

معايير التقييم الدولية

السارية في 31 يناير 2025



تقييم
TAQEEM

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

IVSC

مجلس معايير التقييم الدولية

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

International Valuation Standards Council, 20 St Dunstan's Hill, LONDON, EC3R 8HL, UK
United Kingdom

البريد الإلكتروني: contact@ivsc.org

الموقع الإلكتروني: www.ivsc.org

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

حي العارض، 13332، الرياض، المملكة العربية السعودية

www.taqem.gov.sa

حقوق الطبع والنشر محفوظة لمجلس معايير التقييم الدولية 2024 (IVSC) ©.

مُنحت الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ترخيص لترجمة معايير التقييم الدولية إلى اللغة العربية ونشر تلك الوثيقة ورقياً وإلكترونياً باللغتين العربية. وتعد الترجمة العربية لهذه المطبوعة معتمدة من مجلس معايير التقييم الدولية وضمن حقوق التأليف والنشر الخاصة به. ولا يتحمل مجلس معايير التقييم الدولية والمؤلفون والناشرون أية مسؤولية عن أية خسائر تلحق بأي شخص تصرف أو أحجم عن التصرف بموجب ما ورد في هذه المطبوعة واعتماداً على ما جاء فيها، سواءً أكان ذلك بسبب الإهمال أو غير ذلك من الأسباب.



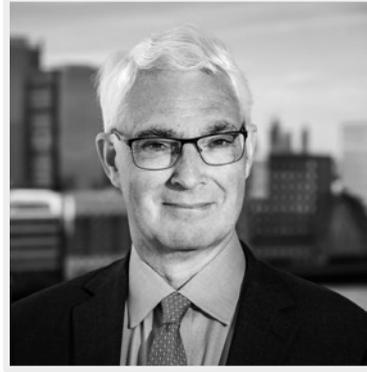
معايير التقييم الدولية

السارية في 31 يناير 2025

إحياء لذكرى

أليستير دارلينج

رئيس مجلس الأمناء من 2019 حتى 2023



يحتفي هذا الإصدار من معايير التقييم الدولية بذكرى الراحل أليستير دارلينج، الرئيس السابق لمجلس معايير التقييم الدولية، الذي وافته المنية في نوفمبر 2023، وكان لسعيه الحثيث وتفانيه في الدعوة للنهوض بالمعايير العالمية أثر كبير، وترك بصمة في مجال التقييم والنظام المالي.

شغل أليستير دارلينج منصب وزير الخزانة في المملكة المتحدة إبان الأزمة المالية العالمية، وقد انعكست خبرته وحنكته التي استمدها على طريقة قيادته مجلس معايير التقييم الدولية التي اتسمت بالتزامه بالشفافية والتعاون والسعي إلى التميز المهني، فقد انصب تركيزه على تحسين المعايير بما يصب في خدمة الصالح العام، وتعزيز النزاهة والثقة في ممارسات التقييم العالمية.

لا تذهب ذكرى أليستير دارلينج عن أذهاننا، فقد عرفناه بقيادته التي لم يكن لها مثيل وتفانيه وجده الذي كرسهما في الخدمات العامة، وقد خلف لنا بما أجاد من إسهامات كثرًا وإرثًا عظيمًا نستشده به في عمل المجلس وفي مهنة التقييم بأكملها سعيًا منا في الوصول عالم مالي مملوء بالشفافية والموثوقية.

جدول المحتويات

8	مقدمة
10	قائمة المصطلحات
15	المعايير العامة
16	المعيار 100 - إطار التقييم
19	المعيار 101 - نطاق العمل
22	المعيار 102 - أسس القيمة
34	المعيار 103 - أساليب التقييم
54	المعيار 104 - البيانات والمدخلات
58	المعيار 105 - نماذج التقييم
60	المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير
65	معايير الأصول
66	المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها
78	المعيار 210 - الأصول غير الملموسة
94	المعيار 220 - الالتزامات غير المالية
103	المعيار 230 - المخزون
111	المعيار 300 - الآلات والمعدات والبنية التحتية
122	المعيار 400 - المصالح العقارية
130	المعيار 410 - العقارات التطويرية
142	المعيار 500 - الأدوات المالية

مقدمةً لمعايير التقييم الدولية

يُعد مجلس معايير التقييم الدولية (يُشار إليه فيما بعد بلفظ «المجلس») منظمة مستقلة غير ربحية تلتزم بتعزيز الجودة في مهنة التقييم. ويتمثل هدفها الرئيس في بناء وكسب ثقة الجمهور في عملية التقييم من خلال تقديم معايير شفافة ومتسقة وتمكين اعتمادها وتنفيذها عالميًا لتقييم الأصول في جميع أنحاء العالم. ويؤمن المجلس بأن معايير التقييم الدولية (المشار إليها فيما يلي بلفظ «المعايير») جزءًا لا يتجزأ من النظام المالي.

يستخدم التقييم ويعتمد عليه على نطاق واسع في الأسواق المالية وغيرها من الأسواق الأخرى، سواءً لإدراجه في البيانات المالية أو للائتمثال التنظيمي أو لدعم أنشطة الإقراض المضمون وغيرها من أنشطة المعاملات الأخرى.

ويتمثل الغرض من المعايير تعزيز ثقة الجماهير في ممارسات التقييم والحفاظ عليها، وبذلك تُحدد هذه المعايير المتطلبات العالمية المناسبة لعمليات التقييم التي تسري على كلٍ من الأطراف المشاركة في التقييم والأطراف التي تُشرف عليه.

تُمثل هذه المعايير معايير تقييم دولية قائمة على المبادئ وتوضح الإجراءات التي يُمكن تطبيقها جنبًا إلى جنب مع المعايير والأنظمة واللوائح الأخرى التي لها علاقة بالقيمة. تقدم هذه المعايير وصفًا لعملية التقييم التي يُشارك فيها أطراف متعددة (ولا سيما الأخصائيون ومؤسسات الخدمات)، ويتحمل المُقيّم في نهاية المطاف المسؤولية النهائية عن ضمان الائتمثال للمعايير.

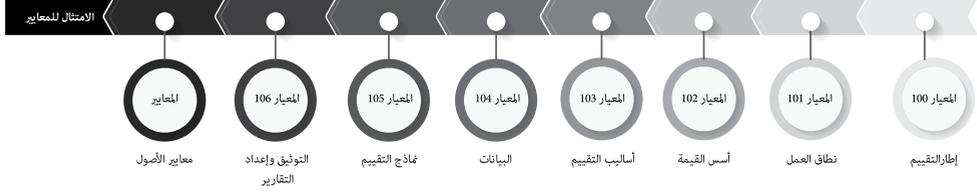
وضعت هذه المعايير على أساس أن المُقيّمين الذين يستخدمونها يتمتعون بالكفاءة ويمتلكون من المعارف والمهارات والخبرات والتدريب والتعليم ما يُمكنهم من إجراء عمليات التقييم. ويُعرف «المُقيّم»، لأغراض هذه المعايير، بأنه فرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد يعمل لدى جهة ما، سواءً كان موظفًا (داخليًا) أو مشاركًا (متعاقدًا أو خارجيًا)، ويتمتع بالمؤهلات والقدرة والخبرات اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. ويلزم الحصول على ترخيص في بعض المناطق الخاضعة للأنظمة قبل أن تستطيع الجهة أو الشخص المعني ممارسة نشاطه بصفته مُقيّم (راجع ميثاق سلوك وكفاءة المُقيّمين المهنيين الصادر عن مجلس معايير التقييم الدولية).

تستطيع الجهات التالية إما فرض استخدام المعايير أو اعتمادها طواعيةً:

- جهة ذات سلطة قانونية على الغرض الذي يلزم إجراء التقييم لأجله.
- مؤسسة مهنية مُتخصصة في التقييم تطلب من أعضائها استخدام هذه المعايير لأغراض محددة.
- بالاتفاق بين الطرف الذي يطلب التقييم وأحد المُقيّمين.

هيكل معايير التقييم الدولية

تشمل معايير التقييم الدولية المعايير العامة التي تُطبق على جميع عمليات التقييم، وكذلك معايير الأصول التي تتعلق بتخصصات تقييم محددة، وتُقدم الملاحق، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من المعايير، معلومات إضافية لبعض المفاهيم الموضحة بالتفصيل، ويجب أن تُتبع معايير التقييم الدولية بالكامل من المعايير العامة ومعايير الأصول وحتى الملاحق لكي يكون التقييم المقدم ملتزماً بها.



المعايير العامة

تسري المعايير العامة على جميع عمليات التقييم، وتُنظم وفقاً لما يلي:

المعيار 100 - إطار التقييم

المعيار 101 - نطاق العمل

المعيار 102 - أسس القيمة

الملحق: أسس القيمة المحددة في معايير التقييم الدولية

أسس أخرى للقيمة

فرضية القيمة

المعيار 103 - أساليب التقييم

الملحق: طريقة التقييم

المعيار 104 - البيانات والمدخلات

الملحق: العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

المعيار 105 - نماذج التقييم

المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير

معايير الأصول

تُطبق معايير الأصول، بالإضافة إلى متطلبات المعايير العامة، على أنواع محددة من الأصول والالتزامات على النحو التالي:

المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها

المعيار 210 - الأصول غير الملموسة

المعيار 220 - الالتزامات غير المالية

المعيار 230 - المخزون

المعيار 300 - الآلات والمعدات والبنية التحتية

المعيار 400 - المصالح العقارية

المعيار 410 - العقارات التطويرية

المعيار 500 - الأدوات المالية

قائمة المصطلحات

تشكل قائمة المصطلحات هذه جزءاً لا يتجزأ من المعايير وتُعرّف بعض المصطلحات المحددة الواردة فيها، علماً بأن جميع التعريفات الواردة في قائمة المصطلحات هذه واردة بخط مائل.

10 - تعريف المصطلحات

1-10	الأصل أو الأصول
	الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.
2-10	نموذج التقييم الآلي (AVM)
	نوع من النماذج يقدم حساباً آلياً لأصل محدد في تاريخ محدد، باستخدام خوارزمية أو تقنيات حسابية أخرى دون أن يُطبق المُقيّم حكمه المهني على النموذج، ويشمل التقييم واختيار المدخلات أو مراجعة المخرجات.
3-10	أساس (أسس) القيمة
	تصف أسس القيمة (التي تسمى أحياناً معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 102: أسس القيمة، الفقرة 10).
4-10	العميل (العملاء)
	الشخص الذي يُعين المُقيّم لإجراء عملية تقييم معينة، وقد يكون «العملاء» داخليين (أي لعمليات التقييم التي تُنفذ لصالح لصاحب العمل) أو خارجيين (أي عندما يعين المُقيّم طرف خارجي).
5-10	التكلفة (التكاليف)
	الدفعات أو المصروفات اللازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.
6-10	البيانات
	المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمُقيّم.
7-10	معدل الخصم
	معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.
8-10	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)
	المعايير التي تحدد مجتمعةً إطار تقييم تأثير الاستدامة والممارسات الأخلاقية أو الأداء المالي أو عمليات إحدى الشركات أو الأصل أو الالتزام، وتتألف العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة من ثلاث ركائز: العوامل البيئية والعوامل الاجتماعية وعوامل الحوكمة، وجميعها قد تؤثر تأثيراً جماعياً على الأداء والأسواق الأوسع نطاقاً والمجتمع.
9-10	القيمة المنصفة
	السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بذلك، بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.
10-0	المدخلات
	البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المُقيّم بأنها ذات صلة وقدرها أو اختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.
11-10	الأصل غير الملموس
	أصل غير نقدي يظهر من خلاله خصائصه الاقتصادية، وليس له جوهر مادي ملموس لكنه يمنح صاحبه حقوقاً ومنافع اقتصادية.
12-10	الاستخدام المقصود
	السبب (أو الأسباب) الذي توضع من أجله القيمة كما هو موضح في نطاق العمل، ويُطَلَق عليه أيضاً لفظ الغرض المقصود.

- 13-10 **المستخدم المقصود**
أي طرف يحدده العميل والمُقَيِّم في نطاق العمل بوصفه مستخدم التقييم.
- 14-10 **القيمة الاستثمارية**
قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو مالك محتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وتُعرَف أيضًا بلفظ «الاستحقاق».
- 15-10 **المناطق الخاضعة للأنظمة**
البيئة القانونية والتنظيمية التي تُنفذ فيها عملية التقييم.
- 16-10 **الالتزام**
التقيد الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، ويتميز الالتزام بالسمتين الأساسيتين التاليتين:
(أ) أنه التزامٌ حالي.
(ب) أن الالتزام يتطلب من الجهة تحويل أو تقديم منافع اقتصادية للغير.
- 17-10 **قيمة التصفية**
المبلغ الإجمالي الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول بموجب بيع التصفية، مع إجبار البائع على البيع بدءًا من تاريخ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (يرجى الاطلاع على معيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ)60):
(أ) معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية.
(ب) معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.
- 18-10 **القيمة السوقية**
المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشتريٍّ راغب وبائعٍ راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة ودون إكراه.
- 19-10 **يجب**
تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.
- 20-10 **بيانات ملحوظة**
المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما.
- 21-10 **السعر**
المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل أو لتحويل التزام، والذي قد يختلف عن القيمة.
- 22-10 **الحكم المهني**
استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرارٍ صائبٍ.
- 23-10 **الشك المهني**
الشك المهني هو سلوك يقتضي تبني عقلية مُتقصية وتقييمًا نقديًا للحصول على أدلة التقييم.
- 24-10 **مؤسسة خدمات**
جهة (أو قطاع في أحد الجهات) يقدم معلومات أو تقارير أو آراء، منها على سبيل المال لا الحصر تقديم بيانات عن الأسواق أو التصنيفات الائتمانية أو غيرها من الخدمات لدعم عملية التقييم.
- 25-10 **ينبغي**
من المتوقع أن يمثل المُقَيِّم للمتطلبات من هذا النوع مالم يستطع إثبات أن الإجراءات البديلة المتبعة كافيةً لتحقيق أهداف المعايير.

- 26-10 **هام**
أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقًا للحكم المهني للمُقيّم تأثيرًا كبيرًا.
- 27-10 **أخصائي**
فرد أو مجموعة من الأفراد يتمتعون بالمهارات التقنية والمهارات والمعرفة اللازمة لتنفيذ عملية التقييم أو المساعدة في تنفيذها أو مراجعتها أو الطعن فيها، ويمكن توظيف الأخصائي داخليًا أو خارجيًا.
- 28-10 **القيمة التكاملية**
تنتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصليين أو حصتين أو أكثر معًا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمُشترٍ بعينه عندئذٍ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سماتٍ معينةً لأصلٍ لا تكون له قيمةٌ إلا بالنسبة لمُشترٍ معينٍ. وكثيرًا ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم «القيمة التزاوجية».
- 29-10 **الأصل الملموس**
أصل مادي قابل للقياس، مثل الآلات والمصانع والمعدات على سبيل المثال لا الحصر.
- 30-10 **التقييم**
إجراء أو عملية التوصل لاستنتاج بخصوص القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم الذي يُنفذ امتثالًا لمعايير التقييم الدولية.
- 31-10 **أسلوب التقييم**
مصطلح عام لاستخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.
- 32-10 **تاريخ التقييم**
التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم.
- 33-10 **طريقة التقييم**
طريقة فرعية ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.
- 34-10 **نموذج التقييم**
التنفيذ الكمي لطريقةٍ ما، كليًا أو جزئيًا، تُحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في صنع قيمة ما.
- 35-10 **مراجعة عملية التقييم**
تحليل يجريه المُقيّم لتقييم الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المعمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص القيمة.
- 36-10 **مراجعة التقييم**
يُقصد بمراجعة التقييم إما مراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما.
- 37-10 **مخاطر التقييم**
الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.
- 38-10 **القيمة**
الاستنتاج الكمي للمُقيّم بشأن نتائج عملية التقييم التي تتمثل لمتطلبات المعايير في تاريخ التقييم امتثالًا كاملًا.
- 39-10 **المُقيّم**
فرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد في جهة ما، سواءً كان موظفًا (داخليًا) أو متعاقدًا (خارجيًا)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بال موضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الاختصاصات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيّم.

مراجعة القيمة	40-10
تحليل يُنفذه المُقيِّم وفقاً للمعايير لتقييم القيمة التي استنتجها مُقيِّم آخر وإبداء الرأي بخصوصها، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص عملية التقييم.	
الترجيح	41-10
مقدار الاعتماد على مؤشر قيمة معين للتوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة.	



المعايير العامة

المعيار 100 - إطار التقييم



الفقرات	جدول المحتويات
10	مبادئ المُقيّم
20	مراقبة جودة عملية التقييم
30	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات
40	الامتثال
50	تاريخ النفاذ

تنطبق المعايير العامة على جميع الأصول والالتزامات وتُمثل نقطة البداية التي تنطلق منها أي عملية تقييم، حيث تقدم معايير الأصول المتطلبات فضلاً عن المعايير العامة التي تتعلق بأنواع محددة من الأصول والالتزامات.

يشمل الامتثال للمعايير الالتزام بالمعايير العامة ومعايير الأصول المعمول بها والملاحق. يجب على المُقيّم الالتزام بمبادئ المُقيّم عند إجراء عمليات التقييم.

10- مبادئ المُقيّم

- 1-10 الأخلاقيات**
يجب على المُقيّم اتباع المبادئ الأخلاقية المتمثلة في النزاهة والموضوعية والحياد والسرية والكفاءة والمهنية لتقديم تقييم غير متحيز وتعزيز ثقة الجمهور والحفاظ عليها.
- 2-10 الكفاءة**
يجب أن يتمتع المُقيّم بالمهارات الفنية والمعارف والخبرات المطلوبة لإنجاز التقييم بشكل مناسب.
- 3-10 الالتزام**
يجب على المُقيّم الإفصاح أو تقديم التقارير التي تُثبت استخدام المعايير عند تنفيذ عملية التقييم والامتثال لهذه المعايير عند تنفيذ التقييم.
- 4-10 الشك المهني**
يجب على المُقيّم التحلي بدرجة مناسبة من الشك المهني في كل مرحلة من مراحل التقييم.

- 1-20 يجب تطبيق ضوابط لضمان جودة عملية التقييم («الضوابط») عند تنفيذ عملية التقييم.
- 2-20 تساعد هذه الضوابط على ضمان تنفيذ عمليات التقييم بموضوعية وشفافية ودون تحيز وفقاً للمعايير.
- 3-20 ينبغي تحديد نطاق الضوابط مع مراعاة الاستخدام المقصود أو المستخدم المقصود أو الأصل أو الالتزام محل التقييم أو جميع ما سبق ودرجة تعقيد التقييم.
- 4-20 ينبغي أن تقيم هذه الضوابط الأحكام الصادرة أثناء التقييم، وخاصةً من ناحية المعقولية وعدم التحيز في تحديد القيمة.
- 5-20 ينبغي توثيق الضوابط، وينبغي أن تحتوي الوثائق على التفاصيل الكافية التي تسمح لمقيّم آخر بفهم مدى فعالية الضوابط استناداً إلى حكمه المهني.
- 6-20 ينبغي إجراء تقييم دوري للضوابط للتأكد من سلامتها واكتمالها بدءاً من تاريخ التقييم، وينبغي توثيق هذا التقييم الدوري.
- 7-20 إذا كان المقيّم قادراً على التصدي لمخاطر التقييم، فيمكنه بعد ذلك تنفيذ إجراءات المراقبة فيما يتعلق بسياسات وإجراءات الامتثال والرقابة الخاصة به.
- 8-20 ينبغي أن يستنتج المقيّم أن مستوى مخاطر التقييم، وفقاً للضوابط المطبقة، مناسب رهنًا باستخدام المقصود أو المستخدم المقصود أو خصائص الأصل أو الالتزام محل التقييم ودرجة تعقيد التقييم.

- 1-30 إذا لم يمتلك المقيّم المهارات الفنية أو الخبرات أو البيانات أو المعارف اللازمة لتنفيذ التقييم بجميع جوانبه، فلا مانع من أن يطلب المقيّم المساعدة من أخصائي أو مؤسسة خدمات، شريطة الاتفاق على ذلك والإفصاح عنه.
- 2-30 ينبغي للمقيّم، قبل الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات، تقييم معارف الاخصائي أو مؤسسة الخدمات ومهاراتهما وقدراتهما وتوثيقها، وتشمل العوامل ذات الصلة بذلك التقييم ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) الخبرات في نوع العمل المنفذ.
- (ب) الشهادة المهنية أو الترخيص أو الاعتماد المهني للأخصائي أو مؤسسة الخدمات، في المجال ذي الصلة.
- (ج) سمعة الاخصائي أو مؤسسة الخدمات ووضعها في مجال معين.
- 3-30 عند استعانة المقيّم بأخصائي أو مؤسسة خدمات، يجب أن يُلم المقيّم بالإجراءات والنتائج لوضع أساس معقول للاعتماد على عمله بناءً على حكم المقيّم المهني.

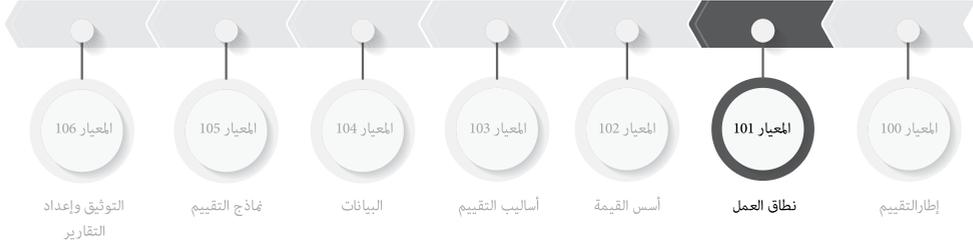
- 1-40 يجب أن يفي التقييم بمتطلبات المعايير العامة والملاحق وكذلك معايير الأصول، إن وجدت، كي يصبح ممثلًا للمعايير.
- 2-40 تتألف المعايير على متطلبات إلزامية يجب اتباعها للإفادة بأن التقييم ممثلًا للمعايير.
- 3-40 لا تُوجه جوانب معينة من المعايير أو تفرض اتخاذ أي إجراء مُحدد ولكنها تقدم المبادئ والمفاهيم الأساسية التي ينبغي مراعاتها عند إجراء التقييم.

- 4-40 في حالة تعارض أي متطلبات قانونية أو تشريعية أو تنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية المناسبة لغرض التقييم واختصاصه القضائي مع المعايير، فينبغي إعطاء الأولوية لهذه المتطلبات وشرحها وتوثيقها والإبلاغ عنها حتى تظل متوافقة مع المعايير.
- 5-40 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، فيجب على المُقيّم أن يُفصح عن المتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية المحددة وجوانب اختلافها الهامة عن متطلبات المعايير (على سبيل المثال، يتطلب تحديد الاختصاص القضائي استخدام أحد أساليب السوق فقط في الأوضاع التي تُشير فيها المعايير إلى أنه ينبغي مراعاة استخدام أسلوب الدخل).
- 6-40 أي تغييرات أخرى من شأنها أن تجعل التقييم غير ممثل للمعايير.
- 7-40 وفيما يخص الأصول أو الالتزامات التي قد تتناولها معايير أصول مُتعددة (المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها حتى المعيار 500 - الأدوات المالية)، فينبغي للمُقيّم اتباع المعايير العامة وتوضيح أي معايير أصول مُستخدمة وتبريرها وتوثيقها، فعلى سبيل المثال، ينطبق كل من المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها والمعيار 500 - الأدوات المالية على بعض الأصول أو الالتزامات أو كليهما.
- 8-40 وفي بعض الحالات، قد يُطلب من المُقيّم إجراء مراجعة تقييم لضمان امتثالها للمعايير، وينبغي للمُقيّم في مثل هذه الحالة الامتثال للمعايير وإطار المراجعة ذي الصلة على النحو المحدد في نطاق العمل.

-50 تاريخ النفاذ

- 1-50 صدر هذا الإصدار من المعايير في 31 يناير 2024، ويُصبح نافذاً اعتباراً من 31 يناير 2025 على عمليات التقييم التي تُنفذ في هذا التاريخ أو بعده، ويُسمح باعتماده قبل ذلك اعتباراً من تاريخ الإصدار وفقاً للمعايير.
- 2-50 عند إجراء عمليات تقييم أو مراجعات تقييم بأثر رجعي أو لفترة ماضية، ينبغي للمُقيّم توثيق إصدارات المعايير التي:
 (أ) اعتمد عليها.
 (ب) المعمول بها في تاريخ التقييم.

المعيار 101 - نطاق العمل



الفقرات	جدول المحتويات
10	المقدمة
20	متطلبات التقييم
30	متطلبات مراجعة عملية التقييم ومراجعة القيمة

يتطلب هذا القسم من العميل والمُقَيِّم الاتفاق على نطاق عمل التقييم أو مراجعة التقييم الذي يتناسب مع الاستخدام المقصود، ويُقدم هذا القسم الحد الأدنى من متطلبات التقييم أو مراجعة التقييم لنطاق العمل هذا.

10- المقدمة

- 1-10 يصف نطاق العمل (ويُشار إليه أحياناً بشروط التعاقد أو خطاب التعاقد) الشروط الأساسية للتقييم أو مراجعة التقييم، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) محل التقييم أو جميعها، والاستخدام المقصود للتقييم ومسؤوليات الأطراف المشاركة في التقييم.
- 2-10 يصف نطاق عمل مراجعة التقييم الشروط الأساسية، مثل مقومات التقييم أو القيمة محل المراجعة.
- 3-10 يلزم تحديد نطاق العمل لجميع عمليات التقييم ومراجعات التقييم سواء أكانت القيم مُقدرة للاستخدام الداخلي أو الخارجي.
- 4-10 يجب أن يتفق العميل والمُقَيِّم على نطاق العمل وأن يكون نطاق التقييم أو مراجعة التقييم مناسباً للاستخدام المقصود .
- 5-10 إذا كان نطاق العمل مقيداً أكثر من اللازم وفقاً للحكم المهني للمُقَيِّم، فقد يحول هذا دون إجراء تقييم ممتثل للمعايير.

20- متطلبات التقييم

- 1-20 يجب أن يحدد نطاق العمل ما يلي:
- (أ) الأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) محل التقييم، ويجب تحديدها بوضوح، ويكون العميل مسؤولاً عن دقة واكتمال هذه المعلومات.
- (ب) العملاء ؛ الشخص أو الأشخاص أو الكيان الذي يعين المُقَيِّم لتنفيذ عملية تقييم معينة، وقد يكون العملاء داخليين (أي عند تنفيذ عمليات تقييم لصالح لصاحب العمل) أو خارجيين (أي عندما يعين المُقَيِّم عميل خارجي).
- (ج) الاستخدام المقصود (إن وجد): السبب الذي يُحدد من أجله التقييم.
- (د) المستخدم المقصود (إن وجد): أي طرف يحدده العميل في نطاق العمل بوصفه مستخدم التقييم.

- (هـ) المُقيّم: قد يكون المُقيّم فرداً أو مجموعة من الأفراد أو فرد يعمل لدى جهة ما، سواءً كان موظفًا (داخليًا) أو متعاقدًا (خارجيًا)، ويتمتع بالمؤهلات والقدرة والخبرات اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالوضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة، ويجب على المُقيّم الإفصاح عن أي تضارب محتمل في المصالح أو تحيز.
- (و) عملة التقييم: يجب تحديد العملة المُستخدمة للتقييم وتقرير التقييم النهائي أو النتيجة النهائية.
- (ز) تاريخ التقييم: يجب ذكر تاريخ التقييم، وإذا كان تاريخ التقييم مختلفًا عن تاريخ الإبلاغ عن نتيجة التقييم، فينبغي ذكر ذلك التاريخ أيضًا.
- (ح) أساس أو أسس القيمة المُستخدمة: يجب أن يكون التقييم مناسبًا للاستخدام المقصود وفقًا لمتطلبات المعيار 102 - أسس القيمة، ويجب ذكر مصدر تعريف أي أساس قيمة مُستخدم أو شرح هذا الأساس.
- (ط) طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه: يجب تحديد أي قيود تتوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الفقرات (1-50) - (4-50)) ناتجة عن القيود.
- (ي) طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم ومصدرها: طبيعة ومصدر المعلومات الهامة التي يعتمد عليها المُقيّم والتحقق الهام أو الضوابط الهامة لضمان دقة تلك المعلومات.
- (ك) الافتراضات الخاصة: ينبغي تسجيل أي افتراضات خاصة متفق عليها ومعروفة قبل التقييم في نطاق العمل.
- (ل) الأخصائي: الاستعانة بالأخصائي والدور المُسند إليه.
- (م) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة: أي متطلبات تتعلق بالنظر في أهم العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- (ن) نوع التقرير أو الوثائق الأخرى قيد الإعداد: وصف واضح لكيفية الإبلاغ عن نتائج التقييم أو عينة من المخرجات التي ستُقدم للعميل. وينبغي أن يتضمن ذلك وصفًا لنوع ونطاق الوثائق الداعمة التي ستقدم.
- (س) القيود المفروضة على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره: عندما يكون من الضروري أو المحبذ تقييد استخدام التقييم أو الأشخاص الذين يعتمدون عليه، يجب ذكر المُستخدمين المقصودين والقيود المفروضة بوضوح.
- (ع) الامتثال للمعايير: يجب الإفصاح في نطاق العمل عن بيان يُفيد بأن التقييم سيُنفذ وفقًا للمعايير وأن المُقيّم سيُقيم مدى ملاءمة جميع المدخلات الهامة. إذا اتضح للمُقيّم، أثناء عملية التقييم، أن نطاق العمل لن يؤدي إلى تقييمٍ ممثلٍ للمعايير، فيجب إبلاغ العميل بذلك كتابةً.
- يجب تحديد نطاق العمل والاتفاق عليه بين العميل والمُقيّم كتابةً قبل الانتهاء من تقرير التقييم، كما يجب الإبلاغ عن أي تغييرات تطرأ على نطاق العمل قبل الانتهاء من التقييم والاتفاق عليها كتابةً.
- لن يكون التقييم ممثلًا للمعايير إذا اتضح أثناء عملية التقييم أن نطاق العمل لن يُسفر عن قيمةٍ تمثل للمعايير أثناء عملية التقييم.

2-20

3-20

- 1-20 لا تُمثل مراجعة التقييم تقييماً، ويجب أن ينص نطاق العمل على ما إذا كانت مراجعة التقييم تُمثل مراجعة لعملية التقييم أو مراجعة للقيمة أو كليهما.
- (أ) تتناول مراجعة عملية التقييم الامتثال للمعايير.
- (ب) تتناول مراجعة القيمة التأكد من نتائج القيمة.
- 2-20 يجب أن يتضمن نطاق عمل التعاقد لمراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما، ما يلي كحد أدنى ما يلي:
- (أ) نوع المراجعة المُزمع تنفيذها.
- (ب) النطاق المتفق عليه الذي يُوضح ما إذا كانت المراجعة تهدف إلى مراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما.
- (ج) الأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) محل المراجعة.
- (د) هوية مراجع التقييم.
- (هـ) هوية العميل.
- (و) الاستخدام المقصود.
- (ز) المستخدمين المقصودين، إن وُجدوا.
- (ح) الافتراضات الهامة أو الخاصة أو الشروط المقيدة المتعلقة بالتقييم محل المراجعة.
- (ط) الاستعانة بالأخصائي أو مقدم الخدمة والدور المُسند إليهما، في حالة الاستعانة بهما، في إطار مراجعة التقييم.
- (ي) الإجراءات المُزمع اتخاذها والوثائق المراد مراجعتها.



الفقرات	جدول المحتويات
10	المقدمة
20	أسس القيمة
30	العوامل الخاصة بجهةٍ مُحددة
40	المنافع التكاملية
50	الافتراضات
60	الافتراضات الخاصة
70	تكاليف المعاملات
80	تخصيص القيمة
	الملحق
	أسس القيمة التي تُحددها المعايير
10(أ)	القيمة السوقية
20(أ)	الإيجار السوقي
30(أ)	القيمة المنصفة
40(أ)	القيمة الاستثمارية
50(أ)	القيمة التكاملية
60(أ)	قيمة التصفية
	أسس القيمة الأخرى
70(أ)	القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية (IFRS))
80(أ)	القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية)
	فرضية القيمة
90(أ)	أعلى وأفضل استخدام
100(أ)	الاستخدام الحالي
110(أ)	التصفية المنظمة
120(أ)	البيع القسري

يتطلب هذا القسم من المُقيّم اختيار أساس (أسس) القيمة المناسبة واتباع جميع المتطلبات المعمول بها المرتبطة بهذا الأساس (أسس) القيمة هذا، سواء أدرجت هذه المتطلبات بوصفها جزءاً من هذا المعيار (بالنسبة لأسس القيمة التي تُحددها المعايير) أم لا (بالنسبة لأسس القيمة التي لا تحددها المعايير).

- 1-10 تصف أسس القيمة الفرضيات أو المتطلبات الأساسية التي ستستند إليها القيم المبلغ عنها، ومن المهم أن يكون أساس (أسس) القيمة مناسبة للشروط واستخدام التقييم المقصود، لأن أساس القيمة قد يؤثر على اختيار المُقيّم للطرق والمدخلات والافتراضات والقيمة النهائية أو يفرض عليه هذا الاختيار.
- 2-10 تُستخدم أسس قيمة مُختلفة في عمليات التقييم، وقد يُطلب من المُقيّم استخدام أسس القيمة التي تحددها الأنظمة أو اللوائح أو العقود الخاصة أو أي إطارٍ آخر.
- 3-10 تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام أو كلاهما. وقد تتطلب أسس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تتمثل فيما يلي (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ) 90 - (أ) 120 لمزيد من التوضيح):
- (أ) أعلى وأفضل استخدام.
- (ب) الاستخدام الحالي.
- (ج) التصفية المنظمة.
- (د) البيع القسري.
- 4-10 سيؤثر تاريخ التقييم على طبيعة المعلومات والبيانات التي يأخذها المُقيّم بعين الاعتبار أثناء التقييم. وينبغي أن يدرك المُقيّم أن معظم أسس القيمة تحول دون النظر في معلومات أو معنويات السوق التي لا تكون معروفة للمشاركين أو لا يُمكنهم معرفتها مع بذل العناية الواجبة المعقولة في تاريخ القياس أو التقييم.
- 5-10 تعكس معظم أسس القيمة افتراضات قد تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، واحدة أو أكثر من الخصائص التالية:
- (أ) المشتري أو البائع الافتراضي.
- (ب) أطراف معروفة أو محددة.
- (ج) أعضاء مجموعة محددة أو موصوفة أو أطراف محتملة.
- (د) إذا كانت الأطراف تخضع لشروط أو دوافع معينة في التاريخ المفترض (مثل: الإكراه).
- (هـ) مستوى معرفة مُفترض.

- 1-20 تُوضح الفقرة 2-20 أسس القيمة التي تُحددها المعايير، في حين تُحدد أسس القيمة الأخرى التي لا تشملها المعايير وفقاً للنظام أو الهيئات التنظيمية المحلية أو المعايير المعمول بها أو المعترف بها والمعتمدة بموجب اتفاقية دولية.
- 2-20 وفيما يلي أسس القيمة التي تُحددها المعايير (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ) 10 - (أ) 60):
- (أ) القيمة السوقية (أ) 10.
- (ب) الإيجار السوقي (أ) 20.
- (ج) القيمة المنصفة (أ) 30.
- (د) القيمة الاستثمارية (أ) 40.
- (هـ) القيمة التكاملية (أ) 50.
- (و) قيمة التصفية (أ) 60.

- 3-20 قد تدعو الحاجة إلى تطبيق أسس قيمة أخرى لإعداد التقارير المالية أو التقارير الضريبية أو في سياقات قانونية أو تنظيمية أخرى. قد ترد تعريفات مختلفة للكلمات نفسها أو تتطلب أساليب تقييم مختلفة حسب الجهة التي تصدر أساس القيمة، ولذلك، يجب توخي العناية الواجبة لتحديد أساس القيمة المناسب لتنفيذ تقييم معين وتوضيحه وتطبيقه. (مرفق قائمة توضيحية غير شاملة لأسس القيمة الأخرى في المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ) 70 - (أ) 80).
- 4-20 وفقاً للمعيار 101 - نطاق العمل، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً للاستخدام المقصود ويجب ذكر مصدر تعريف أي أساس قيمة مُستخدم أو شرح هذا الأساس.
- 5-20 يكون المُقيّم مسؤولاً عن فهم اللوائح والسوابق القضائية والإرشادات التفسيرية الأخرى المتعلقة بجميع أسس القيمة المستخدمة.
- 6-20 وردت تعريفات لأسس القيمة الموضحة في المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ) 70 - (أ) 80، من منظمات أخرى غير مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، ويتحمل المُقيّم مسؤولية ضمان استخدام التعريف المناسب ذي الصلة.

30- العوامل الخاصة بجهةٍ محددة

- 1-30 تستبعد معظم أسس القيمة العوامل الخاصة ببائع أو مشتري محدد وكذلك العوامل غير المتاحة للمشاركين في السوق بصفة عامة من المدخلات والمعطيات المستخدمة في التقييم الذي يعتمد على أوضاع السوق. وتشمل العوامل الخاصة بجهة محددة والتي يمكن أن تكون غير متاحة للمشاركين في السوق 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.
- 2-30 يُحدد ما إذا كانت هذه العوامل خاصة بالجهة أو ستكون متاحة للمشاركين الآخرين في السوق عمومًا على أساس كل حالة على حدة، فعلى سبيل المثال، قد يكون من غير المعتاد إجراء معاملات على أحد الأصول باعتباره بندًا قائمًا بذاته ولكن كجزء من مجموعة، وفي مثل هذه الحالة ستنتقل أي منافع تكاملية مع الأصول ذات صلة إلى المشاركين في السوق مع انتقال هذه المجموعة، ومن ثم لا تكون خاصةً بجهة معينة.
- 3-30 إذا كان الهدف من أساس القيمة المستخدم في التقييم هو تحديد القيمة لمالكٍ محدد (مثل: القيمة الاستثمارية المذكورة في المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ) 40) فينبغي أن تظهر العوامل الخاصة بالجهة في تقييم الأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) أو كليهما، وتتضمن الحالات التي يمكن أن تُطلب فيها القيمة الخاصة بمالكٍ محدد، على سبيل المثال لا الحصر، الأمثلة التالية:
- (أ) دعم قرارات الاستثمار.
- (ب) مراجعة أداء الأصل.

- 1-40 تشير «المنافع التكاملية» إلى الفوائد الناشئة عن الجمع بين الأصول أو الالتزامات، فعند وجود المنافع التكاملية، تصبح قيمة مجموعة الأصول أو الالتزامات أو كلاهما أكبر من مجموع قيم الأصول والالتزامات الفردية على أساس مستقل. وتتعلق أوجه المنافع التكاملية عادةً بتخفيض التكاليف أو زيادة الإيرادات أو الحد من المخاطر أو جميع ما سبق.
- 2-40 يعتمد النظر فيما إذا كان ينبغي أخذ المنافع التكاملية بعين الاعتبار في التقييم على أساس (أسس) القيمة. ولا يُراعى سوى المنافع التكاملية المتاحة للمشاركين الآخرين في السوق (انظر العوامل الخاصة بجهة محددة في الفقرات 1-30 - 3-30) من هذا المعيار بالنسبة للغالبية العظمى من أسس القيمة.
- 3-40 يمكن تقدير ما إذا كانت المنافع التكاملية متاحة للمشاركين الآخرين في السوق على أساس كمية المنافع التكاملية بدلاً من الاعتماد على طريقة معينة لتحقيق تلك المنفعة.

50- الافتراضات

- 1-50 إضافةً إلى ذكر أساس القيمة، من المهم وضع افتراض أو افتراضات عديدة لتوضيح أي مما يلي:
- (أ) حالة الأصل في المبادلة الافتراضية.
- (ب) أو الظروف التي يُفترض فيها مبادلة الأصل أو الالتزام أو كليهما.
- 2-50 قد يكون لمثل هذه الافتراضات تأثيرٌ جوهري على القيمة.
- 3-50 قد تكون الافتراضات المتعلقة بالحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجةً لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المُقيّم. وتشمل أمثلة هذه الافتراضات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) افتراض نقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات المستخدمة في منشأة تجارية باعتبارها مؤسسة مُكتملة تُزاول أنشطتها.
- (ب) افتراض نقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات المستخدمة في منشأة تجارية دون المنشأة، نفسها سواءً أكان ذلك لكل أصل على حدة أو للأصول مُجمعة.
- (ج) افتراض نقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات التي قُيِّمت منفردةً مع أصول أو التزاماتٍ تكمليةٍ أخرى.
- (د) افتراض نقل ملكية حصص الأسهم إما فرادى أو كمجموعة واحدة.
- 4-50 يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييمٍ ممثلٍ للمعايير.

- 1-60 يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات المُحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. وتشمل الأمثلة على هذه الافتراضات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) افتراض أن العقار ملكية مطلقاً شاغرة.
- (ب) افتراض أن المبنى المقترح قد اكتمل بالفعل في تاريخ التقييم.
- (ج) افتراض أن عقداً محددًا كان قائمًا في تاريخ التقييم ولم يتم استكمالهما فعليًا.
- (د) افتراض أن أداة مالية يتم تقييمها باستخدام منحى عائد يختلف عن ذلك الذي يستخدمه أي مشارك آخر.
- 2-60 يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييمٍ ممثلٍ للمعايير.

70- تكاليف المعاملات

- 1-70 تمثل معظم أسس القيمة سعر الصرف التقديري للأصل دون اعتبار لتكاليف البيع بالنسبة للبائع أو تكاليف الشراء بالنسبة للمشتري وأي ضرائب مُستحقة من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

80- تخصيص القيمة

- 1-80 يُقصد بتخصيص القيمة توزيع قيمة الأصل على أساس فردي أو جزئي.
- 2-80 يجب أن تكون طريقة التخصيص المُتبعة عند توزيع القيمة مناسبة مع فرضية أو أساس القيمة، كما يجب على المُقيّم 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 سيتم تخصيصها.
- (د) يعتمد الأساليب المناسبة في ظل الظروف الراهنة.

ملحق المعيار 102 - أسس القيمة

أسس القيمة التي تُحددها المعايير
يُوضّح هذا الملحق أسس القيمة، ويجب الالتزام به عند استخدام أساس القيمة المذكور حسب الاقتضاء.

(أ) 10 القيمة السوقية

1-10 (أ) تُمثّل القيمة السوقية المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغبٍ وبائعٍ راغبٍ في إطار معاملةٍ على أساس محايدٍ بعد تسويقٍ مناسبٍ حيث يتصرف كلٌّ طرفٍ من الأطراف بمعرفةٍ وحكمةٍ دون قسرٍ أو إجبارٍ.

2-10(أ) يجب تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقاً للإطار المفاهيمي التالي:
(أ) يشير «المبلغ المقدر» إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملةٍ سوقيةٍ على أساسٍ محايدٍ، بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحوٍ معقولٍ في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية، وهو أفضل سعرٍ معقولٍ يمكن أن يحصل عليه البائع ويحقق الفائدة القصوى للمشتري. ويُستثنى من هذا المبلغ أيّ سعرٍ مُقدر متضخمٍ أو منكمشٍ نتيجة شروطٍ أو ظروفٍ خاصة، مثل: التمويل غير النمطي أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير أو اعتباراتٍ خاصةٍ أو امتيازاتٍ ممنوحةٍ من أي شخصٍ مرتبطٍ بالبيع أو أي عنصرٍ من عناصر القيمة متاحٍ فقط لمالكٍ أو مشتريٍ محددٍ.

(ب) تُشير عبارة «ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات» إلى حقيقة أن قيمة الأصل أو الالتزام عبارة عن مبلغٍ تقديريٍ وليست مبلغاً محدداً مسبقاً أو سعرٍ بيعٍ فعليٍ، وتُمثّل السعر في معاملةٍ استوفت جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

(ج) يُقصد بعبارة «في تاريخ التقييم» أن تكون القيمة محددةً بزمنٍ معينٍ في تاريخ معلومٍ؛ وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقتٍ آخر. وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخٍ آخر.

(د) تُشير عبارة «بين مشترٍ راغبٍ» إلى الشخص الذي لديه دافعٌ للشراء وليس مُجبوراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأيّ سعرٍ، بل يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوقٍ خياليةٍ أو افتراضيةٍ لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويُعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تُمثّل قوام «السوق».

(هـ) من ناحيةٍ أخرى فإن «البائع الراغب» ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأيّ سعرٍ، ولا يتعامل بسعرٍ لا يُعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل وفق متطلبات السوق وبأفضل سعرٍ يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيضاً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار، إذ أنّ البائع الراغب هو عبارة عن مالكٍ افتراضيٍّ.

(و) يُقصد بعبارة «معاملةً على أساس محايد» معاملةً بين أطراف ليست بينهم علاقةً معينةً أو خاصةً، ومن الأمثلة على العلاقات الخاصة: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، حيث يمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم. ويُفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقةً ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.

(ز) يُقصد بعبارة «بعد تسويق مناسب» أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمةً للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ولا تُمثل فترة عرض الأصل في السوق فترةً مُحددة وثابتة بل يعتمد طول هذه الفترة على نوع الأصل وحالة السوق، ويتمثل المعيار الوحيد لتحديد في توفير وقت كافٍ للسماح بعرض الأصل على عدد كافٍ من المشاركين في السوق، وأن تكون فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

(ح) تفترض عبارة «يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة» أن كلاً من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والمُحتملة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يُفترض أن كلاً من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحصافة كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. وتُقدر الحصافة بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم، وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق، فعلى سبيل المثال: ليس من الحكمة أن يبيع البائع أصولاً في سوق أسعاره هابطةً بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإن المشتري أو البائع الحصيف سيتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة.

(ط) يُقصد بالعبارة «دون قسر أو إجبار» أن كل طرف لديه دافع ورغبة في إجراء المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

يفترض مفهوم القيمة السوقية سعراً متفاوضاً عليه في سوق تنافسية مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون السوق المعروض فيها الأصل سوقاً دوليةً أو محليةً، كما يمكن أن تتألف السوق من عديدٍ من المشتريين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يُعرض فيها الأصل للبيع هي السوق التي يتم فيها عادةً مبادلة الأصل المعروض.

تُبين القيمة السوقية للأصل أعلى وأفضل استخدام لهذا الأصل (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ)90). ويتمثل أعلى وأفضل استخدام في استخدام الأصل الذي يُحقق الحد الأقصى من إمكاناته والذي يكون متاحاً ومسموحاً به قانوناً ومجدياً من الناحية المالية. ويُمكن أن يتمثل أعلى وأفضل استخدام للأصل في استمرار الاستخدام الحالي له أو بعض الاستخدامات الأخرى البديلة، ويُحدد ذلك الاستخدام المشارك في السوق بناءً على تصوراته عن نوع الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه.

3-10(أ)

4-10(أ)

يجب أن تكون طبيعة مدخلات التقييم ومصادرها متنسقة مع أساس القيمة الذي يجب أن يتناسب بدوره مع الاستخدام المقصود. فمثلاً يمكن استخدام أساليب وطرق تقييم مختلفة للتوصل إلى رأي بخصوص القيمة بشرط استخدام بيانات ملحوظة. وأسلوب السوق بحكم تعريفه يستخدم مدخلات سوقية، ولحساب القيمة السوقية، ينبغي تطبيق أسلوب الدخل باستخدام المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون. ولتحديد القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة، يجب تحديد تكلفة أصل مُساوٍ والتعديلات المناسبة للتقادم المادي والوظيفي والاقتصادي من خلال تحليل التكاليف والإهلاك في السوق.

5-10(أ)

يجب أن تُحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق أكثر طرق التقييم التي تتوافق مع الأصل محل التقييم وأنسبها. وإذا اعتمدت الطرق على بيانات ملحوظة محللة تحليلًا جيدًا، فينبغي أن يُقدم كل أسلوب تقييم أو طريقة تقييم مستخدمة مؤشراً على القيمة السوقية.

6-10(أ)

لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل التي تُمثل قيمةً بالنسبة لمالكٍ أو مشتريٍّ محددٍ ولا تُمثل قيمةً للمشتريين الآخرين في السوق. وقد تتعلق هذه المزايا بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل. وتشترط القيمة السوقية تجاهل أيِّ عنصر من عناصر تلك القيمة؛ لأنها تفترض وجود مشتريٍّ راغب وليس مشتريٍّ راغب محدد في أيِّ تاريخ معين.

7-10(أ)

20(أ) الإيجار السوقى

يُقصد بالإيجار السوقى المبلغ التقديرى الذى ينبغى على أساسه تأجير حق الملكية فى تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفى إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بعرفه وحكمة دون قسر أو إجبار.

1-20(أ)

يُمكن استخدام الإيجار السوقى كأساس للقيمة عند تقييم عقد إيجار أو حق منفعة ناشئ عن عقد إيجار. وفى مثل هذه الحالة، من الضرورى النظر فى القيمة الإيجارية التعاقدية والقيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن بعضها البعض.

