهربائية.
 - عمليات المعاينة والبرمجة.
 - قياسات الهيكل.
 - أعمال الدهان.
 - أعمال المعايرة والوزن.

آلية احتساب أسعار قطع الغيار، وتحديد نسب استهلاكها:

70

1-70 تُسَعَّرُ قطع الغيار الأصلية بناءً على رقم الهيكل المثبت على المركبة، وبما يتوافق مع أسعارها في السوق المحلي بعد تطبيق الخصم المعطى - إن وُجد - للمستهلكين الأفراد، على أن يتم الأخذ بنسب الاستهلاك على القطعة الواجب تغييرها بما لا يتعارض مع الفقرة (80) من هذا الفصل.

2-70 لا يُحَسَّبُ خصمٌ مقابل الاستهلاك على سعر القطعة المتضررة الواجب تغييرها؛ إذا لم يوجَد ضررٌ سابق على أي جزء منها، أو أُصلِحَتْ إصلاحاً سليماً قبل التقييم.

3-70 يُحَسَّبُ خصمٌ مقابل الاستهلاك بنسبة 25% من سعر القطعة الأصلية؛ إذا وُجِدَتْ أضرارٌ سابقة طفيفة تعادل (25%) أو أقل من أبعاد القطعة الواجب تغييرها، ولم يتم إصلاحها إصلاحاً سليماً.

4-70 يُحَسَّبُ خصمٌ مقابل الاستهلاك بنسبة 50% من سعر القطعة الأصلية؛ إذا وُجِدَتْ أضرارٌ سابقة على نفس القطعة بحجم أكبر من (25%) وأقل من (50%) من أبعاد القطعة الواجب تغييرها، ولم يتم إصلاحها إصلاحاً سليماً.

5-70 يُحَسَّبُ خصمٌ مقابل الاستهلاك بنسبة 75% من سعر القطعة الأصلية في الحالات التالية:

- عدم وجود القطعة المتضررة أثناء المعاينة مع وجود أضرار متفرقة سابقة على المركبة، ويستثنى من ذلك الآتي:

1. حالة إثبات تضرر القطع بالصور ووجودها وقت الحادث، ولم يقدر مالك المركبة على إحضارها؛ لظروف الحادث (طرق سريعة - تحريك المركبات من قبل الجهات المختصة - ونحو ذلك)، فتُحَسَّبُ - في هذه الحالة - سعر القطعة بحسب ما ورد في المعيار الرابع حسب البيانات المتوفرة عن حالة القطعة.

2. إذا أُثبت تضرر القطع بالصور، وأُثبت وجودها وقت الحادث، لكن ظَهَرَ للمقيّم المعتمد أن القطعة فُكِّتْ ولم تُجَلَّب لمنطقة الفحص، ففي هذه الحالة لا تُحَسَّبُ قيمة القطع مع ملحقاتها وأجور تركيبها في تقرير التقييم.

- إذا كانت القطعة المتضررة غير أصلية.
- وجود أضرار سابقة بحجم (50%) أو أكبر من أبعاد القطعة الواجب تغييرها، ولم يتم إصلاحها إصلاحاً سليماً.

الأحكام الخاصة لاحتساب أسعار قطع الغيار وتحديد نسب استهلاكها:

80

1-80 لا تُحسب أجور الإصلاح أو التغيير وأسعار قطع الغيار إذا ثبت للمقيم المعتمد - أثناء المعاينة - عدم إجراء أي إصلاح أو تغيير على الأضرار التي احتُسِبَت في تقارير سابقة على المركبة.

2-80 إذا سبق أن أصدر مقيم معتمد في تقرير تقييم سابق إجراء إصلاح على القطعة والضرر الجديد يستدعي تغييرها، وكان الإصلاح السابق غير سليم، ففي هذه الحالة تُخصم قيمة الأجور من تقرير التقييم الجديد، ويُحسب سعر القطعة فقط.

3-80 إذا وُجد ضررٌ قديمٌ يستدعي استبدال القطعة المتضررة، والضرر الجديد طفيف، ففي هذه الحالة يُكتفى بحساب أجور اليد فقط بحسب أبعاد الضرر الجديد.

4-80 إذا سبق حساب سعر القطعة في تقرير تقييم سابق صادر من مقيم معتمد، واكتفى المتضرر بإصلاحها، فتُحسب في هذه الحالة أجور اليد في تقرير التقييم الجديد فقط دون النظر لتغيير القطعة.

5-80 القطع غير الأصلية وعليها إصلاحات سابقة غير سليمة تُحسب أجور الإصلاح فقط دون تغيير القطعة.

6-80 إذا كان الضرر واقعاً على الإكسسوارات والإضافات من خارج الجهة المُصنَّعة بما لا يتعارض مع الاشتراطات الفنية وأنظمة الجهات ذات العلاقة، فإن الواجب أن يُطلب من المتضرر تقديم فاتورة ضريبية بقيمة الإكسسوارات والإضافات والضمان المعطى عليها إن وجد، وتحسب قيمتها بما لا يتجاوز قيمة القطعة الأصلية، وبحسب نسبة الضمان المعطى عليها إن وجد، إلا إن تجاوزت القطع عمرها الافتراضي، ويحدّد العمر الافتراضي مقدّم الخدمة، فإن لم يُقدّم المتضرر الفاتورة الضريبية المشار إليها؛ فتحسب قيمة القطعة المتضررة بنسبة (25 %) من قيمة القطعة الأصلية وفقاً لرقم هيكل المركبة، وذلك للقطع المطابقة لها، وبالنسبة للإكسسوارات والإضافات غير المطابقة لرقم هيكل المركبة فتحسب بحدّها السعري الأدنى.

