

ورقة عمل

القيمة السوقية و القيمة العادلة

مقدمة:

في عالم متسارع الأحداث على جميع المستويات وخاصة الاقتصادية، و في ظل محاولة التعافي على المستوى العالمي من أزمة هزت الكثير من الاقتصادات المتقدمة و التي كانت تتفاخر بمتانة أنظمتها، إلا أن الأزمة الأخيرة و المعنونة بأزمة الرهن العقاري و التي حدثت في 2008 أوضحت أن هناك الكثير من الأنظمة التي تحتاج إلى إعادة نظر، لا سيما تلك التي ساهمت في رفع قيمة الأصول و خاصة العقارية منها، لذا بات التعاون الدولي في المسائل المالية و الاقتصادية أمرا لازما نظرا للانفتاح التجاري و المالي بين دول العالم و التي أدت إلى انتشار الأضرار الاقتصادية عند حصولها، و لذا أضحى المعايير المهنية و منظمتها تعمل بشكل دولي و تكاملي لتحقيق الاستقرار و الاستدامة لاقتصادات العالم قدر الإمكان، و من أهم هذه المعايير هي معايير التقييم الدولية و التي تعتبر الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أحد أعضاء مجلسها، و كذلك المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية IFRS و التي تبنت هيئة السوق المالية و الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين تطبيقها على القوائم المالية المعدة للفترة المالية بدء من 1-1-2017م ، بالنسبة للمنشآت المدرجة في السوق المالية. أما بالنسبة للمنشآت الأخرى فيبدأ التطبيق على القوائم المالية المعدة عن فترات مالية تبدأ في 1-1-2018م. و أحد أهم التغييرات الحاصلة في هذا المجال هو امكانية اتباع نموذج القيمة العادلة بدلا من التكلفة التاريخية في بند الأصول في التقارير المالية، و بهذا يحق لأي شركة أن تتجه نحو نموذج إعادة تقييم أصولها بدل من تسجيل تكلفتها التاريخية، و هذا يعني أن أحد أهم المعايير التي تتعلق بالمقيمين هو معيار قياس القيمة العادلة و التي جاء تفصيلها في المعيار IFRS 13، و لذا ينبغي على المقيم معرفة تفاصيل هذا المعيار و كيف يمكن تبنيه في سياق التقييم لتطبيقه بشكل سليم و الجمع بين متطلباته و متطلبات معايير التقييم الدولية.

هل تتشابه القيمة السوقية و القيمة العادلة:

في مارس 2014، أبرمت منظمتي معايير التقييم الدولية و المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بيانا لبروتوكولات التعاون بينها، نظرا لأهمية كل منهما للآخر، حيث تمثل معايير التقييم الدولية أساسا لمهنيي التقييم و تمثل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أساسا لممارسي المراجعة و المحاسبة، و في ظل الاهتمام المشترك بين الطرفين لإزالة أي ارتباك لدى الممارسين، قامت IVSC كإحدى التغييرات المهمة بتعديل مصطلح القيمة "العادلة" و الذي كان موجودا في نسخة 2013 و الذي كان المقصود منه قيمة "التسوية" و الذي يعبر عن القيمة التي يتم التوصل إليها من خلالها مراعاة طريفي الصفقة و محاولة التوفيق بين مصالحهما قدر الإمكان، و لذا تم تعديل هذا التعريف في نسخة 2017، و ذلك للابتعاد عن أي خلل أو تداخل في المفاهيم بين القيمة العادلة المذكورة في المعيار IFRS 13 و الذي صدر في مايو 2012، و المقصود بقيمة التسوية في نسخة IVS الصادرة عام 2013، و بهذا أزيل أحد أوجه اللبس في المصطلحات بين معايير التقييم الدولية و المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

و للتأكد من مدى توافق القيمة العادلة و القيمة السوقية سيتم تحليل تعريف كل منهما و إيجاد أوجه الشبه و الاختلاف:

- تعريف القيمة العادلة : السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل، أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المتعاملين في السوق في تاريخ القياس (معيار 13 في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).