2-20(أ)

يمكن تطبيق الإطار المفاهيمى الذى يدعم تعريف القيمة السوقية (انظر القسم للمساعدة فى تفسير الإيجار السوقى. وعلى وجه الخصوص، نجد أن المبلغ المقدر يستبعد القيمة الإيجارية المتضخمة أو المنكمشة بناءً على شروط أو اعتبارات أو حقوق امتياز خاصة. وتُمثل «شروط الإيجار المناسبة» الشروط التى يتفق عليها المشاركون فى السوق عادةً لنوع العقار فى تاريخ التقييم. ولا ينبغى تقديم مؤشر للقيمة الإيجارية السوقية إلا مع الإشارة إلى شروط وأحكام عقد الإيجار الأساسى الذى تم افتراضه.

3-20(أ)

10(أ)

تُمثل القيمة الإيجارية التعاقدية مبلغٌ يُستحق دفعه بموجب شروط وأحكام عقد إيجار فعلى، ويمكن أن تكون هذه القيمة ثابتةً أو متغيرةً طوال مدة العقد. ويجب أن ينص عقد الإيجار على معدلات وأسس حساب التغيرات فى القيمة الإيجارية، كما يجب تحديدها وفهمها لى يتم تحديد مجموع المنافع التى تعود على المؤجر والالتزامات التى يتحملها المستأجر.

4-20(أ)

يمكن تقييم الإيجار السوقى، فى بعض الحالات، على أساس شروط عقد إيجار قائم (مثلاً: لأغراض تحديد الإيجار حيث تكون شروط عقد الإيجار موجودة، وبالتالي لا يتم افتراضها كجزء من عقد إيجار اسمي).

5-20(أ)

- 6-20(أ) يجب على المُقيّم النظر فيما يلي عند حساب الإيجار السوقي:
- (أ) في حالة الإيجار السوقي الخاضع لعقد إيجار، تكون أحكام وشروط عقد الإيجار هذا هي شروط الإيجار المناسبة ما لم تكن تلك الأحكام والشروط غير قانونية أو متعارضة مع التشريعات المطبقة.
- (ب) في حالة الإيجار السوقي الذي لا يخضع لعقد إيجار، تكون الشروط والأحكام المفترضة هي شروط الإيجار الاسمي التي يتفق عليها المشاركون عادةً في السوق لنفس نوع الملكية في تاريخ التقييم.

30(أ) القيمة المنصفة

- 1-30(أ) يُقصد بالقيمة المنصفة السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تعكس مصالح تلك الأطراف.
- 2-30(أ) تتطلب القيمة المنصفة تقييمًا للسعر العادل بين طرفين محددين مع الأخذ في الاعتبار المزايا والعيوب ذات الصلة التي يجنبها كل طرف من المعاملة. وفي المقابل تتطلب القيمة السوقية استبعاد أي مزايا أو عيوب لا تكون متاحة للمشاركين في السوق أو يتكبدونها بشكل عام.
- 3-30(أ) يُعد مفهوم القيمة المنصفة أوسع نطاقًا من مفهوم القيمة السوقية. وعلى الرغم من أن السعر العادل بين طرفين يساوي السعر الذي يمكن الحصول عليه من السوق في كثيرٍ من الحالات، ولكن في بعض الحالات يتضمن تقدير القيمة المنصفة أن نأخذ في الحسبان الأمور التي ينبغي استبعادها عند تقدير القيمة السوقية، مثل عناصر مُعينة ذات قيمة تكاملية ناشئة عن تجميع المصالح.
- 4-30(أ) تتضمن الأمثلة على استخدام القيمة المنصفة ما يلي:
- (أ) تحديد سعر منصف لحصة مساهمة في شركة غير مدرجة في البورصة، حيث قد تعني حصص طرفين محددين أن السعر المنصف لهما يختلف عن السعر الذي يمكن الحصول عليه في السوق.
- (ب) تحديد سعر منصف بين مؤجر ومستأجر لغرض النقل التام لملكية الأصل المؤجر أو إلغاء الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.

40(أ) القيمة الاستثمارية أو الثمن

- 1-40(أ) تُمثل القيمة الاستثمارية قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.
- 2-40(أ) تُعد القيمة الاستثمارية أساسًا للقيمة مقتصرًا على جهة بعينها، وعلى الرغم من أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون نفس القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه إلى طرف آخر، إلا أن أساس القيمة يُبيّن المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل، ومن ثم لا يعتبر ذلك بالضرورة مبادلةً افتراضيةً. وتُبيّن القيمة الاستثمارية أيضًا الظروف والأهداف المالية للجهة التي أُعد لها التقييم، كما تُستخدم غالبًا لقياس أداء الاستثمار.

50(أ) القيمة التكاملية

- 1-50(أ) تنتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصليين أو حصتين أو أكثر معًا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة. وإذا كانت المنافع التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه، عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية توضح سمات معينة لأصل لا تكون له قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يُشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز إجمالي المصالح المعنية بلفظ «القيمة التزاوجية» في بعض المناطق الخاضعة للأنظمة.

(أ) 60 قيمة التصفية

- 1-60(أ) يُقصد بقيمة التصفية المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول بغرض التصفية، مع إجبار البائع على البيع اعتباراً من تاريخ مُحدد. ويمكن تحديد قيمه التصفية في إطار فرضيتين مختلفتين للقيمة:
- (أ) معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية.
- (ب) معاملة قسرية ذات فترة تسويق قصيرة.
- يجب أن يُوضَّح المُقيِّم فرضية القيمة المفترضة.

2-60(أ)

أسس القيمة الأخرى

(أ) 70 القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية (IFRS))

- 1-70(أ) يُعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.
- 2-70(أ) للأغراض المحاسبية، تشترط أكثر من 130 دولة أو تسمح باستخدام المعايير المحاسبية الدولية التي ينشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية. وبالإضافة إلى ذلك، يستخدم مجلس معايير المحاسبة المالية في الولايات المتحدة التعريف ذاته للقيمة العادلة تحت عنوان رقم 820.

(أ) 80 القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية) في المناطق المختلفة الخاضعة للأنظمة

- 1-80(أ) تستخدم العديد من الجهات الوطنية والحكومية والمحلية القيمة العادلة كأساس للقيمة وفقاً لما حددته المحاكم في القضايا السابقة.
- فرضية القيمة التي تُحددها المعايير يُوضَّح الملحق فرضية القيمة، ويجب اتباع هذا الملحق عند استخدام فرضية القيمة الواردة حسب مقتضى الحال.

(أ) 90 أعلى وأفضل استخدام

- 1-90(أ) يُمثل أعلى وأفضل استخدام الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشاركين.
- 2-90(أ) يُطبق مفهوم أعلى وأفضل استخدام عادةً على الأصول غير المالية لأن أصول مالية عديدة ليس لها استخدامات بديلة، ولكن قد تقتضي الظروف النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.
- 3-90(أ) يجب أن يكون أعلى وأفضل استخدام ممكنًا من الناحية المادية (حيثما ينطبق ذلك) ومجدياً وقابلاً للتطبيق من الناحية المالية ومسموحاً به قانوناً ويؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة. إذا كان أعلى وأفضل استخدام مختلف عن الاستخدام الحالي، فإنَّ تكاليف تحويل الأصل إلى أعلى وأفضل استخدام يؤثر على القيمة.
- 4-90(أ) يمكن أن يكون أعلى وأفضل استخدام للأصل هو استخدامه الحالي أو عند استخدامه على النحو الأمثل.
- 5-90(أ) قد يختلف أعلى وأفضل استخدام للأصل محل التقييم عند استخدامه منفرداً عن أعلى وأفضل استخدام له عند استخدامه كجزء من مجموعة من أصول، وعندها يجب النظر في القيمة الإجمالية للمجموعة ومدى مساهمتها في القيمة.

- 6-90(أ) يتضمن تحديد أعلى وأفضل استخدام للأصل أخذ ما يلي في الاعتبار:
- (أ) التأكد من إمكانية الاستخدام المادي، مع ضرورة النظر إلى ما يعتبره المشارك في السوق أنه في الإطار المعقول.
- (ب) إظهار المتطلبات التي ينبغي استيفائها كي يكون استخدام الأصل جائزاً من الناحية القانونية، وضرورة النظر بعين الاعتبار في أي قيود قانونية على استخدام الأصل، مثل: تقسيم المناطق (استخدامات الأراضي)، وكذلك احتمالية تغيير هذه القيود.
- (ج) استيفاء الشرط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية من الاستخدام، وهذا يتطلب الأخذ في الحسبان ما إذا كان الاستخدام البديل الممكن والجائز من الناحية القانونية سيحقق عائداً كافياً لمشارك عادي، بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام، ويتجاوز عائداً الاستخدام الحالي.

100(أ) الاستخدام الحالي

- 1-100(أ) يُقصد بالاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

110(أ) التصفية المنظمة

- 1-110(أ) تُوضح التصفية المنظمة قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في بيع التصفية عند تحديد فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتر (أو مشتريين)، مع اضطرار البائع إلى بيع الأصل على ما هو عليه وفي مكانه.
- 2-110(أ) يمكن أن تختلف الفترة المعقولة للعثور على المشتري (أو المشتريين) حسب نوع الأصل وظروف السوق.

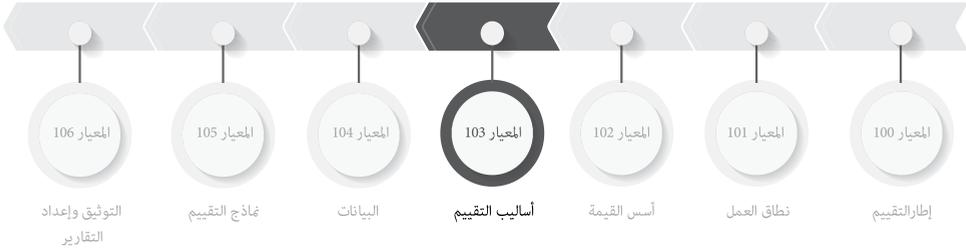
120(أ) البيع القسري

- 1-120(أ) يستخدم مصطلح «البيع القسري» غالباً في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإكراه للقيام بالبيع، ونتيجةً لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية، ويمكن ألا يستطيع المشترون القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب. كما يمكن أن يبين هذا السعر تبعات عدم تمكن البائع من البيع خلال الفترة المتاحة. ولا يمكن تقدير السعر المحقق من البيع القسري بصورة معقولة ما لم تتضح طبيعة القيود المفروضة على البائع وسببها. ويبين السعر الذي سيقبل به البائع في عملية البيع القسري ظروفه الخاصة أكثر من ظروف بائع راغب افتراضي وفقاً لما ورد في تعريف القيمة السوقية. ويمثل «البيع القسري» وصف للموقف الذي تتم فيه المبادلة ولا يعتبر أساساً للقيمة.
- 2-120(أ) إذا كان مطلوباً معرفة مؤشر قيمة السعر الذي يمكن الحصول عليه في ظروف البيع القسري، عندئذ يجب تحديد أسباب القيود المفروضة على البائع بوضوح، بما في ذلك التبعات المترتبة على عدم البيع في الفترة المحددة وذلك من خلال وضع افتراضات مناسبة. وإذا كانت هذه الظروف غير موجودة في تاريخ التقييم فيجب تصنيفها كافتراضات خاصة.

- 3-120(أ) يعكس البيع القسري عادةً السعر الذي من المرجح أن يحققه عقارٌ محددٌ بموجب الشروط التالية:
- (أ) إتمام البيع خلال فترة زمنية قصيرة.
- (ب) خضوع الأصل لظروف السوق السائدة في تاريخ التقييم، أو الجدول الزمني المفترض الذي يتم فيه إتمام المعاملة.
- (ج) كلُّ من المشتري والبائع يتصرفان بحكمة ومعرفة.
- (د) البائع مضطراً للبيع.
- (هـ) حصول المشتري على الفوائد المتاحة للآخرين فقط ولن يجني أي فائدة (فوائد) مادية من الصفقة غير تلك الفوائد المتاحة للمشاركين الآخرين في السوق.
- (و) يتصرف الطرفان بما يحقق مصالحهما الشخصية.
- (ز) لا يمكن إجراء تسويق طبيعي للعقار بسبب وقت العرض القصير.

4-120(أ) لا تعد جميع عمليات البيع التي تنفذ في سوق رابطة أو هابطة عمليات «بيع قسري»، وذلك لأنَّ البائع ببساطة قد يأمل في الحصول على سعر أفضل إذا تحسنت الظروف. وما لم يكن البائع مجبراً على البيع قبل موعد نهائيٍّ محدد يحول دون التسويق المناسب، فعندئذ يكون البائع بائعاً راعباً بحسب تعريف القيمة السوقية (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ)10).

5-120(أ) عادةً ما تُستبعد معاملات «البيع القسري» المؤكدة عندما يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية، ولكن من الصعب التحقق مما إذا كانت إحدى المعاملات التجارية على أساس محايد المنفذة في السوق تُمثل عملية بيع قسري.



الفقرات	جدول المحتويات
10	المقدمة
20	أسلوب السوق
30	أسلوب الدخل
40	أسلوب التكلفة
	الملحق
10(أ)	طرق أسلوب السوق
20(أ)	طرق أسلوب الدخل
30(أ)	طرق أسلوب التكلفة

يتطلب المعيار 103 - أساليب التقييم من المُقيّم دراسة أساليب وطرق التقييم واختيار الأنسب من بينها لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما حسب الاستخدام المقصود.

10- المقدمة

1-10 يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، ويمكن استخدام أسلوب تقييم أو أكثر لحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرح وتفصيل لأساليب التقييم الرئيسة الثلاثة:

(أ) أسلوب السوق.

(ب) أسلوب الدخل.

(ج) أسلوب التكلفة.

2-10 ينبغي اختيار الأسلوب الذي يزيد من استخدام المدخلات الملحوظة، حسب مقتضى الحال.

3-10 يتضمن كل أسلوب من أساليب التقييم طرقًا مختلفة ومفصلة للتطبيق (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ)-10 (أ)30)

4-10 يهدف اختيار أساليب وطرق التقييم إلى تحديد الطريقة الأنسب لتقييم الأصل أو الالتزام أو كلاهما في ظل ظروف تقييم معينة، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لجميع حالات التقييم الممكنة. وينبغي للمُقيّم عند الاختيار أن يأخذ ما يلي بعين الاعتبار، بحد أدنى:

(أ) أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط التقييم واستخدامه المقصود.

- (ب) نقاط القوة والضعف في أساليب وطرق التقييم المحتملة.
- (ج) مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل أو الالتزام والأساليب وطرق التقييم التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.
- (د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة.
- (هـ) معلومات الأسعار من إحدى الأسواق النشطة.
- 5-10 لا يطلب من المُقيّم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل أو الالتزام، خاصةً عندما يكون المُقيّم على درجة عالية من اليقين من دقة ومصداقية الطريقة المستخدمة عند اعتبار حقائق وظروف التقييم.
- 6-10 وينبغي أن ينظر المُقيّم في استخدام أساليب وطرق مُتعددة للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات الواقعية أو المدخلات الملحوظة غير كافية لاعتماد طريقة واحدة للوصول إلى نتيجة موثوقة.
- 7-10 عند استخدام أكثر من أسلوب تقييم أو طريقة تقييم واحدة، أو حتى عند استخدام أكثر من طريقة تقييم في إطار أسلوب واحد، ينبغي أن تكون القيمة المستندة إلى تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولة، ويجب أن يوضح المُقيّم في التقرير عملية تحليل وتسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها.
- 8-10 يتناول هذا المعيار مناقشة بعض طرق التقييم ضمن أساليب التكلفة والسوق والدخل، ولكنه لا يقدم قائمةً شاملةً بجميع طرق التقييم الممكنة التي يمكن أن تكون مناسبةً للتقييم. ويقع على عاتق المُقيّم مسؤولية اختيار الطرق المناسبة لكل مهمة تقييم. ويمكن أن يتطلب الامتثال للمعايير استخدام طريقة غير محددة أو مذكورة في هذه المعايير.
- 9-10 عندما تنتج أساليب أو طرق التقييم المختلفة مؤشرات متباينة ونطاقًا واسعًا للقيمة، ينبغي للمُقيّم أن يقوم بإجراءات توضح سبب اختلاف مؤشرات القيمة، حيث إنه من غير الملائم أن يتم ترجيح مؤشرين أو أكثر من مؤشرات القيمة المتباينة بشكل كبير. وفي مثل هذه الحالة، ينبغي أن يعيد المُقيّم النظر في التوجيه الوارد في المعيار 103 - أساليب التقييم، الفقرة (4-10) لتحديد ما إذا كان أحد أساليب أو طرق التقييم يقدم مؤشرًا أفضل أو أكثر مصداقيةً للقيمة.
- 10-10 ينبغي للمُقيّم أن يُكثر من استخدام معلومات السوق ذات الصلة والملحوظة في جميع أساليب التقييم الثلاثة. وبصرف النظر عن مصدر المدخلات والافتراضات المستخدمة في التقييم، يجب على المُقيّم إجراء تحليل مناسب لتقييم المدخلات والافتراضات وتحديد مدى ملاءمتها للاستخدام المقصود من التقييم.
- 11-10 يجب على المُقيّم ممارسة الحكم المهني عند تحديد أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته. وإذا كانت القيود المفروضة على اختيار المُقيّم لأساليب التقييم وطرقه وإجراءاته تقييدية بشكل مفرط، حسب الحكم المهني للمُقيّم، فلن ينتج عنها تقييمًا يمثل مع معايير التقييم الدولية (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 5-10).
- 12-10 لا يوجد أسلوب أو طريقة واحدة قابلة للتطبيق في جميع الظروف، ولكن تعتبر معلومات الأسعار المُستمدة من السوق النشطة الدليل الأقوى على القيمة. وقد تمنع بعض أسس القيمة المُقيّم من إجراء تعديلات ذاتية على معلومات أسعار السوق النشطة. ويمكن أن تكون معلومات الأسعار من السوق غير النشطة دليلًا جيدًا على القيمة، ولكن يمكن أن تحتاج إلى تعديلات ذاتية.

13-10 يُمكن أن يكون التقييم مُقيَّدًا أو محدودًا عندما لا يتمكن المُقيِّم من تطبيق أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته التي يستخدمها أي طرف آخر حكيم وخبير، ويتوقع أن تؤثر تلك القيود على تقدير القيمة بشكل كبير.

20- أسلوب السوق

1-20 يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

2-20 ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:

(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.

(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.
3-20 على الرغم من أن الحالات المذكورة أعلاه تشير إلى أنه ينبغي تطبيق أسلوب السوق ومنحه ترجيحاً مهماً، إلا أنه ينبغي للمُقيِّم تحديد مدى إمكانية تطبيق أي أسلوب آخر وترجيحه لدعم مؤشر القيمة عند استخدام أسلوب السوق في ظل الظروف التالية:

(أ) المعاملات المتعلقة بالأصل محل التقييم أو أصول مماثلة إلى حد كبير ليست حديثة بما فيه الكفاية نظراً لتقلب مستويات السوق ونشاطه.
(ب) تداول الأصل محل التقييم أو الأصول المماثلة بشكل عام ولكن ليس بنشاط كبير .

(ج) وجود معلومات عن معاملات السوق، ولكن هناك فروق جوهرية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم مما يتطلب تعديلات ذاتية.
(د) المعلومات المتعلقة بالمعاملات الأخيرة تنقصها المصداقية (مثل: الإشاعات والمعلومات المفقودة والمشترى الخاص والمعاملات غير المحايدة والبيع المتعسر وغيرها).

4-20 قد تعني الطبيعة غير المتجانسة للعديد من الأصول أنه لا يمكن عادة العثور على أدلة سوقية عن معاملات تتضمن أصول متطابقة أو مماثلة، وحتى في الظروف التي لا يُطبق فيها أسلوب السوق، ينبغي زيادة استخدام المدخلات السوقية الملحوظة عند تطبيق أساليب أخرى إلى أقصى حد (أي مقاييس التقييم المستمدة من السوق، مثل: العائد الفعلي ومعدلات العائد).

5-20 في حال عدم ارتباط معلومات السوق المماثلة بالأصل نفسه تمامًا أو إلى حد كبير، يجب على المُقيِّم إجراء تحليل مقارن لتحديد أوجه التشابه والاختلافات النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم. ومن الضروري في كثير من الأحيان إجراء تعديلات على أساس هذا التحليل المقارن. ويجب أن تكون هذه التعديلات معقولة، كما يجب أن يوثق المُقيِّم أسباب التعديلات وكيفية تحديدها كميًا.

6-20 غالبًا ما يستخدم أسلوب السوق مضاعفات السوق المستمدة من مجموعة من المقارنات، ولكل منها مضاعفات مختلفة. ويتطلب اختيار المضاعف المناسب ضمن النطاق التعديل والحكم مع مراعاة العوامل النوعية والكمية.

- 1-30 يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.
- 2-30 ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية وترجيحًا هامًا في الحالات التالية:
- (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.
- (ب) توفر توقعات معقولة ببلوغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.
- 3-30 على الرغم من أن الظروف المذكورة أعلاه تشير إلى أنه ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية، إلا أنه ينبغي للمقيّم أن ينظر في مدى إمكانية تطبيق أي أساليب أخرى وترجيحها لتأكيد مؤشر القيمة باستخدام أسلوب الدخل في ظل الحالات التالية:
- (أ) تُمثل قدرة الأصل على إنتاج الدخل العامل الوحيد الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين من بين العوامل الأخرى.
- (ب) وجود شك كبير وعدم اليقين فيما يتعلق بمبلغ وتوقيت الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم.
- (ج) عدم القدرة على الحصول على المعلومات المتعلقة بالأصل محل التقييم (مثلًا: قد يمكن لأحد مالكي أسهم الأقلية إمكانية الوصول إلى البيانات المالية التاريخية ولكنه لا يستطيع الاطلاع على التوقعات أو الميزانيات).
- (د) لم يبدأ الأصل محل التقييم في توليد الدخل بعد، ولكن من المتوقع أن يفعل ذلك.

- 4-30 يقوم أسلوب الدخل على أساس توقع المستثمرين بأن يحصلوا على عائد على استثماراتهم وأن هذا العائد ينبغي أن عكس المستوى المتوقع مخاطر الاستثمار.
- 5-30 لا يمكن للمستثمر عادةً إلا أن يتوقع التعويض عن المخاطر المنتظمة فقط (المعروفة أيضًا باسم «مخاطر السوق» أو «المخاطر التي لا يمكن تجنبها»).

أسلوب التكلفة -40

- 1-40 يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تُوجد عوامل غير مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.
- 2-40 ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطاءه أهمية كبيرة في الحالات التالية:
- (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا.
- (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوبي الدخل والسوق استخدامًا مُجددًا.
- (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.

(د) تم إنشاء الأصل أو إصداره وبيعه مؤخرًا للمشاركين في السوق، أي أن هناك درجة عالية من المصادقية في الافتراضات المستخدمة في أسلوب التكلفة. على الرغم من أن الحالات الواردة في الفقرة (2-40) تُشير إلى أن أسلوب التكلفة ينبغي أن يُطبق ويعطى الأولوية، إلا أنه ينبغي للمُقيّم عند استخدام أسلوب التكلفة النظر في مدى إمكانية تطبيق أسلوب آخر وترجيحه لدعم مؤشر القيمة الناتج من أسلوب التكلفة في ظل الحالات التالية:

3-40

(أ) قد يستطيع المشاركون إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، ولكن هناك عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة، أو يحتاج الأصل وقتًا كبيرًا لإعادة إنتاجه.

(ب) عند استخدام أسلوب التكلفة للتأكد من نتائج الأساليب الأخرى (مثل: استخدام أسلوب التكلفة لتأكيد ما إذا كانت قيمة المنشأة على أساس استمرارية النشاط التجاري أكثر من قيمتها على أساس التصفية).

4-40

تعكس قيمة الأصول المكتملة جزئيًا التكاليف المتكبدة حتى الآن في إنشاء الأصل (ومدى ساهمت تلك التكاليف في القيمة) وتوقعات المشاركين فيما يتعلق بقيمة الأصل عند اكتماله، ولكن يجب النظر في التكلفة والوقت المطلوب لإكمال الأصل والتعديلات المناسبة للربح والمخاطرة.

ملحق المعيار 103 - أساليب التقييم

قد لا تنطبق طرق التقييم الواردة في هذا الملحق على جميع فئات الأصول أو حالات الاستخدام، إلا أنه يجب اتباع الملحق عند استخدام طريقة التقييم المنطبق.

(أ) طرق أسلوب السوق

طريقة المعاملات المقارنة

- 1-10(أ) تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة.
- 2-10(أ) عندما تحتوي المعاملات المقارنة التي يتم النظر فيها على الأصل محل التقييم، يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة. في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن يأخذ المُقيّم بعين الاعتبار أسعار الأصول المتماثلة أو المُشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددةً بوضوح وأن تُحلل وتوثق. ويُشار إلى ذلك أحياناً باسم طريقة القوائم المقارنة، ولا ينبغي استخدامها منفردةً كمؤشر للقيمة، ولكن يُمكن أن تكون مناسبة عند النظر فيها مع طرق أخرى. وينبغي أن يُراعي التزجيج الممنوح عند النظر في قوائم أو عروض البيع والشراء مدى التزام العرض بالسعر المدرج والفترة التي قضاها الأصل في السوق، فعلى سبيل المثال: يمكن أن يُعطى العرض الذي ينطوي على تعهدٍ بشراء أو بيع الأصل بسعر محدد ترجيحاً أكبر من السعر المعطى دون أي تعهد ملزم.
- 4-10(أ) يمكن أن تستخدم طريقة المعاملات المقارنة مجموعة متنوعة من الأدلة المماثلة، والمعروفة أيضاً بلفظ وحدات المقارنة، والتي تشكل أساس المقارنة. على سبيل المثال، تشمل بضع وحدات المقارنة الشائعة المستخدمة في المصالح العقارية السعر لكل قدم مربع (أو لكل متر مربع)، والإيجار لكل قدم مربع (أو لكل متر مربع) ومعدلات الرسملة. ويشمل عدد قليل من وحدات المقارنة العديدة الشائعة الاستخدام في تقييم المنشآت التجارية: مكررات الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) ومكررات الأرباح ومكررات الإيرادات ومكررات القيمة الدفترية. ويشمل عدد قليل من وحدات المقارنة الشائعة المُستخدمة في تقييم الأدوات المالية مقاييساً مثل: العوائد وهوامش أسعار الفائدة. ويُمكن أن تختلف وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون بين فئات الأصول وعبر المجالات والمناطق المختلفة. توجد مجموعة فرعية من طريقة المعاملات المقارنة تُسمى تسعير المصفوفة، وتُستخدم هذه الطريقة أساساً لتقييم بعض أنواع الأدوات المالية، مثل سندات الديون، ولا تعتمد هذه الطريقة على الأسعار المدرجة للأوراق المالية المحددة، ولكنها تعتمد على العلاقة بين السندات والسندات المرجعية الأخرى وخصائصها (أي العائد).
- 6-10(أ) فيما يلي الخطوات الرئيسة المُتبعة في طريقة المعاملات المقارنة:
- (أ) تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.
- (ب) تحديد المعاملات المقارنة ذات الصلة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- (ج) إجراء تحليل مقارن مُتسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- (د) إجراء التعديلات اللازمة - إن وجدت - على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- (هـ) تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- (و) التسوية بين مؤشرات القيمة عند استخدام أكثر من مؤشر للقيمة.

7-10(أ)

- ينبغي للمُقيّم أن يختار معاملات مقارنة في السياق التالي:
- (أ) عندما يكون تقديم الأدلة على معاملات عديدة أفضل من تقديم أدلة على معاملة واحدة.
- (ب) تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات التي تنطوي الأصول مُشابهة جداً (شبه مطابقة) مؤشراً أفضل للقيمة بدلاً من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية.
- (ج) تكون المعاملات التي تُنفذ في موعدٍ قريب من تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق في ذلك التاريخ من المعاملات القديمة، ولا سيما في الأسواق المتقلبة.
- (د) بالنسبة لمعظم أسس القيمة، أن تُنفذ المعاملات على أساس مُحايد بين الأطراف التي لا تُوجد بينها علاقة.
- (هـ) وجود وجود معلومات كافية عن المعاملة حتى يتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقييم مقاييس التقييم والأدلة القابلة للمقارنة.
- (و) ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة مُستمدة من مصدر معتمد وموثوق.

8-10(أ)

- (ز) تقدم المعاملات الفعلية دليلاً للتقييم أفضل من المعاملات المحتملة.
- ينبغي أن يُحلل المُقيّم أيّ فروق هامة بين المعاملات المقارنة والأصل محل التقييم وأن يقوم بإدخال تعديلات عليها، وقد تشمل الاختلافات الشائعة التي يمكن أن تسوغ إجراء تعديلات - على سبيل الذكر لا الحصر - ما يلي:
- (أ) الخصائص المادية (العمر والمساحة والمواصفات وما إلى ذلك).
- (ب) التعديلات التي تطرأ على الحجم.
- (ج) حجم الحصة (جزئية أو أغلبية).
- (د) القيود ذات الصلة المفروضة على الأصل محل التقييم أو على الأصول المقارنة.
- (و) الموقع الجغرافي (موقع الأصل أو الموقع الذي يُحتمل إجراء معاملات على الأصل أو استخدامه فيه) والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.
- (ز) الربحية أو قدره الأصول على توليد الأرباح.
- (ح) النمو التاريخي والمتوقع.
- (ط) معدلات العائد أو القسيمة.
- (ي) أنواع الضمانات.
- (ك) الشروط غير العادية في المعاملات المقارنة.
- (ل) الاختلافات المتعلقة بقبالية التسويق وخصائص التحكم في الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- (م) الاختلافات في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- (ن) خصائص الملكية (مثل: الشكل القانوني للملكية والنسبة المئوية المملوكة).

الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة

- 9-10(أ) تستخدم الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة معلومات عن المقارنات المتداولة التي تكون مشابهة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة.
- 10-10(أ) هذه الطريقة مشابهة لطريقة المعاملات المقارنة، ولكن توجد عدة اختلافات بينهما بسبب التداول العلني للمقارنات كما يلي:
- (أ) تتوفر مقاييس أو أدلة التقييم المقارنة في تاريخ التقييم.
- (ب) تتوفر معلومات تفصيلية عن المقارنات بسهولة في الملفات والقوائم العامة.
- (ج) يتم إعداد المعلومات الواردة في الملفات العامة وفقاً للمعايير المحاسبية والتنظيمية والقانونية.
- 11-10(أ) ينبغي عدم استخدام هذه الطريقة إلا عندما يكون الأصل محل التقييم مشابهاً بما فيه الكفاية للمقارنات المتداولة بحيث يمكن إجراء مقارنات مفيدة.
- 12-10(أ) وفيما يلي الخطوات الرئيسة للطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة:
- (أ) تحديد مقاييس أو أدلة التقييم المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- (ب) تحديد المبادئ الإرشادية للمقارنات المتداولة علناً في الأسواق العامة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- (ج) إجراء تحليل مقارن لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين المقارنات المتداولة علناً والأصل محل التقييم.
- (د) إجراء التعديلات اللازمة - إن وجدت - على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والمقارنات المتداولة علناً.
- (هـ) تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- (و) ترجيح مؤشرات القيمة عند استخدام مقاييس تقييم متعددة.
- 13-10(أ) ينبغي للمُقيّم أن يختار المقارنات المتداولة في السياق التالي:
- (أ) يُفضل النظر في عدة مقارنات متداولة بدلاً من الاكتفاء بمقارنة واحدة.
- (ب) تُقدم أدلة من المقارنات المتداولة المُشابهة (مثل: المقارنات المماثلة في القطاع السوقي والمنطقة الجغرافية وحجم الإيرادات أو الأصول أو كلاهما ومعدلات النمو وهوامش الربح والرافعة المالية والسيولة والتنوع) مؤشراً أفضل للقيمة من المقارنات التي تتطلب تعديلات هامة.
- (ج) تُقدم الأوراق المالية التي يتم تداولها بنشاط أدلة أكثر وضوحاً من الأوراق المالية الأقل نشاطاً.
- 14-10(أ) ينبغي للمُقيّم تحليل أيّ فروق جوهرية بين المقارنات المتداولة والأصل محل التقييم وإدخال التعديلات اللازمة عليها. وقد تشمل الاختلافات الشائعة التي يمكن أن تسوغ إجراء تعديلات - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:
- (أ) الخصائص المادية (العمر والمساحة والمواصفات وما إلى ذلك).
- (ب) الخصومات والعلاوات ذات الصلة (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم).
- (ج) القيود ذات الصلة المفروضة على الأصل محل التقييم أو على الأصول المقارنة.
- (د) الموقع الجغرافي للشركة الأساسية والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.
- (هـ) الربحية أو قدره الأصل على توليد الأرباح.
- (و) النمو التاريخي والمتوقع.

(ز) الاختلافات المتعلقة بقابلية التسويق وخصائص التحكم في الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.

(ح) الاختلافات في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).

(ط) التبعية

اعتبارات أخرى في أسلوب السوق

15-10(أ) تتناول الفقرات التالية قائمةً غير حصرية تضم بعض الاعتبارات الخاصة التي قد

تشكل جزءًا من التقييم باستخدام أسلوب السوق.

16-10(أ) في بعض الأحيان، تعتبر مقاييس التقييم السردية أو «قاعدة الإبهام» المبينة على

الاختبار والتجربة أسلوبًا للسوق، ولكن لا ينبغي إعطاء مؤشرات القيمة المستمدة من استخدام مثل هذه الطرق ترجيحًا كبيرًا إلا إذا اتضح اعتماد المشتريين والبائعين عليها اعتمادًا أساسيًا.

17-10(أ) يتمثل أساس إجراءات التعديلات في أسلوب السوق في تعديل الفروق بين الأصل

محل التقييم والمعاملات الإرشادية أو الأوراق المالية المتداولة علنًا. وتعرف بعض التعديلات الأكثر شيوعًا في أسلوب السوق باسم الخصومات والعلاوات.

(أ) ينبغي تطبيق خصومات عدم القدرة على التسويق (DLOM) عندما تكون المقارنات

ذات قابلية تسويقية تتفوق على الأصل محل التقييم. وتنعكس خصومات عدم

القدرة على التسويق (DLOM) هذه مفهوم أنه عند مقارنة الأصول المتماثلة يكون

للأصل القابل للتسويق بسهولة قيمة أعلى من الأصل الذي يحتاج فترة تسويق

طويلة أو الأصل الذي تُوجد قيود مفروضة على إمكانية بيعه، فمثلًا يمكن شراء

وبيع الأوراق المالية المتداولة علنًا لحظيًا، في حين أن أسهم إحدى الشركات الخاصة

قد تتطلب وقتًا كبيرًا لتحديد المشتريين المحتملين وإتمام الصفقة. وتسمح العديد من

أسس القيمة بالنظر في القيود المفروضة على قابلية تسويق الأصل محل التقييم،

ولكنها تمنع النظر في القيود المفروضة على قابلية التسويق التي تتعلق بمالك

معين. ويمكن أن تحديد خصومات عدم القدرة على التسويق (DLOM) المقترحة

باستخدام أي طريقة معقولة، ولكنها تُحسب عادةً باستخدام نماذج تسعير الخيارات

والدراسات المقارنة بين قيمة الأسهم المتداولة والأسهم المقيدة في الشركة نفسها، أو

الدراسات التي تقارن قيمة أسهم الشركة قبل الطرح العام الأولي وبعده.

(ب) تُطبق علاوات السيطرة (التي يشار إليها أحيانًا باسم «علاوة استحواذ المشارك في

السوق (MPAPs)») وخصومات عدم وجود السيطرة (DLOC) لتعكس الفروقات

بين المقارنات والأصل محل التقييم فيما يتعلق بالقدرة على اتخاذ القرارات وإدخال

التغييرات التي يمكن إجراؤها نتيجةً لممارسة السيطرة. وعند تساوي جميع العوامل

الأخرى، فإن المشاركين يفضلون بشكل عام أن تكون لديهم السيطرة على أحد

الأصول المُعينة عن عدمها، ولكن رغبة المشاركين في دفع علاوة سيطرة أو خصم

عدم وجود السيطرة (DLOC) تكون عاملاً مهمًا في تحديد مدى قدرة السيطرة

على تعزيز المنافع الاقتصادية المتاحة لمالك الأصل محل التقييم. ويمكن قياس

علاوات السيطرة وخصومات عدم وجود السيطرة (DLOCs) باستخدام أي طريقة

معقولة، ولكن يتم احتسابها عادةً بناءً على تحليل تحسينات التدفقات النقدية أو

التخفيضات في المخاطر المرتبطة بالسيطرة أو بإجراء مقارنة بين الأسعار الملحوظة

المدفوعة للحصص المسيطرة في الأوراق المالية المتداولة علنًا والسعر المتداول علنًا

قبل الإعلان عن هذه المعاملة. وفيما يلي بعض الأمثلة على الحالات التي ينبغي

فيها النظر في علاوات السيطرة وخصومات عدم وجود السيطرة (DLOCs):

(2) لا تتمتع أسهم الشركات العامة بالقدرة على اتخاذ القرارات المتعلقة

بعمليات الشركة (أي تفتقر إلى السيطرة)، ولذلك يمكن أن تكون علاوة

السيطرة مناسبةً عند تطبيق الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة

لتقدير قيمة الأصل محل التقييم التي تتضمن حصةً مُسيطرَةً.
(2) غالباً ما تُشير المعاملات في الطريقة الإرشادية إلى معاملات لحصص مُسيطرَة، لذا يمكن أن يكون من المناسب استخدام خصومات عدم وجود السيطرة (DLOC) عند استخدام تلك الطريقة لتقدير قيمة أصل يتضمن مصلحةً أقليةً.

(ج) تُطبق خصومات الكمية أحياناً عندما يمثل الأصل محل التقييم مجموعةً كبيرةً من الأسهم على شكل أوراق مالية متداولة علناً بحيث لا يستطيع المالك بيع المجموعة بسرعة في السوق العامة دون التأثير سلباً على سعر التداول العام. ويمكن تحديد تخفيضات الكمية باستخدام أي طريقة معقولة، ولكن عادةً ما يتم استخدام نموذج يأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية التي يمكن للمشارك بيع أسهم الأصول محل التقييم دون التأثير سلباً على سعر التداول العام (أي بيع جزء صغير نسبياً من حجم التداول اليومي النموذجي للأوراق المالية كل يوم). وتحظر بعض أسس القيمة خاصةً القيمة العادلة هذا النوع من الخصومات لأغراض التقارير المالية.

(أ) طرق أسلوب الدخل

(أ)1- على الرغم من وجود طرقٍ عديدةٍ لتطبيق أسلوب الدخل، إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية لتمثل القيمة، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة لطريقة التدفقات النقدية المخضومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه التي تنطبق جزئياً أو كلياً على جميع طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخضومة (DCF)

(أ)2- تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخضومة، مما ينتج عنه تقدير قيمةً حاليةً للأصل.

(أ)3- يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخضومة (DCF) في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائيةً تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقع صريحة. ويُشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسملة الدخل».

(أ)4- وفيما يلي الخطوات الرئيسة في طريقة التدفقات النقدية المخضومة (DCF):

(أ) اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية وفقاً لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم (مثل، التدفقات ما قبل الضريبة أو بعد الضريبة أو إجمالي التدفقات النقدية أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية أو التدفقات الحقيقية أو الاسمية أو ما إلى ذلك).

(ب) تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفقات النقدية، إن وجدت.

(ج) إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.

(د) تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبةً للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.

(هـ) تحديد معدل الخصم المناسب.

(و) تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ومنها القيمة النهائية، إن وجدت.

نوع التدفقات النقدية

(أ) 20-5

عند اختيار النوع المناسب من التدفقات النقدية وفقاً لطبيعة الأصل أو التقييم، فيجب على المُقيّم أن يأخذ في الاعتبار العوامل الواردة أدناه، كما يجب أن يكون معدل الخصم والمدخلات الأخرى متسقةً مع نوع التدفق النقدي المختار.

(أ) التدفقات النقدية للأصل بالكامل أو جزء منه: عادةً ما تُستخدم التدفقات النقدية للأصول كاملة، ومع ذلك، يمكن أن تستخدم مستويات أخرى من الدخل في بعض الأحيان، مثل: التدفقات النقدية إلى حقوق الملكية (بعد دفع الفائدة وقسط الدين) أو توزيعات الأرباح (التدفقات النقدية الموزعة على مالكي الأسهم فقط). ويعد استخدام التدفقات النقدية لكامل الأصل الأكثر شيوعاً؛ لأنه ينبغي أن يكون للأصل نظرياً قيمةً واحدة مستقلة تُوضح كيفية تمويله وعما إذا تم توزيع الدخل كأرباح أو تمت إعادة استثماره.

(ب) التدفقات النقدية قبل أو بعد الضريبة: ينبغي أن يكون معدل الضريبة المطبق متسقاً مع أساس القيمة، ويُمثل في كثيرٍ من الحالات معدل الضريبة للمشاركين وليس معدل الضريبة للمالك.

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

(د) العملة: يمكن أن يؤثر اختيار العملة المستخدمة على الافتراضات المتعلقة بالتضخم والمخاطر. وينطبق هذا خاصةً على الأسواق الناشئة أو العملات ذات معدلات التضخم العالية. وتختلف العملة التي تُجهز وفقاً لها التنبؤات والمخاطر المرتبطة بها وتتميز عن المخاطر المرتبطة بالدولة (أو الدول) التي توجد بها الأصول أو تعمل فيها.

(هـ) نوع التدفقات النقدية الواردة في التنبؤات: مثلاً السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات والتدفقات النقدية الأكثر احتمالية والتدفقات النقدية التعاقدية وما إلى ذلك

(أ) 20-6

ينبغي أن يتوافق نوع التدفقات النقدية المختار مع وجهات نظر المشاركين في السوق، على سبيل المثال: يتم عادةً حساب التدفقات النقدية ومعدلات الخصم للممتلكات العقارية على أساس ما قبل الضريبة، في حين أن التدفقات النقدية ومعدلات الخصم لمنشآت الأعمال تكون على أساس ما بعد الضريبة. ويُمثل التوفيق بين معدلات ما قبل الضريبة وما بعدها عمليةً معقدةً وعرضةً للخطأ، لذا ينبغي التعامل معها بحذر.

(أ) 20-7

عند إجراء التقييم بعملة («عملة التقييم») تختلف عن العملة المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية («العملة الوظيفية») فيجب على المُقيّم استخدام إحدى طرق ترجمة (تحويل) العملات التالية:

(أ) خصم التدفقات النقدية في العملة الوظيفية باستخدام معدل خصم مناسب لهذه العملية الوظيفية، ثم تحويل القيمة الحالية للتدفقات النقدية إلى عملة التقييم بالسعر الفوري في تاريخ التقييم.

(ب) استخدام منحى صرف العملة لتحويل توقعات العملة الوظيفية إلى توقعات عملة التقييم، ومن ثم خصم التوقعات باستخدام معدل خصم مناسب لعملة التقييم. ولا يمكن استخدام هذه الطريقة عندما لا يتوفر منحى موثوقٌ لسف العملات (على سبيل المثال: بسبب نقص السيولة في

أسواق صرف العملات المعنية)، بل تطبق الطريقة المذكورة في الفقرة (أ) 20-7 أعلاه فقط.

فترة التنبؤ الصريحة

8-20(أ) تعتمد معايير الاختيار على الاستخدام المقصود وطبيعة الأصل والمعلومات المتاحة وأسس القيمة المطلوبة، وبالنسبة للأصول ذات العمر القصير، من المرجح أن يكون إنتاج تدفقات نقدية على مدى عمرها ممكناً ووارداً.

9-20(أ) ينبغي أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار العوامل التالية عند اختيار فترة التنبؤ الصريحة: (أ) عمر الأصل.

(ب) فترة معقولة تتوفر عنها بيانات موثوقة تكون أساساً للتوقعات.

(ج) الحد الأدنى لفترة التنبؤ الصريحة التي ينبغي أن تكون كافيةً للأصل لتحقيق مستوى مستقر من النمو والأرباح بحيث يمكن بعدها استخدام قيمة نهائية.

(د) عند تقييم الأصول الدورية، ينبغي أن تشمل فترة التنبؤ الصريحة دورةً كاملةً متى أمكن ذلك.

(هـ) بالنسبة للأصول المحدودة الأجل، مثل: معظم الأدوات المالية، فإنّ التدفقات النقدية عادةً ما يتم التنبؤ بها على مدى العمر الكامل للأصل.

10-20(أ) في بعض الحالات، لا سيما عندما يعمل الأصل بمستوى ثابت من النمو والأرباح في تاريخ التقييم، يمكن ألا يكون من الضروري النظر في فترة توقعات صريحة، ويمكن أن تشكل القيمة النهائية الأساس الوحيد للقيمة (يشار إليها أحياناً باسم طريقة رسملة الدخل).

11-20(أ) ينبغي ألا تكون فترة الاحتفاظ بالأصل لمستثمر واحد هي الاعتبار الوحيد في اختيار فترة التنبؤ الصريحة، كما ينبغي ألا تؤثر على قيمة الأصل، ولكن إذا كان الهدف من التقييم هو تحديد القيمة الاستثمارية فيمكن أن تؤخذ الفترة التي يعتزم الاحتفاظ بالأصل خلالها بعين الاعتبار عند تحديد فترة التنبؤ الصريحة.

توقعات التدفقات النقدية

12-20(أ) تُبنى التدفقات النقدية لفترة التوقعات الصريحة باستخدام المعلومات المالية المستقبلية (PFI) (الدخل أو التدفقات والنفقات الداخلة أو الخارجة المتوقعة).

13-20(أ) وفقاً لما يقتضيه المعيار 103 - أساليب التقييم، وبغض النظر عن مصدر المعلومات المالية المستقبلية (PFI) (مثلاً توقعات الإدارة)، يجب على المُقيّم إجراء تحليل لتقييم المعلومات المالية المستقبلية والافتراضات التي تقوم عليها ومدى للاستخدام المقصود من التقييم. ويعتمد مدى المعلومات المالية المستقبلية (PFI) والافتراضات الأساسية التي تستند إليها على الاستخدام المقصود وأسس القيمة المطلوبة، فعلى سبيل المثال: ينبغي أن يعكس التدفق النقدي المستخدم لتحديد القيمة السوقية المعلومات المالية المستقبلية (PFI) التي يتوقعها المشاركون. وفي المقابل يمكن قياس القيمة الاستثمارية باستخدام التدفقات النقدية التي تعتمد على توقعات معقولة من وجهة نظر مستثمر معين.

14-20(أ) تُقسم التدفقات النقدية إلى فترات دورية مناسبة (مثل فترات أسبوعية أو شهرية أو ربع سنوية أو سنوية) مع اختيار الفاصل الزمني تبعاً لطبيعة الأصل ونمط التدفقات النقدية والبيانات المتاحة وطول فترة التنبؤ.

15-20(أ) ينبغي أن تحسب التدفقات النقدية المتوقعة مبلغ وتوقيت جميع التدفقات النقدية المستقبلية الداخلة والخارجة المرتبطة بالأصل محل التقييم من منظور مناسب لأساس القيمة.

16-20(أ) عادةً ما تعكس التدفقات النقدية المتوقعة أحد الأمور التالية:

(أ) التدفقات النقدية التعاقدية أو الموعودة.

(ب) المجموعة الوحيدة الأكثر احتمالاً للتدفقات النقدية.

(ج) التدفق النقدي المتوقع والمرجح.

(د) سيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة.

17-20(أ) تعكس الأنواع المختلفة من التدفقات النقدية في كثير من الأحيان مستويات مختلفة من المخاطر وقد تتطلب معدلات خصم مختلفة، فمثلاً: تتضمن التدفقات النقدية المرجحة المحتملة التوقعات المتعلقة بجميع النتائج المحتملة ولا تعتمد على أي ظروف أو أحداث معينة (لاحظ أنه عند استخدام التدفقات النقدية المرجحة المحتملة، ليس من الضروري دائماً أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار جميع توزيعات التدفقات النقدية المحتملة باستخدام النماذج والتقنيات المعقدة. وعوضاً عن ذلك، قد يضع المُقيّم عدداً محدوداً من السيناريوهات والاحتمالات المنفصلة التي تمثل مجموعة من التدفقات النقدية المحتملة). ويمكن أن تكون المجموعة الفردية الأكثر احتمالاً من التدفقات النقدية مشروطةً ببعض الأحداث المستقبلية، ومن ثم يمكن أن تعكس مخاطر مختلفة ومعدل خصم مختلف.

18-20(أ) في حين أنه غالبًا ما يتلقى المُقيّم المعلومات المالية المستقبلية (PFI) التي تعكس الإيرادات والمصروفات المحاسبية، إلا أنه يُفضل بشكل عام استخدام التدفقات النقدية التي يتوقعها المشاركون كأساس لعمليات التقييم، فعلى سبيل المثال: يجب أن تضاف النفقات غير النقدية، مثل: الإهلاك والاستهلاك، وينبغي خصم التدفقات النقدية المتوقعة للنفقات الرأسمالية أو التغيرات في رأس المال العامل عند حساب التدفقات النقدية.