7-80 إذا سبق حساب سعر قطعة من القطع المتعلقة بالسلامة في تقارير سابقة، ولم تُغيّر، وتسبب الضرر الجديد بأضرار كبيرة لعدم تغيير القطع السابقة، فإن الواجب في هذه الحالة حساب (50%) من قيمة قطع الغيار الإضافية، ومن أجور اليد دون النظر لحالة القطع.

تقدير القيمة السوقية للمركبة والأرش:

90

1-90 تقدير القيمة السوقية للمركبة قبل وبعد الضرر الواقع عليها، واحتساب الفارق بينهما في الحالات التالية

- إذا كانت أضرار المركبة تدرج تحت أي من تصنيفات الخسارة الكلية.
- إذا كانت المركبة تدرج تحت تعريف المركبات التراثية والنادرة.
- عدم توفر قطع غيار للمركبة في السوق المحلي.
- عدم وجود وكيل للمركبة في السوق المحلي.
- إذا تجاوز عمر المركبة أكثر من 10 سنوات، واحتاجت إلى استبدال قطع غيار، باستثناء المركبات الممكن إصلاح أضرارها.

2-90 الحالات المطلوب تقدير قيمتها السوقية من قبل الهيئة أو الجهات القضائية، على أن يبين المقيم المعتمد في هذه الحالة في تقريره المقدم للهيئة أو الجهة القضائية - بحسب الأحوال - ما يوضح التقديرات السابقة للضرر نفسه الواقع على المركبة محل تقدير نقصان القيمة السوقية (الأرش)؛ لمراعاتها في حال رؤي التعويض عن (الأرش)، بما يحول دون تكرار التعويض عن الضرر نفسه.

نقصان القيمة السوقية (الأرش):

3-90 هو النقص في القيمة السوقية للمركبة بعد إصلاحها - بحسب الأحوال - للضرر الواقع عليها، ويُحسب هذا النقص - فقط بناءً على طلب من الهيئة أو من جهة قضائية - على أساس الفارق بين القيمة السوقية للمركبة قبل الضرر، وقيمتها السوقية بعد الضرر، بافتراض الإصلاح السليم بحسب الأحوال.

الملاحق

04

قائمة المصطلحات

تُعد قائمة المصطلحات هذه جزءاً لا يتجزأ من الدليل، وتعرف بعض المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدولية، وفي الدليل المهني الشامل لأعمال التقييم.

المصطلحات المُعرَّفة:

1-10 أخطار الائتمان:

هي أخطار الخسارة المالية الناتجة عن عدم وفاء طرف آخر بالتزامه.

2-10 أخطار التقييم:

الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.

3-10 أساس (أو أسس) القيمة:

الافتراضات الأساسية التي استندت إليها القيم المبلَّغ عنها أو تستند إليها. (تتضمن أمثلة في معيار مبادئ التقييم: رقم المعيار 12 أسس القيمة، القسم 10).

4-10 أسلوب التقييم:

مصطلح عام لاستخدام أسلوب التكلفة، أو الدخل، أو السوق.

5-10 أسلوب التكلفة:

يوفر مؤشراً على القيمة استناداً إلى المبدأ الاقتصادي القائل بأن المشتري لن يدفع مقابل أي أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مساوية، سواء بالشراء أو بالبناء، ما لم يكن هناك تأخير غير مبرر، أو عدم توافق، أو أخطار، أو عوامل أخرى.

6-10 أسلوب الدخل:

أسلوب يوفر مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية متداولة واحدة.

7-10 أسلوب السوق:

أسلوب يوفر مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول متطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها.

8-10 أعلى وأفضل استخدام:

الاستخدام الذي يُنتج – من وجهة نظر المشاركين – أعلى قيمة للأصل، ويجب، حيثما ينطبق، أن يكون ممكناً من الناحية المادية، ومجدياً، وقابلاً للتطبيق مالياً، ومسموحاً به نظاماً، وأن يؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة.

10-9 الآلات والمعدات:

آلات فردية أو مجموعة أو أسطول من الآلات تُستخدم أو تُركَّب أو تُشغَّل فيما يتعلق بالعمليات الصناعية أو التجارية أو قطاع الأعمال، وتشمل - على سبيل المثال لا الحصر - معدات النقل، ومعدات البناء، والمعدات المكتبية، ومحتويات المرافق، وجميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بها. كما تشمل: الآلات، والمعدات، والأدوات، والأثاث، والتجهيزات، والأصول المتنقلة؛ مثل المركبات.

10-10 الأحجار الكريمة:

تُقيم الأحجار الكريمة وفقاً لجمالها ومثانتها وندرته، وتتمثل أنواع الأحجار الكريمة في المعادن البلورية أو التجمعات الصخرية والمواد العضوية، ويمكن صقل الأحجار الكريمة أو قطعها أو نحتها أو تلميعها أو تقطيعها أو تشكيلها بأشكال نهائية أخرى لاستخدامها في المجوهرات أو الزينة الأخرى، ويُعد البلوري معدناً يتكوَّن في أحد الأنظمة البلورية السبعة؛ المكعب، والثلاثي، والمعين القائم، وثلاثي الميل، ورباعي الميل، وسداسي الميل، وأحادي الميل؛ مثل: الألماس، وكورنهم، والبيريل، والبجادي، والتوباز، وغيرها الكثير، ويُعد التجمع الصخري شكلاً غير بلوري غير متبلور؛ مثل: اللازورد، والعقيق، والفيروز، واليشم، وغيرها، وتنشأ المواد العضوية من الكائنات الحية التي كانت تعيش في العمليات الطبيعية: مثل: العنبر، واللؤلؤ، والعاج، والحجر الجيري، والمرجان، وقوقعة السلحفاة، وغيرها.