- تعريف القيمة السوقية: المبلغ المقدر الذي يتم على أساسه مبادلة الأصول و الإلتزامات في تاريخ التقييم، بين مشتر راغب و بائع راغب بعد تسويق كافي و كلا من الطرفين يعمل وفقا لمصلحته ويتصرف على أساس من المعرفة و الحصافة دون اكراه (معيار 101، اساس القيمة في معايير التقييم الدولية 2017).

عنصر المقارنة	القيمة السوقية	القيمة العادلة
طريقة التبادل التجاري	مبلغ مقدر	سعر
	مبادلة الأصول و الإلتزامات	استلام لبيع أصل أو دفع لتحويل التزام
طرفي الصفقة	البائع و المشتري راغبين و كل يعمل لمصلحته	المعاملة نظامية بين المتعاملين بالسوق
زمن القيمة	تاريخ التقييم	تاريخ القياس
وقت العرض في السوق	تسويق كافي	لم تتم الإشارة إليه

يتضح من جدول المقارنة السابق بأن هناك العديد من السمات المشتركة بين القيمة السوقية و القيمة العادلة فيما يتعلق بالتعريف من عدة نواحي لذلك يمكن القول من خلال تحليل التعريفين بأن المقصود بالقيمة العادلة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية هو القيمة السوقية في معايير التقييم الدولية، و كذلك يمكن التأكد من ذلك عن طريق توضيح طرق التقييم المستخدمة في كلا القيمتين كما وردت في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و معايير التقييم الدولية:

أسلوب التقييم	القيمة السوقية	القيمة العادلة
أسلوب السوق	يقدم هذا الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها	استخدام الأسعار و المعلومات ذات الصلة لأصول أو التزامات مماثلة أو قابلة للمقارنة، و التي تم استنتاجها من صفقات تم ابرامها في السوق
أسلوب التكلفة	يقدم هذا الأسلوب مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لا يدفع مقابل حصوله على أصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل آخر له منفعة مساوية، سواء عن طريق الشراء أو البناء	هو المبلغ المطلوب حاليا لإستبدال منفعة الأصل (تكلفة الاستبدال الحالية)
أسلوب الدخل	يقدم هذا الأسلوب مؤشرا للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية وحيدة وحالية	تحويل المبالغ المستقبلية (التدفقات النقدية) أو الإيرادات و المصروفات إلى مبلغ حالي (مخصوم)، يعكس توقعات السوق الحالي حيال المبالغ المستقبلية

لذا و بعد توضيح مدى التشابه بتعريف و أساليب التقييم للقيمة السوقية و القيمة العادلة يمكن استنتاج أن القيمتين متماثلتين من حيث الوظيفة و يأتيان في سياق واحد إلا أن المسمى مختلف.

تطبيقات القيمة العادلة:

يمكن للمؤسسات اتباع نموذج التكلفة التاريخية أو القيمة العادلة لتسجيل أصولها في تقاريرها المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، و تختلف حاجاتها لاتباع أي نموذج بناء على ما تحدده المعايير وكذلك توافر البيانات و رأي الخبراء من مدراء ماليين و مراجعي خارجيين، و يتعلق تطبيق القيمة العادلة في السياق المحاسبي بثلاثة عناصر رئيسية:

- مالك الأصل: و هي الجهة التي تملك الأصول و ترغب بتقييمها، و غالباً ما يمثلها المدير المالي.
- المراجع الخارجي: و هي الجهات المرخص بها بالقيام بعمليات المراجعة المحاسبية للتقارير المالية.
- المقيم: و هي الجهة التي تقوم باستنتاج القيمة العادلة، و هي التي تماثل القيمة السوقية في مجال التقييم وفقاً لما تم استنتاجه.