19-20(أ) يجب على المُقيّم أخذ توقيت المواسم ودورات الأصل محل التقييم في عين الاعتبار عند توقع التدفقات النقدية.

القيمة النهائية

20-20(أ) عندما يكون من المتوقع أن يستمر الأصل إلى ما بعد فترة التنبؤ الصريحة، يجب على المُقيّم تقدير قيمة الأصل حتى نهاية تلك الفترة، ثم يتم خصم القيمة النهائية حتى تاريخ التقييم، وعادةً ما يكون ذلك باستخدام نفس معدل الخصم المطبق على التدفقات النقدية المتوقعة.

21-20(أ) يجب أن تأخذ القيمة النهائية بعين الاعتبار ما يلي:

(أ) طبيعة الأصل: ما إذا كان قابلاً للإهلاك أو محدود الأجل أو غير محدود الأجل، حيث يؤثر ذلك على الطريقة المستخدمة لحساب القيمة النهائية.

(ب) إمكانية النمو المستقبلية للأصل بعد فترة التنبؤ الصريحة.

(ج) ما إذا كان هناك مبلغ رأس مال ثابت ومحدد مسبقاً أو نفقات رأسمالية أو شرط عائد يتوقع استلامه في نهاية فترة التنبؤ الصريحة.

(د) مستوى المخاطر المتوقعة للأصل في وقت حساب القيمة النهائية.

(هـ) بالنسبة للأصول الدورية، ينبغي أن تنظر القيمة النهائية في الطبيعة الدورية للأصل، وينبغي ألا يكون ذلك بطريقة تفترض «أعلى» أو «أدنى» مستويات التدفقات النقدية الأبدية.

(و) الخصائص الضريبية الكامنة في الأصل في نهاية فترة التوقعات الصريحة (إن وجدت) ومدى استمرارية تلك الخصائص إلى الأبد.

(ز) المخاطر والفرص المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل محل يمكن للمُقيّم تطبيق أي طريقة معقولة لحساب القيمة النهائية، مع أن هناك العديد من الطرق المختلفة لحساب القيمة النهائية، تتمثل الطرق الثلاثة الأكثر شيوعاً فيما يلي:

22-20(أ)

(أ) نموذج جوردن للنمو أو نموذج النمو الثابت

(ب) أسلوب السوق أو قيمة الخروج (مناسبة لكل من الأصول القابلة للإهلاك أو المحدودة الأجل والأصول غير محددة الأجل).

(ج) القيمة التخريدية أو تكلفة التصرف في الأصل (مناسبة فقط للأصول القابلة للإهلاك أو المحدودة الأجل).

- 23-20(أ) يفترض نموذج جوردن أو نموذج النمو الثابت أن التدفق النقدي من الأصول ينمو (أو ينخفض) بمعدل ثابت إلى الأبد.
أسلوب السوق أو قيمة الخروج
- 24-20(أ) يمكن أن يُطبق أسلوب السوق أو قيمة الخروج بعدة طرق، وجميعها تهدف إلى حساب قيمة الأصل في نهاية فترة تنبؤ التدفقات النقدية الصريحة.
- 25-20(أ) تشمل الطرق الشائعة لحساب القيمة النهائية وفقاً لهذه الطريقة تطبيق معامل رسملة يعتمد على الأدلة أو المكررات السوقية.
- 26-20(أ) عند استخدام أسلوب السوق أو قيمة الخروج، ينبغي للمُقيّم الامتثال للشروط الواردة في قسمي أسلوب السوق وطرق أسلوب السوق من هذا المعيار (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، القسم 20 والملحق (أ)10). ومع ذلك، ينبغي للمُقيّم أيضاً النظر في ظروف السوق المتوقعة في نهاية فترة التنبؤ الصريحة وإجراء التعديلات وفقاً لذلك.
- 27-20(أ) القيمة التخريدية أو تكلفة التصرف في الأصل يمكن أن تكون العلاقة بين القيمة النهائية لبعض الأصول والتدفقات النقدية السابقة بسيطةً أو معقدةً. وتشمل الأمثلة على هذه الأصول، الأصول المتناقصة أو الناضبة، مثل: المناجم أو آبار النفط.
- 28-20أ في مثل هذه الحالات، عادةً ما تحسب القيمة النهائية عبر تقدير القيمة التخريدية للأصل مطروحاً منها تكاليف التصرف في الأصل. وفي الحالات التي تتجاوز فيها التكاليف القيمة التخريدية، تصبح القيمة النهائية سالبةً ويُشار إليها باسم تكلفة التصرف في الأصل أو تخريد الأصول الثابتة.
- معدل الخصم
- 29-20(أ) لا ينبغي أن يعكس معدل خصم التدفقات النقدية المتوقعة القيمة الزمنية للنقود فحسب، بل يعكس أيضاً المخاطر المرتبطة بنوع التدفق النقدي والعمليات المستقبلية للأصل أيضاً.
- 30-20(أ) يجب أن يكون معدل الخصم متوافق مع نوع التدفقات النقدية.
- 31-20(أ) يمكن أن يستخدم المُقيّم أي طريقة معقولة لحساب معدل الخصم المناسب. وتوجد طرق عديدة لحساب معدل الخصم أو تحديد منطقيته، وفيما يلي قائمةٌ غير حصرية للطرق الشائعة:
- (أ) نموذج تسعير الأصول الرأسمالية (CAPM).
(ب) المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC).
(ج) معدلات العوائد الملحوظة أو المستنتجة.
(د) طريقة بناء معدل الخصم.
- 32-20(أ) ينبغي أن ينظر المُقيّم أن يأخذ بعين الاعتبار التحليلات الداعمة عند تحديد مدى ملاءمة معدل الخصم، وينبغي أن تتضمن القائمة غير الشاملة للتحليلات الشائعة ما يلي:
- (أ) معدل العائد الداخلي (IRR).
(ب) متوسط العائد المرجح على الأصول (WARA).
(ج) مؤشرات القيمة من الأساليب الأخرى، مثل أسلوب السوق أو مقارنة المضاعفات (المكررات) المضمنة في أسلوب الدخل مع مكررات السوق الإرشادية للشركات أو مضاعفات (مكررات) الصفقات.
- 33-20(أ) عند تحديد معدل الخصم، ينبغي للمُقيّم مراعاة ما يلي:
- (أ) نوع الأصل محل التقييم، فمثلاً: قد تختلف معدلات الخصم المستخدمة

- في تقييم الدين عن تلك المستخدمة في تقييم العقارات أو تقييم المنشآت.
- (ب) المعدلات التي تتضمنها معاملات السوق المقارنة.
- (ج) الموقع الجغرافي للأصل أو مكان الأسواق التي تتم فيها المتاجرة بالأصل أو كلاهما.
- (د) عمر أو مدة أو استحقاق الأصل واتساق المدخلات. فعلى سبيل المثال: يعتمد استحقاق المعدل الخالي من المخاطر على الظروف، ولكن يمكن استخدام الطريقة الشائعة التي تتمثل في مطابقة استحقاق المعدل الخالي من المخاطر مع توقيت التدفقات النقدية المستخدمة.
- (هـ) أسس القيمة المُطبقة.
- (و) نوع عملة التدفقات النقدية المتوقعة.
- (أ) 20-34 يجب على المُقيّم عند حساب معدل الخصم أن:
- (أ) يوثق الطريقة المستخدمة لحساب معدل الخصم مع تقديم ما يدعم سبب استخدامه.
- (ب) تقديم الأدلة على اشتقاق معدل الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات الهامة وتفسير كيفية اشتقاقها أو مصدرها.
- (أ) 20-35 يجب على المُقيّم أن ينظر في الاستخدام المقصود الذي أُعدت التنبؤات من أجله وما إذا كانت افتراضات التنبؤات متسقة مع أساس القيمة. فإن كانت افتراضات التنبؤات غير متسقة مع أساس القيمة، فمن الضروري تعديل التنبؤات أو معدل الخصم.
- (أ) 20-36 يجب أن ينظر المُقيّم في مخاطر تحقيق تنبؤات التدفقات النقدية للأصل عند حساب معدل الخصم. وتحديدًا يجب على المُقيّم تقييم ما إذا كانت المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية تم أخذها في الاعتبار في معدل الخصم.
- (أ) 20-37 تُوجد عدة طرق لقياس المخاطر المتعلقة بمدى تحقق التنبؤات التدفقات النقدية، وفيما يلي قائمة غير حصرية تضم أكثر الإجراءات شيوعًا:
- (أ) تحديد العناصر الرئيسة لتنبؤات التدفقات النقدية ومقارنتها بما يلي:
- (1) الأداء المالي والتشغيلي التاريخي للأصل.
 - (2) الأداء التاريخي والمتوقع للأصول المقارنة.
 - (3) الأداء التاريخي والمتوقع للقطاع.
 - (4) معدلات النمو المتوقعة على المدى القريب والبعيد على مستوى الدولة أو المنطقة التي يعمل فيها الأصل.
- (ب) التأكد من أن التنبؤ بالتدفقات النقدية يمثل التدفقات النقدية المتوقعة (أي السيناريوهات المرجحة المُحتملة) وليس التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً (أي أكثر السيناريوهات احتمالاً) للأصل أو أي نوع آخر للتدفقات النقدية.
- (ج) عند الاعتماد على التدفقات النقدية المتوقعة، يُنظر في التشتت النسبي للنتائج المُحتملة المستخدمة لحساب تلك التدفقات (يمكن أن يدل التشتت العالي على الحاجة إلى تعديل معدل الخصم مثلاً).
- (د) مقارنة تنبؤات الأصل السابقة مع النتائج الواقعية لتقدير مدى صحة تقديرات الإدارة ومصداقيتها.
- (هـ) النظر في العوامل النوعية.
- (و) النظر في مؤشرات القيمة، مثل المؤشرات الناتجة عن أسلوب السوق.
- (ز) النظر في المخاطر المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة بالأصل محل التقييم.

38-20(أ)

إذا تبين للمُقيّم أن بعض المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية لم يتم تسجيلها في معدل الخصم، فيجب عليه ما يلي:

- (أ) إجراء التعديلات على التنبؤات عند تعديل تنبؤات التدفقات النقدية: وينبغي للمُقيّم أن يقدم سبب وجيه يُوضح ضرورة إجراء التعديلات، وأن يتخذ الإجراءات الكمية التي تدعم تلك التعديلات ويوثق طبيعتها وكميتها.
- (ب) إجراء التعديلات على معدل الخصم لمراعاة المخاطر التي لم يتم تسجيلها: ينبغي للمُقيّم، عند إجراء التعديلات على معدل الخصم، أن يوثق سبب عدم إجراء تعديلات على تنبؤات التدفقات النقدية، وتقديم سبب وجيه لعدم انعكاس تلك المخاطر في معدل الخصم، واتخاذ إجراءات كمية ونوعية لدعم تلك التعديلات وتوثيق طبيعتها وكميتها. ولا يعني اتخاذ الإجراءات الكمية بالضرورة اشتقاق كمي لتعديل معدل الخصم. فلا يحتاج المُقيّم أن يقوم بإجراء عملية كمية شاملة، ولكن ينبغي عليه أن يأخذ في الاعتبار كافة المعلومات المتوفرة بشكل معقول.

39-20(أ)

عند حساب معدل الخصم، من الأفضل النظر في أثر وحدة الحساب للأصل على المخاطر غير المنتظمة وكيفية اشتقاق معدل الخصم. فينبغي للمُقيّم مثلاً النظر فيما إذا كان المشارك في السوق سيُقدّر معدل الخصم للأصل على أساس منفصل أو ما إذا كان المُشاركون في السوق سيُقدرون الأصل في سياق المحفظة كاملة، وبالتالي النظر في التنوع المحتمل للمخاطر غير المنتظمة.

40-20(أ)

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

- 1-30(أ) تُوجد ثلاثة طرق لتطبيق أسلوب التكلفة عموماً:
- (أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل يقدم منفعة مكافئة.
- (ب) طريقة تكلفة إعادة الإنتاج: وهي طريقة للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.
- (ج) طريقة الجمع: وهي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.
- طريقة تكلفة الإحلال**
- 2-30(أ) تُمثل تكلفة الإحلال تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.
- 3-30(أ) عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال بسبب التدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة بعد إجراء هذه التعديلات.
- 4-30(أ) وفيما يلي الخطوات الرئيسة المُتبعة في طريقة تكلفة الإحلال:
- (أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مُشارك مُودجِي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.
- (ب) تحديد أيّ إهلاكٍ يتعلق بتقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم.
- (ج) خصم الإهلاك الإجمالي من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.
- 5-30(أ) تكون تكلفة الإحلال عادةً هي تكلفة أصل جديد يُقدم وظيفةً مُشابهة وفائدةً مماثلةً تعادل الأصل محل التقييم، ولكنه صُمم وأنشئ أو صُنِع باستخدام مواد وتقنيات حديثة فعالة من حيث التكلفة.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج
- تكون تكلفة إعادة الإنتاج مناسبةً في الحالات التالية:
- 6-30(أ) (أ) إذا كانت تكلفة الأصل الحديث والمماثل أكبر من تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.
- (ب) لا يمكن تقديم منفعة مماثلة إلا من خلال إنتاج نسخة طبق الأصل بدلاً من إنشاء أصل جديد مماثل.
- 7-30(أ) وفيما يلي الخطوات الرئيسة المُتبعة في طريقة تكلفة إعادة الإنتاج:
- (أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مُشارك مُودجِي في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.
- (ب) تحديد أيّ إهلاكٍ يتعلق بتقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم.
- (ج) خصم الإهلاك الإجمالي من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

الإهلاك أو التقادم

- 15-30(أ) يشير «الإهلاك»، في سياق أسلوب التكلفة، إلى التعديلات التي تطرأ على التكلفة التقديرية لإنشاء أصل ذي منفعة مماثلة يعكس تأثير أي تقادم على قيمة الأصل محل التقييم. ويختلف هذا المعنى عند استخدام المصطلح في سياق التقارير المالية أو نظام الضرائب حيث يُشير بصفة عامة إلى طريقة الاستهلاك المنتظم للنفقات الرأسمالية مع مرور الوقت.
- 16-30(أ) يُنظر في تعديلات الإهلاك إلى الأنواع التالية من التقادم، والتي يمكن تقسيمها إلى العديد من الفئات الفرعية عند إجراء التعديلات:
- (أ) التقادم المادي: أيُّ خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.
- (ب) التقادم الوظيفي: أيُّ خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم أو المواصفات أو التقنية المستخدمة.
- (ج) التقادم الخارجي أو الاقتصادي: أيُّ خسارة للمنفعة تُسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارجة عن الأصل، ويمكن أن يكون هذا النوع من التقادم مؤقتاً أو دائماً.
- 17-30(أ) ينبغي أن يُراعى الإهلاك أو التقادم العمر المادي والاقتصادي للأصل:
- (أ) يُمثل العمر المادي المدة التي يمكن استخدام الأصل خلالها قبل أن يُصبح صياناً أو غير قابل للإصلاح من الناحية الاقتصادية، وذلك بافتراض إجراء الصيانة الروتينية له، ولكن مع استبعاد إمكانية تجديده أو إعادة بناؤه.
- (ب) يُمثل العمر الاقتصادي المدة التي يتوقع أن يُنتج فيها الأصل عوائد مالية أو يقدم منفعةً غير مالية وفقاً لاستخدامه الحالي. ويتأثر مدى التقادم الوظيفي أو الاقتصادي الذي يتعرض له الأصل.
- 18-30(أ) يتم قياس معظم أنواع التقادم، باستثناء بعض أنواع التقادم الاقتصادي أو الخارجي، من خلال إجراء المقارنات بين الأصل محل التقييم والأصل الافتراضي الذي تعتمد عليه تكلفة الإحلال أو إعادة الإنتاج المقدرة. ومع ذلك، ينبغي النظر في الأدلة السوقية على تأثير التقادم على القيمة حال توفرها.
- 19-30(أ) يمكن قياس التقادم المادي بطريقتين مختلفتين:
- (أ) التقادم المادي القابل للعلاج، أي تكلفة إصلاح التقادم أو علاجه.
- (ب) التقادم المادي غير القابل للعلاج الذي يأخذ عمر الأصل والعمر الإجمالي والعمر المتبقي المتوقع بعين الاعتبار، بحيث تعادل التعديلات للتقادم المادي نسبة العمر الإجمالي المتوقع الذي تم استهلاكه. ويمكن التعبير عن العمر الإجمالي المتوقع بأي شكل من الأشكال المعقولة، بما في ذلك العمر المتوقع بالسنوات أو المسافة المقطوعة أو الوحدات المنتجة وما إلى ذلك.
- 20-30(أ) يُوجد نوعان من التقادم الوظيفي:
- (أ) تكاليف رأس المال الزائدة التي يمكن أن تسببها التغيرات في التصميم ومواد البناء والتقنية أو طرق التصنيع مما يؤدي إلى توفر الأصل الحديث المعادل بتكاليف رأسمالية أقل من الأصل محل التقييم.
- (ب) تكاليف التشغيل الزائدة التي يمكن أن تسببها التحسينات في التصميم أو القدرة الفائضة التي ينتج عنها توفر الأصل بتكاليف تشغيل أقل من الأصل محل التقييم.

- 21-30(أ) يمكن أن ينشأ التقادم الاقتصادي عندما تؤثر العوامل الخارجية على أصل واحد أو جميع الأصول المستخدمة في المنشأة التجارية، وينبغي خصمها بعد التدهور المادي والتقادم الوظيفي. وفيما يلي بعض الأمثلة للتقادم الاقتصادي للعقارات، على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) وجود تغيرات سلبية على طلب المنتجات أو الخدمات التي ينتجها الأصل.
- (ب) زيادة المعروض في السوق للأصل.
- (ج) تعطل إمدادات العمالة أو المواد الخام أو فقدانها.
- (د) استخدام الأصل لمنشأة تجارية لا تستطيع دفع إيجار السوق للأصول، ولا تزال تنتج عائداً بمعدل السوق.
- (هـ) وجود تغيرات سلبية في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة بالأصل محل التقييم.
- 22-30(أ) لا يتعرض النقد أو ما يعادله للتقادم ولا يحتاج إلى التعديل من أجله.



الفقرات	جدول المحتويات
10	المقدمة
20	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات
30	خصائص البيانات ذات الصلة
40	اختيار المدخلات
50	توثيق البيانات والمدخلات
	الملحق
10(أ)	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

يُعنى -المعيار 104 البيانات والمدخلات- باختيار البيانات التي ستستخدم في التقييم واستخدامها، حيث يتمثل الهدف من التقييم في بلوغ أعلى مستويات ممكنة من استخدام البيانات الملحوظة ذات الصلة.

1-10	تُستخدم البيانات والمدخلات عند حساب قيم جميع أنواع الأصول والالتزامات. وتُستمد المدخلات من البيانات وكذلك الافتراضات والتعديلات، وتستخدم في الحساب الكمي لاستنتاج القيمة.
2-10	ينبغي أن تستند البيانات والمدخلات إلى معلومات واقعية (مثل القياسات أو الأسعار المنشورة)، ولكنها غالبًا ما تتضمن المنطق والتحليل للتوصل إلى مدخلات تُستخدم في التقييم.
3-10	ينبغي يبلغ التقييم أقصى مستويات استخدام البيانات الملحوظة، ويُقصد بالبيانات الملحوظة هنا المعلومات التي تتاح بسهولة للمشاركين في السوق حيال الأحداث أو المعاملات الفعلية التي تستخدم لتحديد قيمة الأصل أو الالتزام.
4-10	يتحمل المُقيّم مسؤولية تقدير البيانات والافتراضات والتعديلات واختيارها حتى تُستخدم كمدخلات في التقييم بناءً على الحكم المهني والشك المهني.
-20	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات
1-20	إذا كان المُقيّم لا يملك جميع البيانات اللازمة لأداء كافة جوانب مهمة التقييم، فلا مانع من استعانة المُقيّم بأخصائيين أو مؤسسة خدمات.
2-20	يجب على المُقيّم قبل الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات أن يتأكد قدرتهم على تلبية متطلبات الاستخدام المقصود وتوثيق قدراتهم.

- 30- خصائص البيانات ذات الصلة
- 1-30 يجب على المُقيّم يتخذ القرار بخصوص مدى مناسبة البيانات، والتي يُقصد بها لأغراض المعيار 104 - البيانات والمدخلات "مدى ملاءمتها للاستخدام" من حيث الأصل أو الالتزام محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم ومُؤدج التقييم.
- 2-30 يجب على المُقيّم استخدام الحكم المهني لموازنة خصائص البيانات ذات الصلة المدرجة أدناه لاختيار المدخلات المستخدمة في التقييم، وفيما يلي خصائص البيانات ذات الصلة:
- (أ) الدقة: بيانات خالية من الخطأ والتحيز وتعكس الخصائص التي صممت لقياسها.
- (ب) الاكتمال: مجموعة من البيانات كافية لمعالجة سمات الأصول والالتزامات.
- (ج) حسن التوقيت: تعكس البيانات ظروف السوق اعتباراً من تاريخ التقييم.
- (د) الوضوح: يمكن تتبع مصدر البيانات من مصدرها.
- 3-30 قد لا تتضمن البيانات في بعض الحالات جميع هذه الخصائص. لذا يجب على المُقيّم تقدير البيانات واستنتاج أن البيانات ذات صلة بتقييم الأصول أو الالتزامات وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم وذلك بناءً على الحكم المهني.
- 40- اختيار المدخلات
- 1-40 يجب اختيار المدخلات من البيانات ذات الصلة في إطار الأصل أو الالتزام محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم ومُؤدج التقييم.
- 2-40 يجب أن تكون المدخلات كافية لاستخدام نماذج التقييم في عملية تقييم الأصول أو الالتزامات أو كليهما بناءً على استخدام المُقيّم لحكمه المهني.
- 3-40 عند تقييم المحافظ أو مجموعات الأصول أو الالتزامات المماثلة، يجب اختيار المدخلات بشكل مناسب من بين بيانات تلك المحافظ أو مجموعات الأصول.
- 4-40 لن يعتبر التقييم ممثلاً للمعايير، إذا كانت المدخلات الهامة غير كافية أو لا يوجد تفسير منطقي لها.
- 50- توثيق البيانات والمدخلات
- 1-50 يجب توضيح مصدر البيانات والمدخلات الهامة وتفسير اختيارها واستخدامها وتوثيقها.
- 2-50 يجب أن يكون التوثيق كافياً لتمكين المُقيّم من تطبيق الحكم المهني لفهم سبب تحديد بيانات معينة بصفحتها بيانات ذات صلة واختيار المدخلات واعتبارها معقولة.
- 3-50 يُمكن أن تختلف صيغة التوثيق ومكانه حسب نطاق العمل.

ملحق المعيار 104 - البيانات والمدخلات

يجب أن يكون المُقيّم على دراية بالتشريعات والأطر ذات الصلة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة التي تؤثر على التقييم.

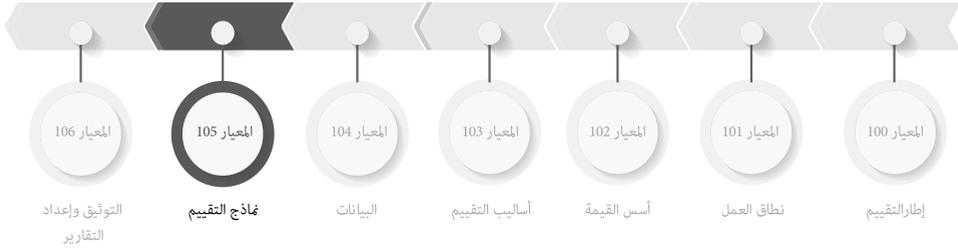
10(أ) اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

- 1-10(أ) ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة عند حساب قيمة إحدى الشركات أو أحد الأصول أو الالتزامات.
- 2-10(أ) يُمكن أن تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على عمليات التقييم من منظور نوعي وكمي وقد تشكل مخاطرًا أو فرصًا ينبغي أخذها في الاعتبار.
- 3-10(أ) من أمثلة العوامل البيئية، على سبيل المثال لا الحصر، 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.
- 4-10(أ) من أمثلة العوامل الاجتماعية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) العلاقات المجتمعية.
 - (ب) الصراعات.
 - (ج) رضا العملاء.
 - (د) حماية البيانات والخصوصية.
 - (هـ) تنمية رأس المال البشري (الصحة والتعليم).
 - (و) إدماج الموظفين.
 - (ز) المساواة بين الجنسين والمساواة العرقية.
 - (ح) الصحة الجيدة والرفاه.
 - (ط) حقوق الإنسان.
 - (ي) ظروف العمل.
 - (ك) بيئة العمل.
- 5-10(أ) من أمثلة عوامل الحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، 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 وتكاليفها التنظيمية.
- (ز) أجور الموظفين التنفيذيين.
- (ح) القوة المؤسسية.
- (ط) تخطيط التعاقب الإداري.
- (ي) الشراكات.
- (ك) الضغوط السياسية.
- (ل) سيادة القانون.
- (م) الشفافية.
- (ن) مخططات التبليغ عن المخالفات.

يجب مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وبيئتها التنظيمية عند إجراء عمليات التقييم طالما يمكن قياسها وطالما يعتبرها المُقيّم الذي يطبق الحكم المهني معقولة.

6-10(أ)

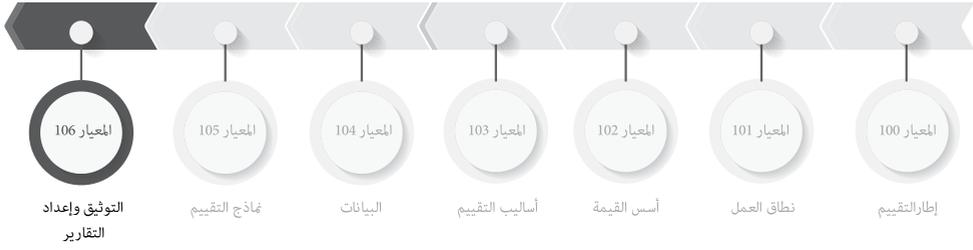


الفقرات	جدول المحتويات
10	المقدمة
20	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات
30	خصائص نماذج التقييم المناسبة
40	اختيار نموذج التقييم واستخدامه
50	توثيق نموذج التقييم

يتناول -المعيار 105 - نماذج التقييم- اختيار نماذج التقييم التي ستستخدم في عملية التقييم وكيفية استخدامها، ولن يُنتج أي نموذج تقييمًا ممثلًا للمعايير دون أن يستعين المُقيّم بحكمه المهني، مثل نموذج التقييم الآلي (AVM).

10- المقدمة	
1-10	يُمثل نموذج التقييم أداة تستخدم في التنفيذ الكمي لطريقة التقييم سواء كليًا أو جزئيًا. ويقوم نموذج التقييم بتحويل المدخلات إلى مخرجات تستخدم في حساب القيمة، في حين تُمثل طريقة التقييم أسلوبًا محددًا لحساب القيمة.
2-10	يجب أن تكون نماذج التقييم مناسبة للاستخدام المقصود للتقييم ومتسقة مع المدخلات.
3-10	يمكن إعداد نماذج التقييم داخليًا أو الحصول عليها من مصدر خارجي من أحد الأخصائيين أو مؤسسات الخدمات.
4-10	يجب أن تخضع نماذج التقييم المستخدمة للاختبار للتأكد من دقة مخرجاتها وملائمتها للاستخدام المقصود وأساس القيمة والأصول أو الالتزامات التي يتعين تقييمها.
5-10	يجب على المُقيّم في جميع الأحوال استخدام الحكم والشك المهني عند اختيار نماذج التقييم واستخدامها، وتطبيق المدخلات المستخدمة في نموذج التقييم.
20- الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات	
1-20	إذا كان المُقيّم لا يملك جميع نماذج التقييم اللازمة لأداء جميع جوانب مهمة التقييم، فلا مانع من استعانة المُقيّم بأخصائي أو مؤسسة خدمات لتقديم نموذج تقييم.
2-20	يجب على المُقيّم قبل الاستعانة بأحد الأخصائيين أو مؤسسات الخدمات أن يقيّم قدراتهم ويوثقها.

- 30- **خصائص نماذج التقييم المناسبة**
- 1-30 يجب على المُقيّم أن يقرر مدى مناسبة نموذج التقييم، والذي يعني لأغراض المعيار 105 - نماذج التقييم «مدى ملاءمته للاستخدام» من حيث مناسبته للأصول أو الالتزامات محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم. ويجب على المُقيّم تطبيق الحكم المهني لتحقيق التوازن بين خصائص نموذج التقييم من أجل اختيار نموذج التقييم الأكثر مناسبةً. وفيما يلي خصائص نماذج التقييم المناسبة:
- (أ) الدقة: خلو نموذج التقييم من الأخطاء وأن يُطبق بطريقة تتوافق مع أهداف التقييم.
- (ب) الاكتمال: يتناول نموذج التقييم جميع خصائص الأصل أو الالتزام أو كليهما لتحديد القيمة.
- (ج) حُسن التوقيت: يوضح نموذج التقييم ظروف السوق اعتبارًا من تاريخ التقييم.
- (د) الوضوح: ينبغي أن يفهم جميع الأشخاص الذين يعدون نموذج التقييم ويعتمدون عليه كيفية عمل نموذج التقييم والقيود المتأصلة فيه.
- 2-30 يمكن ألا تتضمن نماذج التقييم في بعض الحالات جميع هذه الخصائص، ولذا يجب على المُقيّم تقدير نماذج التقييم والتوصل للنموذج الملائم لتقييم الأصول أو الالتزامات وفقًا لنطاق العمل وطريقة التقييم.
- 40- **اختيار نموذج التقييم واستخدامه**
- 1-40 يجب اختيار نموذج التقييم الذي يتناسب مع الاستخدام المقصود وأساس القيمة والأصل أو الالتزام محل التقييم.
- 2-40 يجب على المُقيّم تقدير نموذج التقييم لتحديد ما إذا كان مناسبًا للاستخدام المقصود بصرف النظر عما إذا كان قد أعدته مصادر داخلية أو خارجية.
- 3-40 يجب أن يفهم المُقيّم طريقة استخدام نموذج التقييم.
- 4-40 يجب اختبار نموذج التقييم من حيث الأداء الوظيفي ويجب تحليل المخرجات للتأكد من دقتها. وينبغي تحديد أي قيود كبيرة، وأي تعديلات هامة محتملة.
- 5-40 يجب الحفاظ على نماذج التقييم المستخدمة مع مرور الوقت ورصدها وتقييمها وتعديلها للتأكد من أنها تظل مناسبة ودقيقة وكاملة.
- 6-40 إذا اكتُشفت قيود هامة أو تعديلات لازمة، عندئذ يجب شرحها وتفسيرها وتوثيقها.
- 7-40 لن يعتبر التقييم ممثلًا للمعايير إذا لم تُفسر القيود أو التعديلات الهامة تفسيرًا منطقيًا.
- 50- **توثيق نموذج التقييم**
- 1-50 يشمل نموذج التقييم المناسب وثائق تتضمن المعلومات التالية:
- (أ) معلومات تدعم اختيار نموذج التقييم أو إعداده.
- (ب) معلومات توضح المدخلات والمخرجات.
- (ج) المدخلات الهامة.
- (د) القيود.
- (هـ) إجراءات مراقبة الجودة ونتائجها.
- 2-50 يجب أن تكون الوثائق كافية لتوضيح سبب اختيار نموذج (نماذج) التقييم ويجب على المُقيّم النظر فيها وتطبيق حكمه المهني.



الفقرات	جدول المحتويات
10	المقدمة
20	التوثيق
30	تقارير التقييم
40	مراجعة تقارير التقييم

تمثل تقارير التقييم ووثائقه سمات هامة ومميزة للمعايير وتساعد مجتمعةً في تحقيق الاتساق والكفاءة المهنية والشفافية وقابلية المقارنة والثقة في التقييم لخدمة المصلحة العامة.

10- المقدمة	يجب أن يشمل التقييم الممثل للمعايير على وثائق وتقارير كافية تُوضح أساليب التقييم وطرق التقييم والمدخلات ونماذج التقييم والحكم المهني والقيم الناتجة للمستخدم المقصود وإضفاء الشفافية عليها.
1-10	يجب توثيق نتائج التقييم أو مراجعة التقييم وإعداد تقريراً عنها، وقد تتضمن ملفات ورقية أو إلكترونية أو وثائق مُسجلة بأشكالٍ أخرى.
2-10	تنطبق متطلبات التوثيق وإعداد التقارير بصرف النظر عما إذا كان المُقيّم موظفًا لدى العميل أو طرف خارجي تعاقد معه العميل.
3-10	يجب الحفاظ على الوثائق طوال فترة التقييم، ويجب أن تصف هذه الوثائق التقييم وأساس الاستنتاجات التي توصل إليها. ويجب أن يستوفي مستوى التوثيق على الأقل المتطلبات الواردة في القسم 20 من المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير.
4-10	يجب تقديم التقارير إلى العميل كتابيًا (انظر الفقرة 10-2 من هذا المعيار). ويجب أن تستوفي التقارير على الأقل المتطلبات الواردة في البند (30) من هذا المعيار.
5-10	
20- التوثيق	
1-20	يُمثل التوثيق سجلًا خطيًا للتقييم أو مراجعة التقييم، وقد يتضمن مراسلات العميل أو وثائق العمل التي تُستخدم لدعم الاستنتاجات التي توصل إليها والامتثال للمعايير أو كلاهما.
2-20	يجب الاحتفاظ بالوثائق من أجل وصف التقييم أو مراجعة التقييم، ويجب يكون التوثيق كافيًا لتفسير الاستنتاج الذي توصل إليه المُقيّم. ويجب أن يكون التوثيق كافيًا للسماح للمُقيّم بتطبيق الحكم المهني لفهم نطاق التقييم والعمل المنجز والاستنتاجات التي توصل إليها.

- 3-20 تُدرج جميع الوثائق في بعض الحالات في تقرير التقييم أو تقرير مراجعة التقييم، ويجب الاحتفاظ بوثائق إضافية في حالاتٍ أخرى بناءً على نطاق العمل المتفق عليه. وينبغي أن تتضمن الوثائق، على سبيل المثال لا الحصر، مراسلات العميل والطرق البديلة المكتشفة والبيانات والمدخلات الإضافية التي تم النظر فيها والمخاطر وأوجه التحيز المتناولة والحكم المهني المعتمد عليه وإجراءات مراقبة جودة التقييم المتبعة.
- 4-20 يجب أن تصف الوثائق في جميع الحالات التقييم أو مراجعة التقييم وكيفية سيطرة المُقيّم على مخاطر التقييم. ويجب على المُقيّم الاحتفاظ بنسخة من أي تقرير صادر بخصوص القيمة وسجل أعمال التقييم المنفذة لفترة ما وفقاً للمتطلبات القانونية أو التنظيمية أو الرسمية أو التعاقدية المتعلقة بالاستخدام المقصود.

30- تقارير التقييم

- 1-30 يجب أن تقدم تقارير التقييم شرحاً مفصلاً ومنظماً جيداً لأساس تحديد القيمة المُستخدم.
- 2-30 يمكن أن تشير تقارير التقييم إلى وثائق أخرى، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، نطاق العمل والسياسات الداخلية والإجراءات.
- 3-30 ينبغي أن تتضمن تقارير التقييم جميع المعلومات اللازمة لتقديم وصف واضح لنطاق العمل والعمل المنفذ والأحكام المهنية المُتخذة وأساس الاستنتاجات التي توصل إليها إلى العميل.
- 4-30 يُمكن يتراوح تنسيق ملفات تقارير التقييم بين التقارير السردية الشاملة والتقارير الموجزة المُختصرة.
- 5-30 يُمكن أن تُقدم التعاقدات الدائمة التي تتطلب إجراء عمليات تقييم مُتكررة تحديثات لأحد التقارير الحالية التي تمثل للمعايير شريطة الاتفاق على ذلك في نطاق العمل.
- 6-30 يجب أن تتضمن تقارير التقييم على الأقل ما يلي:
- (أ) نطاق العمل المتفق عليه.
- (ب) الأصول أو الالتزامات محل التقييم أو كلاهما.
- (ج) هوية المُقيّم.
- (د) العميل.
- (هـ) الاستخدام المقصود.
- (و) المستخدمين المستهدفين، إن أمكن.
- (ز) عملة (عملات) التقييم المستخدمة.
- (ح) تاريخ (تواريخ) التقييم.
- (ط) أساس (أسس) القيمة المعتمد.
- (ي) أسلوب (أساليب) التقييم المعتمد.
- (ك) طريقة (طرق) التقييم أو نموذج (نماذج) التقييم المطبقة.
- (ل) المصادر واختيار البيانات والمدخلات الهامة المُستخدمة.
- (م) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة المستخدمة التي أُخذت بعين الاعتبار.

- (ن) الافتراضات الهامة أو الخاصة أو الشروط المقيدة أو كلاهما.
 (س) النتائج التي توصل إليها الأخصائي أو مؤسسة الخدمات.
 (ع) القيمة والأساس المنطقي للتقييم.
 (ف) بيان الامتثال للمعايير.
 (ص) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).
 7-30 يجب أن يكون تقرير التقييم في جميع الأحوال كافياً لشرح النتيجة التي توصل إليها، وأن يعتبره المُقيّم الذي يطبق حكمه المهني معقولاً.
 8-30 إذا استنتج المُقيّم أن القيود أو الضوابط المفروضة ستؤثر على الامتثال للمعايير، فيجب ألا يذكر المُقيّم أن التقرير ممثلًا للمعايير.

مراجعة تقارير التقييم -40

- 1-40 لا تُمثل مراجعة التقييم تقييماً، ويجب أن توضح مراجعة التقييم ما إذا كانت مراجعة لعملية التقييم أم مراجعة للقيمة أم مراجعة كليهما:
 (أ) تتناول مراجعة عملية التقييم الامتثال للمعايير.
 (ب) تتناول مراجعة القيمة معقولية القيمة.
 2-40 إذا قُدمت القيمة كجزء من مراجعة القيمة، فهذا يعد تقييماً (انظر البند (30) من هذا المعيار).
 3-40 يجب أن توضح مراجعة التقييم ما يلي على الأقل:
 (أ) النطاق المتفق عليه لمراجعة التقييم.
 (ب) الأصول أو الالتزامات محل المراجعة.
 (ج) هوية مراجع التقييم.
 (د) هوية العميل.
 (هـ) الاستخدام المقصود.
 (و) المستخدمين المقصودين، إن أمكن.
 (ز) الافتراضات الهامة أو الخاصة أو الشروط المقيدة المتعلقة بالتقييم محل المراجعة أو كلاهما.
 (ح) الاستعانة بأحد الأخصائيين أو مؤسسات الخدمات إن أمكن، في إطار مراجعة التقييم.
 (ط) الإجراءات المتخذة والوثائق محل المراجعة.
 (ي) استنتاجات المراجع بخصوص العمل محل المراجعة، ومنها الأسباب الداعمة.
 (ك) موضوع المراجعة.
 (ل) تاريخ تقرير مراجعة التقييم.
 (م) إصدار المعايير المُطبق على المراجعة.
 4-40 يجب أن يكون تقرير مراجعة التقييم في جميع الأحوال كافياً لشرح النتيجة التي توصل إليها، وأن يعتبره المُقيّم، الذي يطبق الحكم المهني، معقولاً.



معايير الأصول

المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها



الفقرات	جدول المحتويات
10	نظرة عامة
20	المقدمة
30	أسس القيمة
40	أساليب وطرق التقييم
50	أسلوب السوق
60	أسلوب الدخل
70	أسلوب التكلفة
80	اعتبارات خاصة لمنشآت الأعمال والحصص فيها
90	حقوق الملكية
100	معلومات منشآت الأعمال
110	اعتبارات اقتصادية وصناعية
120	الأصول التشغيلية وغير التشغيلية
130	اعتبارات هيكل رأس المال

10- نبذة عامة	1-10	تُطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على عمليات تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها، ويتضمن هذا المعيار المتطلبات الإضافية التي تُطبق على عمليات تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها.
20- المقدمة	1-20	يُمكن أن يختلف تعريف ما يُشكل منشأة الأعمال تبعاً للاستخدام المقصود من التقييم، ولكنه يتضمن أي مؤسسة أو مجموعة متكاملة من الأصول أو الالتزامات التي تمارس نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو خدمياً أو استثمارياً. وعموماً، قد تتضمن منشأة الأعمال أكثر من أصل واحد (أو أصل 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	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، يجب على المُقيّم الرجوع للمعيار 210 - الأصول غير الملموسة والمعيار 220 - الالتزامات غير المالية.

- 3-20 قد يؤدي النشاط التجاري أو الصناعي أو الخدمي أو الاستثماري لمنشأة الأعمال إلى نشاط اقتصادي أكبر (أي القيمة) مما قد ينتج عن تلك الأصول أو الالتزامات لو عملت بشكل منفصل. وغالبًا ما يُشار إلى القيمة الزائدة على أنها الشهرة التجارية، ولا يعني عدم وجود الشهرة التجارية أن الأصل أو مجموعة الأصول لا تشكل منشأة أعمال. فمن الناحية الاقتصادية، قد تكون قيمة الأصول أو الالتزامات أو كلاهما داخل منشأة أعمال موجودة في أصل واحد.
- 4-20 يُمكن لمنشآت الأعمال أن تأخذ أشكالًا عديدة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: شركة فردية أو شركة مساهمة (مشاركة) أو مشروع مشترك أو شراكة (شركة تضامن). ويمكن أن تتضمن منشآت الأعمال شركات تابعة أو أنشطة أعمال محددة للكيان مثل أقسام أو فروع أو قطاعات.
- 5-20 يمكن أن تأخذ الحصة في منشآت الأعمال (مثل الأوراق المالية) أشكالًا عديدة. ولتحديد قيمة الحصة في منشأة الأعمال، يجب على المُقيّم أولاً تطبيق هذه المعايير لتحديد قيمة منشأة الأعمال الأساسية. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي أن تندرج الحصة في منشآت الأعمال ضمن نطاق هذا المعيار، ويُمكن أن تنطبق بعض المعايير الأخرى اعتمادًا على طبيعة المصلحة.
- 6-20 يجب أن يحدد المُقيّم ما إذا كان التقييم للمنشأة بأكملها أم للنشاط التجاري أو الأسهم أو للمساهمة في المنشأة، وما إذا كانت حصة مسيطرة أم غير مسيطرة، أو نشاط تجاري محدد للمنشأة.
- 7-20 يجب أن يحدد المُقيّم منشأة الأعمال أو حصة منشأة الأعمال محل التقييم، ويشمل هذا على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) قيمة المؤسسة: غالبًا ما تُوصف بأنها القيمة الإجمالية لحقوق الملكية في إحدى منشآت الأعمال بالإضافة إلى قيمة ديونها أو التزاماتها المتعلقة بالديون مطروحًا منها أي نقد أو ما يعادله للوفاء بتلك الالتزامات.
- (ب) إجمالي قيمة رأس المال المستثمر: غالبًا ما يُوصف بأنه المبلغ الإجمالي للأموال المستثمرة حاليًا في إحدى منشآت الأعمال، بصرف النظر عن المصدر، وغالبًا ما يكون قيمة إجمالي الأصول مطروحة منها الالتزامات الحالية.
- (ج) القيمة التشغيلية: غالبًا ما تُوصف بأنها القيمة الإجمالية لعمليات إحدى منشآت الأعمال، باستثناء قيمة أي أصول والتزامات غير تشغيلية.
- (د) قيمة حقوق الملكية: غالبًا ما تُوصف بأنها قيمة منشأة الأعمال لجميع المساهمين في حقوق الملكية.
- 8-20 يجب على المُقيّم أن يحدد نسبة الفائدة المقدرة وتأثيرها على التقييم.
- 9-20 تُنفذ عمليات تقييم منشآت الأعمال لاستخداماتٍ مقصودةٍ مختلفة، منها على سبيل المثال لا الحصر، عمليات استحواذ واندماج وبيع منشآت الأعمال والضرائب والتقاضي وإجراءات الإفلاس وإعداد التقارير المالية. ويمكن الحاجة إلى عمليات تقييم منشآت الأعمال كمدخل أو خطوة في عمليات تقييم أخرى مثل تقييم خيارات الأسهم أو فئة (فئات) معينة من الأسهم أو الديون.

30- أسس القيمة

- 1-30 وفقًا للمعيار 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيّم اختيار أسس القيمة المناسبة عند تقييم منشآت الأعمال أو الحصة فيها.

- 2-30 تُنفذ عمليات تقييم منشآت الأعمال في كثير من الأحيان باستخدام أسس القيمة التي تحددها كيانات أو مؤسسات بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية، وقد ذكرت بعض الأمثلة على أسس القيمة المذكورة في المعيار 102 - أسس القيمة.
- 3-30 يقع على عاتق المُقيّم فهم واتباع التشريعات والأنظمة والسوابق القضائية واللوائح التفسيرية الأخرى ذات الصلة بأسس القيمة تلك في تاريخ التقييم.

40- أساليب وطرق التقييم

- 1-40 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسة الثلاثة المذكورة في المعيار 103 - أساليب التقييم لتقييم منشآت الأعمال والحصول فيها.
- 2-40 يجب على المُقيّم الامتثال لمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، بما في ذلك الفقرة (10-4) عند اختيار أسلوب التقييم وطريقة التقييم، علاوة على متطلبات هذا المعيار.
- 50- أسلوب السوق

1-50

يُطبق أسلوب السوق كثيراً عند تقييم منشآت الأعمال والحصول فيها لأن هذه الأصول أو الالتزامات أو كلاهما غالباً ما تلي متطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، الفقرات (20-2) و(20-3). وينبغي للمُقيّم أيضاً الالتزام بمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر القسم (20) والملحق (أ) 10 عند تقييم منشآت الأعمال والحصول فيها باستخدام أسلوب السوق.

2-50

فيما يلي المصادر الثلاثة الشائعة للبيانات المستخدمة كمدخلات عند تقييم منشآت الأعمال والحصول فيها باستخدام أسلوب السوق:

(ب) الأسواق العامة التي يتم فيها تبادل حصص الملكية لمنشآت الأعمال المماثلة.
سوق الاستحواذ التي يتم فيها بيع أو شراء منشآت أعمال بأكملها أو حصص مسيطرة فيها.
(ج) مسيطرة فيها.

المعاملات أو العروض السابقة المنفذة لحياسة ملكية منشأة الأعمال محل التقييم.

3-50

يجب أن يكون هناك أساس معقول لمقارنة منشآت الأعمال المماثلة والاعتماد عليها في أسلوب السوق، فينبغي أن تكون منشآت الأعمال هذه في القطاع نفسه الذي تتواجد فيه منشآت الأعمال محل التقييم أو في قطاع يشارك نفس المتغيرات الاقتصادية. وينبغي النظر في العوامل التالية، وذلك على سبيل المثال لا الحصر، (ل)أكد من وجود أساس معقول للمقارنة بين الشركة محل التقييم والشركات (المماثلة من عدمه):

(ج) التشابه مع منشأة الأعمال محل التقييم من حيث الخصائص النوعية والكمية.

كمية البيانات الخاصة بالمنشأة المماثلة ومدى إمكانية التحقق من صحتها.
ما إذا كان سعر المنشأة المشابهة يمثل معاملةً تتوافق مع أساس القيمة المعمول به.

4-50

يمكن أن يكون من المناسب إجراء تعديلات عند تطبيق مضاعفات (مكررات) السوق مثل تلك الموجودة في المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 10-14 على الشركة محل التقييم والشركات المماثلة.

- 5-50 يجب على المُقيِّم الالتزام بمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 6-10 -
(أ) 8-10 عند اختيار وتعديل المعاملات المقارنة.
- 6-50 ينبغي للمُقيِّم الالتزام بمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 10-12 -
(أ) 10-14 عند اختيار وتعديل معلومات المنشآت العامة للمقارنة.

60- أسلوب الدخل

- 1-60 يُطبق أسلوب الدخل كثيرًا عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها لأن هذه
الأصول أو الالتزامات أو كلاهما غالبًا ما تلبى متطلبات المعيار 103 - أساليب
التقييم، الفقرات (2-30) و(3-30).
- 2-60 ينبغي للمُقيِّم الالتزام بمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، القسم (30) الملحق
(أ) 20 عند تطبيق أسلوب الدخل.
- 3-60 يمكن قياس الدخل والتدفقات النقدية ذات الصلة بمنشآت الأعمال والحصص فيها
بعده طرق، ويمكن أن يكون على أساس ما قبل الضريبة أو ما بعدها. ويجب
أن يتوافق معامل الرسملة أو معدل الخصم المطبق مع نوع الدخل أو التدفقات
النقدية المستخدمة.
- 4-60 يجب أن يتفق نوع الدخل أو التدفقات النقدية المستخدمة مع نوع المصلحة محل
التقييم، ومن أمثلة ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:
(أ) قيمة المنشأة: عادةً ما تُستمد قيمة المنشأة باستخدام التدفقات النقدية قبل
إضافة تكاليف خدمة الدين ومعدل 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 معدل 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 ومعدل الخصم عند خصم التدفقات النقدية.
- 6-60 يجب أن يأخذ المُقيِّم عدة عوامل في الاعتبار عند تقدير معدل الرسملة المناسب،
منها على سبيل المثال لا الحصر، مستوى معدلات الفائدة ومعدلات العائد الذي
يتوقعه المشاركون في السوق لاستثمارات مماثلة والمخاطر الكامنة في المنافع المتوقعة
(انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 20).
- 7-60 في الطرق التي تستخدم معدل الخصم، فإنَّ النمو المتوقع 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 عندما يتم التعبير عن التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الاسمية، ينبغي استخدام
معدل خصم يراعي التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش. وعند
التعبير عن التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الفعلية، ينبغي استخدام معدل خصم لا
يراعي التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش.