10-11 الأرباح قبل الفوائد والضرائب (EBIT):

الأرباح قبل الفوائد ونفقات الضرائب أو الزكاة، إذ تمثل هذه الأرباح الدخل التشغيلي لموضوع التقييم.

10-12 الأصل أو الأصول:

الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.

10-13 الأصل الملموس:

أصل مادي قابل للقياس؛ مثل: الممتلكات، والآلات، والمعدات، وغيرها.

10-14 الأصل غير الملموس:

أصل غير نقدي يمكن تحديده، وليس له أي جوهر مادي.

10-15 الأصول المساهمة:

أي أصول ملموسة أو غير ملموسة لازمة لتوليد التدفقات النقدية المرتبطة بتقييم الأصول غير الملموسة، إذ تمثل جزءاً من الحسابات التي تستخدم طريقة الأرباح الزائدة لتقييم بعض الأصول غير الملموسة.

10-16 الافتراض:

يُعتبر الافتراض صحيحاً إذا حوى الحقائق أو الظروف أو الحالات التي تؤثر على موضوع التقييم أو أسلوبه، التي لا يحتاج المقيم المعتمد معها إلى التحقق منها باعتبارها جزءاً من عملية التقييم بناءً على اتفاق، ويُتخذ الافتراض عادةً عندما لا يحتاج الأمر إلى تحقيق محدد من المقيم لإثبات صحة شيء ما.

10-17 الافتراض الخاص:

افتراض يفترض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو يفترض حقائق لن يتخذها مشاركون نموذجي في السوق في أي معاملة في تاريخ التقييم.

18-10 الاستخدام الحالي:

الطريقة الحالية لاستخدام الأصل، وقد يتطابق الاستخدام الحالي مع أعلى وأفضل استخدام، ولا يُعد ذلك ضرورياً.

19-10 الاستخدام المقصود:

السبب (أو الأسباب) الذي توضع من أجله القيمة كما هو موضح في نطاق العمل، ويُطْلَق عليه أيضاً مصطلح الغرض من التقييم.

20-10 الاستحواذ:

شراء شركة أو منشأة أعمال أو أصول من كيان آخر، ليتولّى مساهمو الشركة المستحوذة إدارتها.

21-10 الاستقطاع:

بيع وحدة أعمال أو عناصر من وحدة أعمال إلى طرف خارجي، أو التنازل الجزئي عنها.

22-10 الإصلاح السليم:

هي عملية إصلاح الضرر بالرجوع إلى توصيات المصنّع، أو الجهات المعتمدة من قبلهم.

23-10 الالتزام:

الالتزام الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، ويتميز الالتزام بالسمتين الأساسيتين التاليتين:
(أ) أنه التزامٌ حالي.

(ب) أن الالتزام يحتاج من الجهة إلى تحويل منافع اقتصادية للغير، أو تقديمها.

24-10 الالتزامات غير المالية:

تلك الالتزامات التي تتطلب التزاماً بأداء غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات.

25-10 البنية التحتية:

مجموعة من الأصول والأنظمة والمرافق المخصصة لمتطلبات عملية إنتاج محددة، وقد تشمل كمية كبيرة من المعدات المختلفة، والأعمال المدنية، وتحسينات الأراضي، والإنشاءات.

26-10 البيانات:

المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيّم.

27-10 البيانات الملحوظة:

المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو هما معاً.

28-10 تاريخ التقييم:

التاريخ الذي تُنسب إليه تحليلات المقيّم المعتمد وآراؤه واستنتاجاته بشأن القيمة.

29-10 تحليل التكلفة:

تقدير تكلفة المنتج أو العنصر.

10-30 تخصيص سعر الشراء:

تخصيص السعر المدفوع لشراء أي منشأة أعمال بين الأصول المكتسبة، وتُحدد قيم العقارات - وربما المصانع - بموجب تخصيص سعر الشراء بالقيمة السوقية، ويتضمن تخصيص سعر الشراء أيضاً تقييم الأصول غير الملموسة الفردية، وتُحسب القيمة المتبقية على أنها شهرة تجارية.

10-31 تقرير التقييم:

الوثيقة التي يصدرها المقيّم المُعتمد لعملائه، متضمنة نتائج التقييم، ومتوافقة مع التزامات المقيّمين المعتمدين الواردة في نظام المقيّم المُعتمد ولائحته التنفيذية، ومتوافقة مع معايير التقييم المعتمدة.

10-32 الترجيح:

مقدار الاعتماد على مؤشر قيمة معين للتوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة.

10-33 التصفية القسرية أو البيع القسري:

تُستخدم غالباً مصطلحات مثل: البيع القسري أو التصفية القسرية في الحالات التي يُجبر فيها البائع على البيع، مما يؤدي إلى استحالة تحديد فترة تسويق مناسبة، وقد لا يتمكن المشترون من بذل العناية الواجبة الكافية، ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الحالات على طبيعة البائع، والضغط عليه، وأسباب عدم إمكانية إجراء التسويق المناسب.

10-34 التضليل:

تحريف الحقائق أو الاستنتاجات ذات الصلة، أو تزيفها، أو إخفاؤها عن قصد أو عن غير قصد.

10-35 التدفقات النقدية الاسمية:

المبلغ الفعلي للمال الذي تتوقع الشركة استلامه أو دفعه في الفترات المستقبلية، وتستند التدفقات النقدية الاسمية إلى افتراضات مرتبطة بافتراضات عن معدلات التضخم في المستقبل، ويمكن مقارنة ذلك بالتدفقات النقدية الحقيقية.