في السوق السعودي أصدرت هيئة السوق المالية قراراً بإلزام الشركات المساهمة العامة باستخدام نموذج التكلفة التاريخية للعقارات، والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و لمدة ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ تطبيقها في بداية السنة الميلادية 2017، و أشارت الهيئة إلى أنها ستجري دراسة مدى مناسبة الاستمرار في تقرير استخدام هذا النموذج عند انتهاء هذه المدة أو مناسبة السماح باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة أو إعادة التقييم، و الحقيقة أن الهيئة لم تصرح بالأسباب وراء هذا القرار، لكن الكثير من المختصين حللوا أسباب القرار بضعف القدرات و الامكانيات للتوصل إلى القيمة العادلة في السوق أو القيمة السوقية وفقاً لمجال التقييم، و لذلك كان الخيار الأمثل الإلزام بنموذج التكلفة التاريخية حتى يتم التأكد من وجود كفاءات على مستوى العناصر الثلاثة الذين يتخذون قرار العمل بالقيمة العادلة (ملاك الأصول، المراجعين، المقيمين) و هذه ليست مشكلة محلية فقط بل مشكلة عالمية كما وضح التقرير الصادر من شركة ديلويت في عام 2015 و الذي ذكر أن نموذج القيمة العادلة يمثل تحوفاً حتى في الدول المتقدمة خاصة في مدى توفر المعرفة و الكفاءة اللازمة للتطبيق و هي التي تعتبر ذات صدارة في مجالات التأهيل المهني، و لذا فقد وضح معيار 13 مستويات المدخلات التي يتم من خلالها استنتاج القيمة العادلة وفقاً للتالي:

- **المستوى الأول:** يكون السوق نشط في عدد عمليات التداول للأصول المماثل و بكثافة و يوجد عروض سعر للأصل نفسه أو أصول مماثلة.
- **المستوى الثاني:** يكون السوق غير نشط و لكن توجد أصول مشابهة للتداول و مع وضع بعض الافتراضات .
- **المستوى الثالث:** يكون السوق غير نشط و لا توجد أصول مشابهة او مقارنة و أغلب المدخلات بنيت على افتراضات.

و يمكن تلخيص المستويات الثلاثة بالمصفوفة التالية:

التسلسل الهرمي	نشاط السوق	اصل مماثل	اصل مشابه	الافتراضات
المستوى الأول	نعم	نعم		
المستوى الثاني			نعم	نعم
المستوى الثالث				نعم

هذا يعني أن كلما كان السوق أكثر شفافية و وضح ستكون الثقة عالية في مدخلات القيمة العادلة، و لا شك أن أهمية وضع معايير الثقة بالتقييم تكمن في أن هذه الأصول و التقارير المالية التي تتضمنها تعد أحد أهم الركائز في المعاملات المالية و توضح موقف الشركة المالي و يتم على أساسها اتخاذ العديد من القرارات المهمة خاصة في مجال الإئتمان و التمويل.

تطبيقات القيمة العادلة محليا:

في اطار توجه الدولة لخصخصة بعض القطاعات، و نظرا لحاجة بعض المؤسسات الحكومية لعمل تقارير مالية كخطوة مهمة نحو الخصخصة، قامت الشركة السعودية لتقييم الأصول (تثمين) باجراء عمليات تقييم لعقارات لبعض المؤسسات الحكومية و بمشاركة كبرى شركات الاستشارات العالمية المتخصصة بالمراجعة و المحاسبة، حيث تضمن التقييم ايجاد القيمة التاريخية في بعض الأحيان، و ذلك لأن الجهة الحكومية تمتلك المعلومات الخاصة بالتكلفة التاريخية لأغلب أصولها، إلا أن تكلفة الأراضي غير متوفرة و ذلك لأن صك الملكية إما غير موجود أو لا يوضح ما هي التكلفة بعد انتقالها من أملاك الدولة إلى الجهات الحكومية، و لذا كان الخيار الأنسب هو اعتماد نموذج التكلفة و ايجاد قيمة العقارات التاريخية.

و في حالات أخرى وجدت بعض المؤسسات الحكومية أن مستندات التكلفة التاريخية لأغلب أصولها غير متوفرة و بالتالي قامت باتباع نموذج القيمة العادلة و لذا تم تسجيل العقارات بالقيمة السوقية العادلة بشكل مباشر في قوائمها المالية.