- 9-60 وفقاً لأسلوب الدخل، فإن القوائم المالية التاريخية السابقة لمنشأة الأعمال غالباً ما تستخدم كأساس لتقدير الدخل المُستقبلي أو التدفقات النقدية المتوقعة لها. ويمكن أن يساعد تحديد الاتجاهات التاريخية من خلال تحليل النسب في تقديم المعلومات اللازمة لتقييم المخاطر الكامنة في عمليات المنشأة.
- 10-60 عند استخدام النتائج المالية القديمة كأساس لتحديد الدخل المُستقبلي أو التدفقات النقدية المستقبلية، يمكن أن تكون التعديلات والتسويات مناسبة لإظهار الفروق بين التدفقات النقدية التاريخية الفعلية وتلك التي ستتحقق مستقبلاً في تاريخ التقييم، وينبغي أن تتوافق التعديلات مع أساس القيمة المعمول به.
- ومن أمثلة هذه التعديلات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) تعديل الإيرادات والمصروفات إلى مستويات تُمثل العمليات المستمرة والمتوقعة على نحو معقول.
- (ب) عرض البيانات المالية لمنشأة الأعمال محل التقييم والمنشآت المقارنة الأخرى على أسس ثابتة.
- (ج) تعديل المعاملات التي لا تتم 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 لتبين أسعار أو معدلات السوق.
- (هـ) إظهار أثر الأحداث غير المتكررة من بنود الإيرادات والمصروفات التاريخية. وتشمل الأمثلة على الأحداث غير المتكررة الخسائر المترتبة على الإضرابات أو إنشاء منشأة أو مصنع جديد أو الظواهر المتعلقة بالطقس. وعلى أي حال، ينبغي أن تُبين التدفقات النقدية المتوقعة الإيرادات والنفقات غير المتكررة التي يمكن توقعها على نحو معقول بحيث تكون الأحداث الماضية مؤشراً للأحداث المماثلة في المستقبل.
- (و) تعديل وتسوية العمليات المحاسبية الخاصة بالمخزون بغرض تصور 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 عند استخدام أسلوب الدخل، يمكن أن يكون من الضروري إجراء تعديلات على التقييم ليشمل أموراً أخرى لم تتضح ضمن تنبؤات التدفقات النقدية ولا ضمن معدل الخصم المتبع.
- ويمكن أن تتضمن أمثلة تلك التعديلات، على سبيل المثال لا الحصر، تعديلات لأغراض تسويق حصة الملكية محل التقييم، أو لتحديد ما إذا كانت الملكية محل التقييم ملكيةً مسيطرةً أم غير مسيطرةً في الشركة.
- 12-60 ينبغي للمُقيّم ضمان أن التعديلات التي أدخلت على التقييم لا تعكس العوامل التي انعكست بالفعل في التدفقات النقدية أو معدل الخصم.
- على سبيل المثال، غالباً ما تعكس التدفقات النقدية المتوقعة ما إذا كانت الملكية محل التقييم حصةً مسيطرةً أو غير مسيطرة.
- 13-60 رغم إمكانية تقييم العديد من المنشآت باستخدام سيناريو واحد للتدفقات النقدية، يُمكن أن يطبق المُقيّم أيضاً عدة سيناريوهات أو نماذج محاكاة، خاصة في حالات عدم اليقين بمبالغ التدفقات النقدية المستقبلية أو توقيتها.

1-70 نادراً ما ينطبق أسلوب التكلفة في تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها حيث أن هذه الأصول أو الالتزامات أو كلاهما نادراً ما تستوفي المعيار 103 - أساليب التقييم، الفقرات (2-40) أو (3-40).

يُطبق أسلوب التكلفة في بعض الأحيان عند تقييم منشآت الأعمال، خاصة:

- (أ) عندما تكون المنشأة في بدايتها أو في مرحلة مبكرة لا يمكن فيها تحديد الأرباح أو التدفقات النقدية بمصدقية، وتكون المقارنات مع المنشآت الأخرى في إطار أسلوب السوق غير موثوقة أو غير عملية.
- (ب) المنشأة عبارة عن استثمار أو شركة قابضة، وفي هذه الحالة تنطبق عليها طريقة الجمع الواردة في المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 8-30 و(أ) 9-30.

2-70 (ج) لا تمثل المنشأة نشاط أعمال مستمر، أو أن قيمة أصولها أو التزاماتها أو كلاهما في التصفية يمكن أن تتجاوز قيمة أعمالها كمنشأة مستمرة.

ينبغي للمُقيّم الالتزام بمتطلبات القسم (40) والملحق (أ) 30 من المعيار 103 - أساليب التقييم في الحالات التي يتم فيها تقييم منشأة الأعمال أو الحصص فيها باستخدام أسلوب التكلفة.

80- اعتبارات خاصة لمنشآت الأعمال والحصص فيها

1-80 تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية للموضوعات ذات الصلة بتقييم منشآت الأعمال والحصص فيها:

- (أ) حقوق الملكية (القسم 90).
- (ب) معلومات منشآت الأعمال (القسم 100).
- (ج) الاعتبارات الاقتصادية والصناعية (القسم 110).
- (د) الأصول التشغيلية وغير التشغيلية (القسم 120).
- (هـ) اعتبارات هيكل رأس المال (القسم 130).

90- حقوق الملكية

1-90 يتطلب النظر في جميع الحقوق أو المزايا أو الشروط التي تتعلق بحصة الملكية، سواءً أكانت في صورة شركة فردية أو شركة مساهمة (مشاركة) أو شراكة (شركة تضامن) عند إجراء التقييم. وتُحدد حقوق الملكية عادةً في الاختصاص القضائي بموجب الوثائق القانونية، مثل: القانون الأساسي أو بنود في مذكرة التفاهم أو عقد التأسيس للشركة أو لائحة النظام الأساسي أو اتفاقيات الشراكة أو اتفاقيات المساهمين. يُشار لهذه الوثائق مجتمعة بلفظ «وثائق الشركة».

2-90 في بعض الحالات، قد يطلب من المُقيّم التمييز بين ملكية الحصص القانونية وملكيتهما النفعية.

3-90 يمكن أن تتضمن وثائق الشركة قيوداً على نقل ملكية الحصص أو أحكاماً أخرى متعلقة بالقيمة، فعلى سبيل المثال، يمكن أن تنص وثائق الشركة على أنه يجب تقييم الحصة المملوكة كنسبة من رأس مال الأسهم المُصدرة بالكامل، بصرف النظر عما إذا كانت هذه الحصة مسيطرةً أو غير مسيطرة. وفي كل حالة، ينبغي النظر في حقوق حصص الملكية محل التقييم والحقوق المرتبطة بأي فئة أخرى منها.

4-90 ينبغي للمُقِّم أن يُميز بين الحقوق والواجبات الملازمة للحصة محل التقييم، وكذلك التي يُمكن أن تنطبق على مساهمين محددين فقط. على سبيل المثال، يُمكن ألا تنطبق الاتفاقية المُبرمة بين المُساهمين الحاليين على مُشترٍ مُحتملٍ لحصة الملكية. واعتماداً على أساس القيمة المستخدمة، يمكن أن يحتاج المُقِّم إلى النظر في الحقوق والواجبات الملازمة للحصص محل التقييم فقط، أو كل من الحقوق والاعتبارات الكامنة للحصة محل التقييم إضافةً إلى التي تنطبق على مالك معين.

5-90 ينبغي النظر في جميع الحقوق والتفضيلات المرتبطة بمنشآت الأعمال والحصص فيها عند التقييم، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

(أ) إذا كانت هناك فئات عديدة من الحصص أو الأوراق المالية المختلطة، ينبغي أن يُراعى التقييم حقوق كل فئة مختلفة، مثل ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

- (1) تفضيلات التصفية.
- (2) حقوق التصويت.
- (3) أحكام الاسترداد والتحويل والمشاركة.
- (4) حق بيع أو شراء الأسهم أو كلاهما.

(ب) يُمكن أن يكون للحصة المسيطرة في المنشأة قيمةً أعلى من الحصة غير المسيطرة، ويمكن أن تكون علاوات أو خصومات السيطرة مناسبة تبعاً لطريقة التقييم المُطبقة (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، البند 10-17 (ب)) أو الاستخدام المقصود للتقييم أو كلاهما. عند تقييم العلاوات الفعلية المدفوعة في المعاملات المكتملة، ينبغي للمُقِّم النظر فيما إذا كانت العوامل التكاملية وغيرها من العوامل التي تسببت في دفع المشتري تلك العلاوات تنطبق على الأصل محل التقييم بدرجة قابلة للمقارنة.

100- معلومات منشآت الأعمال

1-100 كثيراً ما يتطلب تقييم منشأة أعمال أو حصة فيها الاعتماد على المعلومات المقدمة من الإدارة وممثلي الإدارة وغيرهم من الخبراء.

كما هو مطلوب في المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 20-13، يجب على المُقِّم تقييم مدى معقولية المعلومات المقدمة من الإدارة أو ممثلي الإدارة أو غيرهم من الخبراء، وتقييم مدى الاعتماد عليها لغرض التقييم المحدد.

على سبيل المثال: يمكن أن تعكس المعلومات المالية المستقبلية التي قدمتها الإدارة عوامل تكاملية محددة، والتي قد لا تتوافق مع متطلبات التقييم.

2-100 رغم أن القيمة المُحددة في تاريخ معين تعكس المنافع المتوقعة للملكية المستقبلية، إلا أن المعلومات التاريخية لمنشأة ما تقدم أيضاً إرشادات مفيدة لتحديد التوقعات للمستقبل. ولذلك يجب على المُقِّم أن يأخذ في الاعتبار البيانات المالية التاريخية للشركة كمدخل للتقييم.

عندما يتوقع أن يُعيد الأداء المستقبلي لمنشأة الأعمال بشكل كبير عن المعلومات التاريخية، يجب أن يفهم المُقِّم سبب عدم تمثيل الأداء التاريخي للتوقعات المستقبلية للمنشأة.

110- اعتبارات اقتصادية وصناعية

1-110 يعد الوعي بالتطورات الاقتصادية واتجاهات الصناعة المحددة ذات الصلة ركيزة محورية لجميع عمليات التقييم. يُمكن أن تؤثر عوامل مثل التوقعات السياسية وسياسة الحكومة وأسعار الصرف والتضخم وأسعار الفائدة ونشاط السوق على الأصول أو الالتزامات في مختلف المواقع والقطاعات الاقتصادية، ويمكن أن تكون

هذه العوامل ذات أهمية خاصة عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها نظرًا لإمكانية اعتماد هذه المنشآت هياكل معقدة تشمل مواقع متعددة وأنواع متعددة من العمليات، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تتأثر المنشأة بعوامل اقتصادية وقطاعية محددة تتعلق بما يلي:

- (أ) موقع المنشأة المُسجل ومقرها الرئيسي وكيانها القانوني.
- (ب) طبيعة عمليات المنشأة ومكان تنفيذ كل جانبٍ من جوانب العمل فيها (أي يمكن أن يتم التصنيع في موقع مختلف عن الموقع الذي يتم فيه البحث والتطوير).
- (ج) مكان بيع السلع أو الخدمات.
- (د) العملة أو العملات التي تستخدمها المنشأة.
- (هـ) موقع الموردین للمنشأة.
- (و) المناطق الخاضعة لأنظمة قانونية وضريبية حيث تُمارس المنشأة نشاطها.

120- الأصول التشغيلية وغير التشغيلية

- 1-120 يُؤخذ تقييم حصة الملكية في منشأة ما في عين الاعتبار فقط في سياق المركز المالي للمنشأة في لحظة زمنية معينة. وينبغي للمُقيّم تحديد العناصر المطلوبة من أجل استخدامها في العمليات، وتلك الزائدة عن الحاجة أو «الفائضة» بالنسبة للمنشأة في تاريخ التقييم.
- 2-120 لا تعكس معظم طرق التقييم قيمة الأصول أو الالتزامات التي لا تلزم لتشغيل منشأة الأعمال.
- فعلى سبيل المثال، عند تقييم المنشأة باستخدام مكررات الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) سيؤدي فقط إلى معرفة قيمة الأصول المستخدمة في إنتاج هذا المستوى من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA). إذا كانت للمنشأة أصول أو التزامات غير تشغيلية، مثل: مصنع خامل، فلن تُعكس قيمة هذه الأصول غير التشغيلية في القيمة. واعتمادًا على نطاق أعمال التقييم (انظر الفقرة 120-3 من هذا المعيار)، قد يلزم تحديد قيمة الأصول أو الالتزامات غير التشغيلية تحديدًا منفصلاً وإضافتها إلى قيمة الأصول التشغيلية لتحديد القيمة.
- 3-120 عند تقييم قيمة الأصول والالتزامات غير التشغيلية تقييمًا منفصلاً، ينبغي للمُقيّم التأكد من استبعاد الإيرادات والمصروفات المرتبطة بالأصول أو الالتزامات من قياسات التدفق النقدي وتوقعاته المستخدمة في تقييم الأعمال التشغيلية.
- فمثلًا: إذا كانت المنشأة لديها التزام هام مرتبطٌ بالنقص في التمويل وتم تقييم هذا الالتزام على حدة، فينبغي أن تستبعد التدفقات النقدية المستخدمة في تقييم المنشأة أي مدفوعات «لسداد» ذلك الالتزام.
- 4-120 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 استهلكت بالكامل والالتزامات القانونية والدعاوى القضائية. ينبغي أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار ما إذا كانت هذه الأصول أو الالتزامات تشكل جزءًا من الأعمال التشغيلية أم أنها أصول أو التزامات غير تشغيلية.
- 5-120 إذا تضمن التقييم معلومات من منشآت الأعمال المتداولة علنًا، فستتضمن أسعار الأسهم المتداولة علنًا عادةً قيمة الأصول أو الالتزامات غير التشغيلية ضمناً، حيثما وجدت. وينبغي للمُقيّم النظر في تعديل المعلومات المُستمدة من المنشآت المتداولة علنًا لاستبعاد القيمة والإيرادات والنفقات المرتبطة بالأصول أو الالتزامات غير التشغيلية أو كلاهما.

- 1-130 غالبًا ما يتم تمويل المنشآت باستخدام مزيج من القروض وحقوق الملكية. ولكن قد يُطلب من المُقيّم في كثير من الحالات تقييم حقوق الملكية للمنشأة فقط أو فئة معينة منها أو نوع من حقوق الملكية.
- يمكن في بعض الأحيان تقييم حقوق الملكية أو فئة معينة من الأسهم مباشرة. ومع ذلك، فمن المعتاد أن تُحدد قيمة المؤسسة قبل تخصيص القيمة بين مختلف فئات الديون وحقوق الملكية.
- 2-130 توجد حصص ملكية عديدة في الأصل ويُمكن أن يُكلف المُقيّم بتقييمات، وتشمل هذه الحصص على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
- (أ) السندات.
- (ب) الديون القابلة للتحويل.
- (ج) حصص الشراكة.
- (د) الحصة غير المسيطرة.
- (هـ) الأسهم العادية.
- (و) الأسهم الممتازة.
- (ز) الخيارات.
- (ح) الضمانات.
- 3-130 عندما يُطلب من المُقيّم أن يقيم حقوق الملكية فقط أو أن يحدد كيفية توزيع القيمة بين مختلف فئات الديون وحقوق الملكية، يجب عليه تحديد الحقوق والتفضيلات المختلفة والمتعلقة بكل فئة من فئات الديون وحقوق الملكية ومراعاتها.
- 4-130 يمكن تصنيف الحقوق والتفضيلات إلى مجموعتين رئيسيتين، الحقوق الاقتصادية وحقوق السيطرة.
- وتشمل هذه الحقوق والتفضيلات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) توزيعات الأرباح أو حقوق توزيعات الأرباح الممتازة.
- (ب) تفضيلات التصفية.
- (ج) حقوق التصويت.
- (د) حقوق الاسترداد.
- (هـ) حقوق التحويل.
- (و) حقوق المشاركة.
- (ز) حقوق منع تخفيض قيمة الأسهم.
- (ح) حقوق التسجيل.
- (ط) حقوق بيع أو شراء الأسهم.
- 5-130 بالنسبة لهياكل رأس المال البسيطة التي تحتوي على الأسهم العادية والديون البسيطة (مثل السندات والقروض والسحب على المكشوف)، يمكن تقدير قيمة جميع الأسهم العادية داخل المنشأة من خلال تقدير قيمة الدين مباشرة وطرحها من قيمة المنشأة، ومن ثم تخصيص قيمة الحقوق المتبقية بالتناسب لجميع الأسهم العادية. لا تناسب هذه الطريقة جميع الشركات ذات الهياكل الرأسمالية البسيطة. فعلى سبيل المثال، قد لا يكون ذلك مناسبًا للشركات المتعثرة أو الشركات عالية الاستدانة.
- 6-130 أما هياكل رأس المال المعقدة، كونها تتضمن أنواع أخرى من الأسهم غير الأسهم العادية، يمكن للمُقيّم استخدام أي طريقة معقولة لتحديد قيمة الأسهم أو فئة معينة من حقوق الملكية.
- وعادة ما يتم تحديد قيمة المنشأة أولاً في مثل هذه الحالة، ومن ثم يتم تخصيص هذه القيمة بين الفئات المختلفة للديون وحقوق الملكية.
- وفيما يلي ثلاث طرق يمكن للمُقيّم استخدامها في مثل هذه الحالة:

- (أ) طريقة القيمة الراهنة (CVM).
- (ب) طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM).
- (ج) طريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM).
- 7-130 لا تأخذ طريقة القيمة الراهنة (CVM) المستقبل بعين الاعتبار، بينما تقدر كل من طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM) وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM) القيم على افتراض النتائج المستقبلية المختلفة. وتعتمد طريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM) على افتراضات منفصلة للأحداث المستقبلية أما طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM) فتقدر التوزيع المستقبلي للنتائج باستخدام التوزيع غير الطبيعي حول القيمة الراهنة.
- 8-130 ينبغي للمقيّم مراعاة أي اختلافات محتملة بين تقييم «ما قبل النقود» و«ما بعد النقود»، خاصة بالنسبة للشركات الناشئة ذات هياكل رأس المال المعقدة. فعلى سبيل المثال، يُمكن أن يؤثر ضخ الأوراق المالية (أي «تقييم ما بعد النقود») لهذه الشركات على ملف المخاطر الإجمالي لمنشأة الأعمال وتوزيع القيمة النسبية بين فئات الأسهم.
- 9-130 ينبغي على المقيّم 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 (CVM)

- 10-130 تُوزع طريقة القيمة الراهنة قيمة المنشأة على مختلف سندات الدين وحقوق الملكية على افتراض البيع الفوري للمنشأة. فموجب طريقة القيمة الراهنة، أولاً تُخصم الالتزامات المفروضة على أصحاب الديون أو الأوراق المالية المعادلة للديون من قيمة المؤسسة لحساب قيمة الأسهم المتبقية. وينبغي أن يأخذ المقيّم في الاعتبار ما إذا كانت قيمة المؤسسة تتضمن الأوراق المالية أو تستثنيها، والاستخدام الناتج لإجمالي أو صافي الدين لأغراض التخصيص. وتخصص بعدها القيمة لسلسلة متنوعة من الأسهم الممتازة بناءً على تفضيلات التسييل أو قيم التحويل، أيهما أكبر. وأخيراً، تُوزع أي قيمة متبقية على الأسهم العادية والخيارات والضمانات.
- 11-130 تتمثل قيود طريقة القيمة الراهنة في أنها لا تستشرف المستقبل ولا تنظر في المكاسب التي تحققها الخيارات المالية للعديد من فئات الأسهم.
- 12-130 لا ينبغي استخدام طريقة القيمة الراهنة سوى في الحالات التالية:
- (أ) عند توقع حدث تصفية وشيك للمؤسسة.
- (ب) عندما تكون المؤسسة في مرحلة مبكرة من تطورها بحيث لا تكون قد أنشئت قيمة مشتركة هامة 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.
- 13-130 ينبغي للمقيّم ألا يفترض تساوي قيمة الدين أو ما يشابهها من أوراق مالية مع قيمتها الدفترية دون وجود مبرر منطقي لذلك.
- طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM)
- 14-130 تقوم طريقة تسعير الخيارات بتقييم فئات الأسهم المختلفة على أساس اعتبار كل فئة من الأسهم خياراً مالياً للتدفقات النقدية التي تولدها المنشأة. غالباً ما تُطبق طريقة تسعير الخيارات المالية على هياكل رأس المال التي يتغير فيها الدفع لفئات الأسهم المختلفة على مستويات مختلفة من إجمالي قيمة الأسهم. تشمل فئات الأسهم المذكورة، على سبيل المثال لا الحصر، الأسهم الممتازة القابلة للتحويل أو وحدات

- حوافز الإدارة أو الخيارات أو فئات أخرى من الأسهم التي لها تفضيلات تصفية معينة.
- 15-130 يمكن تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية على قيمة المنشأة شاملةً ما عليها من ديون، أو تطبيقها على أساس حقوق الملكية بعد فصل الديون على حدة.
- 16-130 تُراعي طريقة تسعير الخيارات المالية مختلف الشروط لاتفاقيات 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.
- 17-130 تبدأ طريقة تسعير الخيارات المالية من قيمة إجمالي حقوق الملكية للشركة، ثم تطبق طريقة تسعير الخيارات المالية لتخصيص إجمالي قيمة الأسهم بين الأوراق المالية.
- 18-130 تُعد طريقة تسعير الخيارات المالية (أو أي طريقة هجينة ذات علاقة) مناسبة للظروف التي يصعب فيها التنبؤ بحالات التسييل في المستقبل أو في حال أن منشأة الأعمال في مراحل مبكرة منذ إنشائها.
- 19-130 تعتمد طريقة تسعير الخيارات المالية في أغلب الأحيان على نموذج بلاك شولز (Black-Scholes) لتحديد القيمة المرتبطة بالتوزيعات التي تتجاوز حدود قيمة معينة. ومع ذلك، يمكن تبرير التقنيات البديلة في هياكل رأس المال الأكثر تعقيداً، مثل محاكاة مونتسي كارلو (Monte Carlo simulation).
- 20-130 تتضمن قائمة الخطوات التي ينبغي للمُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة تسعير (الهيئات المالية (OPM)، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (ب) تحديد إجمالي قيمة حقوق الملكية للشركة.
- تحديد أفضليات التسييل 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 أولوية التسييل وأسعار التحويل نافذة.
- (د) تحديد المدخلات لنموذج بلاك-شولز (Black-Scholes) أو نماذج الخيارات الأخرى:
- (1) تحديد أفق زمني معقول لطريقة تسعير الخيارات (OPM).
- (2) تحديد معدل خالي 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 كحق في خيار الشراء) بين فئات الأسهم بناءً على التخصيص المحدد في الخطوة (و) والقيمة المحددة في الخطوة (هـ).
- (ح) النظر في إجراء تعديلات إضافية على فئات الأسهم حسب الضرورة، بما يتوافق مع أساس القيمة، فعلى سبيل المثال، قد يكون من المناسب تطبيق خصومات أو علاوات.

- 21-130 عند تحديد افتراضات تقلب الأسعار المناسبة، ينبغي للمُقيّم 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.
- 22-130 إضافة إلى الطريقة الموضحة أعلاه، يمكن استخدام طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM) لدعم حساب قيمة إجمالي الأسهم عندما يكون هناك سعر معروف لأحد الأوراق المالية الفردية. تكون المدخلات لتحليل الحل الرجعي هي ذاتها المذكورة أعلاه. ومن ثم يحدد المُقيّم سعر الورقة المالية المحددة عن طريق تغيير قيمة إجمالي حقوق الملكية. وتحسب هذه الطريقة الداعمة أيضاً قيمة جميع الأوراق المالية الأخرى.
- طريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM)**
- 23-130 في طريقة حساب العائد المتوقع الموزون (PWERM)، تُقدر قيمة الأسهم المختلفة على أساس تحليل القيم المستقبلية لمنشأة الأعمال بافتراض نتائج مستقبلية مختلفة. وتستند قيمة الأسهم إلى القيمة الحالية المتوقعة والموزونة لعائدات الاستثمار المستقبلية، مع الأخذ في الاعتبار كل من النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل، وكذلك حقوق وتفضيلات فئات الأسهم.
- 24-130 عادة ما تستخدم هذه الطريقة عندما توشك منشأة الأعمال على حدث الخروج ولا تخطط لزيادة رأس المال الإضافي.
- 25-130 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM)، 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 المقدرّة 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 معدل الخصم المعدل 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 على فئات الأسهم حسب الضرورة، بما يتوافق مع أساس القيمة، فعلى سبيل المثال، قد يكون من المناسب تطبيق خصومات أو علاوات.
- 26-130 ينبغي للمُقيّم إجراء التسويات على القيم الحالية الموزونة وفقاً لقيم الخروج المستقبلية للتأكد من معقولية التقييم الإجمالية لمنشأة الأعمال.
- 27-130 يمكن أن يجمع المُقيّم بين عناصر طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM) وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM) واستحداث منهجية هجينة باستخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لتقدير تخصيص القيمة في واحد أو أكثر من السيناريوهات الموزونة.

المعيار 210 - الأصول غير الملموسة



الفقرات

10
20
30
40
50
60
70
80
90
100
110

جدول المحتويات

نبذة عامة
المقدمة
أسس القيمة
أساليب وطرق التقييم
أسلوب السوق
أسلوب الدخل
أسلوب التكلفة
اعتبارات خاصة للأصول غير الملموسة
معدلات الخصم أو معدلات العائد للأصول غير الملموسة
العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة
فائدة استهلاك الضرائب (TAB)

-10 نبذة عامة

1-10 تنطبق المبادئ المنصوص عليها في المعايير العامة على عمليات تقييم الأصول غير الملموسة وعمليات التقييم باستخدام أحد مكونات هذه الأصول. وينص هذا المعيار على المتطلبات الإضافية التي تنطبق على تقييمات الأصول غير الملموسة.

-20 المقدمة

1-20 يُقصد بالأصل غير الملموس الأصل غير النقدي الذي يتميز بخصائصه الاقتصادية، ولا تتمتع هذه الأصول بأي خصائص مادية، ولكنها تمنح حقوق أو منافع اقتصادية للمالكها.

2-20 تُميز بعض الأصول غير الملموسة ويُمكن وصفها من خلال خصائص، مثل: ملكيتها ووظيفتها ووضعها في السوق وسمعتها والحماية القانونية، وتُميز هذه الخصائص الأصل غير الملموس عن غيره.

3-20 تُوجد أنواعٌ عديدةٌ من الأصول غير الملموسة، ولكن عادة ما تندرج ضمن فئة أو أكثر من الفئات التالية أو الشهرة:

(أ) تستخدم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتسويق أساسًا 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 تُدرها الأعمال الفنية كالمسرحيات والكتب والأفلام والموسيقى، وحماية حقوق التأليف والنشر غير التعاقدية.

(د) تمثل الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعقود قيمة الحقوق الناشئة عن الانفاقيات التعاقدية. من الأمثلة على ذلك: عقود الترخيص ورسوم الملكية الفكرية وعقود التوريد وعقود الإيجار والتصاريح وحقوق البث وعقود الخدمات وعقود العمل وعقود عدم المنافسة والحقوق في الموارد الطبيعية.

(هـ) تنشأ الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتقنية عن الحقوق التعاقدية أو غير التعاقدية في استخدام التقنية المسجلة وغير المسجلة كبراءات الاختراع وقواعد البيانات والتركيبات والتصاميم والبرمجيات والعمليات والوصفات.

4-20 على الرغم من أن الأصول غير الملموسة المتشابهة ضمن نفس الفئة تتشابه مع بعضها البعض في بعض الخصائص، إلا أنها أيضاً تختلف في بعض الخصائص التي تتفاوت حسب نوع الأصل غير الملموس.

5-20 بالإضافة إلى ذلك، قد تمثل بعض الأصول غير الملموسة، مثل العلامات التجارية مزيجاً، من الفئات المذكورة في الفقرة (20-3).

6-20 عند تقييم أصل غير ملموس، يجب على المُقيّم أن يفهم على وجه التحديد ما يجب تقييمه والاستخدام المقصود للتقييم. ومن الأمثلة على ذلك: عادةً ما يكون لبيانات العملاء (الأسماء والعناوين وما إلى ذلك) قيمةً مختلفةً تمامًا عن عقود العملاء (العقود السارية في تاريخ التقييم) وعن علاقات العملاء (قيمة العلاقات المستمرة مع العملاء بما في ذلك العقود الحالية والمستقبلية). يُمكن 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.

7-20 بوجه عام، يُقصد بالشهرة أي منفعة اقتصادية مستقبلية تنشأ عن أي نشاط تجاريّ أو أي مصلحة فيه أو من استخدام مجموعة من الأصول لم يتم الاعتراف بها بشكل منفصل في أي أصل آخر. وعادةً ما تُقدر قيمة الشهرة التجارية بالمبلغ المتبقي بعد خصم قيم جميع الأصول الملموسة وغير الملموسة والنقدية والمعدلة وفقاً للالتزامات الفعلية أو المحتملة من قيمة أي منشأة.

8-20 وبالنسبة لبعض الأغراض المقصودة، يمكن أن يتطلب الأمر تقسيم الشهرة إلى شهرة قابلة للتحويل (التي يمكن تحويلها إلى الغير) أو غير القابلة للتحويل أو «الشخصية». 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 منشآت الأعمال بموجب المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) أو مبادئ المحاسبة المقبولة عمومًا في الولايات المتحدة (US GAAP)، لا يُعترف بالأصل الملموس إلا إذا كان:

(أ) قابلاً للفصل، أي يمكن تقسيمه أو فصله عن المنشأة وبيعه ونقل ملكيته وترخيصه وتأجيريه أو تبادله إما بشكل فردي، أو مع عقد ذي علاقة، أو أصل أو التزام قابل للتحديد، بصرف النظر عما إذا كانت المنشأة تعترف بالقيام بذلك.

(ب) بذلك.

ناشئاً عن حقوق تعاقدية أو غيرها من الحقوق القانونية بصرف النظر عما إذا كانت هذه الحقوق يُمكن نقل ملكيتها أو فصلها عن المنشأة أو عن الحقوق والالتزامات الأخرى.

- 9-20 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 عادةً 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.
- 10-20 يمكن أن يتمثل الاستخدام المقصود من التقييم في تحديد قيمة أصل واحد أو أكثر من الأصول غير الملموسة. ومع ذلك، ينبغي للمُقيّم عند تقييم منشآت الأعمال والحصول فيها والعقارات والآلات والمعدات مراعاة ما إذا كانت هناك أصولاً غير ملموسة مرتبطة بتلك الأصول، وما إذا كانت تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الأصل محل التقييم، على سبيل المثال: عند تقييم فندق ما باستخدام أسلوب الدخل، يمكن أن تعكس مساهمة قيمة علامته التجارية بالفعل في الأرباح التي يدرها.
- 11-20 تُنفذ عمليات تقييم الأصول غير الملموسة لتحقيق مجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة. وتقع على عاتق المُقيّم مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، كما يتحمل المُقيّم أيضاً مسؤولية فهم ما إذا كان ينبغي تقييم الأصول غير الملموسة على أساس منفصل أو تجميعها مع أصول أخرى.
- تشمل الظروف التي تتطلب تقييم الأصول غير الملموسة، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي :
- (أ) أغراض إعداد التقارير المالية، مثل المحاسبة عن مجموعات منشآت الأعمال
- (ب) وحيازة الأصول ومبيعاتها وتحليل انخفاض القيمة.
- (ج) أغراض إعداد التقارير الضريبية، مثل إجراء تحليلات أسعار نقل الملكية والتخطيط وإعداد تقارير ضرائب الشركات والهبات وتحليلات ضرائب القيمة المضافة.
- (د) التقاضي في حالات منها نزاعات المساهمين وحساب الأضرار وفسخ الزواج (الطلاق).
- (هـ) أحداث تشريعية أو قانونية أخرى مثل عمليات الشراء القسرية أو إجراءات نزع الملكية.
- 30- أسس القيمة - الإشارات العامة والإفراض الإضافي وارتباطات دعم المعاملات والإفلاس.

1-30

وفقاً للمعيار 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيّم اختيار الأساس المناسب للقيمة عند تقييم الأصول غير الملموسة.

2-30

تُنفذ عمليات تقييم الأصول غير الملموسة غالباً باستخدام أسس القيمة التي تحددها جهات أو منظمات أخرى غير مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) (بعض الأمثلة عليها مذكورة في المعيار 102 - أسس القيمة). يجب على المُقيّم أن يفهم ويتبع التشريعات واللوائح والسوابق القضائية وغيرها من الإرشادات التفسيرية المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم.

40- أساليب وطرق التقييم

1-40 يُمكن تطبيق طرق التقييم الثلاثة الموضحة في المعيار 103 - أساليب التقييم على تقييم الأصول غير الملموسة.

2-40 يجب على المُقيّم الامتثال لمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، بما في ذلك الفقرة (4-10) عند اختيار الأسلوب والطريقة، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.

50- أسلوب السوق

1-50 وفقًا لهذا الأسلوب، تحدد قيمة أي أصول غير ملموسة تبعًا لنشاط السوق (على سبيل المثال: المعاملات التي تنطوي على أصول مطابقة أو مماثلة).

2-50 تشمل المعاملات التي تنطوي على أصول غير ملموسة في كثير من الأحيان أصول أخرى مثل اندماج منشآت الأعمال التي تتضمن الأصول غير الملموسة.

3-50 يجب على المُقيّم الالتزام بالفقرتين رقم (2-20) و(3-20) من المعيار 103 - أساليب التقييم عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق عند تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه.

بالإضافة إلى ذلك، يجب على المُقيّم ألا يطبق أسلوب السوق بهدف تقييم الأصول غير الملموسة إلا عند استيفاء كلا المعيارين التاليين:

(أ) توفر معلومات عن معاملات على أساس محايد متضمنة أصول غير ملموسة مطابقة أو مماثلة في تاريخ التقييم أو قرابته.

(ب) توفر معلومات كافية تسمح للمُقيّم بتعديل جميع الفروق الهامة بين الأصل غير الملموس محل التقييم وغيره من الأصول التي تتضمنها المعاملات.

4-50 تعني الطبيعة غير المتجانسة للأصول غير الملموسة وحقيقة أنها نادرًا ما يتم التعامل معها بمعزل عن غيرها من الأصول، صعوبة العثور على أدلة سوقية على المعاملات المتضمنة لأصول متطابقة. تشتمل الأدلة السوقية عادةً عند توفرها على أصول مشابهة ولكنها ليست متطابقة مع الأصل المعني.

5-50 حيثما تتوافر أدلة على الأسعار أو مضاعفات التقييم، يجب على المُقيّم تعديلها لتعكس الاختلافات بين الأصل محل التقييم والأصول التي تتضمنها المعاملات، بحيث تعكس هذه التعديلات الخصائص المميزة للأصل غير الملموس محل التقييم والأصول التي تتضمنها المعاملات، ويمكن تحديد هذه التعديلات فقط على المستوى النوعي وليس الكمي. لكن يمكن أن تُشير الحاجة إلى إجراء تعديلات نوعية هامة أن أسلوبًا آخرًا سيكون أنسب لإجراء التقييم.

6-50 تشمل الأمثلة على الأصول غير الملموسة التي يُستخدم معها أسلوب السوق عادة ما يلي:

(أ) البث الإذاعي.

(ب) أسماء مجالات الإنترنت.

(ج) تراخيص سيارات الأجرة.

7-50 تُمثل طريقة المعاملات الإرشادية طريقة السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها على الأصول غير الملموسة.

8-50 يمكن في حالات نادرة تداول أي أوراق مالية مماثلة بشكل كافي للأصل غير الملموس محل التقييم تداولًا عامًا، مما يسمح باستخدام طريقة الشركات العامة الإرشادية، فعلى سبيل المثال، ترتبط حقوق القيمة المحتملة (CVRs) بأداء منتج أو تقنية بعينها.

- 1-60 وفقاً لهذا الأسلوب، تحدد قيمة أي أصول غير ملموسة تبعاً للقيمة الحالية للدخل أو التدفقات النقدية أو وفورات التكاليف التي تُعزى إلى الأصل غير الملموس خلال عمره الاقتصادي.
- 2-60 يجب على المُقيّم الامتثال للفقرتين (2-30) و(3-30) من المعيار 103 - أسلوب التقييم عند تحديد مدى إمكانية تطبيق أسلوب الدخل على تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه.
- 3-60 كثيراً ما يُدرج الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة في السعر المدفوع مقابل البضائع أو الخدمات. ويمكن أن يكون من الصعب فصل الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة عن الدخل المرتبط بغيرها من الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى. حيث صُممت العديد من طرق أسلوب الدخل لفصل المنافع الاقتصادية المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم.
- 4-60 يُمثل أسلوب الدخل إحدى الطريقة الأكثر شيوعاً في تقييم الأصول غير الملموسة، وعادةً ما يستخدم في تقييم الأصول غير الملموسة التالية:
- (أ) التقنية.
- (ب) الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء (مثل: قوائم المهام والعقود والعلاقات).
- (ج) الأسماء أو العلامات أو السمات التجارية.
- (د) تراخيص التشغيل (مثل: عقود الامتياز التجاري وتراخيص الألعاب وترددات الطيف الإذاعي).
- (هـ) اتفاقيات عدم المنافسة.

طرق أسلوب الدخل

- 5-60 يتضمن أسلوب الدخل عدة طرق، وفيما يلي الطرق التي يتناولها هذا المعيار بمزيد من التفاصيل:
- (أ) طريقة الإيرادات الزائدة.
- (ب) طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية.
- (ج) طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه.
- (د) طريقة جرينفيلد (greenfield method).
- (هـ) طريقة التوزيع.
- (و) طريقة توفير التكاليف.

طريقة الإيرادات الزائدة

- 6-60 تُقدر هذه الطريقة قيمة الأصل غير الملموس من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية التي تُنسب إلى الأصل غير الملموس محل التقييم بعد استبعاد نسبة التدفقات النقدية التي تُنسب إلى غيره من الأصول اللازمة لتوليد التدفقات النقدية («الأصول المساهمة»). عادةً ما تستخدم هذه الطريقة مع عمليات التقييم التي تتطلب من المشتري توزيع السعر الإجمالي المدفوع للمنشأة بين الأصول الملموسة والأصول غير الملموسة القابلة للتحديد والشهرة.

- 7-60 يُقصد بالأصول المساهمة تلك الأصول المستخدمة مع الأصل غير الملموس محل التقييم في تحقيق التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بذلك الأصل، في حين لا تُمثل الأصول التي لا تساهم في التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم أصولاً مساهمةً.
- 8-60 يمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة باستخدام ما يلي:
- (أ) عدة فترات من التدفقات النقدية المتوقعة («طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات (MPEEM)»).
- (ب) فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة («طريقة الأرباح الزائدة لفترة واحدة»).
- (ج) رسملة فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة («طريقة الأرباح الزائدة المرسملة» أو «طريقة الصيغة»).
- 9-60 لا تكون طريقة الإيرادات الزائدة المرسملة أو طريقة المعادلة الرياضية مناسبة في العادة إلا إذا كان الأصل غير الملموس يعمل وسط ظروف مستقرة بمعدلات نمو أو هبوط ثابتة وهوامش ربح ثابتة ومستويات أو عائدات ثابتة للأصول المساهمة.
- 10-60 تتمتع معظم الأصول غير الملموسة بعمر اقتصادي يتجاوز فترة واحدة، وكثيراً ما تتبع أنماط النمو أو الاضمحلال غير الخطية وقد تتطلب مستويات مختلفة من الأصول المساهمة بمرور الوقت. وعليه، يشجع استخدام طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات (MPEEM) لأنها توفر أكبر قدر من المرونة وتسمح للمُقيّم بالتنبؤ الصريح بالتغيرات في مثل هذه المدخلات.
- 11-60 فيما يلي قائمة بالخطوات التي يجب على المُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة الأرباح الزائدة، سواء طُبقت في فترة واحدة أو عدة فترات أو بطريقة الرسملة، وتشمل هذه الخطوات على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) التنبؤ بقيمة وتوقيت الإيرادات المستقبلية الناتجة عن الأصول غير الملموسة محل التقييم والأصول المساهمة المرتبطة به.
- (ب) التنبؤ بقيمة وتوقيت النفقات اللازمة لتحقيق العوائد من الأصول غير الملموسة محل التقييم والأصول المساهمة المرتبطة بها.
- (ج) تعديل المصروفات لاستبعاد تلك المرتبطة بإنشاء أصول غير ملموسة جديدة وغير لازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة. يمكن أن تكون هوامش الربح في طريقة الإيرادات الزائدة أعلى من هوامش ربح المنشأة بأكملها؛ نظراً لأن هذه الطريقة تستبعد الاستثمار في بعض الأصول غير الملموسة الجديدة. فعلى سبيل المثال:
- (1) لن تكون نفقات البحث والتطوير المتعلقة بتطوير تقنية جديدة لازمة عند تقييم التقنية الحالية فقط.
- (2) لن تكون نفقات التسويق المتعلقة بالحصول على عملاء جدد لازمة عند تقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء الحاليين.
- (د) تحديد الأصول المساهمة اللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة وتقييمها، وعادةً ما تشمل الأصول المساهمة رأس المال العامل والأصول الثابتة والقوى العاملة والأصول غير الملموسة المحددة بخلاف الأصل غير الملموس محل التقييم.

- (هـ) تحديد معدل العائد المناسب لكل أصل من الأصول المساهمة بناءً على تقييم المخاطر المرتبطة بذلك الأصل، فعلى سبيل المثال، عادةً ما يكون للأصول منخفضة المخاطر مثل رأس المال العامل معدلات عائد أعلى نسبيًا، بينما تتطلب الأصول غير الملموسة المساهمة والآلات والمعدات بالغة التخصص معدلات عائد أعلى نسبيًا.
- (و) خصم العوائد المطلوبة على الأصول المساهمة من الأرباح المتوقعة في كل فترة من فترات التنبؤ للوصول إلى الإيرادات الزائدة التي تُعزى للأصل غير الملموس محل التقييم فقط.
- (ز) تحديد معدل الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية أو رسملة الأرباح الزائدة.
- (ح) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسبًا للاستخدام المقصود من التقييم (انظر الفقرات 110 - 110-4).

12-60 ينبغي إدراج رسوم الأصول المساهمة (CACs) لجميع الأصول الملموسة الحالية والمستقبلية والأصول غير الملموسة والأصول المالية التي تساهم في توليد التدفق النقدي. وفي حالة مشاركة الأصل المطلوب سداد رسوم الأصول المساهمة (CAC) عنه في أكثر من خط أعمال واحد، فيجب توزيع هذه الرسوم على خطوط الأعمال المختلفة المعنية.

13-60 يجب أن يعتمد تحديد ما إذا كانت رسوم الأصول المساهمة (CAC) المُستحقة عن عناصر السمعة الطيبة مناسبًا على تقييم الحقائق والظروف ذات الصلة بالموقف. يجب ألا يطبق المُقيّم رسوم الأصول المساهمة أو تعديلات بديلة لعناصر السمعة التجارية تلقائيًا إذا كانت الظروف لا تبرر مثل هذه الرسوم. عادةً ما تكون القوى العاملة المجمعمة، نظرًا لأنها قابلة للقياس الكمي، هي العنصر الوحيد من عناصر السمعة التجارية الذي يجب أخذ رسوم الأصول المساهمة في الاعتبار من أجله. وبناءً على ذلك، يجب على المُقيّم التأكد من وجود أساس قوي لتطبيق رسوم الأصول المساهمة لأي عنصر من عناصر السمعة الطيبة بخلاف القوى العاملة المجمعمة.

14-60 عادةً ما تحتسب رسوم الأصول المساهمة على أساس ما بعد خصم الضرائب كعائد عادل على قيمة الأصل المساهم، وفي بعض الحالات يُخصم أيضًا عائد الأصل المساهم. ويمثل العائد المناسب على أي أصل مساهم عائد الاستثمار الذي يشترطه أيُّ مشارك عادي على الأصل، في حين والعائد على الأصل المساهم هو استرداد مبلغ الاستثمار المبدئي في الأصل. وينبغي ألا يكون هناك أيُّ فرق في القيمة بصرف النظر عما إذا كانت رسوم الأصول المساهمة محتسبةً على أساس ما قبل أو ما بعد خصم الضرائب. إذا كان الأصل المساهم ذو طبيعة غير متناقصة أو ناضبة، مثل: رأس المال العامل فلا يلزم سوى تحقيق عائد عادل على الأصل.

16-60 بالنسبة للأصول غير الملموسة المساهمة التي قُيِّمت باستخدام طريقة الإغفاء من رسوم الملكية الفكرية، فينبغي أن يكون رسم الأصل المساهم مساويًا لرسوم الملكية الفكرية (إما قبل خصم الضرائب أو بعد خصم الضرائب).

17-60 لا تُطبق طريقة الأرباح الزائدة سوى على أصل واحد غير ملموس لتدفق معين من الإيرادات والدخل، بل تُطبق طريقة الأرباح الزائدة عمومًا على الأصول غير الملموسة الرئيسة أو الأكثر أهمية. على سبيل المثال: عند تقييم الأصول غير الملموسة لمنشأة أعمال تستخدم كلاً من التقنية والاسم التجاري في تقديم منتج أو خدمة (أي أن الإيرادات المرتبطة بالتقنية والاسم التجاري واحدة)، فينبغي استخدام طريقة الإيرادات الزائدة فقط لتقييم أحد الأصول غير الملموسة، وينبغي استخدام طريقة

بديلة لتقييم لأصول الأخرى. ولكن إذا كان لدى منشأة الأعمال خطوط إنتاج متعددة وكان كلٌ منها يستخدم تقنيةً مختلفةً ويحقق إيرادات وأرباح مختلفة، فيمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة في تقييم التقنيات المختلفة والمتعددة.

طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية

- 18-60 تحدد قيمة أي أصل غير ملموس وفقاً لهذه الطريقة تبعاً لقيمة دفعات رسوم الملكية الفكرية الافتراضية التي سيتم توفيرها عن طريق امتلاك الأصل مقارنة بالحصول على ترخيص للأصل غير الملموس من طرف خارجي. ومن الناحية النظرية، يمكن اعتبار هذه الطريقة على أنها طريقة التدفقات النقدية المخصومة المطبقة على التدفقات النقدية التي يمكن أن يحصل عليها مالك الأصل غير الملموس من خلال ترخيص الأصل غير الملموس لأطراف أخرى.
- 19-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) وضع التوقعات المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم على مدى عمر الأصل غير الملموس محل التقييم. وتُمثل الإيرادات أكثر المقاييس المتوقعة شيوعاً، نظراً لأن معظم رسوم الملكية الفكرية تُدفع كنسبة مئوية من الإيرادات. ومع ذلك يمكن أن تكون المقاييس الأخرى مثل رسوم الملكية الفكرية لكل وحدة مناسبة عند إجراء تقييمات معينة.
- (ب) تحديد معدل رسوم الملكية الفكرية للأصل غير الملموس محل التقييم. ويمكن استخدام طريقتين لاشتقاق معدل افتراضي لرسوم الملكية الفكرية:
- (1) تعتمد الطريقة الأولى على معدلات رسوم الملكية الفكرية في السوق لمعاملات مماثلة أو مشابهة، ويتمثل الشرط الأساسي لهذه الطريقة في وجود أصول غير ملموسة مماثلة ومرخصة على أساس تجاري بحت منتظم.
- (2) أما الطريقة الثانية فتعتمد على تقسيم الأرباح التي من المفترض أن يدفعها أي مُرخّص له راغب للمرخّص الراغب في أي معاملة على أساس محايد مقابل الحصول على حقوق استخدام الأصل غير الملموس محل التقييم.
- (ج) تطبيق معدل رسوم الملكية الفكرية المحدد على التوقعات لحساب مدفوعات رسوم الملكية الفكرية 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. وينبغي تحليل معدل رسوم الملكية الفكرية لتحديد ما إذا كان المصروفات (مثل: الصيانة والتسويق والدعاية) مسؤولية المُرخّص أو المُرخّص له. وسيأخذ معدل رسوم الملكية الفكرية «الإجمالي» في الاعتبار جميع المسؤوليات والمصروفات المرتبطة بملكية أصل مُرخّص والمستحقة للمرخّص، في حين أنّ معدل رسوم الملكية الفكرية «الصافي» سيأخذ في الاعتبار بعض أو كافة المسؤوليات والمصروفات المرتبطة بالأصل المرخص والمستحقة للمرخّص له. وحسب ما إذا كان معدل رسوم الملكية الفكرية «إجمالي» أو «صافي»، ينبغي أن يتضمن التقييم أو يستبعد، على التوالي، خصم مصروفات، مثل: مصروفات الصيانة أو التسويق أو الدعاية المرتبطة بالأصل المرخص افتراضياً.