10-36 التدفقات النقدية المتوقعة:

المتوسط المرجح بالاحتمالية لمجموعة من التدفقات النقدية، ويمكن مقارنته بالتدفقات النقدية الأكثر احتمالاً، إذ تُمثل التدفقات النقدية التي يُعتد أنها تتمتع بأعلى احتمالية لتحقيقها.

10-37 التقادم:

خسارة منفعة أصل ما إما بسبب التدهور المادي، وإما بسبب التغيرات في التقنية أو أنماط الطلب، وإما بسبب التغيرات البيئية؛ مما يؤدي إلى خسارة القيمة.

10-38 التقادم الاقتصادي:

خسارة المنفعة الناتجة عن عوامل خارجية تؤثر على الأصل، خاصة تلك المتعلقة بالتغيرات في العرض أو الطلب على المنتجات التي ينتجها الأصل؛ مما يؤدي إلى خسارة في القيمة.

10-39 التقادم الخارجي:

خسارة المنفعة الناجمة عن عوامل اقتصادية أو مواقع خارجية تؤثر على الأصول؛ مما يؤدي إلى خسارة القيمة.

40-10 التقادم المادي:

خسارة المنفعة نتيجة التدهور المادي للأصل - أو مكوناته - نتيجة عمره واستخدامه العادي؛ مما يؤدي إلى خسارة قيمته.

41-10 التقادم الوظيفي:

خسارة المنفعة الناتجة عن عدم الكفاءة في الأصل محل التقييم مقارنة باستبداله؛ مما يؤدي إلى خسارة القيمة.

42-10 التكلفة (التكاليف):

الدفعات أو المصروفات اللازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.

43-10 التكاليف التشغيلية:

النفقات المتعلقة بتشغيل الأعمال، أو بتشغيل جهاز أو مكون أو قطعة من المعدات أو منشأة.

44-10 التكاليف المباشرة:

نفقات العمالة والمواد اللازمة لبناء أصل جديد. (ملاحظة: تُسمى التكاليف المباشرة أيضاً بالتكاليف الثابتة، وتُعتبر النفقات العامة للمقاول وأرباحه عموماً تكاليف غير مباشرة).

45-10 التكاليف غير المباشرة:

نفقات عناصر أخرى غير العمالة والمواد، وتشمل التكاليف غير المباشرة: التكاليف الإدارية.

46-10 التكلفة:

اتفاق بين المقيّم المعتمد والعميل لتنفيذ عملية تقييم أو مراجعتها.

47-10 تكلفة الإحلال المهيمنة:

التكلفة الحالية لإحلال أصل بأصل معادل حديث مطروحاً منه الخصومات المتعلقة بالتدهور المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

48-10 تكلفة التصرف في الأصل:

قيمة نهائية سلبية قد تنشأ عند التعامل مع الأصول المهذرة؛ مثل: المناجم، أو آبار النفط، وتُعرف أيضاً باسم التزام تخريد الأصول. (انظر: القيمة المتبقية).

49-10 تكلفة التصنيع:

تكلفة تصنيع منتج ما، وتشمل أحياناً النفقات العامة؛ مثل: الإدارة، والإيجار، والمرافق، وما إلى ذلك.

50-10 تكلفة العمالة:

تكلفة دفع أجور العمال المستخدمين في صناعة منتج ما.

51-10 الحكم المهني:

استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرارٍ صائبٍ.

10-52 خيار الشراء:

عقد خيار يمنح حامله الحق في شراء أسهم في المستقبل بسعر محدد.

10-53 ذو مصداقية:

أو جدير بالثقة، وتشير معايير التقييم إلى أن رأي التقييم يجب أن يكون ذا مصداقية، وتتطلب نتائج التقييم الموثوقة دعماً بالأدلة والمنطق المناسبين، بالدرجة اللازمة للاستخدام المقصود.

10-54 الرسملة:

تحويل الدخل إلى مؤشر تقييم من خلال تطبيق معدل رسملة مناسب.

10-55 سعر الصرف:

نسبة سعر الصرف بين عملتين. (معياري المحاسبة الدولي رقم 21 آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي).

10-56 السعر (اسم):

المقابل النقدي - أو ما شابهه - المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل أصل أو نقل التزام، الذي قد يختلف عن القيمة.

10-57 السيطرة:

صلاحية تولي إدارة أي منشأة أعمال، ووضع سياساتها، ويتحقق ذلك عادة من خلال امتلاك أكثر من 50% من أسهم التصويت.

10-58 السوق النشطة:

السوق الذي تحدث فيه المعاملات بوتيرة وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير باستمرار.

10-59 السياسات المحاسبية:

المبادئ والأسس والقواعد والممارسات المحددة التي تتبعها الهيئات عند إعداد البيانات المالية وعرضها. (معياري المحاسبة الدولي رقم (8)، التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء).

10-60 المنشأة:

المنشأة أو الشركة التي يعمل بها المقيم المعتمد، أو التي يتعامل من خلالها.

10-61 الشك المهني:

سلوك يقتضي تبني عقلية مُنقصية، وتقييماً نقدياً؛ للحصول على أدلة التقييم، وهو مزيج من الشك في الأدلة والشك في الذات.

10-62 الشهرة التجارية:

يقصد بالشهرة بوجه عام: أي منفعة اقتصادية مستقبلية تنشأ عن أي نشاط تجاري أو أي مصلحة فيه، أو تنشأ من استخدام مجموعة من الأصول لم يُعترف بها بشكل منفصل في أي أصل آخر، وتمثل الشهرة التجارية محاسبياً: الفائض في سعر شراء الأعمال المكتسبة على قيمة صافي الأصول الملموسة وغير الملموسة القابلة للتحديد المكتسبة.

10-63 صافي الدخل:

صافي الدخل أو صافي الدخل بعد الضريبة: هو إجمالي أرباح الشركة (أو الربح) بعد خصم جميع المصروفات من عمليات البيع، وبعد الضرائب والزكاة.