الإستنتاج و التوصيات:

نستنتج من خلال استعراض الجوانب النظرية بين القيمة السوقية و العادلة و كذلك الممارسة العملية المحلية، و باتفاق الخبراء في مجال المحاسبة و المراجعة و التقييم، بأن القيمة العادلة المطلوبة لأغراض التقارير المالية هي نفسها القيمة السوقية في معايير التقييم الدولية.

كما أن أبرز التوصيات التي يمكن استنتاجها من خلال الدراسات و التقارير التي تطرقت لهذا الموضوع يمكن تلخيصها بالتالي:

- أهمية رفع الوعي بتطبيقات القيمة العادلة و الأصول التي يمكن تقييمها تحت هذا النموذج، بحيث تكون هناك أرضية مشتركة من الفهم و الوعي لدى التنفيذيين الماليين في الشركات، و كذلك المراجعين و المحاسبين و المقيمين، و هنا يمكن التوصية بعمل برنامج تدريبي من أكاديمية تقييم موجهة إلى الماليين و المحاسبين و المراجعين و المقيمين لتوضيح معايير القيمة العادلة و تفاصيله.
- وجوب تكتيف الرقابة على ممارسات المقيمين و التأكد من كفاءة العاملين في مجال التقييم العقاري، و التوصية بأن تقوم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بأخذ نماذج عشوائية من تقارير تقييم عقاري تم تقديمها لشركات مساهمة عامة لغرض اعداد التقارير المالية.
- أهمية عمل الندوات و ورش العمل الدورية خلال الفترة القادمة بين الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين و هيئة السوق المالية، و ذلك لاستعراض المستجدات و إنجاز الدراسات المشتركة للوصول إلى قرارا بشأن امكانية تطبيق نموذج القيمة العادلة في بداية 2020.
- كانت احدى أبرز الاشكالات في بعض الدول مثل الولايات المتحدة وجود أكثر من جهة ترخص المقيمين مهنيا، و هذا الأمر أوجد مستويات مختلفة و تباين في أساليب التقييم بين المقيمين المهنيين، لكن هذا الأمر تم تفاديه في السعودية حيث أن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين هم المرجع المهني الوحيد في مجال التقييم.

- "A Guide to the Audit Process for Professional Valuers," International Valuation Standards Council, January 2014,
<http://www.ivsc.org/sites/default/files/Valuers%20Guide%20to%20Audit%20%20-%20Released%20ED.pdf>.
- "Global Regulatory Convergence and the Valuation Profession," IVSC Professional Board, November 7, 2013,
<http://www.ivsc.org/sites/default/files/Global%20Regulatory%20Convergence%20and%20the%20Valuation%20Profession%20final%20May%202014.pdf>.
- "Proposal to Develop International Professional Standards for Professional Valuers," IVSC Professional Board, November 7, 2013,
http://www.ivsc.org/sites/default/files/Discussion%20Paper%20International%20Professional%20Standards%20final_0.pdf.
- "Valuation in the fair value era", Deloitte Financial Advisory Services LLP (2015). [online] Deloitte Financial Advisory Services LLP. Available at: <https://www2.deloitte.com/us/en/pages/advisory/articles/valuation-fair-value-article.html> [Accessed 30 Nov. 2017].
- <http://www.bna.com/sec-turns-focus-to-valuation-issues/>.

- معايير التقييم الدولية 2013

- مسودة معايير التقييم الدولية 2017

- اعلانات هيئة السوق المالية

- اعلانات الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين

<http://www.socpa.org.sa/Socpa/Home/Projects/1.aspx>

- <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13> المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية IFRS 13

- "دراسة تحليلية للقيمة العادلة في ظل معيار القيمة العادلة IFRS 13 في البيئة الجزائرية"، سارة بلعزيم (2015)، دراسة ماجستير.

م. إبراهيم بن مزاحم الصحن

مدير المشاريع في شركة تثمين

- ماجستير في التمويل والاستثمار العقاري

- دبلوم عالي بالاقتصاد العقاري

- عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (فرع العقار) - عضوية رقم: 1210000837

- عضو معهد التقييم الكندي

- خبرة 10 سنوات بالمجال العقاري