(هـ) إذا كانت التكاليف الافتراضية ومدفوعات الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية قابلة للخصم من الضرائب، فقد يكون من المناسب تطبيق معدل الضريبة ذي الصلة لتحديد المدخرات بعد الضريبة المرتبطة بملكية الأصول غير الملموسة. ومع ذلك، بالنسبة لبعض الاستخدامات المقصودة (مثل: أسعار نقل الملكية)، فلا تؤخذ الآثار الضريبية عادةً في الاعتبار عند إجراء التقييم وينبغي تجاوز هذه الخطوة.

(و) تحديد معدل الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية أو رسملة المدخرات المرتبطة بملكية الأصل غير الملموس.

(ز) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم (انظر القسم (110) من هذا المعيار).

سواءً أكان حساب معدل رسوم الملكية الفكرية مبنياً على طريقة معاملات السوق أو تقسيم الأرباح (أو كليهما)، ينبغي أن تأخذ عملية الاختيار بعين الاعتبار خصائص الأصل غير الملموس محل التقييم والبيئة التي يستخدم فيها. وتشكل مراعاة هذه الخصائص أساساً لتحديد معدل رسوم الملكية الفكرية ضمن نطاق من المعاملات الملحوظة أو نطاق الأرباح المتاحة للأصل غير الملموس محل التقييم في طريقة تقسيم الأرباح.

20-60

تتضمن العوامل التي ينبغي أخذها في الاعتبار، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) البيئة التنافسية: حجم سوق الأصل غير الملموس وتوافر البدائل الواقعية وعدد المنافسين والعقبات التي تحول دون الدخول ووجود (أو غياب) تكاليف التحويل.

(ب) أهمية الأصل غير الملموس بالنسبة للمالك: ما إذا كان الأصل محل التقييم عاملاً رئيسياً للتمييز بين المنافسين والأهمية التي يلعبها في استراتيجية التسويق المعتمدة من المالك، وأهميته النسبية بالمقارنة بغيره من الأصول الملموسة وغير الملموسة، والمبلغ الذي ينفقه المالك على إنشاء الأصل محل التقييم وصيانته وتحسينه.

(ج) دورة حياة الأصل غير الملموس: العمر الاقتصادي المتوقع للأصل وأي مخاطر لتقادم الأصل غير الملموس.

ينبغي للمقيّم عند تحديد معدل لرسوم الملكية الفكرية مراعاة ما يلي:

21-60

(أ) يعتمد مدى استعداد المشاركين لدفع رسوم الملكية الفكرية عند إبرام اتفاقية الترخيص على مستويات أرباحهم والمساهمة النسبية للأصل غير الملموس المرخص في تلك الأرباح، على سبيل المثال: لن يدفع أي مُصنّع منتجات استهلاكية رسوم مقابل ترخيص اسم تجاري ليحقق أرباحاً أقل من بيع المنتجات الحاملة للعلامة التجارية مقارنة ببيع المنتجات دون العلامة.

(ب) عند النظر في المعاملات الخاضعة لرسوم الملكية الفكرية الملحوظة، ينبغي للمقيّم فهم الحقوق المنقولة إلى المرخص له وأي قيود مفروضة عليه، فعلى سبيل المثال، قد تتضمن اتفاقيات حقوق الملكية قيوداً ضخمة على استخدام الأصول غير الملموسة المرخصة، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، مناطق جغرافية محددة أو منتجات معينة. يجب أن يفهم المقيّم أيضاً كيفية هيكل المدفوعات بموجب اتفاقية الترخيص. وتشمل هذه الخصائص، على سبيل المثال لا الحصر، الدفعات المقدمة ودفعات العناصر الرئيسية وخيارات الاستحواذ على الملكية المرخصة أو التصرف فيها.

طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه

- 22-60 تشير هذه الطريقة إلى قيمة الأصل غير الملموس من خلال مقارنة حالتين: الأولى يُستخدم فيها الأصل غير الملموس محل التقييم، أما الأخرى فلا يُستخدم، ولكن تظل كافة العوامل الأخرى ثابتة.
- 23-60 يمكن إجراء المقارنة بين الحالتين بطريقتين:
(أ) حساب قيمة المنشأة في ضوء كل حالة حيث 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. من الناحية النظرية، ينبغي أن تصل كلتا الطريقتين إلى قيمة مماثلة للأصل غير الملموس، شريطة ألا يقوم المُقيّم بمراعاة التأثير على أرباح المنشأة فحسب، بل أيضًا العوامل الإضافية، مثل: الفروق بين الحالتين في الاحتياجات والنفقات الرأسمالية.
- 24-60 كثيراً ما تستخدم هذه الطريقة في تقييم اتفاقيات عدم المنافسة، ولكن يمكن أن يكون استخدامها مناسباً عند تقييم الأصول غير الملموسة الأخرى في حالات معينة.
- 25-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
- (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 فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم (انظر الفقرات 1-110 - 4-110).
- 27-60 كخطوة إضافية، يمكن أن يتطلب الفرق بين الحالتين إجراء الترجيح، فعلى سبيل المثال: عند تقييم إحدى اتفاقيات عدم المنافسة، يمكن للفرد أو المنشأة الخاضعة للاتفاقية اختيار عدم المنافسة حتى وإن لم يكن العقد سارياً.
- 28-60 ينبغي ألا تعكس الاختلافات في القيمة بين الحالتين سوى في توقعات التدفق النقدي بدلاً من استخدام معدلات خصم مختلفة في الحالتين.

طريقة جرينفيلد (Greenfield Method)

- 29-60 تُحدد قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم وفقاً لهذه الطريقة باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تفترض أن الأصل غير الملموس محل التقييم يُمثل الأصل الوحيد المملوك للمنشأة في تاريخ التقييم. ويجب شراء جميع الأصول الأخرى الملموسة وغير الملموسة أو إنشاؤها أو تأجيرها.
- 30-60 من الناحية النظرية، تشبه هذه الطريقة طريقة الإيرادات الزائدة، ولكن بدلاً من طرح رسوم الأصول المساهمة من التدفقات النقدية لاستنتاج مساهمة هذه الأصول، تفترض هذه الطريقة أنه سيتعين على مالك الأصل محل التقييم إنشاء الأصول المساهمة أو شرائها أو استئجارها. وتستخدم تكلفة الأصل البديل ذي المنفعة المكافئة بدلاً من تكلفة إعادة الإنتاج عند بناء الأصول المساهمة أو شرائها.
- 31-60 غالباً ما تُستخدم طريقة جرينفيلد لتقدير قيمة «تمكين» الأصول غير الملموسة، مثل اتفاقيات الامتياز وترددات الطيف الإذاعي.
- 32-60 تتضمن قائمة الخطوات التي ينبغي للمُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة جرينفيلد، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) 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.
- (ب) تقدير توقيت وقيمة المصروفات المتعلقة بالاستحواذ على كافة الأصول الأخرى اللازمة لتشغيل المنشأة محل التقييم أو إنشائها أو تأجيرها.
- (ج) استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة، وتقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية لتحديد قيمة المنشأة محل التقييم مع وجود الأصل غير الملموس محل التقييم حصراً.
- (د) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم (انظر القسم (110) من هذا المعيار).

طريقة الموزع

- 33-60 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 أرباح مرتبطة بكل وظيفة. وبما أن الموزعين عادةً ما يؤديون 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.
- 34-60 تُعد طريقة الموزع مناسبة لتقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء عند اعتبار أصل غير ملموس آخر (مثل: التقنية أو العلامة التجارية) هو الأصل غير الملموس الرئيس أو الأهم، ويخضع للتقييم باستخدام طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات.

تتضمن قائمة الخطوات التي ينبغي للمُقيّم تنفيذها في تطبيق طريقة التوزيع على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- (أ) إعداد توقعات الإيرادات المرتبطة بعلاقات العملاء الحالية. وينبغي أن يعكس ذلك النمو المتوقع في الإيرادات من العملاء الحاليين بالإضافة إلى تأثيرات تناقص العملاء.
- (ب) تحديد الموزعين المماثلين الذي لديهم علاقات مشابهة مع العملاء مثل المنشأة محل التقييم وحساب هوامش الربح التي حققها هؤلاء الموزعون.
- (ج) تطبيق هامش ربح الموزع على الإيرادات المتوقعة.
- (د) تحديد الأصول المساهمة المرتبطة بأداء وظيفة التوزيع اللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة. تشمل الأصول المساهمة للموزع عمومًا رأس المال العامل والأصول الثابتة والقوى العاملة. ومع ذلك، نادرًا ما يطلب الموزعون أصولًا أخرى مثل العلامات التجارية أو التقنية. وينبغي أن يكون مستوى الأصول المساهمة المطلوبة متوافقًا مع أداء المشاركين الذين يؤدون وظيفة التوزيع فقط.
- (هـ) 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 معدل الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية للإيرادات الزائدة.
- (ح) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسبًا للاستخدام المقصود من التقييم (انظر القسم 110 من هذا المعيار).

70- أسلوب التكلفة

- 1-70 وفقًا لأسلوب التكلفة، تحدد قيمة الأصل غير الملموس على أساس تكلفة إحلال أصل مماثل أو أحد الأصول التي تُقدم خدمات أو منافع أو استخدامات مماثلة.
- 2-70 يجب على المُقيّم الامتثال للفقرتين (2-40) و(3-40) من المعيار 103 - أساليب التقييم، عند تحديد تطبيق أسلوب التكلفة على تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه. عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة مع الأصول غير الملموسة مثل ما يلي:
- 3-70 (أ) الحصول على برامج من أطراف خارجية.
- (ب) البرمجيات المطورة والمستخدمه داخلياً وغير القابلة للتسويق.
- (ج) القوى العاملة المجمعة.
- 4-70 ينبغي استخدام أسلوب التكلفة عندما لا يمكن تطبيق أسلوب آخر بصورة مرضية. ولكن ينبغي للمُقيّم محاولة إيجاد طريقة بديلة قبل تطبيق هذا الأسلوب في حالات عدم استيفاء الأصل محل التقييم للمعايير المنصوص عليها في الفقرتين (2-40) و(3-40) من المعيار 103 - أساليب التقييم.
- 5-70 توجد طريقتان رئيسيتان تدرجان تحت أسلوب التكلفة: تكلفة الإحلال وتكلفة إعادة الإنتاج. ولكن لا تمتلك العديد من الأصول غير الملموسة شكلاً ماديًا يمكن إعادة إنتاجه، وعادةً ما تشتق قيمة الأصول مثل البرمجيات التي يمكن إعادة إنتاجها، من وظيفتها أو استخدامها بدلاً من خطوط الكود الدقيقة الخاصة بها. وعلى هذا النحو، تستخدم تكلفة الإحلال عادةً في تقييم الأصول غير الملموسة.
- 6-70 تفترض طريقة تكلفة الإحلال ألا يدفع أيّ مشارك مقابل الأصل قيمة أكبر من التكلفة التي سيتكبدها في حالة إحلاله بأصل بديل له نفس الاستخدام أو الوظيفة.

- ينبغي للمقيّم مراعاة ما يلي عند استخدام طريقة تكلفة الإحلال:
- (أ) التكاليف المباشرة وغير المباشرة لإحلال استخدام الأصل، بما في ذلك العمال والمواد والنفقات العامة.
- (ب) ما إذا كان الأصل غير الملموس محل التقييم عرضة للتقادم أم لا، وعلى الرغم من أن الأصول لا تتقادم ماديًا، إلا أنها يمكن أن تكون عرضة للتقادم الاقتصادي.
- (ج) ما إذا كان من المناسب إدراج أي زيادة في الأرباح ضمن التكاليف المدرجة. ومن المفترض أن يعكس المبلغ المدفوع مقابل أي أصول يتم الحصول عليها من جهة خارجية التكاليف المرتبطة بإنشاء تلك الأصول إضافةً إلى شكل من أشكال الربح لضمان تحقيق عائد على الاستثمار، وبالمثل قد يكون من المناسب إدراج أي زيادة مفترضة في الأرباح ضمن التكاليف في ظل أسس القيمة (انظر المعيار 102- أسس القيمة) التي تفترض معاملةً افتراضيةً. وكما لوحظ في المعيار 103 - أساليب التقييم، من المفترض أن تعكس التكاليف المحتسبة على أساس تقديرات الأطراف الخارجية أي زيادة في الأرباح.
- (د) يمكن أيضًا إدراج تكاليف الفرص البديلة التي تعكس التكاليف المرتبطة بعدم وجود الأصل غير الملموس محل التقييم في مكانه لفترة من الوقت خلال إنشائه.

80 - اعتبارات خاصة للأصول غير الملموسة

- 1-80 تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية للموضوعات المرتبطة بتقييم الأصول غير الملموسة:
- (أ) معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة (القسم 90).
- (ب) العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة (القسم 100).
- (ج) فائدة استهلاك الضرائب (القسم 110).

90 - معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة

- 1-90 يمكن أن يكون من الصعب تحديد معدلات الخصم للأصول غير الملموسة؛ نظرًا لندرة الأدلة السوقية الملحوظة لمعدلات الخصم للأصول غير الملموسة. وعمومًا يستلزم تحديد معدل خصم لأي أصل غير ملموس حكمًا مهنيًا حصيفًا.
- 2-90 ينبغي للمقيّم عند تحديد معدل الخصم للأصول غير الملموس إجراء تقييم للمخاطر المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم ومراعاة معايير المقارنة المرجعية بين معدلات الخصم الملحوظة.
- 3-90 ينبغي للمقيّم عند تقييم المخاطر المرتبطة بأي أصل غير ملموس مراعاة العوامل التالية:
- (أ) عادةً ما يكون للأصول غير الملموسة مخاطر أكبر من الأصول الملموسة.
- (ب) إذا كان الأصل غير الملموس متخصصًا للغاية في استخدامه الحالي، فيمكن أن يكون له مخاطر أكبر من الأصول ذات استخدامات متعددة محتملة.
- (ج) يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المفردة مخاطر أكبر من مجموعات الأصول (أو المنشآت).
- (د) يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المستخدمة في أنشطة محفوفة المخاطر (التي يُشار إليها أحيانًا بغير الروتينية) مخاطر أكبر من الأصول غير الملموسة المستخدمة في المزيد من الأنشطة منخفضة المخاطر أو الروتينية، على سبيل المثال: يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المستخدمة في أنشطة البحث والتطوير مخاطر أكبر من تلك المستخدمة في تقديم المنتجات أو الخدمات الحالية.

(هـ) (هـ) عمر الأصل: على غرار الاستثمارات الأخرى، عادةً ما تعتبر الأصول غير الملموسة الأطول عمراً ذات مخاطر أكبر، وذلك بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها.

(و) (و) قد يكون للأصول ذات التدفقات النقدية التي يمكن تقديرها بسهولة أكبر، مثل سجل الأعمال، مخاطر أقل من الأصول غير الملموسة المماثلة ذات تدفقات نقدية قابلة للقياس بدرجة أقل، مثل: العلاقات مع العملاء.

تُمثل معايير المقارنة المرجعية لمعدلات الخصم معدلات ملحوظة على أساس الأدلة السوقية أو معاملات ملحوظة. وفيما يلي بعض المعدلات المعيارية التي ينبغي للمقيّم مراعاتها:

4-90

(أ) المعدلات الخالية من المخاطر التي لها فترات استحقاق مماثلة لعمر الأصل غير الملموس محل التقييم.

(ب) تكلفة الدين أو معدلات الإقراض ذات فترات الاستحقاق المماثل لعمر الأصل غير الملموس محل التقييم.

(ج) تكلفة حقوق الملكية أو معدلها أو العائد الخاص بالمشاركين في الأصل غير الملموس محل التقييم أو المنشأة المالكة أو المستخدمة لهذا الأصل.

(د) المتوسط المرجح لتكلفة رأس مال (WACC) المشاركين في الأصل غير الملموس محل التقييم أو الشركة المالكة أو المستخدمة لهذا الأصل.

(هـ) في السياقات المتضمنة استحواذ حديث على المنشأة بما في ذلك الأصل غير الملموس محل التقييم، ينبغي مراعاة معدل العائد الداخلي للمعاملة.

(و) في الحالات المتضمنة لتقييم كافة أصول المنشأة، ينبغي للمقيّم إجراء تحليل للمتوسط المرجح للعائد على الأصول (WARA) للتأكد من صحة معدلات الخصم المحددة.

100- العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة

1-100 يعد العمر الاقتصادي للأصل من الاعتبارات المهمة عند تقييم أي أصل من الأصول غير الملموسة، ولا سيما عند استخدام أسلوب الدخل. يمكن أن يكون هذا العمر محدد 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.

2-100 يجب النظر في العوامل القانونية والتقنية والوظيفية والاقتصادية منفردةً ومجمعةً عند تقييم العمر الاقتصادي.

3-100 عند تقدير العمر الاقتصادي لأحد الأصول غير الملموسة، ينبغي للمقيّم أيضاً دراسة نمط الاستخدام أو الإحلال المحتمل له. ويمكن إحلال بعض الأصول غير الملموسة فجأةً عندما تتوفر بدائل جديدة أو أفضل أو أرخص، وفي حين يمكن إحلال الأصول الأخرى ببطء مع الوقت.

4-100 يُعد انحسار العملاء عاملاً رئيسياً في تقدير كلاً من العمر الاقتصادي بالنسبة للأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء والتدفقات النقدية التي تُنسب إليها. ويعتبر انحسار العملاء المستخدم في تقييم الأصول غير الملموسة تقدير كمّي للتوقعات المتعلقة بالخسائر المستقبلية للعملاء. وعلى الرغم من أنه بمثابة تقدير تنبؤي، إلا أن انحسار العملاء عادةً ما يستند إلى الملاحظات التاريخية له.

- 5-100 تُوجد العديد من الطرق لقياس انحسار العملاء التاريخي وتطبيقه:
 (أ) يمكن افتراض معدل خسارة ثابت (كنسبة 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 انحسار 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 بناء على عوامل أخرى، تشمل على سبيل المثال لا الحصر: الموقع الجغرافي أو حجم العميل ونوع المنتج أو الخدمة المشتراة.
 (هـ) يمكن أن تتفاوت الفترة المستخدمة لقياس انحسار العملاء تبعاً للظروف، يجب أن يوضح اختيار الفترة خصائص استخدام الأصل غير الملموس.
- 6-100 يجب أن يعكس حساب الإيرادات الذي يشمل انحسار العملاء شكل انحسار العملاء المتوقع طوال فترة حسابها.
- 7-100 يمكن أن يشمل انحسار العملاء القائم على الإيرادات النمو في هذه الإيرادات من العملاء الحاليين، ومن المستحسن الفصل بين النمو وانحسار العملاء في القياس والتطبيق، حيثما أمكن.
- 8-100 من المفيد، حيثما أمكن، للمُقيّم إدخال الإيرادات التاريخية في النموذج المستخدم والتحقق من مدى دقة تنبؤه بالإيرادات الفعلية المحققة من العملاء الحاليين في السنوات اللاحقة. وفي حالة قياس انحسار العملاء وتطبيقه على النحو المطلوب، ينبغي أن يكون النموذج دقيقاً بشكل معقول، فعلى سبيل المثال: في حالة وضع تقديرات للتناقض المستقبلي على أساس انحسار العملاء التاريخي الملاحظ في الفترة من (20X0) إلى (20X5)، فينبغي للمُقيّم إدخال الإيرادات المحققة من العملاء في سنة (20X0) في النموذج والتحقق مما إذا كان يتنبأ بدقة بالإيرادات المحققة من وراء العملاء الحاليين في السنوات (20X1) و(20X2) وما إلى ذلك.
- 110 - فائدة استهلاك الضرائب (TAB)
- 1-110 في العديد من الولايات الخاضعة للضرائب، يمكن استهلاك الأصول غير الملموسة، وفي بعض الحالات يمكن استهلاك الشهرة للأغراض الضريبية، ويمكن أن يكون من المناسب إدراج قيمة فائدة استهلاك الضرائب في قيمة الأصول غير الملموسة أو الشهرة أو كليهما تبعاً للاستخدام المقصود للتقييم وطريقة التقييم المستخدمة.
- 2-110 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 فائدة استهلاك الضرائب في أسلوب الدخل وإدراجها صراحةً إذا كان ذلك مناسباً.
- 3-110 يفترض أساس القيمة المناسب لبعض الاستخدامات المقصودة من التقييم، مثل إعداد التقارير المالية، بيعاً افتراضياً للأصل غير الملموس محل التقييم. ويجب إدراج فائدة استهلاك الضرائب عموماً لهذه الاستخدامات المقصودة عند استخدام أسلوب الدخل؛ نظراً لأن أيّ مشارك عادي سيكون قادراً على استهلاك أيّ أصل غير ملموس يتم الحصول عليه في أيّ معاملة افتراضية من هذا القبيل بصرف النظر عما إذا كانت تلك المعاملة الافتراضية خاضعة للضريبة أو غير خاضعة للضريبة. 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

فائدة استهلاك الضرائب إذا أدت المعاملة إلى رفع أساس الأصول غير الملموسة أو الشهرة أو كليهما.
عند حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB)، يمكن للمُقيّم استخدام أي من معدلات الخصم التالية:

4-110

- (أ) معدل خصم يناسب المنشأة التي تستخدم الأصل محل التقييم، مثل: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC). ومن هذا المنطلق، ينبغي استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة ككل نظرًا لأنَّ الاستهلاك يمكن استخدامه لخصم الضرائب على أيّ دخل تحققه المنشأة.
- (ب) معدل خصم مناسب للأصل محل التقييم (أي المعدل المستخدم في تقييم الأصل). ومن هذا المنطلق، ينبغي ألا يفترض المُقيّم أنَّ مالك الأصل محل التقييم له عمليات ودخلٌ منفصلٌ عن الأصل محل التقييم، وأنه ينبغي أن يستخدم معدل الخصم المستخدم في حساب فائدة استهلاك الضرائب نفس الأصل المستخدم في عملية التقييم.

المعيار -220 الالتزامات غير المالية



الفقرات	جدول المحتويات
10	نبذة عامة
20	المقدمة
30	أسس القيمة
40	أساليب وطرق التقييم
50	أسلوب السوق
60	أسلوب الدخل
70	أسلوب التكلفة
80	اعتبارات خاصة للالتزامات غير المالية
90	معدلات الخصم للالتزامات غير المالية
100	تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة
110	القيود المفروضة على النقل
120	الضرائب

الفقرات	جدول المحتويات
10	نبذة عامة
1-10	تنطبق مبادئ المعايير العامة على عمليات تقييم الالتزامات غير المالية وعمليات التقييم التي تحتوي على التزام غير مالي. ويحتوي هذا المعيار على متطلبات إضافية تطبق على عمليات تقييم الالتزامات غير المالية.
2-10	في حال تعارض المعيار 103 - أساليب التقييم (انظر الملحق (أ) 20-29 - (أ) 20-40) مع المعيار 220 - الالتزامات غير المالية عند تحديد معدلات الخصم وهوامش المخاطر، يجب على المُقيّم تطبيق المبادئ المذكورة في الأقسام (90) و(100) من هذا المعيار عند تقييم الالتزامات غير المالية
20	المقدمة
1-20	يُقصد بالالتزامات غير المالية، لأغراض المعيار 220 - الالتزامات غير المالية، الالتزامات التي تحتاج إلى أداء التقييد بأداء غير نقدي لتقديم السلع أو الخدمات.
2-20	تشمل الالتزامات التي يمكن أن تحتاج إلى أداء غير النقدي بشكل كامل أو جزئي وتخضع للمعيار 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 لتعويضات والضمانات.
- 3-20 بالرغم من أن بعض الالتزامات المالية العرضية يمكن أن تتطلب التقيد بأداء غير نقدي، فإن هذه الالتزامات لا يتضمنها نطاق المعيار 220 - الالتزامات غير المالية.
- 4-20 عادةً ما يطلب الطرف الذي يتحمل التزام غير مالي هامش ربح عن الجهد المتكبد للوفاء به للتعويض الجهد المتكبد والمخاطر الناتجة عن تقديم البضائع أو الخدمات.
- 5-20 بالنسبة للالتزامات المالية، يعتبر الوفاء النقدي هو التزام الأداء الوحيد للالتزامات المالية ولا يحتاج إلى تعويض إضافي للوفاء بالالتزام. ونظرًا لأن الوفاء النقدي يُمثل الطريقة الوحيدة للوفاء بالالتزامات المالية، فإن التوازن بين الأصول والالتزامات يُمكن المُقيّم في أغلب الأحيان من تقدير هذه الالتزامات اعتمادًا على نطاق الأصول.
- 6-20 لا يوجد توازن بين الأصول والالتزامات في الالتزامات غير المالية لأن الوفاء بهذه الالتزامات يتم من خلال توفير السلع والخدمات للوفاء بالالتزام والتعويض الإضافي عن الجهد المبذول في توفيرها. "ولذلك تُقيم الالتزامات غير المالية في أغلب الأحيان اعتمادًا على إطار عمل يتطلب الاعتراف بالأصل أو تقييمه من جهة خارجية."
- 7-20 في الحالات التي يُعترف فيها بالأصل المقابل بناء على نظيره، يجب على المُقيّم تقدير ما إذا كانت القيم ستعكس التوازن بين الأصول والالتزامات في ظروف تتفق مع أساس القيمة، وتتطلب بعض أسس القيمة التي أصدرتها بعض الجهات أو المؤسسات بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) اعتبارات وتسيويات محددة للأصل في ظل ظروف معينة. ويجب على المُقيّم فهم ومتابعة التشريعات والأنظمة والسوابق القضائية والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم (انظر المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة 2-30). تعتبر الحالات التي ينبغي للمُقيّم التوفيق بين قيمة الأصول المقابلة نادرة، وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) غالبًا 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 أطراف عديدة، لذا يكون تحديد وتسوية قيمة الأصول والتوفيق بينها غير عملي.
- (ج) سوق الأصول والالتزامات غير المالية غالبًا ما يكون مرتفع السيولة، مما ينتج عنه معلومات غير متماثلة وارتفاع فروق أسعار طلبات الشراء وعدم تطابق الأصول مع الالتزامات.
- 8-20 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. وينبغي للمُقيّم أن ينظر في إمكانية وجود سوق أو مشاركين في السوق خارج القطاع الذي تعمل فيه المنشأة صاحبة الالتزامات غير المالية.
- 9-20 يُنفذ تقييم الالتزامات غير المالية لمجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة، وتقع على عاتق المُقيّم مسؤولية فهم الاستخدام المقصود للتقييم. ويقع على عاتق المُقيّم مسؤولية فهم ما إذا كان ينبغي تقييم الالتزامات غير المالية، سواء بشكل منفصل أو مجتمّع مع أصول أخرى.

- ومن أمثلة الحالات التي تتضمن تقييم الالتزامات غير المالية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) أغراض إعداد التقارير المالية، غالبًا ما تكون عمليات تقييم الالتزامات غير المالية مطلوبة لأغراض الأمور المحاسبية عند دمج منشآت الأعمال وبيع الأصول والاستحواذ عليها وتحليل الانخفاض في القيمة.
- (ب) أغراض إعداد التقارير الضريبية، غالبًا 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 أساسًا للتقاضي، مما يتطلب الأمر تحليل التقييم في ظروف معينة.
- (د) تقييم الالتزامات غير المالية في إطار الاستشارات العامة والإقراض المضمون بالرهن ودعم المعاملات.

-30 أسس القيمة

- 1-30 وفقًا للمعيار 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيّم تحديد الأساس المناسب للقيمة عند تقييم الالتزامات غير المالية.
- 2-30 في كثير من الأحيان، تُنفذ عمليات تقييم الالتزامات غير المالية باستخدام أسس القيمة التي تحددها جهات أو مؤسسات أخرى بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) (دُكرت بعض الأمثلة في المعيار 102 - أسس القيمة)، ويجب على المُقيّم فهم ومتابعة التشريعات والأنظمة والسوابق القضائية والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم (انظر المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة 2-30).

-40 أساليب وطرق التقييم

- 1-40 يمكن تطبيق جميع عناصر أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار 103 - أساليب التقييم (السوق والدخل والتكلفة) على تقييم الالتزامات غير المالية. ويمكن أن تتضمن الطرق الموضحة في الأقسام 50-70 من هذا المعيار عناصر من أكثر من أسلوب. إذا كان من الضروري للمُقيّم تصنيف إحدى الطرق المُستخدمة ضمن أحد الأساليب الثلاثة، فيجب عليه الاعتماد على حكمه المهني في اتخاذ القرار وألا يعتمد على التصنيف أدناه فقط.
- 2-40 يجب على المُقيّم الامتثال لمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، بما في ذلك الفقرة (4-10) عند اختيار الأسلوب والطريقة، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.

-50 أسلوب السوق

- 1-50 وفقًا لأسلوب السوق، تُحدد قيمة الالتزام غير المالي تبعًا لنشاط السوق (مثل المعاملات التي تنطوي على التزامات غير مالية مطابقة أو مماثلة).
- 2-50 عادة ما تشمل الصفقات التي تتضمن التزامات غير مالية أصول الأخرى، مثل عمليات اندماج منشآت الأعمال التي تشمل الأصول الملموسة وغير الملموسة.
- 3-50 مع أن الصفقات المستقلة للالتزامات غير المالية تعتبر نادرة، ينبغي للمُقيّم النظر في مؤشرات القيمة ذات الصلة القائمة على السوق. وعلى الرغم من أن هذه المؤشرات القائمة على السوق يمكن ألا تقدم معلومات كافية لتطبيق أسلوب السوق، إلا أنه ينبغي تحقيق أعلى مستويات استخدام المدخلات المستندة إلى السوق عند تطبيق الأساليب الأخرى.

- 4-50 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) مبلغ التحويل النقدي المحدد كما نشره المشاركون في التزامات برامج الولاية.
- (د) السعر المتداول لحقوق القيمة المحتملة (CVRs) وأوجه تشابهها مع الالتزامات غير المالية محل التقييم (مثل الاعتبارات العرضية).
- (هـ) معدلات العائد الملحوظة لصناديق الاستثمار التي تستثمر في الالتزامات غير المالية (مثل تمويل التقاضي).
- 5-50 يجب على المُقيّم الالتزام بالفقرتين (2-20) و(3-20) من المعيار 103 - أساليب التقييم، عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق لتقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.
- 6-50 تُشير الطبيعة المتنوعة للعديد من الالتزامات غير المالية وحقيقة أن الالتزامات غير المالية نادراً ما يتم التعامل معها بشكل منفصل عن الأصول الأخرى أنه نادراً ما يكون من الممكن العثور على أدلة سوقية على المعاملات التي تنطوي على التزامات غير مالية مماثلة.
- 7-50 عند وجود دليل على أسعار السوق، ينبغي للمُقيّم أن يُراعي إجراء تعديلات عليها لتعكس الفرق بين الالتزامات غير المالية محل التقييم والالتزامات التي تتضمنها المعاملات. وتُعد هذه التعديلات ضرورية لإبراز الخصائص المميزة للالتزام غير المالي محل التقييم والأصول المتضمنة في المعاملات.
- 8-50 ويمكن تحديد هذه التعديلات فقط على المستوى النوعي وليس الكمي. ولكن يمكن أن تشير الحاجة إلى تعديلات نوعية كبيرة إلى أفضلية استخدام أسلوباً آخر للتقييم. يمكن أن يعتمد المُقيّم في بعض الحالات على أسعار السوق أو الأدلة على وجود أصول متوافقة مع الالتزام غير المالي محل التقييم. وينبغي للمُقيّم في تلك الحالات، النظر في قدرة المنشأة على نقل الالتزام غير المالي محل التقييم وما إذا كان الأصل وسعره يعكس نفس تلك القيود، وما إذا كان ينبغي إدراج التعديلات التي تعكس تلك القيود. كما ينبغي للمُقيّم أن يحرص على تحديد ما إذا كانت قيود نقل الملكية تُمثل خصائص الالتزام غير المالي محل التقييم (في سوق منعدم السيولة مثلاً) أو قيود تمثل خصائص المنشأة.
- 9-50 تُمثل طريقة الصفقات المقارنة، والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الاسترشادية، طريقة أسلوب السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها لتقييم الالتزامات غير المالية.
- 10-50 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، ومن الأمثلة على هذه الأوراق المالية حقوق القيمة المشروطة بأداء منتج أو تقنية بعينها.
- 11-50 طرق أسلوب السوق غالباً ما يشار إلى طريقة تقييم الالتزامات غير المالية وفقاً لأسلوب السوق باسم الطريقة التنازلية.
- 12-50 وفقاً لهذه الطريقة، يستند تقييم الالتزامات غير المالية إلى فرضية توافر مؤشرات تسعير موثوقة قائمة على السوق للتقيد بالأداء.
- 13-50 يمكن للمشارك الذي يتقيد بتسليم المنتج أو الخدمات المرتبطة بالالتزام غير المالي أن يقوم نظرياً بتسعير الالتزام من خلال خصم التكاليف المتكبدة بالفعل لأداء الالتزام، بالإضافة إلى زيادة على تلك التكاليف من سعر السوق للخدمات.

14-50 عند استخدام معلومات السوق لتحديد قيمة الالتزامات غير المالية محل التقييم، عادة ما يكون الخصم غير ضروري لأن آثار الخصم تم عكسها في أسعار السوق الملحوظة.

15-50 تتضمن قائمة الخطوات التي ينبغي أن يتخذها المُقيّم لتطبيق الطريقة التنازلية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

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

-60 أسلوب الدخل

1-60 وفقاً لهذا الأسلوب، تُحدد قيمة الالتزامات غير المالية تبعاً للقيمة الحالية لتكاليف الوفاء بالالتزام إضافة لهامش الربح المطلوب لتحمل الالتزام.

2-60 يجب على المُقيّم الالتزام بالفقرتين (302) و(303) من المعيار 103 - أساليب التقييم عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل لتقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.
طرق أسلوب الدخل

3-60 غالباً ما يشار إلى الطريقة الأساسية لتقييم الالتزامات غير المالية وفقاً لأسلوب الدخل باسم الطريقة التصاعدية.
الطريقة التصاعدية

4-60 وفقاً لهذه الطريقة، تُقاس الالتزامات غير المالية مثل التكاليف المطلوبة لأداء الالتزام، بالإضافة إلى علاوة معقولة على هذه التكاليف، مخضومة إلى القيمة الحالية. قد تتضمن هذه التكاليف بعض البنود النفقات العامة وقد لا تتضمنها.

5-60 تتضمن قائمة الخطوات التي ينبغي أن يتخذها المُقيّم لتطبيق الطريقة التصاعدية، 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. تتمثل تكاليف الوفاء في تلك التكاليف المتعلقة بأداء الالتزام الذي ينشأ عنه الالتزام غير المالي. وينبغي استبعاد التكاليف المتكبدة في إطار أنشطة البيع قبل تاريخ الاستحواذ من الجهود المبذولة للوفاء بالالتزام.

(1) ينبغي إدراج مصاريف الأصول المساهمة في تكاليف الوفاء بالالتزام عندما تكون هذه الأصول مطلوبة للوفاء بالالتزام ولم يتم إدراج التكلفة ذات الصلة في قائمة الدخل.

(2) في حالات محدودة، قد يكون من المناسب إدراج تكاليف الفرص البديلة إضافة إلى التكاليف المباشرة وغير المباشرة. على سبيل المثال، عند ترخيص الملكية الفكرية الرمزية، قد تكون تكاليف الوفاء بالالتزامات المباشرة وغير المباشرة اسمية. ولكن إذا قلل الالتزام القدرة على تسهيل ذلك الأصل (في حال الترخيص الحصري مثلاً)، فيجب على المُقيّم النظر في كيفية حساب المشاركين لتكاليف الفرصة البديلة المرتبطة بالالتزام غير المالي.

- (ب) تحديد علاوة معقولة للجهود المبذولة للوفاء بالالتزامات. وفي معظم الحالات، قد يكون من المناسب تضمين هامش ربح مفترض على بعض التكاليف التي يمكن التعبير عنها على أنها ربح مستهدف، والتي تُقسم إما على هيئة مبلغ مقطوع أو نسبة مئوية من العائد على التكلفة أو القيمة.
- (1) ويمكن البدء باستخدام الربح التشغيلي للمنشأة ذات الالتزامات غير المالية.
- (2) ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح سيكون متناسبًا مع التكاليف المتكبدة.
- (3) قد يكون منطقيًا في كثير من الحالات افتراض أن هامش الربح لا تتوافق نسبيًا مع التكاليف، وفي مثل هذه الحالات، تكون المخاطر المفترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في جهود أداء الالتزام ليست هي نفسها التي ساهمت قبل تاريخ القياس.
- (4) وعندما تستمد التكاليف من الأسعار الفعلية أو المعروضة أو المقدرة من قبل موردين أو مقاولين خارجيين، فستشمل هذه التكاليف بالفعل مستوى الربح المطلوب للطرف الخارجي.
- (5) وينبغي للمُقيّم عند تنفيذ هذه الخطوة ألا يضاعف حساب الأرباح أو هامش الربح المُدرجة بالفعل ضمن حساب التكاليف أو رسوم الأصول المساهمة.

- (ج) تحديد توقيت الوفاء والخصم للقيمة الحالية، يجب أن يمثل معدل الخصم القيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء، وعادة ما يكون من الأفضل أن يُعكس تأثير عدم اليقين، مثل التغييرات في تكاليف الوفاء المتوقعة وهامش الوفاء، في التدفقات النقدية وليس في معدل الخصم.
- (د) عندما تكون تكاليف الوفاء مشتقة كنسبة من الإيرادات، ينبغي للمُقيّم النظر فيما إذا كانت تكاليف الوفاء تتضمن تأثير الخصم. فعلى سبيل المثال، يمكن أن يتضمن الدفع المسبق مقابل الخدمات خصمًا عند مقارنته بالدفع طوال مدة العقد. وكنتيجة لذلك، قد تتضمن التكاليف المشتقة أيضًا خصمًا وقد لا يكون من الضروري إجراء الخصم مرة أخرى.

70- أسلوب التكلفة

1-70

يطبق أسلوب التكلفة بشكل محدود على الالتزامات غير المالية حيث يتوقع المشاركون عادةً عائدًا على أداء الالتزام.

2-70 يجب على المُقيّم الامتثال للفقرتين (2-40) و(3-40) من المعيار 103 - أساليب التقييم، عند تحديد تطبيق أسلوب التكلفة على تقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

80- اعتبارات خاصة بالالتزامات غير المالية

1-80

- تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الالتزامات غير المالية.
- (أ) معدلات الخصم للالتزامات غير المالية (القسم 90).
- (ب) تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة (القسم 100).
- (ج) القيود المفروضة على النقل (القسم 110).
- (د) الضرائب (القسم 120).

- 1-90 يعتمد أسلوب الدخل على أساس توقع المستثمرين الحصول على عائد على استثماراتهم وبأن هذا العائد ينبغي أن يعكس المستوى المتوقع للمخاطر في الاستثمار.
- 2-90 ينبغي أن يمثل معدل الخصم القيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء. ويعتبر خطر عدم الأداء نوع من أنواع مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بواجباته (مثل مخاطر الائتمان للمنشأة الملزمة بأداء الالتزام) (انظر الفقرة 5-60 (ج) من هذا المعيار).
- 3-90 قد تتطلب أسس قيمة معينة صادرة عن هيئات أو مؤسسات غير مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) استخدام معدل الخصم لحساب المخاطر الخاصة بالالتزامات تحديداً. ويجب على المُقيّم فهم التشريعات واللوائح والسوابق القضائية والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم (انظر المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة 2-30) وإتباعها.
- 4-90 ينبغي للمُقيّم النظر في شروط الالتزامات غير المالية محل التقييم عند تحديد المدخلات المناسبة للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء.
- 5-90 قد يُعدل المُقيّم، في ظروف معينة، التدفقات النقدية بشكل صريح لمخاطر عدم الأداء.
- 6-90 قد تساعد الشروط المفروضة على الطرف المتعهد بالوفاء بالالتزامات في تحديد قيمة مخاطر عدم الأداء.
- 7-90 بما أن بعض الالتزامات غير المالية طويلة الأجل في طبيعتها، ينبغي للمُقيّم أن ينظر في احتساب التضخم في توقعات التدفقات النقدية المقدرة، كما يجب أن يضمن أن معدل الخصم وتقديرات التدفقات النقدية تم إعدادها بشكل متسق.

100- تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة

- 1-100 قد لا تطبق المبادئ الواردة في المعيار 103 - أساليب التقييم، على عمليات تقييم الالتزامات غير المالية وعمليات التقييم التي تتضمن التزاماً غير مالي (المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 12-20 - (أ) 2019). يجب أن يطبق المُقيّم المبادئ الواردة في القسمين (90) و(100) من هذا المعيار على تقييم الالتزامات غير المالية.
- 2-100 غالباً ما تشمل تنبؤات التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية نماذجاً واضحة لسيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة من أجل اشتقاق توقعات تدفقات نقدية مُرجحة ومُحتملة، وغالباً ما يشار إلى هذه الطريقة باسم الأسلوب القائم على السيناريو (SBM). ويتضمن هذا الأسلوب بعض طرق المحاكاة مثل محاكاة مونتسي كارلو (Monte Carlo simulation). ويشجع استخدام الأسلوب القائم على السيناريو (SBM) عندما لا تكون المدفوعات المستقبلية محددة تعاقدياً بل تتغير وفقاً للأحداث المستقبلية. وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية جزءاً من عوامل المخاطر المنتظمة، ينبغي للمُقيّم النظر في مدى ملائمة الأسلوب القائم على السيناريو (SBM)، ويُمكن أن يحتاج إلى استخدام طرق أخرى مثل نماذج تسعير الخيارات المالية (OPM).
- 3-100 تشمل الاعتبارات المتعلقة بتقدير التدفقات النقدية إعداد افتراضات صريحة ودمجها. وتشمل قائمة هذه الافتراضات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) التكاليف التي يتحملها الطرف الخارجي عند أدائه المهام اللازمة للوفاء بالالتزام.
- (ب) المبالغ الأخرى التي يحسبها الطرف الثالث عند تحديد سعر النقل، بما في ذلك التضخم والنفقات العامة ومصاريف المعدات وهامش الربح والتطور في التقنية مثلاً.

- (ج) مدى تباين مبلغ تكاليف الطرف الخارجي أو توقيتها وفقاً لسيناريوهات مستقبلية مختلفة والاحتمالات النسبية لتلك السيناريوهات.
- (د) السعر الذي سيطلبه الطرف الخارجي ويتوقع الحصول عليه من أجل تحمل مسؤولية الظروف غير المتوقعة المتأصلة في الالتزام.
- 4-100 على الرغم من أن التدفقات النقدية المتوقعة (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. بالنسبة للالتزامات غير المالية، قد تتضمن المخاطر المتوقعة عدم اليقين، مثل التغيرات في تكاليف الوفاء المتوقعة وهامش الوفاء. وينبغي احتساب التعويض عن تحمل هذه المخاطر ضمن العائد المتوقع من خلال هامش مخاطر التدفقات النقدية أو معدل الخصم.
- 5-100 نظراً للعلاقة العكسية بين معدل الخصم والقيمة، ينبغي تخفيض معدل الخصم ليعكس تأثير المخاطر المتوقعة. وينبغي أن يتناسب التعويض عن تحمل المخاطر مع عدم اليقين في مقدار التدفقات النقدية وتوقيتها.
- 6-100 من الممكن حساب المخاطر المتوقعة من خلال تغيير معدل الخصم، ولكن نظراً لتطبيقه العملي المحدود، يجب على المُقيّم إما:
- (أ) أن يشرح الأساس المنطقي لتخفيض معدل الخصم بدلاً من إدراج هامش المخاطر.
- (ب) أو أن يذكر التشريعات أو اللوائح أو السوابق القضائية أو التفسيرات الأخرى التي تتطلب حساب المخاطر المتوقعة للالتزامات غير المالية من خلال معدل الخصم بدلاً من هامش المخاطرة (انظر المعيار 200 - منشآت الأعمال والخصص فيها، الفقرة 2-30).
- 7-100 يجب على المُقيّم عند حساب هامش المخاطرة ما يلي:
- (أ) توثيق الطريقة المستخدمة لحساب هامش المخاطرة، بما في ذلك ما يدعم استخدامها.
- (ب) تقديم الأدلة على حساب هامش المخاطرة، بما في ذلك تحديد المدخلات الهامة ودعم كيفية اشتقاقها أو مصدرها.
- 8-100 عند حساب هامش مخاطر التدفقات النقدية، يجب على المُقيّم مراعاة ما يلي:
- (أ) عمر أو مدة أو فترة استحقاق الالتزام غير المالي واتساق المدخلات.
- (ب) الموقع الجغرافي للالتزام غير المالي أو موقع الأسواق التي يتم تداول الالتزام فيها.
- (ج) فئة عملة التدفقات النقدية المتوقعة.
- (د) نوع التدفقات النقدية الواردة في التنبؤات. مثلاً، يمكن أن يمثل التنبؤ بالتدفقات النقدية المتوقعة (مثل السيناريوهات المرجحة المحتملة) أو التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً أو التدفقات النقدية التعاقبية أو ما إلى ذلك.
- 9-100 عند احتساب هامش مخاطر التدفقات النقدية، ينبغي للمُقيّم مراعاة ما يلي:
- (أ) كلما انخفض مستوى اليقين في تكاليف وهوامش الوفاء المتوقعة، كلما كان هامش المخاطرة أعلى.
- (ب) بما أن الالتزامات غير المالية ذات عمر محدد، على عكس كثير من عمليات تقييم منشآت الأعمال والأصول غير محددة الأعمار، فإن نسبة عدم اليقين تقل بسبب المعرفة الناشئة عن ذلك العمر المحدد، وبالتالي ينبغي أن تنخفض هوامش المخاطرة والعكس صحيح.

(ج) التوزيع المتوقع للنتائج، واحتمال وجود بعض الالتزامات غير المالية عالية الخطورة أو لها مخاطر هامشية متطرفة. وينبغي أن يكون للالتزامات غير المالية ذات الانتشار الواسع والخطورة العالية هوامش مخاطرة أعلى.

(د) الحقوق والتفضيلات ذات الصلة بالالتزامات غير المالية أو الأصول ذات الصلة أو كليهما، في حالة التصفية.

10-100 ينبغي أن يُمثل هوامش مخاطر التدفقات النقدية التعويض المطلوب لطرفٍ بحيث لا يختلف أدائه للالتزام الذي له مجموعة من النتائج المحتملة أو الالتزام الذي يُولد تدفقات نقدية خارجية ثابتة.

11-100 ينبغي للمُقيّم عند تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطر أن يراعي جميع المعلومات المتاحة بشكل معقول.

-110 القيود المفروضة على النقل

غالبًا ما تتضمن الالتزامات غير المالية قيودًا على نقل الالتزام، وتكون هذه القيود تعاقدية بطبيعتها، أو جزءاً من انعدام السيولة في سوق الالتزامات غير المالية محل التقييم.

عند الاعتماد على أدلة السوق، ينبغي للمُقيّم أن ينظر في قدرة أي منشأة على نقل هذه الالتزامات غير المالية وما إذا كان ينبغي إدراج التعديلات التي تعكس القيود. ويُمكن أن يحتاج المُقيّم إلى تحديد ما إذا كانت قيود النقل تُعزى إلى خصائص الالتزام غير المالي أم إلى خصائص المنشأة، حيث تحدد بعض أسس القيمة أحدهما (انظر المعيار 220 - الالتزامات غير المالية، الفقرة 50-9).

عند الاعتماد على أسلوب الدخل لحساب قيمة الالتزامات غير المالية من خلال الوفاء بها، يجب على المُقيّم تحديد ما إذا كان الطرف الراغب في تحمل الالتزام سيحتاج إلى هامش مخاطرة إضافي لحساب القيود المفروضة على نقل الالتزام.

-120 الضرائب

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

قد يكون من المناسب، في ظروف معينة، إجراء التحليل بالتدفقات النقدية بعد الضريبة ومعدلات الخصم بعد الضريبة. وفي مثل هذه الحالات، يجب على المُقيّم أن يشرح الأساس المنطقي لاستخدام مدخلات ما بعد الضريبة، 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 المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة 30-2).

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



الفقرات	جدول المحتويات
10	نبذة عامة
20	المقدمة
30	أسس القيمة
40	أساليب وطرق التقييم
50	أسلوب السوق
60	أسلوب الدخل
70	أسلوب التكلفة
80	اعتبارات خاصة للمخزون
90	تحديد العمليات التي تُضيف للقيمة وعوائد الأصول غير الملموسة
100	العلاقات مع الأصول الأخرى المكتسبة
110	تقادم المخزون الاحتياطي
120	وحدة الحساب

10- نبذة عامة

1-10 تطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على عمليات تقييم المخزون وعمليات التقييم التي تحتوي عنصر المخزون، ويحتوي هذا المعيار على متطلبات إضافية لتقييم المخزون.