10-64 صناديق الاستثمار العقاري:

شركة أو صندوق استثمار يستثمر في العقارات، وتختلف القواعد المتعلقة بصناديق الاستثمار العقارية وفقاً للولاية القضائية، وهي عادة شركات عامة لا تخضع لضريبة الشركات، شريطة توزيع جميع الإيرادات بشكل كبير على المساهمين.

10-65 عامل الرسملة:

أي مضاعف أو مقسوم يُستخدم لتحويل المنافع الاقتصادية المتوقعة لفترة واحدة إلى قيمة.

10-66 العائد المكافئ:

معدل الرسملة الموحد الذي يؤدي - عند تطبيقه على كل من الجزء المتعلق بالفترة الزمنية المحددة والجزء المتعلق بالقيمة المتبقية في أسلوب رسملة الدخل التقليدي - إلى نفس القيمة الإجمالية التي تُستنتج عند استخدام معدلات مختلفة لكل جزء.

10-67 العائد على رأس المال المستثمر:

المبلغ الذي تكتسبه الشركة من رأس مالها المستثمر خلال فترة معينة، معبراً عنه بنسبة مئوية.

10-68 العائد على حقوق الملكية:

المبلغ الذي تكتسبه الشركة من حقوق ملكيتها المشتركة خلال فترة معينة، معبراً عنه بنسبة مئوية.

10-69 العقارات:

الأرض وجميع الأشياء التي تشكل جزءاً طبيعياً من الأرض؛ مثل: الأشجار، والمعادن، والأشياء المُقامة على الأرض؛ مثل: المباني، وتحسينات الموقع، وجميع ملحقات المباني الدائمة؛ مثل: المعدات الميكانيكية والكهربائية.

10-70 العقارات المتعلقة بالتجارة:

أي نوع من العقارات المخصصة لنوع محدد من الأعمال التجارية، إذ تعكس قيمة الملكية الإمكانات التجارية لذلك العمل.

10-71 العميل (العملاء):

الشخص الذي يستعين بالمقيم المعتمد لإجراء عملية تقييم معينة، وقد يكون داخلياً أو خارجياً.

10-72 العمر الاقتصادي:

الفترة الزمنية التي يُتوقع خلالها أن يُحقق الأصل أرباحاً أو وفورات في التكاليف، وينتهي العمر الاقتصادي عادة عندما يكون الإنفاق الرأسمالي المطلوب للحفاظ على الأصل أعلى من التدفقات النقدية منه.

10-73 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة:

المعايير التي تحدد مجتمعاً إطار تقييم أثر الاستدامة والممارسات الأخلاقية أو الأداء المالي أو عمليات إحدى الشركات أو الأصل أو الالتزام.

10-74 الغرض:

يُقصد بكلمة «الغرض»: سبب - أو أسباب - إجراء التقييم، وتشمل الأغراض الشائعة - على سبيل المثال لا الحصر - التقارير المالية، والإبلاغ الضريبي، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

10-75 الغرض من التقييم:

السبب (أو الأسباب) الذي توضع من أجله القيمة كما هو موضح في نطاق العمل، ويُطلق عليه أيضاً مصطلح الاستخدام المقصود.

10-76 الفصل الجزئي:

نقل جزء من أعمال الشركة إلى شركة أخرى، وتكون عادة شركة جديدة، أو كياناً آخر أسس لهذا الغرض.

10-77 فرضية القيمة:

تصف الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام، وتصف معايير التقييم الدولية فرضيات القيمة الواردة في ملحق الفصل 102 - أسس القيمة.

10-78 في الموقع:

يعتمد التقييم على افتراض الاحتفاظ بالأصول محل التقييم في موقعها الحالي لغرض التشغيل المستقبلي المتوقع، ويتجاهل أي مشروع تجارية أو أرباح محتملة مرتبطة به.

10-79 القيمة:

الاستنتاج الكمي للمقيّم المعتمد بشأن نتائج عملية التقييم التي تتوافق تماماً مع متطلبات معايير التقييم الدولية اعتباراً من تاريخ التقييم.

10-80 القيمة التخريدية:

القيمة التقديرية - معبراً عنها من حيث المال - للمبلغ الذي يمكن توقع الحصول عليه من بيع الأصل كاملاً أو أحد مكوناته بعد خروجه من الخدمة.

10-81 القيمة الحالية الصافية:

قيمة التدفقات النقدية المستقبلية الواردة في تاريخ محدد مطروحاً منها التدفقات النقدية الصادرة باستخدام معدل خصم مناسب.

10-82 القيمة الدفترية:

القيمة المحسوبة للأصول كما تظهر في دفاتر حسابات الشركة، عادةً تكلفة الاستحواذ مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم ما لم يُعاد تقييمها.

10-83 القيمة الدفترية الصافية:

الفرق بين الأصول والالتزامات كما تظهر في الميزانية العمومية للشركة.

10-84 القيمة الصافية القابلة للتحقيق:

سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي مطروحاً منه تكلفة الإتمام والتكاليف اللازمة للبيع. (IAS 2).

10-85 القيمة القابلة للتحقق في المزاد:

المبلغ المقدر الذي يتوقع الفرد تحقيقه من خلال بيع مزاد يعقد على النحو الواجب.

10-86 القيمة المستخدمة:

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة اشتقاقها من أصل أو وحدة مولدة للنقد. (IAS 36).

10-87 القيمة المتبقية:

القيمة في نهاية فترة التوقع المنفصلة في نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وتُعرف أيضاً بالقيمة النهائية.

10-88 القيمة النهائية:

القيمة في نهاية فترة التوقع المنفصلة في نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وتُستخدم غالباً مرادفة للقيمة المتبقية.

10-89 القيمة الراهنة (طريقة القيمة الراهنة):

تخصيص قيمة المؤسسة أو إجمالي قيمة حقوق الملكية لمختلف الأوراق المالية على افتراض بيع المؤسسة في تاريخ التقييم.

10-90 قيمة المؤسسة:

القيمة الإجمالية للشركة، شاملة الديون وحقوق الملكية، مطروحاً منها الأصول السائلة؛ مثل: النقد والاستثمارات.

10-91 قيمة التعويض:

المبلغ النقدي - في تاريخ الخسارة - الذي سيدفعه عقد التأمين مبدئياً لاستبدال عنصر أو تعويضه بناءً على حالته قبل الخسارة.

10-92 قيمة تأمين استعادة الأصل:

المبلغ النقدي المطلوب لإعادة إنتاج الأصل أو مجموعة الأصول في وقت واحد، بحالة ومواد مماثلة وجديدة، وفقاً لأسعار السوق الحالية في وقت الخسارة، مع إضافة مخصصات تضخمية لفترة الوثيقة وفترة الاستعادة.

10-93 القوائم المالية:

المجموعة الكاملة من القوائم المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 1، بما في ذلك: قائمة المركز المالي، قائمة الدخل الشامل، قائمة التغيرات في حقوق الملكية، قائمة التدفقات النقدية، والإيضاحات.

10-94 القوى العاملة المتجمعة:

تعرف أيضاً بالقوة العاملة الموجودة في الشركة، وتمثل مجموعة الموظفين الذين يعملون في المنشآت الاقتصادية، وتُستخدم في حساب رسوم الأصول المساهمة في تقييم الأصول غير الملموسة.

10-95 المركبة:

كل وسيلة من وسائل النقل أعدت للسير على عجلات أو جنزير، وتسير أو تُجر بقوة آلية، ولا تشمل القطارات.

96-10 المركبات التراشية:

المركبات التي تجاوز عمرها 30 سنة بحسب ما تحدده الجهات المختصة.

97-10 المركبات النادرة:

تُعرف وفقاً لما تحدده الجهات المختصة.

98-10 المركز:

منشأة تقييم أضرار المركبات المستوفية للاشتراطات النظامية والمهنية المتعلقة بممارسة مهنة تقييم أضرار المركبات.

99-10 المخزونات:

البضائع المشتراة والمحتفظ بها لإعادة بيعها، أو الأراضي والممتلكات الأخرى المحتفظ بها لإعادة بيعها، والسلع التامة والعمل تحت التنفيذ والمواد والإمدادات للاستخدام في الإنتاج. (IAS 2).

100-10 المدخلات:

البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيّم المُعتمد بأنها ذات صلة، وقدرها أو اختارها لاستخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.

101-10 المعاينة:

الملاحظة الشخصية للجزء الخارجي أو الداخلي من الأصل موضوع المهمة؛ لتحديد خصائصه ذات الصلة.

102-10 معدل الرسملة:

نسبة صافي الدخل التشغيلي من الأصل خلال سنة واحدة إلى قيمته؛ ويُستخدم لتحويل الدخل إلى قيمة، ويساوي معدل الخصم مطروحاً منه النمو.

103-10 معدل العائد:

مبلغ الدخل (أو الخسارة) و/أو التغير في القيمة المحققة أو المتوقعة على الاستثمار، معبراً عنه كنسبة مئوية من مبلغ الاستثمار.

104-10 معدل النمو السنوي المركب:

معدل النمو السنوي للاستثمار على مدى فترة زمنية تزيد عن عام.

105-10 معدلات الخصم:

معدل (أو معدلات) العائد المستخدم لتحويل مبالغ نقدية مستقبلية إلى قيم حالية.

106-10 المعدات:

مصطلح شامل للأصول؛ مثل: الآلات، والأدوات، والتجهيزات، والأثاث، والمفروشات، والتجهيزات التجارية، والمركبات، والأدوات غير الثابتة التي تستخدم لدعم تشغيل مؤسسة أو كيان.

107-10 المكافآت النقدية:

أصول مؤسسات الأعمال القابلة للتحويل إلى نقد؛ مثل: الاستثمارات القابلة للتحقيق، والمبالغ المستحقة.

108-10 منشأة التقييم (المنشأة / الشركة):

الجهة أو المنظمة التي يعمل بها المقيّم المعتمد أو يتعامل من خلالها.

109-10 المنشآت:

الأصول المدمجة مع غيرها التي قد تشمل عناصر تشكل جزءاً من البنية التحتية الصناعية، والمرافق، ومنشآت خدمات البناء، والمباني المتخصصة، والآلات والمعدات التي تشكل مجموعة مخصصة.

110-10 المنشأة المستمرة:

مصطلح محاسبي متعلق بالشركة التي ستستمر في العمل في المستقبل دون وجود خطر التصفية في المستقبل القريب، أو منشأة الأعمال التي تعمل وتحقق الربح.

111-10 مؤسسة خدمات:

أي كيان - أو جزء من كيان - يقدم معلومات أو تقارير أو آراء؛ كتوفير بيانات السوق، أو التصنيفات الائتمانية، أو غيرها من الخدمات؛ لدعم التقييم.

112-10 الموضوعية:

إصدار أحكام محايدة بشأن موثوقية المدخلات والافتراضات، بطريقة تعزز الشفافية وتقلل العوامل الذاتية.

113-10 المشروع المشترك:

ترتيب مشترك يتمتع فيه طرفان أو أكثر بسيطرة مشتركة على الترتيب وحقوق في صافي أصوله. (IFRS 11).