20- المقدمة

1-20 يشمل المخزون نطاق واسع 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).
 2-20 يركز هذا المعيار على تقييم مخزون السلع المادية غير العقارية.
 3-20 بينما تشمل القيمة الدفترية للمخزون التكاليف التاريخية فقط، فإن الأرباح المحققة في عملية الإنتاج، والتي تعكس إيرادات الأصول المستخدمة في التصنيع (بما في ذلك رأس المال العامل والممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة)، لا ترسم في القيمة الدفترية. ونتيجة لذلك، تختلف القيمة السوقية للمخزون وتكون أعلى عادةً من قيمته الدفترية.

- 4-20 كلما يتم التعامل مع المخزون في مرحلة مؤقتة (قيد الإنشاء مثلاً)، أو يمكن ألا يُباع بشكل متكرر إلى طرف خارجي لتنفيذ إجراءات البيع (مثل البضائع الجاهزة المباعة عبر شبكات الموزعين)، وعليه تختلف أساليب تقييم المخزون واعتباراته عن تلك المتعلقة بغيره من الأصول.
- 5-20 تُنفذ عمليات تقييم المخزون لمجموعةٍ متنوعةٍ من الاستخدامات المقصودة، ويقع على عاتق المُقيِّم مسؤولية فهم الاستخدام المقصود للتقييم. ويقع على عاتق المُقيِّم أيضاً مسؤولية فهم ما إذا كان ينبغي تقييم المخزون تقييماً منفصلاً أم مجتمعاً مع الأصول الأخرى.
- 6-20 تشمل الحالات التي تتطلب تقييم المخزون، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) أغراض إعداد التقارير المالية، مثل الأمور المحاسبية عند دمج منشآت الأعمال وبيع الأصول وامتلاكها وتحليل الانخفاض 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 وفي حالات مثل نزاعات المساهمين وحسابات الضرر وفسخ الزواج (الطلاق).
- (د) الاستشارات العامة والإقراض الإضافي وارتباطات دعم المعاملات والإفلاس.
- 30- أسس القيمة
- 1-30 وفقاً للمعيار 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيِّم تحديد أسس القيمة المناسبة عند تقييم المخزون.
- 2-30 في كثير من الأحيان، تُنفذ عمليات تقييم المخزون باستخدام أسس القيمة التي تُحددها جهات مؤسسات أخرى غير مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) (دُكرت بعض الأمثلة عليها في المعيار 102 - أسس القيمة) ويجب على المُقيِّم فهم ومتابعة التشريعات واللوائح والسوابق القضائية والإرشادات التفسيرية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم.
- 40- أساليب وطرق التقييم
- 1-40 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسة الثلاثة المذكورة في المعيار 103 - أساليب التقييم لتقييم المخزون. تشتمل الطرق الموضحة في هذا المعيار في نفس الوقت على عناصر أسلوب التكلفة وأسلوب السوق وأسلوب الدخل. وإذا كان من الضروري للمُقيِّم أن يحدد أسلوباً من الأساليب الثلاثة، فيجب عليه الاعتماد على حكمه المهني في اتخاذ القرار وألا يعتمد على التصنيف الوارد في الأقسام التالية من (50) إلى (70).
- 2-40 يجب على المُقيِّم الامتثال لمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، بما في ذلك الفقرة (4-10) عند اختيار أسلوب وطريقة التقييم، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.
- 50- أسلوب السوق
- 1-50 لا يُطبق أسلوب السوق، أي الذي يُشير إلى نشاط السوق الذي ينطوي على سلعٍ مُتطابقة أو مماثلة، إلا تطبيقاً مباشراً وعلى نطاقٍ محدودٍ لتقييم المخزون. وتتضمن تطبيقات هذا الأسلوب عادةً ما يلي:
- (أ) مخزون المنتجات التي تتحول إلى سلع.
- (ب) المخزون الذي يتوافر له سوق خلال مروره بمرحلة مؤقتة من عملية الإنتاج، وبالنسبة للمنتجات المُتداولة التي لا تتحول إلى سلعٍ أو المُنتجات التي يُتاح لها سوق أثناء مرورها بمرحلة مؤقتة من الإنتاج، يجب تعديل أسعار البيع حتى تأخذ في الاعتبار جهود التصرف والأرباح ذات الصلة.

2-50 على الرغم من عدم تطبيق أسلوب السوق مُباشرة في معظم الحالات، ينبغي للمُقيّم النظر في المؤشرات التي تعتمد على السوق لتحديد سعر البيع واستخدامها كمدخل للطرق الأخرى.

3-50 يمكن أن تقدم الأسواق الأخرى نظرة حول العوائد المنسوبة إلى التصنيع والتصرف بالأصول التي يمكن الاستفادة منها أيضًا كمدخلات في طرق أخرى. وعادةً ما يُنظر في هذه العوائد على أنها تستبعد العوائد المنسوبة إلى الملكية الفكرية، فعلى سبيل المثال:

(أ) تمثل هوامش ربح الموزع مؤثر سوقي غير مباشر لعوائد عملية التصرف بالمخزون، إذا تم تحديد عدد من الشركات المماثلة والمناسبة.
(ب) يمكن أن يُقدم المُصنعين المُتعاقدِين، في الحدود المتاحة، مؤشراً للهوامش المكتسبة خلال عملية التصنيع.

4-50 يجب أن يمثل المُقيّم للفقرتين (2-20) و(3-20) من المعيار 103 - أساليب التقييم عند تحديد مدى إمكانية تطبيق أسلوب السوق على تقييم المخزون. بالإضافة إلى ذلك، ينبغي للمُقيّم تطبيق أسلوب السوق لتقييم المخزون إذا تم استيفاء كلا المعيارين التاليين:

(أ) توفر معلومات عن المعاملات التجارية على أساس مُحايد التي تتضمن مخزونًا متطابقًا أو مشابهًا في تاريخ التقييم أو في تاريخ قريب منه.
(ب) توفر معلومات كافية تسمح للمُقيّم بتعديل جميع الفروق الجوهرية بين المخزون محل التقييم وغيره في المعاملات المماثلة.

5-50 عند وجود دليل على أسعار السوق، ينبغي للمُقيّم تعديلها بما يعكس الفروق بين المخزون محل التقييم والمخزون المدرج ضمن المعاملات. ويمكن تحديد هذه التعديلات فقط على المستوى النوعي وليس الكمي. ولذلك فإن الحاجة إلى تعديلات نوعية هامة تشير إلى أن أسلوبًا آخر للتقييم سيكون أكثر مناسبة (انظر المعيار - 103 أساليب التقييم، القسم 10).

-60 أسلوب الدخل

1-60 يتطلب تقييم المخزون باستخدام أسلوب الدخل تخصيص الأرباح (القيمة) المساهمة قبل التقييم مقابل الأرباح (القيمة) المتوقع أن تُساهم بعد التقييم.

2-60 يجب على المُقيّم الامتثال للفقرتين (2-30) و(3-30) من المعيار 103 - أساليب التقييم عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل على تقييم المخزون من عدمه.
الطريقة التنازلية

3-60 تُمثل الطريقة التنازلية إحدى طرق القيمة المتبقية التي تبدأ بسعر البيع المقدر ومن ثم تخصم التكاليف المتبقية والأرباح المقدرة.

4-60 تقوم الطريقة التنازلية بتقسيم الجهود والقيمة ذات الصلة التي تم إكمالها قبل تاريخ القياس مقابل الجهود المُزمع إنجازها بعد تاريخ القياس.

5-60 تتضمن قائمة الخطوات التي ينبغي أن يتخذها المُقيّم لتطبيق الطريقة التنازلية لتقييم المخزون، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
(أ) تقدير سعر البيع.

(1) ينبغي أن يعتمد المُقيّم على الملاحظات المباشرة لأسعار البيع عندما تكون المعلومات متاحة.

(2) ولكن لا تتوفر هذه البيانات في كثير من الأحيان ويُقدر سعر البيع غالبًا عن طريق تطبيق إجمالي هامش ربح مناسب على صافي القيمة الدفترية للسلع المكتملة على مستوى المنتج أو المستوى الكلي.

- (3) (3) وعادةً ما يُستخدم إجمالي هامش الربح المتوقع في الفترة التي سيتم فيها بيع المخزون.
- (ب) تقدير التكاليف اللازمة لإكمالها (للسلع تحت الإنشاء فقط).
- (1) ينبغي أن تتضمن تكاليف إكمال السلع جميع النفقات المتبقية المباشرة وغير المباشرة والتي سيتم تكبدها بعد تاريخ التقييم للوصول بالعمل قيد التنفيذ إلى حالته النهائية.
- (2) ينبغي تعديل التكاليف اللازمة للإنجاز لإزالة النفقات الخاصة بالفترات المستقبلية.
- (ج) طرح تكاليف التصرف في المخزون:
- (1) تمثل تكاليف التصرف التكاليف التي سيتم تكبدها بعد تاريخ التقييم لتسليم البضائع المُكتملة الصنع إلى العميل النهائي.
- (2) ينبغي تعديل تكاليف التصرف لإزالة النفقات الخاصة بالفترات المستقبلية.
- (3) تشمل تكاليف التصرف في المخزون عمومًا مصاريف البيع والتسويق، بينما يتم تكبد مصاريف الشراء والتصنيع بشكل عام في مخزون البضائع التامة الصنع.
- (4) لتحديد تكاليف التصرف بشكل صحيح، ينبغي تصنيف كل مصروف في دورة المخزون (بما في ذلك النفقات العامة غير المباشرة) على أنه مُتكبد بالفعل، وبالتالي، ساهم في قيمة مخزون البضائع المُكتملة الصنع، أو سيتم تكبده أثناء عملية التصرف في المخزون.
- (د) (د) طرح بدل الربح من جهد الإنجاز (للمخزون تحت الإنشاء فقط) وعملية التصرف:
- (1) يمكن أن تكون نقطة البداية هي الاستفادة من الربح التشغيلي للمنشأة.
- (2) ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح على المخزون سيكون متناسبًا مع التكاليف المتكبدة.
- (3) في معظم الحالات، يُوجد سبب منطقي لافتراض هامش ربح لا تتناسب مع التكاليف (انظر القسم 90).
- (هـ) النظر في أي تكاليف ضرورية للتخزين:
- (1) يمكن الحاجة إلى تقدير تكاليف التخزين لحساب تكلفة الفرصة البديلة المرتبطة بالوقت اللازم لبيع المخزون.
- (2) إضافة لذلك، ينبغي للمُقيّم النظر في 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 مخاطر التقلبات في تكاليف إكمال المنتج والتصرف فيه).
- (4) ويمكن أن تكون تكاليف الاحتفاظ بالمخزون غير مهمة إذا كان معدل دوران المخزون مرتفعًا أو كان معدل الاقتراض منخفضًا.
- 6-60 عند تحديد تكاليف الإنجاز والتصرف بالمخزون ومخصص الربح، ينبغي للمُقيّم تحديد واستبعاد أي مصروفات تهدف إلى توفير منافع اقتصادية مستقبلية ليست ضرورية لتوليد إيرادات الفترة الحالية.
- 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.

- 7-60 ينبغي أن تكون الأصول غير الملموسة المطورة داخليًا على غرار:
 (أ) تكلفة كما لو كانت مرخصة افتراضيًا، وبالتالي إما في تكلفة الإنتاج أو التصرف.
 (ب) تعتبر جزءًا من التوزيع الوظيفي عند تحديد مخصص الربح المناسب.
- 8-60 عند استخدام الطريقة التنازلية، ينبغي للمُقيّم النظر فيما إذا كانت البيانات الكافية متوفرة لتطبيق الخطوات اللازمة بشكل مناسب. وإذا لم تتوفر بيانات كافية، فقد يكون من المناسب تطبيق طرق أو أساليب أخرى.
- 9-60 وينبغي أن يؤدي تقييم المخزون بالطريقة التنازلية والطريقة التصاعدية إلى نفس النتيجة. قد يستخدم المُقيّم الطريقة التصاعدية (انظر الفقرة 60-10) للتحقق من القيمة المشتقة من الطريقة التنازلية.
 الطريقة التصاعدية
- 10-60 تتضمن قائمة الخطوات التي ينبغي أن يتخذها المُقيّم عن تطبيق الطريقة التصاعدية لتقييم المخزون، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
 (أ) تحديد القيمة الدفترية للمخزون محل التقييم. ويمكن أن تحتاج القيمة الدفترية إلى تعديل وفق اعتبارات متعددة (انظر الفقرة 70-4 والقسم 110 من هذا المعيار).
 (ب) إضافة أي تكلفة شراء وحيازة متكبدة بالفعل.
 (ج) إضافة أي تكلفة إنجاز متكبدة بالفعل، وتتضمن هذه التكاليف عادةً مصاريف الشراء والتصنيع.
 (د) إضافة الربح إلى إجمالي التكاليف المتكبدة بالفعل.
- (1) ويمكن أن تتمثل نقطة البداية في الاستفادة من الربح التشغيلي للشركة بوصفه أحد المدخلات. ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح سيكون متناسبًا مع التكاليف المتكبدة.
- (2) في معظم الحالات، يُوجد سبب منطقي لافتراض هوامش ربح لا تتناسب مع التكاليف (انظر القسم 90).
- 11-60 عند تحديد التكاليف المتكبدة بالفعل، ينبغي للمُقيّم النظر في الأصول غير الملموسة المطورة داخليًا والتي ساهمت في إنجاز المنتج.
- 70- أسلوب التكلفة
- 1-70 تُعد طريقة تكلفة الإحلال الطريقة الأساسية لتقييم مخزون المواد الخام.
- 2-70 يجب أن يمثل المُقيّم للفقرتين (2-40) و(3-40) من المعيار 103 - أساليب التقييم، عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب التكلفة عند تقييم المخزون.
 طريقة تكلفة الإحلال الحديثة (CRCM)
- 3-70 يمكن أن تقدم طريقة تكلفة الإحلال الحديثة (CRCM) مؤشرًا جيدًا للقيمة السوقية إذا كان المخزون قابلاً للاستبدال بسهولة في تجارة الجملة أو التجزئة (مثل مخزون المواد الخام).
- 4-70 يمكن أن تكون القيمة السوقية للمواد الخام وعناصر المخزون الأخرى مماثلة للقيمة الدفترية الصافية في تاريخ التقييم، وفيما يلي بعض التعديلات التي ينبغي مراعاتها، على سبيل المثال لا الحصر:
 (أ) يمكن أن تحتاج القيمة الدفترية إلى تعديل على أساس ما يرد أولاً يصرف أولاً (FIFO).
 (ب) إذا تقلبت أسعار المواد الخام أو كان معدل دوران المخزون بطيئًا، فيمكن أن يلزم تعديل القيمة الدفترية وفقًا للتغيرات في أسعار السوق.
 (ج) يمكن أيضًا تقليل القيمة الدفترية للمواد الخام لحساب البضائع المتقدمة والمُعَيبة.

- (د) قد يلزم تخفيض القيمة الدفترية أيضًا بسبب الانكماش، وهو الفرق بين المخزون المدرج في السجلات المحاسبية والمخزون الفعلي بسبب السرقة والتلف وسوء الحساب ووحدات القياس غير الصحيحة والتبخروما إلى ذلك.
- (هـ) قد يلزم زيادة القيمة الدفترية لتغطية أي تكاليف يتم تكبدها فيما يتعلق بتحضير المواد الخام (مثل الشراء والتخزين والمناولة).

80- اعتبارات خاصة للمخزون

- 1-80 تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية للموضوعات ذات الصلة بتقييم المخزون.
- (أ) تحديد العمليات التي تضيف للقيمة وعوائد الأصول غير الملموسة (القسم 90).
- (ب) العلاقة بالأصول الأخرى المكتسبة (القسم 100).
- (ج) تقادم المخزون الاحتياطي (القسم 110).
- (د) وحدة الحساب (القسم 120)

90- تحديد العمليات التي تضيف للقيمة وعوائد الأصول غير الملموسة

- 1-90 يتضمن تقييم المخزون تقسيم الأرباح إلى أرباح مكتسبة قبل تاريخ القياس وأرباح مكتسبة بعد تاريخ القياس. وعمليًا يمكن ألا يتناسب الربح المكتسب مع النفقات. وفي معظم الحالات، لا تكون المخاطر المفترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في تاريخ القياس المُسبق للمخزون هي نفسها التي ساهمت في تاريخ القياس اللاحق للمخزون.
- 2-90 ينبغي ألا يخصص المُقيّم الربح بما يتناسب مع تكاليف التصرف والتصنيع، حيث يمكن لهذا الافتراض أن يؤدي إلى إعادة تخصيص الربح، لأنه يفترض مسبقًا أن إنتاج الشركة يحقق ربحًا على أساس تناسبي بناءً على التكاليف المتكبدة.
- (أ) تعتبر هذه الطريقة غير مناسبة للمُصنّعين إذا كانت تكاليف المواد تمثل تدفقات خارجية أولية دون بذل جهود كبيرة.
- (ب) لا يعترف هذا الافتراض بمساهمة الأصول غير الملموسة المتولدة داخليًا بتكاليف أقل.
- 3-90 ينبغي أن يُميز المُقيّم بين التكاليف التي تضيف للقيمة وتلك التي ليست لها قيمة مضافة. ويمكن ألا تكون تكاليف المواد في تكلفة السلع المُباعة (COGS) ذات قيمة مضافة لأنها لا تساهم بأي ربح في المخزون.
- 4-90 بالنسبة للمنشأة التي تمتلك أصولًا غير ملموسة مطورة داخليًا تساهم في زيادة مستوى الربحية، سيتم تضمين العائد على تلك الأصول غير الملموسة في إجمالي هامش الربح للمنشأة. ولكن سواء كانت الأصول غير الملموسة مملوكة أو مرخصة، يجب أن تكون القيمة السوقية للمخزون هي نفسها.
- 5-90 يجب أن يحدد المُقيّم إلى أي مدى تدعم التقنية والعلامات التجارية وعلاقات العملاء عمليات التصنيع والتوزيع وما إذا كانت العائدات قابلة للتطبيق على كافة الإيرادات. وتزداد قيمة المخزون إذا أُستخدم الأصل غير الملموس لإنشاء المخزون (مثلًا استخدام العناصر غير الملموسة في عملية التصنيع). وعلى العكس من ذلك، إذا كان من المتوقع استخدام الأصل غير الملموس في المستقبل، في وقت التصرف فيه، فإن قيمة المخزون ستنخفض.
- 6-90 عند تسويق الأصول غير الملموسة، يمكن أن يكون من الصعب تحديد ما إذا كان الأصل غير الملموس سمة من سمات المخزون. وللمساعدة في تحديد ذلك، يمكن أن يفكر المُقيّم في الطريقة التي يتبعها المُشارك في السوق لتسويق المخزون بين عملائه، بطريقة الدفع أم الجذب.

- (أ) حيث تتطلب طريقة الدفع جهوداً كبيرة للتصرف في المخزون وأقل اعتماداً على الأصول التسويقية غير الملموسة.
- (ب) بينما تعتمد طريقة الجذب على تطوير علامة تجارية قوية وزيادة الاعتراف بها لجذب العملاء إلى المنتج.

7-90 يمكن أن تتضمن قائمة غير شاملة للاعتبارات الأخرى لتقييم مساهمة الأصول غير الملموسة مقدار الإنفاق التسويقي وما إذا كانت المنتجات تُباع من خلال موزع ومستوى التناقص في علاقات العملاء وأي حقوق قانونية مرتبطة بالأصول غير الملموسة.

8-90 في بعض الحالات، قد يتكون الأصل غير الملموس من عدة عناصر تساهم في جوانب مختلفة من خلق القيمة، مثل الأصل غير الملموس لمنتج دوائي الذي يتكون من التقنية والاسم التجاري. ويتطلب ذلك تقييمًا لكيفية توزيع الربح الإجمالي المرتبط بكل عنصر من عناصر الأصل غير الملموس على تصنيع المخزون مقابل جهود التصرف فيه.

9-90 بالمثل، رغم إمكانية مساهمة الأصل غير الملموس الفردي في جهود التصنيع أو التصرف، يُمكن أيضًا يساهم جزء من الأصل غير الملموس قبل تاريخ القياس ويساهم جزئ آخر بعد تاريخ القياس.

10-90 فعلى سبيل المثال، عند تقييم مساهمة الملكية الفكرية (IP) للسلع التامة الصنع، يمكن ألا ينتقل الحق في بيع المنتج ذي العلامة التجارية مع نقل المخزون، بالرغم من أن المنتج يحمل العلامة التجارية ذات الصلة المرتبطة بالملكية الفكرية. وعلى هذا النحو، يمكن أن يكون من المناسب النظر في هذه الحقوق في تكاليف التصرف.

100- العلاقات مع الأصول الأخرى المكتسبة

ينبغي أن يحافظ المُقيّم على الاتساق المناسب بين الافتراضات المستخدمة في تقييم المخزون والافتراضات المستخدمة في تقييم الأصول والالتزامات الأخرى أو أيهما.

110- تقادم المخزون الاحتياطي

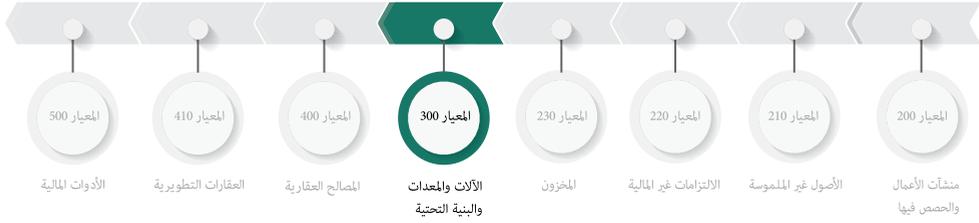
ينبغي للمُقيّم الأخذ في الاعتبار تقادم أرصدة احتياطي المخزون. كما ينبغي تطبيق أرصدة المخزون الاحتياطي على المخزون الذي ينطبق فيه الاحتياطي، بدلاً من صافيه مقابل رصيد المخزون بالكامل.

عادة لن يتم تقييم المخزون المتقادم المعدل لاحتياطي المخزون نظراً لتعديله إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها. ومع ذلك، يمكن أن يحتاج المُقيّم إلى النظر في المزيد من التخفيضات إذا كانت القيمة السوقية للمخزون أقل من صافي القيمة الممكن تحقيقها.

120- وحدة الحساب

لأغراض تقييم المخزون، غالبًا ما يكون من المناسب افتراض أن المخزون يُمثل مجموعة واحدة متجانسة من الأصول. ولكن من الممكن أن تختلف هوامش الربح والمخاطر ومساهمات الأصول غير الملموسة حسب المنتج أو مجموعة المنتجات. إذا اختلفت هوامش الربح والمخاطر ومساهمات الأصول غير الملموسة حسب المنتج أو مجموعة المنتجات، وكان المزيج النسبي للمخزون محل التقييم لا يتطابق مع مزيج المبيعات المفترض والمستخدم لتطوير الافتراضات الخاصة بالتقييم، ينبغي للمُقيّم تقييم مجموعات مختلفة من المخزون بشكل منفصل.

المعيار 300 - الآلات والمعدات والبنية التحتية



الفقرات	جدول المحتويات
10	نبذة عامة
20	المقدمة
30	إطار التقييم
40	نطاق العمل
50	أسس القيمة
60	أساليب التقييم
70	أسلوب السوق
80	أسلوب الدخل
90	أسلوب التكلفة
100	البيانات والمدخلات
110	نماذج التقييم
120	التوثيق وإعداد التقارير
130	الاعتبارات الخاصة للآلات والمعدات

10- نبذة عامة

1-10

تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI)، ويشمل هذا المعيار التعديلات أو المتطلبات الإضافية أو الأمثلة الخاصة التي تُوضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات التقييم التي ينطبق عليها هذا المعيار. يجب أن تتبع عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية المعايير المعمول بها لهذا النوع من الأصول والالتزامات أو أيهما (انظر المعيار 400 - المصالح العقارية والمعيار 410 - العقارات التطويرية، حيثما ينطبق ذلك).

20- المقدمة

1-20

تمثل عناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI) (التي يمكن تصنيفها في بعض الأحيان على أنها نوع من أنواع الممتلكات الشخصية) أصولًا ملموسةً 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. يمكن أن تتضمن الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI) أيضًا أصول البنية التحتية، والتي عادةً ما تكون جزءًا من نظام متخصص أو شبكة أو مجموعة من الأصول التكميلية. ينبغي أيضًا أن تُراعى عمليات التقييم المتعلقة بالبنية التحتية المعيار 400 - المصالح العقارية والمعيار 410 - العقارات التطويرية، حيثما ينطبق ذلك.

- 2-20 سيتبع الحق في استخدام أحد عناصر الآلات والمعدات (مثل الحق الناشئ عن عقد الإيجار) أيضًا 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 معلن.
- 3-20 قد تكون لمجموعة الأصول قيمة أكبر عند تقييمها منفردة من قيمتها المقدرة باعتبارها جزء من مجموعة الأصول، أو العكس تمشيًا مع فرضية أعلى وأفضل استخدام. يجب تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية التي «تُحقق» أعلى وأفضل استخدام كجزء من مجموعة الأصول باستخدام افتراضات متسقة.
- 4-20 عادة ما تقع الأصول غير الملموسة خارج نطاق تصنيف الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI). ولكن يمكن أن يؤثر الأصل غير الملموس على قيمة أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية، ومن أمثلة تلك الأصول غير الملموسة التي يُمكن 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 ضروريًا لتقييم أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية، ينبغي إدراجها في التقييم.
- 5-20 ستطلب تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية عادة 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، بما في ذلك تاريخ الصيانة والنفقات الرأسمالية التاريخية.
 - (4) أي تقادم وظيفي أو مادي أو تقني.
 - (5) تكاليف إيقاف التشغيل والإزالة وأي تكاليف مرتبطة بموقع الأصل الموجود، مثل تركيب الأصول وإعادة تشغيلها إلى الوضع الأمثل، إذا لم يخضع الأصل للتقييم في موقعه الحالي.
 - (6) خيارات تجديد عقد الإيجار وغيرها من إمكانيات نهاية عقد الإيجار (يُشار إليها غالبًا باسم القيمة النهائية)، بالنسبة للأصل المستخدم في سياق التأجير.
 - (7) أي خسارة محتملة للأصل التكميلي، على سبيل المثال: يمكن تقليص العمر التشغيلي لأي أصل وذلك حسب مدة الإيجار في المبنى الذي يقع فيه.
 - (8) التكاليف الإضافية المرتبطة بالمعدات الإضافية والنقل والتركيب والتشغيل، وما إلى ذلك.
 - (9) يمكن للمُقيّم الاستعانة بالعقود الهندسية أو عقود الشراء أو الإنشاء أو جميعها بوصفها وثائق مرجعية (إذا كان ذلك متاحًا) في الحالات التي تكون فيها التكاليف التاريخية غير متاحة للأصول التي قد تتواجد داخل المصنع خلال فترة البناء.
- (ب) العوامل البيئية أو الخارجية ذات الصلة:
- (1) موقع مصدر المواد الخام وسوق المنتج بالنسبة للمنتجات التي يُنتجها الأصل أو مجموعة الأصول. ويمكن أن تكون درجة ملائمة الموقع ذات عمرٍ محدودٍ أيضًا، مثل عندما تكون المواد الخام محدودة أو الطلب مؤقت.

- (1) تأثير أي تشريع أو عوامل خارجية ذات صلة تقيد الاستخدام أو تفرض
 - (2) تكاليف تشغيل أو وقف تشغيل إضافية على الآلات والمعدات والبنية التحتية أو تقلل الطلب على منتج يُنتجه الأصل أو مجموعة الأصول.
 - (3) يجب تخزين النفايات السامة التي يمكن أن تكون كيميائية في حالة صلبة أو سائلة أو غازية أو التخلص منها بطريقة احترافية، وهذا أمرًا بالغ الأهمية بالنسبة لجميع الصناعات التحويلية.
 - (4) قد تكون تراخيص تشغيل أصول معينة في بعض المناطق الخاضعة للأنظمة مقيدة، أو قد تكون ذات عمر افتراضي محدود.
- (ج) العوامل المتعلقة بالحالة الاقتصادية:

- (1) الربحية الفعلية أو المحتملة للأصل التي تستند إلى مقارنة تكاليف التشغيل مع الأرباح أو الأرباح المحتملة للمنشآت التي يعمل فيها الأصل (انظر المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها).
- (2) يُمكن أن يؤثر الطلب على المنتج الذي يُسهّم الأصل في تصنيعه فيما يتعلق بكل من عوامل الاقتصاد الكلي والجزئي على الطلب.
- (3) إمكانية استخدام الأصل يُحقق قيمة أعلى من الاستخدام الحالي (أي أعلى وأفضل استخدام).

ينبغي أن تعكس تقييمات الآلات والمعدات تأثير جميع أشكال التقادم على القيمة. 6-20

-30 إطار التقييم

يجب على المُقيّم الالتزام بمبادئ المُقيّم وفقًا لإطار للمعيار 100 - إطار التقييم (انظر الإطار 100 - إطار التقييم، القسم 10).

-40 نطاق العمل

1-40 لبلوغ الامتثال لمطلب تحديد الأصل أو الالتزام محل التقييم في المعيار 101 - نطاق العمل، القسم 20، بالقدر الذي يؤثر به على القيمة، يجب الأخذ في الاعتبار درجة ارتباط أو اندماج الأصل مع الأصول الأخرى. فعلى سبيل المثال:

(أ) يمكن أن تكون الأصول مرتبطةً بشكل دائم بالأرض ولا يمكن إزالتها بدون هدم كامل إما للأصل أو أي منشآت أو مبانٍ محيطة.

(ب) يمكن أن تكون الآلة الفردية جزءًا من خط إنتاج متكامل حيث تعتمد وظائفها على الأصول الأخرى.

(ج) يُمكن تصنيف الأصول بوصفه أحد مكونات العقار (على سبيل المثال: نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء (HVAC)).

في هذه الحالات، سيكون من الضروري تحديد ما ينبغي إدراجه أو استبعاده بوضوح في التقييم. ويجب أيضًا ذكر أي افتراضات خاصة متعلقة بوجود أي أصول تكاملية. غالبًا ما تُدمج الآلات والمعدات والبنية التحتية المرتبطة بتوريد الخدمات أو توفيرها للمبنى داخل المبنى، وبمجرد تركيبها، غالبًا ما يصعب فصلها عنه. ستشكل هذه العناصر عادةً جزءًا من الحقوق والمصالح العقارية، وبالتالي يجب أيضًا مراعاة المتطلبات الواردة في المعيار 400 - المصالح العقارية والمعيار 410 - العقارات التطويرية، حيثما كان ذلك مناسبًا. 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 بيانًا يشير إلى إدراج قيمة هذه العناصر في المصلحة العقارية ولا يمكن التوصل إليها بشكل منفصل.

2-40

- 3-40 عادةً ما تكون هناك حاجةً إلى افتراضات إضافية لوصف الحالة والظروف التي تُقيم فيها الأصول نظرًا للطبيعة المتنوعة لعناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية وقابلية نقلها. يجب أخذ هذه العناصر في الاعتبار وإدراجها ضمن نطاق العمل للامتثال لمعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 20-1 (ك). ومن الأمثلة على الافتراضات التي يمكن أن تكون مناسبةً في الظروف المختلفة ما يلي:
- (أ) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها وكجزء من أعمال التشغيل.
- (ب) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها، ولكن مع افتراض أن المنشأة لم تبدأ الإنتاج بعد.
- (ج) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها، ولكن على افتراض أن المنشأة مغلقة.
- (د) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها، ولكن على افتراض أنها مباعَةٌ قسرًا (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ) 120).
- (هـ) أن تُقيم الأصول كعناصر منفردة لإزالتها من موقعها الحالي.
- 4-40 في بعض الحالات يمكن أن يكون من المناسب إعداد تقرير عن أكثر من مجموعة واحدة من الافتراضات، فعلى سبيل المثال: لتوضيح أثر إغلاق المنشأة أو وقف العمليات على قيمة الأصول.
- 5-40 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسمين (20) و(30) من المعيار 101 - نطاق العمل، يجب أن تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار التقييم الاستخدام المقصود من التقييم وأساس (أسس) القيمة.
- 6-40 يجب تجميع التحقيقات والأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: المعاينة أو الاستفسار أو البحث أو الحساب أو التحليل لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المُقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.
- 7-40 عندما تعتمد أعمال التقييم الاعتماد على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلبيًا على مصداقية التقييم. وينبغي النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (على سبيل المثال، من الإدارة أو المالك مثلًا) والبحث فيها وإثباتها. في الحالات التي لا يمكن فيها دعم مصداقية المعلومات المقدمة أو موثوقيتها، ينبغي النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات أو كيفية استخدامها (انظر الفقرة 20-01 (ي)، المعيار 101 - نطاق العمل).
- 8-40 عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة، ينبغي للمُقيّم 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 مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستخدم المقصود للتقييم (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 20-01 (أ)).
- 9-40 ويشكل الاستخدام المقصود للتقييم وأساس القيمة ومدى عمليات البحث والقيود المفروضة عليها وأي مصادر للمعلومات يمكن الاعتماد عليها، جزءًا من نطاق العمل المتعلق بالتقييم الذي يجب إبلاغه إلى جميع أطراف التقييم (انظر المعيار 101 - نطاق العمل).
- 10-40 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن أعمال البحث والاستقصاء أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييمٌ ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحةً أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث والاستقصاء مثل الفحص كبيرة لدرجة أنها لن ينتج عنها نتائج تقييم كافية لغرض التقييم، يجب أن ينص التقييم صراحةً على أن التقييم لا يتوافق مع المعايير

(انظر المعيار 100 - إطار التقييم، القسم (40)، والمعيار 101 - نطاق التقييم، الفقرة (3-20).

أسس القيمة -50

1-50 وفقًا للمعيار 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيّم تحديد الأساس المناسب للقيمة عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI).

2-50 إن استخدام الأساس أو الأسس المناسبة للقيمة وما يرتبط بها من فرضية القيمة (انظر الملحق (أ) 90 و(أ) 20 من المعيار 102 - أسس القيمة)، له أهمية خاصة في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية؛ نظرًا لأن الفروق في القيمة تكون واضحة بناءً على ما إذا كان أيُّ عنصر من الآلات والمعدات والبنية التحتية مُقيّم بموجب فرضية «قيد الاستخدام» أو التصفية المنظمة أو القسرية (انظر الملحق (أ) 60 من المعيار 102 - أسس القيمة). وتعتبر قيمة معظم الآلات والمعدات والبنية التحتية حساسةً بشكل خاص لفرضيات القيمة المختلفة.

قيمة التصفية

3-50 عند تحديد أي فرضية لقيمة التصفية، ينبغي توضيح ما إذا كان يتطلب أن تكون الفرضية في مكانها (في الموقع) أو إزالتها (خارج الموقع)، وغالبًا ستؤثر الخصائص المرتبطة بموقع الأصل أو مجموعة الأصول وحياسة الأرض الأساسية أو مدة عقد الإيجار، على المقابل المُقدر للأصل الموجود أو المُزال.

4-50 بصرف النظر عما إذا كان الأصل أو مجموعة الأصول يجري النظر فيها على أساس موجود (في الموقع) أو أزيلت (خارج الموقع)، ينبغي أن تأخذ الفرضية بعين الاعتبار حدوث حالة معينة قد تؤدي إلى تعظيم المبلغ الإجمالي الذي سيتم الحصول عليه بعد إيلاء النظر لفرضية القيمة قيد النظر. ويمكن تحقيق ذلك عن طريق بيع الأصول على أساس مجزأ، أو بدلا من ذلك عن طريق بيع الأصول كمجموعة، اعتمادًا على السوق.

5-50 تُجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للآلات والمعدات، قد يكون بيع الأصل على أساس إزالته (خارج الموقع) أو على أساس مجزأ أمرًا شائعًا للغاية. بالنسبة للبنية التحتية، يمكن أن يكون أو لا يكون بيع الأصل على أساس إزالته (خارج الموقع) أو على أساس مجزأ ممكنًا وسيختلف اعتمادًا على خصائص الأصل.

6-50 يُثير اقتراح الاستناد إلى أساس الإزالة (خارج الموقع) احتمال وجود بعض مكونات الأصول (أو التكاليف غير المباشرة المتكبدة في الأصل) والتي لا يمكن استردادها بمجرد إزالة الأصول (سواء ماديًا أو اقتصاديًا). يمكن 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. وفي حالة ما إذا كان نطاق العمل يتطلب على وجه التحديد تحديد مبلغ صاف (مقابل المبلغ الإجمالي) الذي سيتم الحصول عليه من البيع على أساس التصفية، ينبغي توضيح طبيعة ومقدار التكاليف التي يحتمل أن يتكبدها البائع للحصول من المبلغ الإجمالي على المبلغ الصافي.

أساليب التقييم -60

1-60 يمكن تطبيق جميع أساليب التقييم الرئيسة الثلاثة المنصوص عليها في المعيار 103 - أساليب التقييم، على تقييم أصول أو التزامات الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI) وذلك تبعًا لطبيعة الأصول والمعلومات المتاحة والحقائق والظروف المحيطة بالتقييم.

- 1-70 يشيع استخدام أسلوب السوق لفئات الآلات والمعدات المتجانسة، مثل: الرافعات ومعدات البناء والمركبات (الخفيفة والثقيلة) ومعدات نقل التربة، حيث يمكن أن تتوفر بيانات كافية عن مبيعات حديثة لأصول مماثلة. ومع ذلك، تُوجد أنواعٌ عديدةٌ من الآلات والمعدات المتخصصة، ويجب توخي الحذر عند إبداء رأي في القيمة عندما تكون بيانات السوق المتوفرة ضئيلةً أو منعدمةً، وفي هذه الحالات يمكن أن يكون من المناسب استخدام إما أسلوب الدخل أو التكلفة في التقييم (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الفقرة 20-3).
- 2-70 عند استخدام أسلوب السوق، ستضمن أنواع الأدلة (انظر القسم 100، الفقرة 100-2 من هذا المعيار) ما يلي:
- (أ) المبيعات الفعلية للأصول المتطابقة.
- (ب) المبيعات الفعلية للأصول المماثلة.
- (ج) طلب أسعار للأصول المتطابقة.
- (د) طلب أسعار للأصول المماثلة.
- 3-70 اعتماداً على الأصل أو الأصول محل التقييم، يُمكن النظر في أدلة السوق بعدة طرق تتضمن الآتي:
- (أ) مجزأة (أي على أساس الأصول الفردية).
- (ب) خط الإنتاج (أي مجموعة من الأصول التي تشكل معاً وحدة التشغيل).
- (ج) الآلات أو المرافق بالكامل (أي منشأة إنتاج تُنتج عدد معين من الوحدات يومياً).
- (د) المحفظة (أي مجموعة من الأصول التي تعمل عبر المنطقة).
- 4-70 ينبغي أن تُمثل اعتبارات أعلى وأفضل استخدام دائماً الاعتبار الأساسي للمُقيّم عند النظر في أنواع الأدلة المذكورة أعلاه. وتحديداً، يمكن أن يكون لمحفظة الأصول قيمة أكبر إذا تم النظر إليها بشكل فردي وليس كجزء من المحفظة، والعكس صحيح. وفي هذه الحالة، يجب على المُقيّم أن يذكر صراحةً أن هذه هي الحالة وأن يقدم التبرير اللازم بشأن الاختلاف في تكوين استنتاجه.
- 5-70 ينبغي تفضيل المبيعات الفعلية على الأسعار المطلوبة وينبغي تفضيل الأدلة المتاحة قبل تاريخ التقييم مباشرة على ما توقع بعد تاريخ التقييم.
- 6-70 ينبغي ترجيح موثوقية الأدلة وفقاً لمصدرها. يمكن النظر في الأدلة على الصعيد المحلي أو الوطني أو الدولي اعتماداً على فئة الأصول التي تُعد جزءاً من التقييم.
- 7-70 يتضمن أسلوب السوق بالنسبة للمبيعات الفعلية للأصول المتطابقة جميع أشكال الإهلاك والتقاعد المتعلقة بالأصول ولن يُتطلب أي تعديل (على الرغم من ندرة هذه الأدلة).
- 8-70 عند النظر في المبيعات الفعلية أو طلب أسعار للأصول المماثلة (وطلب أسعار للأصول المتطابقة)، قد يلزم النظر في تعديلات مختلفة لجعل الأدلة تتماشى مع الأصل محل التقييم، وقد تشمل على سبيل المثال لا الحصر تعديلات على ما يلي:
- (أ) العوامل الفنية (الحجم والقدرة والتصنيف ووحدة الإنتاج والمواصفات وما إلى ذلك).
- (ب) عوامل التدهور والتقاعد (الحالة وكثافة الاستخدام والعمر والصيانة وحالة الإصلاح وتكاليف التشغيل).
- (ج) العوامل المرتبطة بالسوق (الموقع والعملة والكميات والسعر المطلوب مقابل المبيعات الفعلية والحالة البيئية/الترخيص/الامتثال وما إلى ذلك).
- (د) عوامل الوقت أو أساس القيمة (تاريخ البيع مقابل تاريخ التقييم، والبيع في السوق مقابل بيع التصفية، والتثبيت كما هو/مكان الإزالة، وما إلى ذلك).

- 9-70 عند إجراء التعديلات لجعل الأدلة تتماشى مع الأصل محل التقييم، يمكن للمقيّم أن يستخدم أساليب مختلفة بما في ذلك:
- (أ) التعديل المباشر (أي تعديل العملة أو المبلغ).
- (ب) التعديل غير المباشر (أي تعديل الأدلة وفق نسبة مئوية).
- 10 -70 ينبغي دائماً تفضيل الأدلة في السوق النشطة والشفافة على السوق غير النشطة والمبهمة. وبالمثل، ستكون الأدلة أكثر قابلية للمقارنة عندما يتطلب إجراء تعديلات أقل لجعلها تتماشى مع الأصل محل التقييم. وفي جميع الحالات، يجب استخدام الحكم المهني للتأكد من أن الأدلة التي يجري النظر فيها مناسبة مع الأخذ في الاعتبار طبيعة التقييم الذي يجري أدائه.
- 80- أسلوب الدخل
- 1-80 يمكن استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI) حيث يمكن تحديد تدفقات نقدية للأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية، على سبيل المثال، عندما تُشكل مجموعة من الأصول مصنع معالجة لإنتاج منتج/خدمة قابلة للتسويق أو توليد الدخل من عقد الإيجار.
- 2-80 عندما يجري تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية على أساس أسلوب الدخل، ينبغي التأكد من استبعاد عناصر القيمة المتعلقة بالأصول غير الملموسة وغيرها من الأصول المساهمة (انظر القسم (20-4) من هذا المعيار، والمعيار 101 - نطاق العمل، والمعيار 210 - الأصول غير الملموسة).
- 3-80 يمكن أيضاً استخدام أسلوب الدخل جنباً إلى جنب مع غيره من الأساليب، في تقييم وجود وكمية التقادم الاقتصادي والشهرة التجارية أو أيهما لأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية. وينبغي 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).
- 4-80 يجب أن يراعي التقييم التدفقات النقدية المتوقع تحقيقها على مدار فترة التنبؤ الصريحة للأصل وكذلك قيمة الأصل في نهاية فترة التنبؤ الصريحة، والتي يُشار إليها غالباً باسم القيمة النهائية، في حالة استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 20-2 - (أ) 20-22).
- 5-80 وفقاً للمعيار 103 - أساليب التقييم، يمكن استخدام أسلوب الدخل لتقييم أصل أو مجموعة من الأصول التكميلية حيث يكون الدافع الرئيس للقيمة مدفوعاً إلى حد كبير بقدرته على إدرار الدخل وإعطائه وزن مهم في ظل الظروف التالية:
- (أ) أن يوجد عائق كبير يتعلق بالأصل أو مجموعة الأصول التكميلية يحول دون دخول المشاركين في السوق.
- (ب) توجد فترة زمنية كبيرة مستغرقة لإنشاء أصل أو مجموعة أصول تكميلية ذات منفعة متساوية، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.
- (ج) توجد عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة تحول دون إنشاء أصل أو مجموعة من الأصول التكميلية ذات المنفعة المتساوية.
- (د) سيكون المشتري على استعداد لدفع علاوة كبيرة مقابل القدرة على استخدام الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية على الفور، وذلك بسبب اقتصاديات السوق الموازية واليقين المباشر بالتدفقات النقدية أو أيهما.
- (هـ) مواجهة ضرر أو مخاطر أو عوامل أخرى غير مُبررة عند الحصول على أصل أو مجموعة أصول تكميلية ذات منفعة متساوية، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.
- 6-80 بالإضافة إلى ذلك، ينبغي أيضاً 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 يتطلب التقييم سوى النظر في الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية ككل، وليس النظر في قيمة الأصول المكونة بشكل فردي.
- (ج) تُحدد قدرة إنتاج الدخل للأصل أو مجموعة الأصول التكميلية بأسعار السوق أو من خلال العقود المقومة غالبًا 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.

90- أسلوب التكلفة

- 1-90 عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI)، ولا سيما في حالة الأصول الفردية المتخصصة أو التي تُمثل مرافق استخدام خاص. تتمثل الخطوة الأولى في تقدير التكلفة التي يتكبدها أحد المشاركين في السوق لاستبدال الأصل محل التقييم وذلك بالرجوع إلى تكلفة إعادة الإنتاج أو تكلفة الإحلال، أيهما أقل قيمة. وتمثل تكلفة الإحلال تكلفة الحصول على أصل بديل له نفس الاستخدام، ويمكن أن يكون هذا البديل أصلً حديثاً له نفس الوظائف، أو تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل تماماً من الأصل محل التقييم. وبعد استنتاج تكلفة الإحلال، ينبغي تعديل القيمة لإبراز تأثير التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي على القيمة. وفي جميع الأحوال ينبغي أن تكون التعديلات التي يتم إدخالها على تكلفة إحلال مُعينة مصممة خصيصاً لإنتاج نفس قيمة الأصل الحديث المكافئ من ناحية المنفعة والاستخدام.
- 2-90 قد تلائم التكاليف الفعلية التي تتكبدها المنشأة عند الاستحواذ على أحد الأصول أو بنائه للاستخدام بوصفها تكلفة استبدال الأصل في ظروفٍ مُعينة، ولكن ينبغي للمُقيّم قبل استخدام المعلومات الخاصة بالتكلفة التاريخية مراعاة ما يلي:
- (أ) توقبت المصروفات التاريخية: يمكن ألا تكون التكاليف الفعلية المتكبدة من أي منشأة ذات علاقة، أو تتطلب التعديل وفقاً للتضخم أو المؤشرات لأي أصل مكافئ اعتباراً من تاريخ التقييم، في حالة عدم تكبدها مؤخراً بسبب التغيرات 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؛ نظراً لأنها يمكن ألا تمثل ما دفعه المشارك العادي في السوق. ويجب أيضاً على المُقيّم مراعاة أنه يمكن ألا تكون التكاليف المتكبدة من المنشأة ذات طابع تاريخي بسبب حسابات المشتريات السابقة أو شراء أصول الآلات ومعدات وبنية تحتية مستعملة. وفي جميع الأحوال، يجب تحديد اتجاه التكلفة التاريخية باستخدام المؤشرات المناسبة.
- (ج) التكاليف المحددة المدرجة: يجب على المُقيّم مراعاة جميع التكاليف المهمة المدرجة وما إذا كانت هذه التكاليف تساهم في قيمة الأصل، ويمكن أن يكون من المناسب إضافة بعض هوامش الربح على التكاليف المتكبدة حسب أساس القيمة المحدد.
- (د) العناصر غير السوقية: ينبغي استبعاد أي تكاليف أو خصومات أو حسومات لن يتكبدها المشارك العادي في السوق أو لا تكون متاحة له.

3-90 بعد تحديد تكلفة الإحلال، يجب إجراء الخصومات لإظهار التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي إن أمكن (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 30-22).

طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية

4-90 يمكن تحديد تكلفة إحلال أصل لديه قدرة استيعابية فعلية أو مطلوبة باستخدام هذه الطريقة وذلك بالرجوع إلى تكلفة أي أصل مماثل له قدرة مختلفة.

5-90 عادةً ما تستخدم طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية بأي من الشكلين التاليين:
(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: في حالة إمكانية إحلال قدرة الأصلين محل التقييم بأصل واحد معروف التكلفة).

(ب) تقدير تكلفة إحلال أصل حديث مكافئ حديث ذي قدرة تتطابق مع الطلب المتوقع في حالة كانت القدرة الاستيعابية للأصل محل التقييم فائضة (كوسيلة لقياس خصم عدم الاستخدام الذي يطبق كجزء من تعديل التقادم الاقتصادي).

6-90 يمكن استخدام هذه الطريقة باعتبارها طريقة أساسية لتحديد تكلفة الإحلال على أساس تنازلي، أو يمكن استخدامها باعتبارها طريقة تحقق من تكلفة الإحلال المحددة على أساس تصاعدي. ومع ذلك ستعطي الأفضلية دائماً لوجود آلات مماثلة تماماً مصممة بالقدرة الاستيعابية نفسها داخل المنطقة الجغرافية على طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية.