114-10 المستخدم المقصود:

أي طرف يحدده العميل والمقيّم المعتمد في نطاق العمل بوصفه مستخدماً للتقييم.

115-10 المقيّم:

فرد أو مجموعة أفراد يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بموضوعية وحياد وكفاءة.

116-10 المقيّم المعتمد:

الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي ترخص له (تقييم) بمزاولة المهنة وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين.

117-10 مراجع التقييم:

مقيّم مهني معتمد مكلف بمراجعة عمل مقيّم آخر معتمد، وقد يُجري إجراءات تقييم محددة أو يُقدّم رأياً بشأن القيمة.

118-10 مراجعة عملية التقييم:

تحليل يجريه المقيّم المعتمد لتقييم الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها، دون إبداء رأي بالقيمة.

119-10 مراجعة القيمة:

تحليل يُنفذه المقيّم المعتمد وفقاً لمعايير التقييم الدولية لتقييم القيمة التي استنتجها مقيّم آخر، دون إبداء رأي بعملية التقييم.

120-10 مراجعة التقييم:

تشمل مراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة.

121-10 مهمة العمل:

اتفاق بين المقيّم المُعتمد والعمل لتقديم خدمة التقييم.

122-10 المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال:

تكلفة رأس المال (معدلات الخصم) التي يحددها المتوسط المرجح بالقيمة السوقية لجميع مصادر التمويل في هيكل رأس المال.

123-10 المتوسط المرجح للعائد على الأصول:

معدلات العائد الجماعية على مختلف أنواع الأصول الملموسة وغير الملموسة للشركة.

124-10 ملف العمل:

البيانات والمعلومات والوثائق اللازمة لدعم آراء واستنتاجات المقيّم المُعتمد.

125-10 موضوع المصلحة أو موضوع التقييم:

يشير إلى الشركة أو الأصول محل التقييم في مهمة تقييم معينة.

126-10 نموذج التقييم:

التنفيذ الكمي لطريقة ما - كلياً أو جزئياً - تُحوّل المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في تحديد قيمة ما.

127-10 نموذج التقييم الآلي:

نوع من النماذج التي توفر حساباً آلياً لأصل معين في تاريخ معين باستخدام خوارزميات دون تطبيق الحكم المهني على المدخلات أو المخرجات.

128-10 نموذج تسعير الأصول الرأسمالية:

نموذج لتسعير الأصول يُستخدم لتحديد معدل العائد المتوقع من الأوراق المالية عن طريق إضافة علاوة مخاطرة الأسهم (السوق) المعدلة بالبيتا إلى معدل خالٍ من المخاطر.

129-10 نموذج جوردون للنمو:

أداة تقييم تُحدد القيمة بناءً على منفعة اقتصادية تنمو بمعدل ثابت إلى الأبد وفقاً للمعادلة $(CF_1/(k-g))$.

130-10 نطاق العمل أو شروط التعاقد:

يصف الشروط الأساسية لمهمة التقييم؛ مثل: الأصل محل التقييم، الغرض، الأساس، ومسؤوليات الأطراف.

131-10 النظام الأساسي:

مستند يحوي عقد تأسيس الشركة فيما يتعلق بصلاحيات المديرين والأعضاء، وعقد الاجتماعات، والتصويتات، وإدارة العمليات.

132-10 الهيكل الأساسي:

الإطار المعدني الذي يُركّب عليه الهيكل الخارجي وأجزاء منظومة الدفع والتعليق، بنوعيه القاعدي والمدمج.

10-133 الهيكل الخارجي:

يشمل الواجهات، والمصاييح، والمصدات، وأغلفة العجلات، والشبك الأمامي، والأبواب وملحقاتها، وغطاء المحرك، وصندوق المركبة، وسقفها، التي لا تؤثر منفردة على سلامة جسم المركبة.

10-134 هيكل رأس المال:

مزيج التمويل القائم على حقوق المساهمين والديون المستخدمة في تمويل منشآت الأعمال، مع ضرورة استخدام القيم السوقية لأغراض التقييم.

10-135 هام:

أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقاً للحكم المهني للمقيم المعتمد تأثيراً كبيراً.

10-136 الوفاء:

الوفاء بأداء التزام.

10-137 يجب:

تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.

10-138 ينبغي:

من المتوقع أن يمثل المقيم المعتمد للمتطلبات من هذا النوع ما لم يستطع إثبات أن الإجراءات البديلة المتبعة كافية لتحقيق الأهداف.

10-139 الطريقة من أسفل إلى أعلى:

طريقة من طرق أسلوب الدخل لتقييم بعض الالتزامات غير المالية.

10-140 طريقة الأرباح:

طريقة تقييم توفر مؤشراً على قيمة عقار تجاري بناءً على حجم المبيعات والأرباح المحتملة المتوقعة من نشاط محدد في العقار.

10-141 طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات:

طريقة تهدف إلى تقييم الأصل غير الملموس على أنه القيمة الحالية للتدفقات النقدية المنسوبة إليه بعد خصم التدفقات المنسوبة إلى الأصول المساهمة الأخرى، وتُعرف أيضاً بطريقة الأرباح الزائدة.

10-142 طريقة الإيرادات الزائدة:

طريقة تهدف إلى تقييم الأصل غير الملموس على أنه القيمة الحالية للتدفقات النقدية المنسوبة إليه بعد خصم التدفقات المنسوبة إلى الأصول الأخرى المطلوبة لتحقيق التدفقات (الأصول المساهمة)، وتُعرف أيضاً بطريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات.

10-143 طريقة الإعفاء من رسوم الامتياز:

تُقدر قيمة الأصول غير الملموسة من خلال افتراض رسوم امتياز افتراضية تُوفر نتيجة ملكية الأصل.