7-90 يُلاحظ أن العلاقة بين التكلفة والقدرة الاستيعابية ليست خطية في العادة، لذا قد يلزم إدخال شكل من أشكال التعديل المتسارع أيضاً. ومع ذلك، ينبغي للمُقيّم توخي الحذر عند إدخال هذا التعديل عند استخدام الاختلافات الكبيرة في القدرة الاستيعابية بوصفها دليل متعلقة بالأصول محل التقييم، لأن ذلك قد لا يُفضي إلى نتائج موثوقة.

طريقة تحديد الاتجاه

8-90 يُعد تحديد الاتجاه طريقة تُستخدم لتقدير تكلفة إعادة إنتاج الأصل من خلال تطبيق مؤشر (عامل اتجاه) على تكلفة الأصل التاريخية، وتعكس تضخم سعر الأصل أو انكماشه بمرور الوقت.

9-90 تشمل التكلفة التاريخية المصروفات التي كانت مشمولة في الاستحواذ على الأصل عند تشغيله لأول مرة على يد مالكة الأول. ويجب تفرقة هذه التكلفة عن التكلفة الأصلية التي تمثل تكلفة أحد العقارات الفعلية عند استحواذ مالكة الحالي عليه، والذي قد لا يكون المالك الأول وقد يكون قد اشترى الأصل بسعر أكبر من التكلفة التاريخية أو أقل منها.

10-90 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 الاستعانة بطريقة تحديد الاتجاه.

11-90 بينما قد يكون تطبيق أحد طرق تحديد الاتجاه (عادةً ما يُطلق عليها طريقة غير مباشرة تتضمن تطبيق المؤشرات) وسيلة ملائمة لتحديد تكلفة الإحلال عند استخدام أسلوب التكلفة، وينبغي أخذ الحيطة بخصوص ما يلي:

(أ) لا ينبغي تطبيق تحديد الاتجاه على أي شيء بخلاف تكلفة الإحلال التي سبق تحديدها أو التكلفة التاريخية (تكلفة أحد الأصول عند تشغيله لأول مرة على يد مالكة الأول).

- (ب) تمثل التكاليف التاريخية مجموعة من التكاليف المباشرة وغير المباشرة (أي المعدات والعمال والتسليم والمعدات الكهربائية والأساسات والمباني وتقنية المعلومات وخلافه) التي قد ترتبط بمؤشر معين.
- (ج) قد تُسفر التكاليف التاريخية السائدة الطويلة الأجل عن نواتج خاطئة وشاذة بسبب مختلف العوامل التي تؤثر في المؤشرات بمرور الوقت.
- (د) قد يُسفر استخدام مؤشر أو اتجاه مشتق في مناطق خاضعة لأنظمة مختلفة على الأصل محل التقييم عن نواتج خاطئة وشاذة بسبب مختلف العوامل التي تؤثر في المؤشرات في المناطق الخاضعة لأنظمة مختلفة.
- (هـ) التكاليف التاريخية السائدة باستخدام مؤشر أو اتجاه محلي للأصول مشتق في منطقة خاضعة لأنظمة أجنبية حيث حدثت تحركات في سعر الصرف بمرور الوقت.

في جميع الحالات، يُشترط الحكم المهني لضمان ملاءمة طريقة تحديد الاتجاه المتبعة في تحديد تكلفة الإحلال بوصف ذلك جزءاً من أسلوب التكلفة مع مراعاة طبيعة التقييم المنفذ. إذا رجح أن طريقة تحديد الاتجاه تؤدي إلى نواتج تقييم خاطئة أو شاذة، فيجب تطبيق أساليب بديلة لتحديد تكلفة الإحلال (أي أسلوب مباشر في تحديد تكلفة الإحلال).

100- البيانات والمدخلات

- 1-100 وفقاً للمعيار 104 - البيانات والمدخلات، يجب أن يُحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص البيانات ذات الصلة والملاحظة إلى أقصى حدٍ ممكن.
- 2-100 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 104 - البيانات والمدخلات، يُطبق التسلسل الهرمي التالي للأدلة المقارنة، وينبغي الالتزام به عند تنفيذ تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI):
- (أ) الأدلة المقارنة المباشرة.
- (ب) الأدلة المقارنة غير المباشرة.
- (ج) بيانات السوق العامة.
- (د) المصادر الأخرى.
- 3-100 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة، يجب أن يتأكد المُقيّم من تطبيق خصائص البيانات والمدخلات المناسبة الواردة في المعيار 104 - البيانات والمدخلات تطبيقاً كاملاً.
- 4-100 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقة مع النماذج المستخدمة لتقييم الأصل (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات، الفقرة 1-40).
- 5-100 يجب أن يخضع تحديد المدخلات ومصدرها واستخدامها للتوضيح والتبرير والتوثيق.
- 6-100 ينبغي مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة المرتبطة بقيمة الأصل بوصف ذلك جزءاً من عملية تحديد البيانات والمدخلات.

110- نماذج التقييم

- 1-110 وفقاً للمعيار 105 - نماذج التقييم، يجب أن يُحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص البيانات ذات الصلة والملاحظة إلى أقصى حدٍ ممكن.
- 2-110 ويجب أن تكون نماذج التقييم مناسبة للاستخدام المقصود من التقييم ومتسقة مع المدخلات المناسبة.

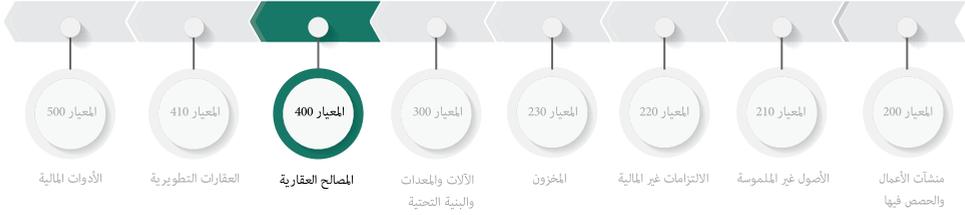
120- التوثيق وإعداد التقارير

- 1-120 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير تقييم خاص بالتقييم ويجب أن يشمل هذا التقرير جميع المراجع المناسبة التي تُوضح جميع الأمور التي تناولها في نطاق العمل المُتفق عليه (انظر المعيار 101 - نطاق العمل). ويجب أن يتضمن التقرير تعليقًا على تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة المستبعدة من المعاملة الفعلية أو المفترضة على القيمة المعلنة.
- 2-120 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في الفقرتين (1-40) و(3-40) من المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير مُراجعة التقييم، ويجب أن يذكر تقرير مراجعة التقييم ما إن كانت المراجعة تخص مراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة.

130- الاعتبارات الخاصة للآلات والمعدات

- 1-130 يتناول القسم التالي قائمةً غير حصرية تضم الموضوعات ذات الصلة بتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI).
- تخصيص القيمة**
- 2-130 بالإضافة إلى القسم 70 من المعيار 102 - أسس القيمة وهذا المعيار، عند تقييم مجموعة من الأصول باعتبارها جزء من محفظة ولكنها تُخصَّص على أساس فردي، فيجب أن يذكر المُقيِّم صراحةً أن هذا هو الوضع ويذكر أساسًا منطقيًا لمنهجيته في التخصيص.

المعيار 400 - المصالح العقارية



الفقرات

- 10
- 20
- 30
- 40
- 50
- 60
- 70
- 80
- 90
- 100
- 110
- 120
- 130
- 140
- 150

جدول المحتويات

- نبذة عامة
- المقدمة
- إطار التقييم
- نطاق العمل
- أسس القيمة
- أساليب التقييم
- أسلوب السوق
- أسلوب الدخل
- أسلوب التكلفة
- البيانات والمدخلات
- نماذج التقييم
- التوثيق وإعداد التقارير
- الاعتبارات الخاصة للحقوق والمصالح العقارية
- التسلسل الهرمي للحقوق والمصالح
- القيمة الإيجارية

10- نبذة عامة

1-10

تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييم المصالح العقارية. ويشمل هذا المعيار التعديلات أو المتطلبات الإضافية أو الأمثلة الخاصة التي تُوضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات التقييم التي ينطبق عليها هذا المعيار. ويجب أن يتبع تقييم المصالح العقارية كذلك المعيار المطبق لذلك النوع من الأصول أو الالتزامات (انظر المعيار 300 - الآلات والمعدات والبنية التحتية والمعيار 410 - العقارات التطويرية، إن أمكن).

20- المقدمة

1-20

تُحدد المصالح العقارية عادةً وفقاً للدولة والنظام المُطبق في المناطق الفردية الخاضعة للأنظمة، وتنظمها غالباً التشريعات الوطنية أو المحلية. في بعض الحالات، يُحتفظ بالحقوق المشروعة الفردية والجماعية أو المجتمعية أو المشتركة على الأراضي والمباني بطريقة غير رسمية وتقليدية وغير موثقة وغير مسجلة. وقبل إجراء أي تقييم لأي مصلحة عقارية، يجب على المُقيّم الإلمام بالإطار القانوني ذي العلاقة الذي يؤثر على المصلحة محل التقييم.

- 2-20 تُمثل المصلحة العقارية الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها. وتشمل المصلحة العقارية حقوق الحيابة غير الرسمية للأراضي الجماعية أو القبلية والمستوطنات العشوائية الحضرية والريفية أو الاقتصادات الانتقالية، والتي يمكن أن تأخذ شكل من أشكال الحيابة أو الإشغال أو حقوق الاستخدام.
- 3-20 تُوجد ثلاثة أنواع رئيسة من المصلحة:
- (أ) المصلحة العليا في أي مساحة أرض معينة، ويتمتع مالك هذه المصلحة بالحق المطلق في حيابة الأرض وأي مبان عليها والسيطرة عليها بشكل دائم، رهناً فقط بأي مصالح دنيا وأي قيود نظامية أو غيرها من القيود السارية قانونياً.
- (ب) المصلحة الدنيا التي تمنح المالك عادة حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة أرض معينة أو المباني عليها لفترة محددة، على سبيل المثال: وفقاً لشروط عقد الإيجار.
- (ج) حق استخدام الأرض أو المباني، ولكن دون التمتع بحق الملكية أو السيطرة الحصرية، كحق المرور على الأرض أو استغلالها فقط في نشاط محدد.
- 4-20 تندرج الأصول غير الملموسة خارج نطاق تصنيف 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. وينبغي للمقيم اتباع المعيار 210 - الأصول غير الملموسة» في حالة وجود أحد عناصرها.
- 5-20 على الرغم من استخدام كلمات ومصطلحات مختلفة لوصف هذه الأنواع من المصالح العقارية في العديد من المناطق الخاضعة للأنظمة، إلا أنه من الشائع استخدام مفاهيم، مثل: الحق المطلق غير المحدود للملكية، أو المصلحة الحصرية لفترة محددة، أو الحق غير الحصري لاستخدام مقصود محدد. ويُقصد بثبات الأرض والمباني أن الحق الذي يتمتع به أحد الأطراف هو الذي ينتقل خلال عملية تبادل وليست الأرض والمباني بحالتها المادية، ولذلك فإن القيمة ترتبط بالمصلحة القانونية وليست بالأرض والمباني.
- 6-20 غالباً ما تقتضي الحاجة إجراء تقييم للمصالح العقارية لمختلف الاستخدامات المقصودة، منها: الإقراض المضمون والبيع والشراء والضرائب وإجراءات التقاضي والتعويض والإفلاس وإعداد التقارير المالية.
- 30 إطار التقييم
- 1-30 وفقاً للمعيار 100 - إطار التقييم، يجب أن يلتزم المقيم بمبادئ المقيم (انظر المعيار 100 - إطار التقييم، القسم 10).
- 40 نطاق العمل
- 1-40 يجب أخذ الفقرات التالية في الحسبان لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم في المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 20-03 (أ):
- (أ) وصف المصلحة العقارية محل التقييم.
- (ب) تحديد المصالح العليا أو الدنيا أو حقوق الاستخدام التي تؤثر على المصلحة محل التقييم.

- 2-40 وفقاً للمتطلبات الواردة في القسمين (20) و(30) من المعيار 101 - نطاق العمل، يجب أن تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تُجرى أثناء مهمة التقييم مع الاستخدام المقصود لمهمة التقييم وأسس القيمة. وفي حالة مراجعة التقييم، يجب أن يذكر نطاق العمل ما إن كانت المراجعة تمثل مراجعة لعملية تقييم أم مراجعة للقيمة.
- 3-40 يجب تجميع الاستقصاءات والأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الفحص والاستقصاء والبحث، وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المُقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.
- 4-40 عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية التقييم. وينبغي النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (على سبيل المثال، من الإدارة أو المالك مثلاً) والبحث فيها وإثباتها. وفي الحالات التي يشك فيها المُقيّم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة، ينبغي عليه النظر في إمكانية وكيفية استخدام تلك المعلومات من عدمها (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 01-20 (ي)).
- 5-40 عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة، يجب على المُقيّم أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
- (أ) الاستخدام المقصود من التقييم.
- (ب) أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
- (ج) الخبرة المعرفية للمصدر والعلاقة بموضوع الاختصاص.
- (د) ما إذا كان المصدر مستقلاً عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 1-20 (أ)).
- 6-40 يُمثل الاستخدام المقصود وأساس القيمة ونطاق وحدود أعمال البحث وأي من مصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها جزءاً من نطاق عمل أعمال التقييم، ويجب تعميمها على جميع الأطراف المشاركة في أعمال التقييم (انظر المعيار 101 - نطاق العمل).
- 7-40 إذا اضح في سياق مهمة التقييم أنّ عمليات البحث أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أنّ المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث مثل أعمال المعاينة كبيرة بشكل لن يؤدي إلى نتيجة تقييم كافية لغرض التقييم، فيجب أن يفيد التقييم صراحةً بأن التقييم لا يتوافق مع المعايير (انظر المعيار 100 - إطار التقييم، القسم 40، والمعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 3-20).
- 8-40 بالإضافة إلى المتطلبات التي تنص على نطاق أعمال البحث وطبيعة المعلومات التي سيُستند إليها ومصدرها في المعيار 101 - نطاق العمل، ينبغي 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 تُوضح مساحة الموقع وخصائصه (كحالة الأرض) وخصائص المباني والمساحات المبنية.
- (د) المسؤولية عن المعلومات التي تُوضح مساحة المنطقة وخصائصها (مثل ظروف التربة) وخصوبتها وسماتها الناشئة (مثل خصوبة التربة ومساحة المزارع).
- (هـ) المسؤولية عن التأكد من مواصفات أي مبنى وحالته.

- (و) المسؤولية عن التأكد من مواصفات المزروعات أو الغطاء النباتي أو الغابة أو المحاصيل وحالتها.
- (ز) المسؤولية عن التأكد من عدد المحميات وأي استخلاص للتدابير الإصلاحية بعد الاستخلاص ونوعيتها.
- (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.
- 9-40 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 4-50، على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) حدوث تغيير مادي محدد، مثل تقييم مبنى مقترح كما لو كان كاملاً في تاريخ التقييم.
- (ب) حدوث تغيير 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.

50- أسس القيمة

- 1-50 وفقاً للمعيار 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيّم تحديد الأساس المناسب للقيمة من أجل الاستخدام المقصود عند تقييم المصالح العقارية.
- 2-50 يجب أن يراعي المُقيّم، وفقاً لمعظم أسس القيمة، أعلى وأفضل استخدام للعقار الذي قد يختلف عن استخدامه الحالي (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الملحق (أ) 90 - (أ) 120). ولهذا التقييم أهمية خاصة للمصالح العقارية التي يمكن تغيير استخدامها أو التي يمكن تطويرها.
- 3-50 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (70) من المعيار 102 - أسس القيمة بشأن تخصيص القيمة، إذا كان مجموع قيمة العناصر المنفردة المخصصة يختلف عن قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما على أساس إجمالي، فينبغي للمُقيّم أن يذكر صراحةً سبب أو أسباب الاختلاف الرئيسة.

60- أساليب التقييم

- 1-60 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسة الثلاثة المذكورة في المعيار 103 - أساليب التقييم، لتقييم المصالح العقارية.
- 2-60 يجب على المُقيّم الامتثال لمتطلبات المعيار 103 - أساليب التقييم، بما في ذلك الفقرتين (3-10) و(10-) عند اختيار أسلوب وطريقة التقييم، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.

- 1-70 عادةً ما تكون المصالح العقارية متباينة الخواص (أي ذات خصائص مختلفة)، حتى وإن كانت الأرض والمباني ذات خصائص مادية مطابقة للخصائص المتداولة في السوق، فإن الموقع سيكون مختلفاً. وعلى الرغم من أوجه الاختلاف هذه، عادةً ما يُستخدم أسلوب السوق لتقييم المصالح العقارية.
- 2-70 ينبغي عند مقارنة الأصل محل التقييم وفقاً لسعر مصالح عقارية أخرى أن يتبنى المُقيّم وحدات مقارنة تعتبر مقبولة بالنسبة لغالبية المشاركين. وأن يعتمد ذلك على طبيعة الأصل أو الالتزام محل التقييم. ويمكن أن تحتوي الوحدات المقارنة الشائعة الاستخدام ما يلي:-
- (أ) سعر المتر المربع (أو القدم المربع) للمبنى أو الهكتار (أو لكل فدان) للأرض.
- (ب) السعر لكل غرفة.
- (ج) السعر لكل وحدة إنتاج (على سبيل المثال، ميجاوات وإنتاجية المحاصيل).
- 3-70 لا تُعد وحدة المقارنة مفيدة إلا عند اختيارها وتطبيقها باتساق على العقار محل التقييم والعقارات المقارنة في كل تحليل. وينبغي أن تكون أي وحدة مقارنة مستخدمة هي نفس التي يستخدمها المشاركون في السوق ذي الصلة بقدر الإمكان.
- 4-70 يحدد الاعتماد الذي يمكن تطبيقه على أي بيانات أسعار مماثلة في عملية التقييم مقارنة الخصائص المختلفة للعقار والمعاملة التي اشتقت منها البيانات مع العقار محل التقييم. وينبغي مراعاة الاختلافات بين ما يلي وفقاً للمعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 1-10 إلى (أ) 8-10، وتشمل الاختلافات المعنية التي ينبغي مراعاتها عند تقييم المصالح العقارية، 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 به 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.

- 1-80 تُستخدم طرقاً مختلفة لحساب القيمة بأسلوب الدخل، وتشترك جميعها في سمة مشتركة تتمثل في أن القيمة تعتمد على الدخل الفعلي أو المقدر الذي إما أن يكون مولداً أو يمكن توليده بواسطة مالك المصلحة. في حالة العقارات الاستثمارية التي يمكن أن يكون دخلها في صورة إيجار (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات والمعيار 105 - نماذج التقييم)، يمكن أن يكون هذا الدخل في صورة إيجار مفترض (أو إيجار مدخر) في أي مبنى يشغله مالكه وذلك على أساس ما تكلفه استئجار مساحة معادلة.
- 2-80 ترتبط قدرة العقار على توليد الدخل بالنسبة لبعض المصالح العقارية ارتباطاً وثيقاً باستخدام نشاط تجاري/ تداولي معين (على سبيل المثال: دور السينما أو دور المتقاعدين أو دوار الرعاية أو العيادات أو الفنادق أو ما إلى ذلك). وفي حالة وجود مبنى مناسب فقط لنوع معين من الأنشطة التجارية، فعلاً ما يكون الدخل مرتبطاً بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة التي ستتحقق للمالكه

من نشاط التداول هذا. وغالبًا ما يُشار إلى استغلال الإمكانات التجارية للعقار لبيان قيمته «بطريقة الأرباح» (انظر الفقرة 3-80 التالية).

3-80 عندما يمثل الدخل المحتمل المستخدم في أسلوب الدخل التدفق النقدي من أي عمل/نشاط تجاري (بخلاف التدفق النقدي المرتبط بتكاليف الإيجار والصيانة وغيرها من التكاليف الخاصة بالعقارات) ويشمل الأصول غير الملموسة، حينها لا يعود التقييم تقييماً للمصالح العقارية وحدها، وينبغي للمُقيّم أيضاً الامتثال على النحو المطلوب لمتطلبات المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها، والمعيار 210 - الأصول غير الملموسة إذا وجدت.

4-80 بالنسبة للمصالح العقارية، يمكن استخدام الأشكال المختلفة من نماذج التدفقات النقدية المخصومة. وتتفاوت هذه النماذج من حيث التفاصيل ولكنها تشترك في السمة الأساسية المتمثلة في أنّ التدفق النقدي لفترة مستقبلية محددة يُعدل إلى قيمة حالية باستخدام معدل خصم ما. ويمثل مجموع القيم الحالية للفترات الفردية تقديراً لقيمة رأس المال. ويستند معدل الخصم في أيّ نموذج من نماذج التدفقات النقدية المخصومة على التكلفة الزمنية للنقود ومخاطر ومكافآت تدفق الدخل المعني.

5-80 ويشمل المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 29-20 إلى (أ) 20-40 مزيداً من المعلومات عن اشتقاق معدلات الخصم. وينبغي أن يتأثر استنتاج العائد أو معدل الخصم بهدف التقييم. فعلى سبيل المثال:

(أ) إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية، فإنّ معدل الخصم يمكن اشتقاقه من مراقبة العوائد الكامنة في السعر المدفوع مقابل المصالح العقارية المتداولة بين المشاركين في السوق أو من معدلات العائد المطلوبة من جانب المشاركين الافتراضيين. وعندما يستند معدل الخصم إلى تحليل المعاملات السوقية، فينبغي أن يتبع المُقيّم أيضاً الإرشادات الواردة في المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 7-10 و (أ) 8-10.

(ب) إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية لمالك محدد أو محتمل على أساس معاييره الاستثمارية الخاصة، فإنّ المعدل المُستخدم يمكن أن يعكس معدل العائد المطلوب أو المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الخاصة به.

6-80 يمكن استخلاص معدل خصم مناسب من أيّ عائد نموذجي «منعدم المخاطر» معدل وفقاً للمخاطر والفرص الإضافية الخاصة بمصلحة عقارية معينة.

90- أسلوب التكلفة

1-90 يجب على المُقيّم اتباع التوجيهات الواردة في المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 30، عند تطبيق أسلوب التكلفة.

2-90 عادةً ما يطبق هذا الأسلوب على تقييم المصالح العقارية من خلال طريقة تكلفة الإحلال المهلكة (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 30).

3-90 يمكن استخدامه كأسلوب أساسي في حالة عدم وجود أدلة على أسعار المعاملات لعقارات مماثلة أو تدفقات دخل فعلية أو افتراضية قابلة للتحديد يمكن أن تتحقق لمالك المصلحة ذات العلاقة.

4-90 يمكن استخدام أسلوب التكلفة كأسلوب ثانوي أو مساعد في بعض الحالات حتى عند توفر أدلة على أسعار المعاملات السوقية أو تدفقات دخل قابلة للتحديد.

5-90 تتطلب الخطوة الأولى حساب تكلفة الإحلال. وعادةً ما تكون تكلفة إحلال العقار بعقار آخر حديث ومكافئ في تاريخ التقييم ذي الصلة. ويستثنى من ذلك إذا كان يجب أن يكون العقار المكافئ نسخةً طبق الأصل من العقار محل التقييم حتى يحصل المشارك على المنفعة نفسها، وفي هذه الحالة ستكون تكلفة

الإحلال تلك التكلفة الخاصة بإعادة إنتاج العقار محل التقييم بدلاً من إحلاله بعقار حديث مكافئ. ويجب أن تعكس تكلفة الإحلال كافة التكاليف العرضية، حسب الاقتضاء، مثل: قيمة الأرض والبنية التحتية ورسوم التصميم وتكاليف التمويل وأرباح المطورين التي سيتكبدها أحد المشاركين في إنشاء أصل مكافئ.

لذلك يجب أن تخضع تكلفة العقار الحديث المكافئ للتعديل بسبب التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 30)، ويتمثل الهدف من أي تعديل بسبب التقادم في تقدير مقدار انخفاض قيمة العقار محل التقييم بالنسبة لأيٍّ مشتركٍ محتمل بالمقارنة بالعقار الحديث المكافئ. ويراعي التقادم الحالة المادية للعقار محل التقييم ووظائفه ومنفعته الاقتصادية مقارنة بالعقار الحديث المكافئ.

100- البيانات والمدخلات

1-100 وفقاً للمعيار 104 - البيانات والمدخلات، يجب أن يُحقق المُقيم أقصى استخدام ممكن من البيانات الملحوظة ذات الصلة.

2-100 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 104 - البيانات والمدخلات، يوجد التسلسل الهرمي التالي للأدلة المقارنة، والذي ينبغي الالتزام به عند تنفيذ عمليات تقييم المصالح العقارية:

(أ) أدلة المقارنة المباشرة.

(ب) أدلة المقارنة غير المباشرة.

(ج) بيانات السوق العامة.

(د) المصادر الأخرى.

3-100 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة، يجب أن يتأكد المُقيم من تطبيق خصائص البيانات والمدخلات المناسبة الواردة في المعيار 104 - البيانات والمدخلات تطبيقاً كاملاً.

4-100 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقةً مع النماذج المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات، القسم 40).

5-100 يجب أن يخضع تحديد المدخلات ومصدرها واستخدامها للتوضيح والتسوية والتوثيق.

6-100 ينبغي مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة المرتبطة بقيمة الأصل بوصف ذلك جزءاً من عملية تحديد البيانات والمدخلات.

110- نماذج التقييم

وفقاً للمعيار 105 - نماذج التقييم، يجب أن يُحقق المُقيم أقصى استفادة ممكنة من خصائص نماذج التقييم المناسبة قدر الإمكان. ويجب أن تكون نماذج التقييم مناسبة للاستخدام المقصود من التقييم ومتسقة مع المدخلات المناسبة.

120- التوثيق وإعداد التقارير

بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (30) من المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير تقييم بخصوص إحدى عمليات التقييم، ويجب أن يشمل مراجع مناسبة تُوضح جمع الأمور التي تناولها نطاق العمل المُتفق عليه (انظر المعيار 101 - نطاق العمل). ويجب أن يتضمن التقرير تعليقاً يوضح تأثير أي من الأصول الملموسة أو غير الملموسة المستتعدة من المعاملة الفعلية أو المفترضة على القيمة المعلنة.

بالإضافة أيضاً للمتطلبات الواردة في القسم (40) من المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، فيجب إصدار تقرير تقييم يخص مراجعة التقييم ويجب أن يذكر تقرير مراجعة التقييم ما إن كانت المراجعة تخص مراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة.

- 1-130 تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم المصالح العقارية.
- (أ) التسلسل الهرمي للمصالح (القسم 140).
- (ب) القيمة الإيجارية (القسم 150).

140- التسلسل الهرمي للمصالح

- 1-140 لا تتعارض الأنواع المختلفة للمصالح العقارية مع بعضها بعضاً، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تخضع أيُّ مصلحة عليا لواحدة أو أكثر من المصالح الدنيا. ويمكن لمالك المصلحة المطلقة منح مصلحة إيجارية فيما يتعلق بجزء من مصلحته أو كلها. وتُمثل المصالح الإيجارية الممنوحة مباشرةً من جانب مالك المصلحة المطلقة مصالح «إيجارية رئيسية». وما لم تمنع شروط عقد الإيجار ذلك، فيجوز لمالك أيُّ مصلحة إيجارية رئيسية تأجير جزء من تلك المصلحة أو كلها لأطراف أخرى، وهو ما يعرف بالمصلحة الإيجارية من الباطن. وتكون مدة أيُّ مصلحة إيجارية من الباطن دائماً أقصر من عقد الإيجار الرئيسي الذي نشأت عنه أو مُتزامنة معه.

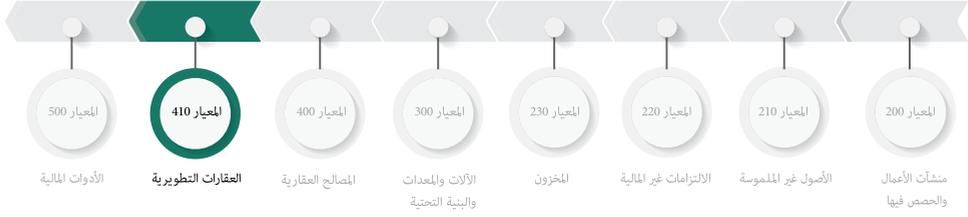
- 2-140 تكون لهذه المصالح العقارية خصائصها الخاصة، كما يتضح من الأمثلة التالية:
- (أ) على الرغم من أن أيُّ مصلحة مطلقة تمنح المصلحة الكاملة الدائمة، إلا أنها تخضع لتأثير المصالح الدنيا. ويمكن أن تشمل هذه المصالح الدنيا الإيجارات أو القيود المفروضة من جانب مالك سابق أو بموجب القانون.
- (ب) تعود أيُّ مصلحة إيجارية محددة المدة في نهايتها 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 أيُّ تنازل عن المصلحة للغير.

- (ج) يمكن الاحتفاظ بحق الاستخدام إلى الأبد أو لفترة محددة. كما يمكن أن يكون الحق مرهوناً بسداد مالكة للدفعات أو امتثاله لبعض الشروط الأخرى.
- 3-140 عند تقييم أيُّ مصلحة عقارية من الضروري تحديد طبيعة الحقوق المستحقة لمالك تلك المصلحة وإبراز أيُّ قيود أو رهون مفروضة بسبب وجود مصالح أخرى في نفس العقار. وكثيراً ما يختلف مجموع القيم الفردية لمختلف المصالح في نفس العقار عن قيمة المصلحة العليا دون أعباء المالية.

150- القيمة الإيجارية

- 1-150 يتم التعامل مع الإيجار السوقي بصفته أحد أسس القيمة في المعيار 102 - أسس القيمة.
- في حالة تقييم مصلحة عليا خاضعة لعقد إيجار أو مصلحة ناشئة عنه، فيجب على المُقيِّم الأخذ في الاعتبار قيمة الإيجار التعاقدية، وقيمة الإيجار السوقي في الحالات التي تختلف فيها القيم عن بعضها البعض.
- يُقصد بقيمة الإيجار التعاقدية القيمة واجبة السداد بموجب شروط عقد الإيجار الفعلي. ويمكن أن تكون هذه القيمة ثابتةً طوال مدة عقد الإيجار أو متغيرةً. ستُحدد وتيرة وأساس حساب التغيرات التي تطرأ على الإيجار في عقد الإيجار ويجب تعريفها وفهمها من أجل تحديد إجمالي الفوائد المتراكمة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

المعيار 410 - العقارات التطويرية



الفقرات	جدول المحتويات
10	نبذة عامة
20	المقدمة
30	إطار التقييم
40	نطاق العمل
50	أسس القيمة
60	أساليب وطرق التقييم
70	أسلوب السوق
80	أسلوب الدخل
90	أسلوب التكلفة
100	طريقة القيمة المتبقية
110	الأصول القائمة
120	البيانات والمدخلات
130	نماذج التقييم
140	التوثيق وإعداد التقارير
150	الاعتبارات الخاصة بالإقراض المضمون

10- نبذة عامة

تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على عمليات تقييم العقارات التطويرية. ويشمل هذا المعيار التعديلات أو المتطلبات الإضافية أو الأمثلة الخاصة التي تُوضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات التقييم التي ينطبق عليها هذا المعيار. يجب أن تتبع عمليات تقييم العقارات التطويرية كذلك المعيار المطبق لذلك النوع من الأصول أو الالتزامات أو كليهما (انظر المعيار 400 - المصالح العقارية والمعيار 300 - الآلات والمعدات والبنية التحتية، إن أمكن).

1-10

20- المقدمة

تُعرف العقارات التطويرية، في سياق هذا المعيار، بأنها المصالح التي يلزم تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي تكون أعمال التطوير فيها قيد النظر أو ما زالت جاريةً في تاريخ التقييم، وتشمل:

1-20

- بناء المباني.
- الأراضي التي لم يسبق تطويرها والتي تم تزويدها بالبنية التحتية. (انظر المعيار 300 - الآلات والمعدات والبنية التحتية).
- إعادة تطوير الأراضي التي سبق تطويرها.
- تحسين المباني أو المنشآت القائمة أو إدخال تعديلات عليها.

(هـ) الأراضي المخصصة للتطوير في إحدى المخططات النظامية أو بتصريح من السلطات المعنية.

(و) الأراضي المخصصة للاستخدامات الأعلى قيمة أو كثافة في إحدى المخططات النظامية أو بتصريح من السلطات المعنية.

يمكن أن تكون هناك حاجة إلى إجراء عمليات تقييم العقارات التطويرية اللازمة للاستخدامات مقصودة مختلفة. ويتحمل المُقيّم مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم. وفيما يلي قائمة غير حصرية بأمثلة على الحالات التي يمكن أن تتطلب عمليات تقييم للعقارات التطويرية:

(أ) عند تحديد ما إذا كانت المشروعات المقترحة مجديةً من الناحية المالية.
(ب) كجزء من الاستشارات العامة والتزامات دعم معاملات الشراء وضمّان القروض.
(ج) القروض.

(د) لأغراض إعداد التقارير الضريبية، كثيرًا ما تكون عمليات تقييم العقارات التطويرية ضروريةً لتحليل ضرائب القيمة المضافة.

(هـ) للدعاوى القضائية التي تستلزم تحليل التقييم في حالات مثل المنازعات بين المساهمين وحسابات الخسائر.

(و) لأغراض التقارير المالية، عادةً ما يكون تقييم العقارات التطويرية ضروريًا فيما يتعلق بالحسابات الخاصة باندماج المنشآت، والاستحواذ على الأصول وبيعها وتحليل انخفاض القيمة.

(ز) للأحداث النظامية أو القانونية الأخرى التي يمكن أن تتطلب تقييم العقارات التطويرية، مثل عمليات الشراء القسري ونزع الملكية.

يجب أن يتبع المُقيّم عند تقييم العقارات التطويرية المعيار المطبق على ذلك النوع من الأصول أو الالتزامات أو كليهما (انظر المعيار 400 - المصالح العقارية والمعيار 300 - الآلات والمعدات والبنية التحتية).

يمكن أن تكون القيمة المتبقية أو قيمة أرض أيّ عقار تطوري حساسةً للغاية للتغيرات في الافتراضات أو التوقعات الخاصة بالدخل أو الإيرادات المشتقة من المشروع المُكتمل أو أي من تكاليف التطوير التي سيتم تكبدها. ولا يزال هذا هو الحال بغض النظر عن الطريقة أو الطرق المستخدمة أو حتى المدخلات المختلفة المدروسة بعناية فيما يتعلق بتاريخ التقييم (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات).

تنطبق هذه الحساسية أيضاً على أثر التغيرات الهامة على تكاليف المشروع أو قيمته عند الإنجاز. وإذا كان التقييم لازماً لغرض استخدام مقصود حيث تكون التغيرات الهامة في القيمة على مدار مدة أيّ مشروع بناء مصدر قلق للمستخدم (كأن يكون التقييم لضمان فرض أو لتحديد جدوى مشروع)، فيجب على المُقيّم إبراز التأثير المُتفاوت المحتمل للتغيرات الممكنة إمّا في تكاليف البناء أو 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.

إطار التقييم -30

وفقاً للمعيار 100 - إطار التقييم، يجب أن يلتزم المُقيّم بمبادئ المُقيّم.

1-30

نطاق العمل -40

بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسمين (20) و(30) من المعيار 101 - نطاق العمل، يجب أن تناسب أعمال البحث التي تُجرى أثناء التقييم مع الاستخدام المقصود من التقييم وأساس أو أسس القيمة. وفي حالة مراجعة التقييم، يجب أن يذكر نطاق العمل ما إن كانت المراجعة تمثل مراجعة لعملية التقييم أم مراجعة للقيمة.

1-40

- 2-40 يجب إجراء عمليات البحث وجمع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: المعاينة والاستفسارات والبحث والعمليات الحسابية أو إجراء تحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المُقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.
- 3-40 عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلباً على مصداقية التقييم. وينبغي النظر في المدخلات الهامة المقدمة للمُقيّم (على سبيل المثال، من الإدارة أو المالك مثلاً) والبحث فيها وإثباتها. وفي الحالات التي يشك المُقيّم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة، ينبغي عليه النظر في إمكانية أو كيفية استخدام تلك المعلومات من عدمها (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 1-20 (ي)).
- 4-40 عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة، يجب على المُقيّم 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) ما إذا كان المصدر مستقلاً عن الأصل أو الالتزام محل التقييم أو كليهما أو المستفيد من التقييم. (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 1-20 (أ)).
- 5-40 يُمكن تسجيل كل من الاستخدام المقصود من التقييم وأساس القيمة ونطاق أعمال البحث وحدودها ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها وتشكل جزءاً من نطاق العمل الذي يجب تعميمه على جميع أطراف التقييم (انظر المعيار 101 - نطاق العمل).
- 6-40 إذا تضح في سياق التقييم أن عمليات البحث والتقصي التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود على أعمال البحث كبيرة بشكل يؤثر على قدرة المُقيّم على تقدير المدخلات والافتراضات، عندئذ لا يكون التقييم ممثلاً للمعايير (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 1-20).
- 50 - أسس القيمة
- 1-50 وفقاً للمعيار 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيّم تحديد أسس القيمة المناسبة من أجل الاستخدام المقصود عند تقييم العقارات التطويرية.
- 2-50 ولكن ينبغي الأخذ في الاعتبار عند النظر في قيمة أي عقارات تطويرية احتمالية بطلان أو إمكانية بطلان أي عقود سارية، مثل: عقود البناء أو بيع أو تأجير المشروع المكتمل، إذا خضع أحد الأطراف لإجراءات إفلاس رسمية. كما ينبغي الأخذ في الاعتبار أي التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القيمة السوقية؛ لذلك يمكن أن يكون من المناسب إبراز المخاطر المعرض لها أي مقرض بسبب أي مشتر محتمل للعقار لا تتوفر لديه ميزة وجود عقود بناء أو عقود الإيجار المُسبق وعقود بيع المُسبق وأي كفالات و ضمانات ذات صلة حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقترض.
- 3-50 غالباً ما يشمل تقييم العقارات التطويرية عدداً كبيراً من الافتراضات والافتراضات الخاصة بشأن حالة أو وضع المشروع عند إنجازه فعلى سبيل المثال: يمكن أن تنص الافتراضات الخاصة على أن مشروع التطوير قد أنجز، أو مؤجراً بالكامل. ووفقاً لمتطلبات المعيار 101 - نطاق العمل، يجب إطلاع جميع أطراف عقد التقييم على الافتراضات الهامة والخاصة المستخدمة التقييم ويجب إقرارها والاتفاق عليها في

نطاق العمل. وقد تقتضي الحاجة إيلاء عناية خاصة عند اعتماد أطراف خارجية على نتائج التقييم.

4-50 في كثير من الأحيان، يصعب عملياً أو يستحيل التحقق كل خاصية من خصائص العقارات التطويرية يُمكن أن تؤثر على التطوير المستقبلي المحتمل، مثل: الأماكن التي لم يتم بعد التحقيق 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). إذا لم يُقدم أحد المشاركين هذا الافتراض، فيجب تقديمه كافتراض خاص.

5-50 يمكن ألا يمثل المشروع قيد الإنشاء أعلى وأفضل استخدام للأرض في الحالات التي تغير فيها السوق بعد تصميم المشروع. وفي هذه الحالة يمكن أن تكون تكاليف إنجاز المشروع المقترحة في البداية غير مناسبة على الإطلاق؛ لأن المشتري من السوق سيلجأ إما إلى هدم المنشآت المكتملة جزئياً أو تعديلها لاستغلالها في مشروع بديل. ويجب أن تعكس قيمة العقارات التطويرية قيد الإنشاء القيمة الحالية للمشروع البديل والتكاليف والمخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع.

6-50 بالنسبة لبعض العقارات التطويرية، يرتبط العقار ارتباطاً وثيقاً باستخدام معين أو نشاط أعمال أو نشاط تجاري أو يُطرح افتراض خاص بأن العقار المكتمل سيتم تداوله على مستويات محددة ومستدامة. في هذه الحالات، يجب على المُقيّم الامتثال لمتطلبات المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها والمعيار 210 - الأصول غير الملموسة عند الحاجة.

7-50 يجب أن تتبع الافتراضات الخاصة المستخدمة بغرض تقييم العقارات التطويرية القسم (60) من المعيار 102 - أسس القيمة.

-60 أساليب وطرق التقييم

1-60 يوجد ثلاثة أساليب تقييم رئيسة وطريقة تقييم رئيسة واحدة فيما يتعلق بتقييم العقارات التطويرية، وهي:

(أ) أسلوب السوق (انظر القسم 70).

(ب) أسلوب الدخل (انظر القسم 80).

(ج) أسلوب التكلفة (انظر القسم 90).

(د) طريقة القيمة المتبقية التي تُمثل مزيجاً من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة (انظر القسم 100).

2-60 يجب على المُقيّم الامتثال لمتطلبات المعايير (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الفقرة 4-10) عند اختيار أسلوب التقييم وطريقة التقييم، علاوةً على مُتطلبات هذا المعيار.

3-60 سيعتمد أسلوب التقييم الذي سيستخدم على أساس القيمة المطلوب وعلى حقائق وظروف معينة مثل مستوى المعاملات الأخيرة ومرحلة تطوير المشروع والتحركات التي تحدث في أسواق العقارات منذ بدء المشروع، وينبغي أن يكون هذا الأسلوب دائماً هو الأكثر ملاءمة لتلك الظروف. ولذلك تُعد ممارسة الحكم المهني في اختيار الأسلوب الأكثر ملاءمة أمراً بالغ الأهمية.

-70 أسلوب السوق

1-70 قد تكون بعض أنواع العقارات التطويرية متجانسةً بدرجة كافية ومدولةً بكثرة في السوق بحيث تكون هناك بيانات كافية من المبيعات الأخيرة لاستخدامها كمقارنة مباشرة في الحالات التي يكون فيها التقييم مطلوباً (انظر الفقرات (9-100) - (100-16) من هذا المعيار).

- 2-70 في معظم الأسواق، يمكن أن يفرض أسلوب السوق قيودًا على العقارات التطويرية الأكبر أو الأكثر تعقيدًا أو العقارات الأصغر التي تكون فيها التحسينات المقترحة غير متجانسة. ويرجع ذلك إلى أن عدد المتغيرات بين العقارات المختلفة ودرجتها يتسبب في إجراء مقارنات مباشرة بين جميع المتغيرات غير القابلة للتطبيق، على الرغم من أن الأدلة السوقية المعدلة بشكل صحيح (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، القسم 20) يمكن أن تستخدم كأساس لعدد من المتغيرات الموجودة في التقييم.
- 3-70 تتزايد صعوبة تطبيق أسلوب السوق مع العقارات التطويرية التي قد بدأت أعمال التطوير فيها ولكنها لم تنته بعد. ونادرًا ما تنتقل ملكية هذه العقارات بين المشاركين وهي في حالة مكتملة جزئيًا، باستثناء إذا كان ذلك جزءًا من نقل ملكية المنشأة أو كان البائع إما معسرًا أو مفلسًا، وغير قادر على إنجاز المشروع. وحتى في حالة احتمال وجود أدلة على نقل ملكية عقار تطويري آخر مكتمل جزئيًا مباشرة قبل تاريخ التقييم، فإن درجة إنجاز العمل ستختلف بالتأكيد حتى وإن كانت العقارات متشابهة.
- 4-70 يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسبًا لتحديد قيمة أي عقار مكتمل كأحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية (القسم 100 من هذا المعيار).
- 80- أسلوب الدخل
- 1-80 يمكن أن يشمل تقدير القيمة المتبقية لأي عقار تطويري استخدام نموذج التدفقات النقدية في بعض الأسواق (انظر الفقرات من (100-9) إلى (100-16) من هذا المعيار).
- 2-80 كما يمكن أن يكون أسلوب الدخل مناسبًا لتحديد قيمة أي عقار مكتمل كأحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية (القسم 100 من هذا المعيار).
- 90- أسلوب التكلفة
- 1-90 يُمثل تقدير تكاليف التطوير عنصرًا أساسيًا في طريقة القيمة المتبقية (انظر القسم 100 من هذا المعيار).
- 2-90 يمكن أيضًا استخدام أسلوب التكلفة حصريًا كوسيلة لبيان قيمة العقارات التطويرية، مثل: أي تطوير مقترح لأحد المباني أو المنشآت أو البنية التحتية الأخرى التي لا يوجد لها سوق نشط عند إنجاز أعمال التطوير بها.
- 3-90 يستند أسلوب التكلفة إلى المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن أي مشتري لن يدفع مقابل أي أصل ما يزيد عن المبلغ المدفوع مقابل إنشاء أي أصل له نفس الاستخدام. يجب على المُقيّم، لتطبيق هذا المبدأ على العقارات التطويرية، مراعاة التكلفة التي يتكبدها أي مشتري محتمل للحصول على أصل مماثل مع إمكانية تحقيق نفس الربح من التطوير الذي يمكن الحصول عليه من تطوير العقار محل التقييم. ومع ذلك ما لم تكن هناك ظروفًا غير عادية تؤثر على العقار التطويري محل التقييم، ستكرر عملية تحليل أي تطوير مقترح وتحديد للتكاليف المتوقعة لأي بديل افتراضي بشكل فعال إما في أسلوب السوق أو طريقة القيمة المتبقية كما هو موضح أعلاه، والتي يمكن تطبيقها مباشرة على العقار محل التقييم.
- 4-90 يعتبر تحديد مستوى الربح أي «المنفعة» العائدة على أي مشتري محتمل من صعوبات تطبيق أسلوب التكلفة على العقارات التطويرية. وعلى الرغم من أنه يمكن أن يكون لدى أي مطور أرباح مستهدفة في بداية أي مشروع، إلا أن الأرباح الفعلية عادةً ما تحدد تبعًا لقيمة العقار عند إنجاز العمل فيه. علاوةً على ذلك، يتوقع أن تقل بعض المخاطر المرتبطة بالتطوير التي يمكن أن تؤثر على العائد المطلوب من المشتري عند الاقتراب من إنجاز أعمال تطوير العقار. وما لم يُتفق على سعر ثابت، لا تحدد

الأرباح من خلال التكاليف المتكبدة في الحصول على الأرض وإجراء التحسينات.

100- طريقة القيمة المتبقية

- 1-100 عادةً ما تكون طريقة القيمة المتبقية مزيجًا من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.
- 2-100 يمكن أن يكون أسلوب السوق أو أسلوب الدخل أو كلاهما ملائمًا لتقدير إجمالي القيمة التطويرية لأحد العقارات بوصفها أحد المدخلات المطلوبة ضمن طريقة القيمة المتبقية.
- 3-100 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.
- 4-100 إن القيمة المتبقية حساسة للغاية للتغيرات الصغيرة نسبيًا في التدفقات النقدية المتوقعة، وينبغي للممارس تقديم تحليلات حساسية لكل عامل هام على حدة.
- 5-100 يلزم توخي الحذر عند استخدام هذه الطريقة نظرًا لحساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات التي يمكن ألا تكون معروفةً على وجه الدقة في تاريخ التقييم، ومن ثم يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.
- 6-100 تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافًا كبيرًا من حيث التعقيد والتطور، وتسمح النماذج الأكثر تعقيدًا بمزيد من الدراسة للمدخلات وتطبيق مراحل تطوير متعددة والأدوات التحليلية المتطورة. ويستند النموذج الأنسب إلى حجم التطوير المقترح ومدته وتعقيده.
- 7-100 ينبغي للمُقيّم عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية دراسة وتقييم معقولة وموثوقة ما يلي:
- (أ) مصدر المعلومات الخاصة بأيّ مبانٍ أو منشآت مقترحة، مثل أيّ مخططات ومواصفات يتم الاعتماد عليها في عملية التقييم.
- (ب) أيّ مصدر للمعلومات عن تكاليف البناء وغيرها من التكاليف التي يتم تكبدها خلال إنجاز المشروع والتي سيتم استخدامها في التقييم.
- (ج) أي مصدر للمعلومات عن تقدير معدل العائد أو الخصم الذي سيستخدم في التقييم.
- 8-100 ينبغي أن تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات):
- (أ) قيمة العقارات المكتملة.
- (ب) تكاليف البناء.
- (ج) أتعاب المستشارين.
- (د) الرسوم النظامية.
- (هـ) تكاليف التسويق.
- (و) الجدول الزمني.
- (ز) تكاليف التمويل.
- (ح) أرباح التطوير (على كلٍّ من الأرض والمبنى).
- (ط) الحالات الطارئة.
- (ي) معدل الخصم.
- قيمة العقارات المكتملة
- 9-100 تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الاكتمال الاسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا للمعيار 103 - أساليب التقييم.