144-10 طريقة الجمع:

الطريقة الرئيسية لتقييم منشأة أعمال وفقاً لأسلوب التكلفة، وتشمل تقييم كل أصل وخصم الالتزامات، وتستخدم عادة عندما تكون القيمة في الأصول الفردية.

145-10 طريقة الشركات العامة القابلة للمقارنة (أو الإرشادية):

طريقة تقييم تعتمد على أسلوب السوق باستخدام مكررات سوقية من شركات عامة مماثلة.

146-10 طريقة المعاملات القابلة للمقارنة (أو الإرشادية):

طريقة تقييم تعتمد على مكررات تسعير من معاملات استحوذ على حصص كبيرة في شركات عامة أو خاصة مماثلة.

147-10 طريقة الموزع:

طريقة قائمة على أسلوب الدخل لتقييم بعض الأصول غير الملموسة المتعلقة بالعملاء باستخدام هوامش شركات تعمل كموزعين.

148-10 طريقة توفير التكاليف:

طريقة قائمة على أسلوب الدخل تُقيم فيها الأصول بناءً على التكاليف التي تُجنَّب أو تُخفَّض نتيجة امتلاك الأصل.

149-10 طريقة تكلفة الإحلال:

طريقة قائمة على أسلوب التكلفة تُشير إلى القيمة بحساب تكلفة أصل مماثل يقدم منفعة مكافئة.

150-10 طريقة تقييم القيمة المتبقية:

طريقة هجينة تجمع بين أسلوب السوق والدخل والتكلفة لتحديد القيمة المتبقية لعقار تطويري بعد خصم تكاليف التطوير وعائد المطور.

151-10 طريقة تسعير الخيارات المالية:

تقييم فئات الأسهم المختلفة باعتبار كل فئة خياراً على التدفقات النقدية، وغالباً باستخدام نموذج بلاك-شولز.

152-10 طريقة حساب العائد المتوقع والموزون:

تقييم مختلف الأوراق المالية بافتراض نتائج مستقبلية متعددة وترجيحها بالاحتمالات؛ تُستخدم غالباً لتقييم فئات الأسهم عند قرب التخارج.

153-10 طريقة القيمة الرأهنة:

تخصيص قيمة المؤسسة أو إجمالي قيمة حقوق الملكية لمختلف الأوراق المالية على افتراض بيع المؤسسة في تاريخ التقييم.

154-10 طريقة جرينفيلد:

طريقة بديلة لتقييم أهم الأصول غير الملموسة بافتراض أن هذا الأصل هو الأصل الوحيد، وأن باقي الأصول تُستَرى أو تُبنى أو تُستأجر.

الأنظمة واللوائح السعودية

يُعد من مسؤولية المقيّم المُعتمد التأكد من الامتثال للأنظمة واللوائح المعمول بها داخل المملكة لتقديم تقييم يتوافق مع المعايير المتبعة، وتعتبر قائمة الأنظمة واللوائح المعمول بها داخل المملكة الموضحة أدناه صحيحة في تاريخ نشر هذا الدليل، ولكن يتحمل المقيّم المُعتمد مسؤولية البقاء على اطلاع بأي تحديثات أو تعديلات على الأنظمة المدرجة أدناه بعد النشر، وعلى دراية كذلك بأي أنظمة أو لوائح إضافية داخل المملكة.

أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم)



- نظام المقيّمين المُعتمدين
- اللائحة التنفيذية لنظام المقيّمين المُعتمدين
- القواعد المنظمة لفرع تقييم أضرار المركبات
- قواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها

الأنظمة واللوائح العامة



- تنظيم الهيئة السعودية للملكية الفكرية
- نظام حماية حقوق المؤلف
- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية
- نظام هيئة السوق المالية
- أنظمة الاستثمار
- أنظمة الاستثمار الأجنبي
- نظام مراقبة شركات التمويل
- نظام الإيجار التمويلي
- نظام مكافحة غسل الأموال
- نظام العمل السعودي
- المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
- نظام تعارض المصالح بشأن المشتريات الحكومية
- نظام التخصيص (الخصخصة)
- نظام الشركات المهنية
- المركز السعودي للتحكيم التجاري
- نظام الآثار والمتاحف والتراث العمراني

أنظمة الشركات والتجارة ولوائحها ذات الصلة



- نظام الشركات
- نظام الأوراق التجارية
- نظام الامتياز التجاري
- نظام السجل التجاري
- نظام الغرف التجارية
- نظام الوكالات التجارية
- نظام الأسماء التجارية

أنظمة الإفلاس، ولوائحها



- نظام الإفلاس
- لائحة الإفلاس

أنظمة العقارات ولوائحها



- أنظمة المساهمات العقارية
- صندوق التنمية العقارية
- نظام التسجيل العيني للعقار
- نظام تسجيل الملكية العقارية
- نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات
- نظام تسجيل الملكية العقارية
- اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار
- تعليمات صناديق الاستثمار العقاري
- نظام ضريبة التصرفات العقارية
- تنظيم مركز الإسناد والتصفية
- لوائح التصرف في عقارات الدولة
- نظام التصرف في العقارات البلدية
- لائحة التصرف في العقارات البلدية
- إيجار (بوابة الإيجار)

تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية



- الأنظمة واللوائح التنفيذية
- اللوائح التنفيذية لملكية الوحدات العقارية، وفرزها، وإدارتها
- نظام تصنيف المقاولين
- تنظيم الدعم السكني
- البناء المستدام
- نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

الأنظمة واللوائح الضريبية



- لوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
- اللوائح التنفيذية لنظام ضريبة الدخل
- لوائح الزكاة
- لوائح ضريبة القيمة المضافة
- نظام ضريبة التصرفات العقارية