- 10-100 يجب على المُقيِّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطرق المتبعة في التقييم في إطار أسلوب السوق أو أسلوب الدخل:
- (أ) أن القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أن المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقاً للخطط والمواصفات المحددة.
- (ب) أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض خاص يُفيد بأن المشروع سيكتمل وفقاً للمخططات المحددة اعتباراً من تاريخ التقييم والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع.
- 11-100 ينبغي أن تحدد الممارسة السوقية وتوافر البيانات والمدخلات ذات الصلة الافتراضات الأنسب من بين الافتراضات المذكورة. ومن المهم توضيح ما إذا كانت القيم الحالية أو المتوقعة مستخدمة أم لا.
- 12-100 في حالة استخدام إجمالي قيمة التطوير التقديرية، ينبغي إيضاح أن هذه القيم قائمة على افتراضات خاصة يُقدمها أيُّ مشارك بناءً على المعلومات المتاحة في تاريخ التقييم.
- 13-100 من المهم أيضاً الحرص على التأكد من استخدام الافتراضات المتسقة في جميع حسابات القيمة المُتبقية، بمعنى أنه إذا كانت القيم الحالية مستخدمة فينبغي أن تكون التكاليف الحالية، وأن تكون معدلات الخصم مشتقة من تحليل الأسعار الحالية.
- 14-100 في حال كان هناك عقد بيع أو إيجار مسبق سارياً يشترط إنجاز المشروع أو جزء منه، فسيظهر ذلك في تقييم العقارات المكتملة. وينبغي 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 المشاركين في تاريخ التقييم.
- 15-100 يمكن أن يلزم إجراء تعديلات على التقييم إذا لم تكن الشروط تبين حال السوق.
- 16-100 يكون من المناسب تحديد ما إذا يمكن التنازل عن هذه العقود لأيِّ مشتر للمصلحة ذات الصلة في العقارات التطويرية قبل إنجاز المشروع.
- تكاليف البناء**
- 17-100 يلزم تحديد تكاليف تنفيذ جميع الأعمال المطلوبة لإنجاز المشروع في تاريخ التقييم وفقاً للمواصفات المحددة. وفي حالة عدم البدء في أيِّ أعمال، فتتضمن التكلفة أيِّ أعمال تحضيرية مطلوبة قبل إبرام عقد البناء الرئيس، مثل: تكاليف إصدار التصاريح القانونية أو أعمال الهدم أو الأعمال التمكينية خارج الموقع.
- 18-100 في حالة البدء في أعمال البناء أو قرب موعد البدء فيها، سيكون هناك في العادة عقد أو عقود سارية يمكن أن تنص على تأكيد مستقلٍّ للتكلفة. ولكن في حالة عدم وجود أيِّ عقود سارية، أو إذا كانت تكاليف العقد الفعلية غير مطابقة لتلك الموجودة في السوق في تاريخ التقييم، فيمكن أن يكون من الضروري تقدير هذه التكاليف التي تعكس التوقعات المعقولة للمشاركين في تاريخ تقييم بخصوص التكاليف المحتملة.
- 19-100 تنعكس الفائدة التي تُحققها أي أعمالٍ منفذة قبل تاريخ التقييم في القيمة ولكن لن تحدددها. وبالمثل لن يكون هناك أي علاقة بين الدفعات السابقة المُقدمة بموجب عقد البناء الفعلي للأعمال المنجزة قبل تاريخ التقييم والقيمة الحالية.
- 20-100 في المقابل، إذا كانت الدفعات الواردة المدفوعة بموجب أي عقد بناءٍ تتعلق بالعمل المنجز، فيمكن أن تكون المبالغ المتبقية الواجب دفعها نظير الأعمال التي لم تنفذ بعد في تاريخ التقييم أفضل دليل على تكاليف البناء المطلوبة لإنجاز الأعمال.
- 21-100 ولكن يمكن أن تشمل التكاليف التعاقدية المتطلبات الخاصة لمستخدم نهائيٍّ محدد؛ ولذلك يمكن ألا تعكس المتطلبات العامة للمشاركين.

- 23-100 عند تقييم أحد العقارات التطويرية المُكتملة جزئيًا، ليس من المناسب الاعتماد فقط على التكاليف والإيرادات المتوقعة الواردة في أي خطة أو دراسة جدوى للمشروع معدةً عند بدء المشروع.
- 24-100 بمجرد بدء تنفيذ المشروع، لا يُمكن الاعتماد على هذه الأداة في قياس القيمة وذلك لأن المدخلات سَتُعبّر عن فترةٍ ماضية. وبالمثل، من غير المرجح أن يكون أيُّ أسلوب قائم على تقدير نسبة الأعمال المنجزة من المشروع قبل تاريخ التقييم ذا أهمية في تحديد القيمة السوقية الحالية.
- أتعاب المستشارين**
- 25-100 تشمل هذه الأتعاب النفقات القانونية والمهنية التي سيتحملها أيُّ مشارك بشكلٍ معقولٍ في المراحل المختلفة حتى إنجاز المشروع.
- الرسوم النظامية**
- 26-100 يُقصد بها الرسوم المرتبطة بالحصول على التصاريح والاعتمادات اللازمة، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر اعتمادات المباني والتصريح البيئي والسلامة من الحرائق.
- التكاليف التسويقية**
- 27-100 إذا لم يكن هناك مشتر أو مستأجر بعينه للمشروع المنجز، فيكون من المناسب الأخذ في الاعتبار التكاليف المرتبطة بالتسويق المناسب، وأيُّ عمولات تأجير وأتعاب المستشارين المتكبدة في التسويق والتي لم يرد ذكرها في الفقرة 100-25.
- الجدول الزمني**
- 28-100 يتم الأخذ في الاعتبار مدة المشروع ابتداءً من تاريخ التقييم وحتى التاريخ المتوقع لإنجاز المشروع، جنبًا إلى جنب مع جدولة كافة التدفقات النقدية الصادرة لتكاليف البناء وأتعاب الاستشاريين وما إلى ذلك.
- 29-100 إذا لم يكن هناك أي عقد بيع ساري للمصلحة ذات العلاقة في العقار التطويري بعد الإنجاز العملي للأعمال، فينبغي إجراء تقدير لفترة التسويق التي قد تكون مطلوبةً عادةً بعد إنجاز أعمال البناء حتى البيع.
- 30-100 إذا كان من المُقرر حيازة العقار بعد إنجازه بهدف الاستثمار، يجب الأخذ في الاعتبار الوقت المطلوب للوصول إلى مستوى إشغال مستقر ما لم تكن هناك أيُّ عقود إيجار مسبقة (بمعنى الفترة المطلوبة للوصول إلى مستوى إشغال واقعيّ طويل الأجل). وبالنسبة لأيُّ مشروع ستكون فيه وحداتٌ منفصلةٌ للإيجار، فيمكن أن تكون مستويات الإشغال المستقرة أقل من 100% إذا أظهرت التجربة السوقية أنه يمكن أن يكون من المتوقع أن يكون عددًا من الوحدات شاغرةً دائمًا، وبنبغي النظر في تخصيص زيادة نظرًا للتكاليف التي يتكبدها المالك خلال هذه الفترة، مثل: تكاليف التسويق الإضافية والحوافز ورسوم الصيانة ورسوم الخدمة غير القابلة للاسترداد أو أي مما سبق.
- تكاليف التمويل**
- 31-100 يمثل هذا النوع من التكاليف تكلفة تمويل المشروع بدءًا من تاريخ التقييم وحتى إنجاز المشروع، بما في ذلك أيُّ فترة مطلوبة بعد الإنجاز الفعلي وحتى بيع المصلحة أو تحقيق مستويات الإشغال المستقرة. ونظرًا لأن أيُّ مقررٍ يمكن أن يتصور أنّ المخاطر خلال أعمال البناء تختلف تمامًا عن المخاطر بعد إنجازها، فإنَّ تكلفة التمويل خلال كلِّ فترة يمكن أن تتطلب أيضًا دراستها على حدة. حتى في حالة وجود أيُّ منشأة تنوي تمويل المشروع بنفسها، فينبغي إنشاء مخصص للمصلحة بنسبة يمكن لأيُّ مشارك الحصول عليها مقابل الاقتراض لتمويل المشروع في تاريخ التقييم.

- أرباح التطوير**
- 32-100 ينبغي 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. ينبغي أخذ أرباح التطوير في الاعتبار فيما يخص كل من الأرض والمبنى أو المباني أيضًا.
- 33-100 يمكن تمثيل الربح المستهدف كملبغ مقطوع، أو كنسبة العائد على التكاليف المتكبدة على شراء الأرض وعلى أعمال إنشاء المبنى أو الهيكل أو كنسبة مئوية للقيمة متوقعة للمشروع عند إنجازه أو معدل العائد. وعادةً ما تحدد الممارسة السوقية لنوع العقار الخيار الأنسب. وتعكس قيمة الأرباح المطلوبة مستوى المخاطر التي يتصورها أيُّ مشتر محتمل في تاريخ التقييم، وستختلف حسب ما يلي:
- (أ) المرحلة التي قد 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، باستثناء الحالات التي يكون فيها الطرف المسؤول عن التطوير معسرًا.
- (ب) ما إذا كان المشتري أو المستأجر مؤمن عليه ضد مخاطر المشروع المنجز.
- (ج) حجم المشروع والمدة المتبقية المتوقعة. وكلما طالت مدة المشروع زادت المخاطر الناجمة عن التعرض للتقلبات في المصروفات والتكاليف المستقبلية والظروف الاقتصادية المتغيرة عموماً.
- 34-100 فيما يلي أمثلة على العوامل التي ينبغي مراعاتها عادةً عند تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإنجاز مشروع التطوير:
- (أ) الصعوبات غير المتوقعة التي تزيد من تكاليف البناء.
- (ب) احتمال حدوث تأخيرات في تنفيذ العقد بسبب الأحوال الجوية السيئة أو غيرها من الأمور الخارجة عن سيطرة المطور.
- (ج) التأخر في الحصول على الموافقات القانونية.
- (د) أخطاء الموردين.
- (هـ) مخاطر الوفاء بالمستحقات وتغيرها خلال مدة التطوير.
- (و) التغيرات في المتطلبات البيئية والاجتماعية والحوكمة المتعلقة بالتطوير المقترح.
- (ز) التغيرات التنظيمية.
- (ح) التأخر في العثور على مشتر أو مستأجر.
- (ط) التأخر في الحصول على تمويل للمشروع.
- (ي) اكتشاف مخالفات في الوثائق، مثل السند أو ملكية الأرض عند بدء المشروع أو بعد بدئه.
- 35-100 على الرغم من أن جميع العوامل المذكورة أعلاه ستؤثر على المخاطر المتصورة للمشروع والأرباح التي سيطلبها المشتري أو يتطلبها العقار التطويري، يجب الحرص على تجنب الحساب المزدوج، سواءً في حالة إدراج الحالات الطارئة في نموذج تقييم القيمة المتبقية أو المخاطر المتضمنة في معدل الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية.
- 36-100 عادةً ما تعكس مخاطر تغير القيمة التقديرية لمشروع التطوير المنجز بسبب تغير ظروف السوق خلال مدة المشروع في معدل الخصم أو الرسملة المستخدمة لتقييم المشروع المكتمل.
- 37-100 تختلف الأرباح التي يتوقعها مالك أيِّ مصلحة في العقارات التطويرية عند بدء أي مشروع تطوير تبعاً لتقييم مصلحته في المشروع بمجرد الشروع في أعمال البناء. وينبغي

أن يعكس التقييم تلك المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم ومعدل الخصم أو العائد الذي يشترطه أيُّ مشترٍ لمشروع منجز جزئيًا لإنجازه بنجاح.

معدل الخصم

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).

38-100

إذا كانت التدفقات النقدية قائمةً على القيم والتكاليف الحالية في تاريخ التقييم، ينبغي أخذ مخاطر هذه القيم والتكاليف المتغيرة في الفترة بين تاريخ التقييم وتاريخ الإنجاز المتوقع في الاعتبار وعكسها في معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية. وإذا كانت التدفقات النقدية قائمةً على القيم والتكاليف المتوقعة، فينبغي أخذ مخاطر تلك التوقعات التي ثبت عدم دقتها في الاعتبار وعكسها في معدل الخصم.

39-100

110- الأصول القائمة

عند تقييم العقارات التطويرية، من الضروري تحديد مدى ملائمة العقار المعني للتطوير المقترح. ويمكن أن يكون المُقيّم على علم ببعض الأمور بفضل معرفته وخبرته، إلا أن بعضها يمكن أن يتطلب الحصول على معلومات أو تقارير من متخصصين آخرين. تشمل الأمور التي تتطلب أخذها في الاعتبار عادةً عند إجراء أعمال البحث عند تقييم أحد العقارات التطويرية قبل بدء المشروع ما يلي:

1-110

(أ) ما إذا كان هناك سوق للتطوير المقترح أم لا.

(ب) ما إذا كان التطوير المقترح يُحقق أعلى وأفضل استخدام للعقار في السوق الحالية.

(ج) ما إذا كان هناك التزامات أخرى غير مالية يجب أخذها في الاعتبار (معايير سياسية أو بيئية أو اجتماعية).

(د) التصاريح القانونية أو تقسيم الأراضي بما في ذلك أيّ شروط أو قيود مفروضة على التطوير المصريح 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) توافر ومتطلبات تقديم الخدمات المطلوبة أو تحسينها، مثل: المياه وشبكات المجاري والصرف الصحي والكهرباء.

(ط) الحاجة إلى أيّ تحسينات في البنية الأساسية خارج الموقع والحقوق اللازمة لتنفيذ هذه الأعمال.

(ي) أيّ قيود ناجمة عن وجود آثار أو الحاجة إلى تنفيذ أعمال التنقيب عن الآثار.

(ك) الاستدامة وأيُّ متطلبات للعملاء متعلقةً بالمباني الخضراء (المراعية للبيئة).

(ل) الظروف والاتجاهات الاقتصادية وتأثيرها المحتمل على المصروفات والإيرادات خلال فترة التطوير.

(م) العرض والطلب الحاليين والمتوقعان للاستخدامات المستقبلية المقترحة.

(ن) توافر التمويل وتكلفته.

- (س) الوقت المتوقع اللازم للتعامل مع المسائل التحضيرية قبل بدء الأعمال وحتى إنجازها وتأجير العقار المُكتمل أو بيعه وعند الاقتضاء.
(ع) أيُّ مخاطر أخرى مرتبطةً بالتطوير المقترح.
- 2-110 عندما يكون أيُّ مشروع قيد التنفيذ، عادةً ما تكون هناك حاجةٌ إلى إجراء المزيد من البحث والاستقصاء بخصوص العقود السارية المتعلقة بتصميم المشروع وأعمال البناء به والإشراف على هذه الأعمال.

120- البيانات والمدخلات

- 1-120 وفقاً للمعيار 104 - البيانات والمدخلات، يجب أن يُحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص البيانات ذات الصلة والبيانات الملحوظة إلى أقصى درجةٍ ممكنة.
- 2-120 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 104 - البيانات والمدخلات، ينبغي الالتزام بالتسلسل الهرمي الآتي للأدلة المقارنة فيما يخص تقييمات العقارات التطويرية:
- (أ) الأدلة المقارنة المباشرة.
(ب) الأدلة المقارنة غير المباشرة.
(ج) بيانات السوق العامة.
(د) غيرها من المصادر.
- 3-120 يجب على المُقيّم عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة التأكد من التطبيق الكامل لخصائص البيانات والمدخلات الملائمة الواردة في المعيار 104 - البيانات والمدخلات.
- 4-120 يجب أن تتماشى المدخلات المحددة مع نماذج التقييم المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات).
- 5-120 يجب أن يخضع تحديد المدخلات ومصدرها واستخدامها للتوضيح والتبرير والتوثيق.
- 6-120 ينبغي مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة المرتبطة بقيمة الأصل في إطار عملية تحديد البيانات والمدخلات.

130- نماذج التقييم

- وفقاً للمعيار 105 - نماذج التقييم، يجب أن يحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص نماذج التقييم المناسبة إلى أقصى حدٍ ممكن.
- يجب أن تكون نماذج التقييم مناسبةً للاستخدام المقصود من التقييم ومتسقة مع المدخلات المناسبة.

140- التوثيق وإعداد التقارير

- إضافةً إلى الحد الأدنى من المتطلبات الواردة في القسم (30) من المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، يجب أن يشمل تقرير تقييم العقارات التطويرية المراجع المناسبة التي تُوضح جميع الأمور التي تناولها نطاق العمل المُتفق عليه (انظر المعيار 101 - نطاق العمل). كما يجب أن يتضمن التقرير تعليلاً يُوضح تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة المستبعدة من المعاملة الفعلية أو المفترضة على القيمة المعلنة.
- وبالإضافة أيضاً إلى المتطلبات الواردة في القسم (40) من المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير مراجعة التقييم الذي يُفيد بمراجعة التقييم المُنفذ، ويجب أن يُفيد هذا التقرير ما إذا كانت المراجعة المُنفذة تتناول عملية التقييم أم القيمة.

150- الاعتبارات الخاصة بالإقراض المضمون

- 1-150 عادةً ما تُمثل القيمة السوقية أساس القيمة المناسب لتقييم الإقراض المضمون. ولكن ينبغي الأخذ في الاعتبار عند النظر في قيمة أيِّ عقارات تطويرية احتمالية

بطلان أو إمكانية بطلان أي عقود سارية، مثل: عقود البناء أو بيع أو تأجير المشروع المُكتمل، في حالة خضوع أحد الأطراف لإجراءات إفلاس رسمية. كما ينبغي الأخذ في الاعتبار أي التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثيرٌ جوهري على القيمة السوقية؛ لذلك يمكن أن يكون من المناسب إبراز المخاطر التي يتعرض لها أي مقرض بسبب عدم استفادة أي مشترٍ محتمل للعقار من عقود البناء أو عقود الإيجار المُسبق أو عقود البيع المُسبق وأي كفالات وأي ضمانات وكفالات ذات صلة، حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقترض.

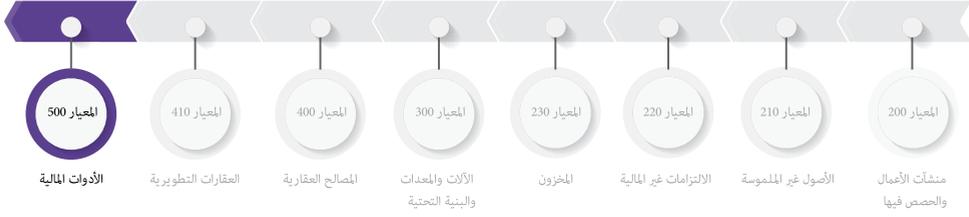
لتوضيح تقدير المخاطر التي يتضمنها تقييم العقارات التطويرية لغرض الإقراض المضمون أو الاستخدامات المقصودة الأخرى، ينبغي للمُقيّم عند تقييم العقارات التطويرية تطبيق طريقتين مناسبتين ومُعترف بهما على الأقل لكل مشروع تقييم حيث أنه في هذا النوع عادةً ما تكون « المدخلات الحقيقية والملاحظة لطريقة واحدة غير كافية للوصول إلى نتيجة موثوقة» (انظر الفقرة 10-5 من المعيار 103-أساليب التقييم).

يجب أن يكون المُقيّم قادرًا على تفسير اختيار أساليب التقييم المستخدمة، كما ينبغي أن يقدم قيمة العقار التطويري «كما هو» (المرحلة الحالية من التطوير) و«كما هو مقترح» (التطوير بعد اكتماله) (انظر المعيار 400 - المصالح العقارية) وتسجيل العملية التي تم إجراؤها والأساس المنطقي للقيمة المبلغ عنها (انظر المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30).

2-150

3-150

المعيار 500 – الأدوات المالية



الفقرات	جدول المحتويات
10	الهدف
20	النطاق
30	عمليات تقييم الأدوات المالية
40	نظرة عامة على البيانات والمدخلات
50	خصائص البيانات والمدخلات المتعلقة بالأدوات المالية
60	تحديد المدخلات
70	استخدام البيانات والمدخلات
80	توثيق البيانات والمدخلات
90	نظرة عامة على نماذج التقييم
100	خصائص نموذج التقييم الملائم
110	تحديد نموذج التقييم
120	اختبار نماذج التقييم
130	توثيق نماذج التقييم
140	نظرة عامة على رقابة الجودة
150	خصائص رقابة الجودة الملائمة
160	تطبيق رقابة الجودة
170	المراجعة والاعتراض
180	إطار الرقابة على التقييم
190	استخدام نموذج التقييم
200	التوثيق

10-	الهدف	1-10
تتطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على عمليات تقييم الأدوات المالية. ويشمل هذا المعيار المتطلبات الإضافية أو الأمثلة المعينة التي تُوضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات تقييم الأدوات المالية في مجالات البيانات والمدخلات، وطرق التقييم ونماذج التقييم ورقابة الجودة.		
20-	النطاق	1-20
يجب تطبيق هذا المعيار في جميع عمليات تقييم الأدوات المالية المستخدمة لأغراض إعداد التقارير المالية أو الضريبية أو التنظيمية على سبيل المثال لا الحصر.		

- 1-30 يوجد عدد من الأساليب المتبعة لتقييم الأدوات المالية. ففي حالات معينة، تكون قيم الأدوات المالية ملحوظة ومتاحة بناءً على عمليات التداول المنشورة فيما يتعلق بالأداة المالية المحددة. وفي حالات أخرى، تُحدد القيم باستخدام نماذج متوافقة مع معايير القطاع بناءً على المدخلات والتعديلات بدرجات متفاوتة من القابلية للملاحظة. قد يتطلب تحديد القيم في الأصول المعقدة أو الأقل سيولة، الاستعانة بنماذج مفصلة أو إعدادها باستخدام مدخلات أو افتراضات مُطورة داخليًا ويُمكن أن تقتضي الضرورة إصدار أحكام مهنية في مجالات البيانات والمدخلات ونماذج التقييم وضوابط الجودة من أجل تحديد القيم. ويمكن أن يطبق المُقيّم مجموعة من العمليات المُؤتمتة إلى حدٍ كبير باستخدام عمليات تخطيط نظامية وموجز البيانات، أو يُطبق عملياتٍ أخرى يدوية وموضوعية إلى حدٍ كبير، حسب طبيعة الأداة المالية محل التقييم ومعدل تكرار التقييم ومستوى تعقيده.
- 2-30 يجب على المُقيّم استخدام الحكم المهني لتحديد طبيعة ومدى الجهد المبذول لتحديد قيمة تتوافق مع نطاق العمل والاستخدام المقصود. يجب على المُقيّم تصميم عمليات التقييم وتنفيذها وتطبيقها، بما في ذلك ضوابط الجودة التي تتناول سمات الأداة المالية محل التقييم والبيانات ونماذج التقييم والبنية التحتية الأخرى المطلوبة لتقييم الأداة المالية. ويجب على المُقيّم عند تطبيق هذه الطريقة فهم السمات التعاقدية والهيكلية وخصائص الأداء للأداة المالية محل التقييم، بالإضافة إلى سيولتها وغيرها من المعلومات الموجودة في السوق والبيئة الاقتصادية اعتبارًا من تاريخ التقييم، مثل العوامل القانونية أو التنظيمية التي يُحتمل أن تؤثر في القيمة.
- 3-30 تظهر مخاطر التقييم عند تقييم الأدوات المالية. ولذا، يجب تطبيق الإجراءات والضوابط التي تسهل تقييم مخاطر التقييم وإدارتها طوال عملية التقييم للمساعدة في التأكد من ملاءمة القيم للاستخدام المقصود منها. يجب أن تُحدد ضوابط جودة فيما يتعلق بأي خطر تقييم هام مُكتشف أثناء تصميم التقييم أو تطبيقه أو تنفيذه، من أجل التصدي لذلك الخطر، وينبغي تحديد مستوى ملائم من المراجعة والاعتراض.
- 4-30 إذا لم يتمتع المُقيّم بالمهارات الفنية أو الخبرات اللازمة أو يمتلك البيانات أو المعارف اللازمة لأداء التقييم من جميع جوانبه، فينبغي له أن يطلب مساعدة أخصائي أو مؤسسة خدمات شريطة أن يُوافق العميل على هذا، وأن يُفصح عنه في التقارير.
- 5-30 قد يضع المُقيّم في اعتباره تفويض بعض جوانب التقييم لأخصائيين أو مؤسسات خدمات سواءً داخل مؤسسة المُقيّم أو خارجها. ويجب أن يُبلغ المُقيّم هذه الأطراف بطبيعة العمل المقرر تنفيذه عند أداء التقييم في هذه الظروف. ويجب على المُقيّم أيضًا أن يقرر أن هذه الأطراف قد نفذت إجراءاتٍ محددة بطريقة تتوافق مع المعايير أو تنفيذ إجراءاتٍ تدريجية للامتثال لها، لضمان الامتثال للمعايير التي تتناول القيمة.
- 6-30 يجب تطبيق ضوابط الجودة اللازمة في إطار عملية التقييم، وينبغي أن تشمل ضوابط الجودة هذه درجة من المراجعة والاعتراض تهدف إلى تقييم العملية المُنفذة والأحكام المهنية الصادرة خلال التقييم وعند تحديد القيمة، بما في ذلك مراجعة العمل الذي نفذه الأخصائي أو مؤسسات الخدمات. وينبغي أن يتولى تنفيذ العمليات المذكورة أحد الأفراد أو التخصصات التي تتمتع بالمهارات والخبرة الملائمة في تقييم الأدوات المالية في ظل الظروف التي تُنفذ فيها المراجعة والاعتراض.

- 1-40 يكتمل هذا القسم المعيار 104 - البيانات والمدخلات، ويضيف مزيداً من التفاصيل لكونه يتعلق بالأدوات المالية.
- 2-40 تُستخدم مجموعة كبيرة من البيانات والافتراضات والتعديلات عن إعداد المدخلات المستخدمة في عمليات تقييم الأدوات المالية، وتُستمد المدخلات من البيانات والافتراضات والتعديلات في سبيل تحديد القيمة.
- 3-40 ينبغي أن تستند البيانات والافتراضات والتعديلات إلى معلومات واقعية، حيثما أمكن ذلك. ينبغي أن تستند عمليات التقييم إلى بيانات ملحوظة مثل الأسعار والعوائد المنشورة، ولكنها قد تتطلب أيضاً الاستعانة بالافتراضات والتعديلات.
- 4-40 يجب أن يفهم المُقيّم خصائص البيانات والافتراضات والتعديلات المستخدمة في إعداد المدخلات.
- 5-40 يتولى المُقيّم مسؤولية تقييم وتحديد البيانات والافتراضات والتعديلات ذات الصلة المقرر استخدامها بوصفها مدخلات في التقييم بناءً على الحكم المهني والتشكيك المهني. ويجب أن يحدد المُقيّم البيانات المناسبة التي يُمكن وصفها وفقاً للمعيار 500 - الأدوات المالية، بأنها «ملائمة للاستخدام» من ناحية الأصول أو الالتزامات محل التقييم أو كليهما ونطاق العمل وطريقة التقييم والاستخدام المقصود.
- 6-40 في الظروف التي لا تتوافر فيها البيانات ذات الصلة مباشرة، تُستخدم البيانات غير المباشرة، ويجب أن يقدر المُقيّم أن الأدوات المختلفة المقرر استخدامها بوصفها أدوات غير مباشرة قابلة للمقارنة بشكل كافٍ مع الأصل أو الالتزام محل التقييم أو كليهما استناداً إلى حكمه المهني.
- 7-40 يمكن الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات للحصول على البيانات أو الافتراضات أو التعديلات اللازمة لتحديد المدخلات، ولكن يظل المُقيّم مسؤولاً في النهاية عن تحديد المدخلات الملائمة للتقييم.
- 8-40 يجب تطبيق العمليات والضوابط اللازمة للتأكد من مناسبة البيانات والافتراضات والتعديلات المحددة المستخدمة في التقييم وكذلك المدخلات المستخدمة في النهاية مع الأصول أو الالتزامات أو كليهما وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم والاستخدام المقصود. وينبغي توثيق هذه العمليات والضوابط.
- 9-40 يجب أن يتحمل الأفراد ذوي الخبرات الملائمة المسؤولية عن تحديد البيانات والافتراضات والتعديلات الملائمة والتأكد من دمجها ضمن تصميم التقييم وتطبيقه وتنفيذه.
- 10-40 يجب أن يستند التقييم إلى مدخلات مناسبة لأسلوب تقييم الأداة المالية حتى يُسفر التقييم عن قيمة متوافقة مع الاستخدام المقصود.
- 11-40 يُشير استخدام البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات بطبيعته إلى مخاطر التقييم التي قد تنشأ عن أي من الأسباب التالية:
- (أ) استخدام البيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات غير الملائمة.
- (ب) إساءة تطبيق البيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات.
- يوجد نوعان من مخاطر التقييم فيما يخص البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات: أما الأول فيتمثل في المخاطر الواضحة والتشغيلية، وأما الثاني فيتمثل في المخاطر المتعلقة عموماً بالافتراضات التي وضعها المُقيّم. وينبغي التخفيف من مخاطر التقييم الكبيرة عند تحديد المدخلات.

50- خصائص البيانات والمدخلات المتعلقة بالأدوات المالية

- 1-50 يُعد التعرف على البيانات والمدخلات ذات الصلة وتحديدتها وتطبيقها تطبيقاً ملائماً جزءاً مهماً في التقييم لتوليد قيم تتوافق مع نطاق العمل والاستخدام المقصود.

2-50 يجب على المُقيِّم استخدام الحكم المهني لموازنة خصائص البيانات ذات الصلة المدرجة أدناه لاختيار المدخلات المستخدمة في التقييم. وفيما يلي خصائص البيانات ذات الصلة:

(أ) الدقة: بيانات خالية من الخطأ والتحيز وتعكس الخصائص التي صممت لقياسها.

(ب) الاكتمال: مجموعة من البيانات كافية لتناول خصائص الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

(ج) حسن التوقيت: تعكس البيانات ظروف السوق اعتباراً من تاريخ التقييم.

(د) الوضوح: يمكن تتبع مصدر البيانات من منشأها.

3-50 قد لا تتضمن البيانات في بعض الحالات جميع هذه الخصائص. ومن ثمَّ يجب على المُقيِّم أن يقيم البيانات ويستنتج مدى مناسبتها استناداً إلى حكمه المهني، بما في ذلك أي افتراضات أو تعديلات، ذات صلة، لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم ومُودج التقييم والاستخدام المقصود.

60- تحديد المدخلات

1-60 يتولى المُقيِّم مسؤولية تقويم البيانات والافتراضات والتعديلات المستخدمة لتحديد المدخلات المستخدمة لتنفيذ التقييم واستنتاج القيمة. يجب أن يكون المُقيِّم على دراية باعتبارات السوق حتى يتمكن من تحديد مدى ملاءمة البيانات والافتراضات والتعديلات المستخدمة لوضع المدخلات اعتباراً من تاريخ التقييم، وتشمل الاعتبارات التي يجب عليه أن يُدرکہا ويدمجها جيداً في التقييم الأسعار المُدرجة والهامش أو العائد وحركات الأسعار أو نقاط الأساس وافتراضات التدفقات النقدية.

2-60 يجب أن يحدد المُقيِّم مصدر البيانات والافتراضات والتعديلات المستخدمة لتحديد المدخلات وتقييمها بهدف الكشف عن أي قيود أو تحيزات. ويشمل هذا البيانات والمدخلات الداخلية المصدر والتي جرى الحصول عليها من مصادر خارجية تتمثل في مؤسسات الخدمة والأخصائيين.

3-60 يجب اختيار المدخلات من بين البيانات والافتراضات والتعديلات ذات الصلة بالأصول أو الالتزامات أو محل التقييم أو كليهما، ونطاق العمل وطريقة التقييم ومُودج التقييم والاستخدام المقصود.

4-60 يجب أن تكون المدخلات كافية لنماذج التقييم المُستخدمة في عملية تقييم الأصول أو الالتزامات بناءً على استخدام المُقيِّم لحكمه المهني.

5-60 يجب على المُقيِّم النظر فيما إذا كانت البيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات هامة للتقييم والقيمة الناتجة عند تحديد الجهود المبذولة للحصول على هذه المعلومات، بما في ذلك مدى ملاءمة أي بيانات غير مباشرة مستخدمة.

6-60 ينبغي للمُقيِّم أن يسعى إلى اتباع أساليبٍ أخرى لإجراء التقييم أو النظر في قدرته على إجراء التقييم المناسب للاستخدام المقصود طالما كان المُقيِّم غير قادر على تحديد المدخلات الهامة «المُناسبة للاستخدام».

7-60 عند تقييم المحافظ أو مجموعات من الأصول أو الالتزامات المُتشابهة أو كليهما، ينبغي للمُقيِّم تقدير ما إذا كانت المدخلات متسقة على نحوٍ مناسب على مستوى تلك المحافظ أو المجموعات.

8-60 إذا كان التقييم متكرراً مع مرور الوقت مع إمكانية جمع بعض البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات واستخدامها بمرور الوقت، فيجب إعادة تقييمها اعتباراً من أي تاريخ تقييم لتحديد ما إذا كانت لا تزال مناسبة.

9-60 لا يُعد التقييم متوافقاً مع المعايير إذا كانت المدخلات الهامة غير كافية أو لا يوجد تفسير منطقي لها.

- 1-70 يجب على المُقيِّم تحديد ما إذا كانت البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات مناسبة للاستخدام المقصود اعتباراً من تاريخ التقييم. وعلى هذا النحو، يجب على المُقيِّم تنفيذ إجراءات مراقبة الجودة على افتراضات البيانات والتعديلات والمدخلات المستخدمة في التقييم. ويجب أن تتصدى هذه الإجراءات لأي مخاطر تقييم هامة تتعلق بالبيانات والضوابط. وقد تشمل هذه الإجراءات، على سبيل المثال لا الحصر، الاختبار الكمي بالمقارنة مع المصادر الموثوقة، والاختبار النوعي أو الكمي لمصادر البيانات أو المدخلات أو الفجوات أو تحديد القيم المتطرفة أو إسناد عوامل الأداء التي تربط التغييرات في البيانات بالتغيرات في نتائج التقييم.
- 2-70 يجب على المُقيِّم النظر فيما إذا كانت البيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات مهمة للتقييم والقيمة الناتجة عند تحديد الجهود المبذولة لتنفيذ ضوابط الجودة.
- 3-70 يجب على المُقيِّم التأكد من وجود ضوابط الجودة على البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات طوال عملية التقييم. ويشمل هذا البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات المُستمدة من مصادر داخلية وخارجية، مثل مؤسسات الخدمات والأخصائيين.
- 4-70 يجب على المُقيِّم استخدام البيانات والمدخلات المعاصرة قدر الإمكان حتى تاريخ التقييم. وهكذا، يجب على المُقيِّم تصميم ضوابط الجودة وتنفيذها لتقييم توقيت تقديم البيانات والتخلص من البيانات القديمة:
- (أ) في حالة عدم وجود بيانات في الوقت المناسب، ينبغي للمُقيِّم النظر في البيانات التي يُعتقد بأنها تُقارب البيانات التي يُفترض تقديمها في الوقت المناسب بشكلٍ معقول. على سبيل المثال، يُحدد حكم المُقيِّم أفضل بديلٍ مُناسب لبيانات التقييم.
- (ب) إذا لم تكن البيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات سارية اعتباراً من تاريخ التقييم، يجب على المُقيِّم تقييم إذا ما كانت مناسبة، وكذلك الحاجة إلى ضوابط الجودة الإضافية. على سبيل المثال، قد تكون البيانات الماضية مناسبة لاستحداث مدخلات لأداة مالية محددة، وينبغي للمُقيِّم التأكد من أن هذه البيانات مناسبة للاستخدام المقصود.
- (ج) بالنسبة للتقييمات المتكررة، يجب على المُقيِّم إعادة تقدير البيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات اعتباراً من أي تاريخ تقييم لتحديد إذا ما كانت لا تزال مناسبة. ولا يوجد إطار زمني ثابت يُحدد عدم مناسبة البيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات لأنها ستعتمد على البيانات المستخدمة وظروف السوق في وقت استخلاصها واستخدامها في التقييم. بالنسبة للبيانات غير المباشرة و الأوبديلة أو البديلة، ينبغي تقييم ما إذا كانت درجة التشابه لا تزال مناسبة.
- 5-70 بما أنه يُمكن لأطرافٍ مُختلفة توفير البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات أو استخدامها عبر جميع مراحل عملية التقييم، يجب أن يتولى الأفراد الذين يتمتعون بالخبرة المناسبة مسؤولية تحديد وضمان أن عناصر البيانات هذه تعكس بشكل مناسب في التقييم. وبمجرد اتخاذ القرار بمناسبة البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات، لا ينبغي تغييرها أو تعديلها ما لم تخضع لإجراءات مراقبة جودة صارمة. إذا استخدم المُقيِّم مجموعة بيانات طرأ عليها تغيير، ينبغي أن تظل البيانات والافتراضات والتعديلات ومجموعة المدخلات الأصلية متاحة لأغراض المقارنة.

- 1-80 يجب على المُقيّم توثيق الأساس الذي يُستند إليه الاستنتاج بشأن الجودة الإجمالية للبيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات الهامة المستخدمة في التقييم. ويجب أن يشمل هذا التوثيق المصادر والخطوات وسبب اتخاذ المُقيّم القرار باستخدام هذه البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات. بالإضافة إلى ذلك، ينبغي أن يتضمن التوثيق وصفاً لأي ضوابط جودة منفذة.
- 2-80 يجب أن يكون التوثيق كافيًا للسماح لمُقيّم آخر، بتطبيق الحكم المهني، بفهم نطاق التقييم والعمل المُنفذ والاستنتاجات التي تم التوصل إليها.
- 3-80 ينبغي توثيق إجراءات وظيفة المراجعة والاعتراض للسماح لمُقيّم آخر بتقييم مستوى العمل المُنفذ وأساس الاستنتاجات المستخلصة.
- 4-80 بالنسبة للتقييمات المتكررة، يجب على المُقيّم شرح أساس البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات الهامة المستخدمة، بما في ذلك التغييرات الهامة التي حدثت وسبب ملاءمتها وتوثيقها.

90- نظرة عامة على نماذج التقييم

- 1-90 يُكمل هذا القسم المعيار 105 - نماذج التقييم، ويُضيف المزيد من التفاصيل فيما يتعلق بالأدوات المالية.
- 2-90 يتمثل الهدف من قسم المعيار هذا في تحديد المتطلبات المتعلقة بالاختيار النماذج واستخدامها استخدامًا مناسبًا في التقييم.
- 3-90 يُقصد بنموذج التقييم التطبيق الكمي لأسلوب تحويل المدخلات إلى مخرجات تستخدم في وضع القيمة، سواءً كليًا أو جزئيًا.
- 4-90 قد يعتمد نموذج التقييم على نماذج تقييم أخرى لاستنتاج مدخلاته أو تعديل مخرجاته.
- 5-90 يُمكن إعداد نموذج التقييم داخليًا أو الحصول عليه من مصادر خارجية، مثل أخصائي أو مؤسسة خدمات.
- 6-90 يجب أن يتولى الأفراد ذوي الخبرة المناسبة مسؤولية إعداد نماذج التقييم وتجربتها واستخدامها.

100- خصائص نماذج التقييم المناسبة

- 1-100 يجب أن يستخدم التقييم نماذج تقييم مناسبة لأسلوب تقييم الأداة المالية حتى يُنتج التقييم قيمًا تتناسب مع الاستخدام المقصود.
- 2-100 يجب على المُقيّم تحديد أن نموذج التقييم مناسب، لأغراض المعيار 500 - الأدوات المالية، مما يعني أن هذا النموذج «صالح للاستخدام» فيما يتعلق بالأصول والالتزامات محل التقييم أو أيهما ونطاق العمل وطريقة التقييم.
- 3-100 يجب على المُقيّم تطبيق الحكم المهني لتحقيق التوازن بين خصائص نموذج التقييم الموضح أدناه:
- (أ) الدقة: يجب أن يكون نموذج التقييم خاليًا من الأخطاء ويُطبق على نحو يتماشى مع أهداف التقييم.
- (ب) الاكتمال: يتطرق نموذج التقييم لجميع خصائص الأصل أو الالتزام أو كليهما لتحديد القيمة.
- (ج) حُسن التوقيت: يوضح نموذج التقييم ظروف السوق اعتبارًا من تاريخ التقييم.
- (د) الوضوح: ينبغي أن يفهم جميع الأشخاص الذين يجهزون نموذج التقييم ويعتمدون عليه كيفية عمل نموذج التقييم والقيود المتأصلة فيه.

4-100 قد لا تتضمن نماذج التقييم في بعض الحالات جميع هذه الخصائص. ولذلك، يجب على المُقيِّم تقييم ما إذا كان نموذج التقييم مناسباً لتقييم الأصول والالتزامات أو أيهما وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم والاستخدام المقصود.

110- اختيار نموذج التقييم

1-110 تتضمن عملية اختيار نموذج التقييم المناسب للاستخدام المقصود الحكم المهني. نظراً لاحتمال وجود أخطاء في نماذج التقييم، يجب اتخاذ الإجراءات الصحيحة والشاملة بخصوص إعداد نماذج التقييم (انظر القسم 40، من المعيار 105- نماذج التقييم):
(أ) ينبغي أن يتضمن اختيار نموذج التقييم المناسب العمليات التالية:

- (1) التصميم والتطوير والتنفيذ: تحديد أساليب وتقنيات التقييم المناسبة.
 - (2) الاختبار والتعديل وفقاً لأوضاع السوق (أي المعاملات أو عروض الأسعار الأخيرة): التأكد من توافق التنفيذ مع الاستخدام المقصود،
 - (3) التوثيق: توثيق السياسات والإجراءات المتخذة بخصوص عملية إعداد النموذج بأكملها وبما يتوافق مع الاستخدام المقصود من التقييم وأي قيود أو تعديلات.
- (ب) ينبغي أن تكون العمليات قائمة عند الاعتماد على نماذج التقييم التي وضعها أصحابي أو مؤسسة خدمات لتقييم هذه النماذج بمستوى مماثل لنموذج جرى إعداده داخلياً.

120- اختيار نموذج التقييم

1-120 يجب اختبار نماذج التقييم قبل استخدامها، ويُعد اختبار نموذج التقييم جزءاً لا يتجزأ من تحديد ما إذا كانت المكونات المختلفة ووظيفتها العامة تعمل على النحو المنشود، ويجب أن يتضمن ذلك ما يلي:

- (أ) مدى ملاءمته للاستخدام المقصود.
- (ب) ومدى ملاءمة المدخلات المستخدمة في نموذج التقييم.
- (ج) ودقة العمليات الحسابية.
- (د) والدقة التشغيلية (يعني روابط البيانات، وما إلى ذلك).
- (هـ) والمئاتنة (يعني استجابة مخرجات النموذج بشكل مناسب لمجموعة من المدخلات وإذا كان هناك أي قيود).

2-120 ستعتمد طبيعة الاختبار والتحليل على نوع نموذج التقييم والأداة المالية الأساسية محل التقييم. من المحتمل أن يُطالب بمجموعة متنوعة من الاختبارات لوضع نموذج التقييم المناسب. إذا كشف اختبار نموذج التقييم أن نموذج التقييم غير مناسب للاستخدام المقصود منه، فيجب تعديل نموذج التقييم أو رفضه.

3-120 يجب على المُقيِّم أن يفهم قدرات نموذج التقييم وقيوده نظراً لتبسيطاته وافتراضاته. وتنتج القيود جزئياً عن وجود نقاط ضعف في نموذج التقييم بسبب أوجه القصور والتقديرية التقريبية والشكوك. وتظهر القيود أيضاً نتيجة للافتراضات الأساسية التي يقوم عليها نموذج التقييم التي قد تقيّد النطاق على مجموعة محدودة من الظروف والمواقف المحددة.

4-120 ينبغي إجراء الاختبارات لتقييم القيود المحتملة لنموذج التقييم ولتقييم سلوكه على مجموعة من المدخلات. يجب أن يقيّم الاختبار أيضاً أثر الافتراضات ويحدد الحالات التي لا يكون فيها نموذج التقييم مناسباً للاستخدام المقصود أو يصبح غير موثوق به. ويجب تطبيق الاختبار في ظل مجموعة متنوعة من ظروف السوق، بما في ذلك السيناريوهات التي تقع خارج نطاق التوقعات العادية. يجب تقييم السيناريوهات المتطرفة لتحديد أي حدود لفعالية نموذج التقييم.

- 5-120 يجب أن يحتوي نموذج التقييم المناسب على أدلة موثقة تدعم خيارات النمذجة الهامة، بما في ذلك منهجية التقييم وافتراسات نمذجة التقييم والمدخلات والحسابات الرياضية المحددة. ينبغي أن تخضع المدخلات الهامة في نموذج التقييم، في إطار هذه العملية، للتحليل عن طريق تقييم جودة نموذج التقييم ونطاقه وإجراء تحليل واختبار إضافيين حسب الاقتضاء. وفيما يلي عمليات التحقق الأساسية التي تتناول تقييم السلامة المفاهيمية:
- (أ) تقييم ما إذا كان نموذج التقييم متوافقاً مع نطاق العمل والاستخدام المقصود.
- (ب) مقارنة منهجيات التقييم المعتمدة مع النظريات والأساليب البديلة.
- (ج) يجب تقييم افتراضات النمذجة، مع تحليل تأثيرها على مخرجات نموذج التقييم والقيود المفروضة عليه.
- (د) يجب تقييم جدوى البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات المستخدمة في نموذج التقييم ومدى موثوقيتها.
- 6-120 إذا أشار الاختبار إلى إمكانية عدم دقة أو استقرار نموذج التقييم، يجب تطبيق سياسات تدعو إما إلى تعديل نموذج التقييم أو وضع قيود على استخدامه أو استبداله أو التخلي عنه.
- 7-120 يجب تقييم المعلومات النوعية والأحكام المهنية المستخدمة في نموذج التقييم، بما في ذلك الأسس المنطقية وافتراسات النمذجة وأنواع المدخلات المستخدمة، وذلك للتأكد من صحة الأساس الذي بُني عليه نموذج التقييم ووضع الشروط المناسبة لاستخدامه. ويجب أن تضمن عملية التحقق الأحكام النوعية والمهنية على نحو مناسب ومنهجي ودعمها وتوثيقها.
- 8-120 يتطلب الحفاظ على نموذج تقييم مناسب تنفيذ عملية مراقبة تشمل مراجعات دورية يُفُدها مراجعون مؤهلون وموضوعيون، إلى الحد الذي يتناسب مع مستوى مخاطر التقييم المرتبطة بالاستخدام المستمر لنموذج القيمة.
- 9-120 ينبغي تطبيق إجراءات للاستجابة لأية أوجه قصور تُكتشف أثناء عملية المراقبة.
- 10-120 بالنسبة لنماذج التقييم التي يعتمد عليها على أساس مستمر أو في حالة النماذج المتعددة الاستخدامات، يجب إجراء عملية مراقبة منتظمة لتقييم ما إذا كانت هذه النماذج لا تزال صالحة للاستخدام المقصود.
- 11-120 يجب إجراء المراقبة المستمرة دورياً ومعدل تكرار يتناسب مع طبيعة استخدام النموذج وتوافر البيانات الجديدة أو أساليب النمذجة والتغيرات في بيئة السوق وحجم مخاطر التقييم التي ينطوي عليها ذلك.
- 12-120 يجب تطبيق إجراءات مراقبة الحفاظ على الخصائص الأساسية لنموذج التقييم المناسب، بما في ذلك:
- (أ) المراجعة المستمرة لمدى الملاءمة.
- (ب) المراجعة المستمرة للدقة.
- (ج) المراجعة المستمرة للشفافية.
- 13-120 يجب أن تتضمن أي مراقبة مستمرة العديد من الاختبارات المستخدمة في إطار عملية إعداد نموذج التقييم الأولي:
- (أ) الدقة التشغيلية: يجب تنفيذ إجراءات للتحقق من العمليات بحيث تعمل جميع عناصر نموذج التقييم على النحو المصمم وتظل دقيقة من الناحية التشغيلية. ويجب أيضاً إجراء اختبارات لتقييم قوة النموذج الجاري واستقراره.
- (ب) التحقق من المدخلات: يجب تنفيذ الإجراءات اللازمة للتحقق من أن جميع مدخلات نموذج التقييم لا تزال كاملة ومعقولة ودقيقة، وتستمر في تمثيل أعلى مستويات الجودة المتاحة.

- (ج) التحكم في النموذج: يجب أن تخضع نماذج التقييم لإجراءات مراقبة التغييرات للتأكد من صحة الأساس المنطقي للنموذج. ينبغي أن تتناول إجراءات مراقبة التغيير متطلبات الموافقة وتوثيق التغييرات والتحقق اللاحق. وينبغي رصد تجاوزات النموذج (التي تؤثر على مدخلات نموذج التقييم أو مخرجاته) وتقييمها لتحديد ما إذا كانت صالحة وجرى توثيقها بشكل مناسب. يتعين تتبع تجاوزات النموذج وتحليلها لتقييم تأثيرها على أداء النموذج، وقد تشير بعض تجاوزات النماذج إلى أن نموذج التقييم لا يؤدي وظيفته على النحو المنشود أو تفرض عليه قيوداً.
- 14-120 تضمن عملية المراقبة المستمرة تقييم تأثير التغيير بالنسبة لمعايير إعداد نموذج التقييم الأصلي وبيئته. ويجب تقييم نماذج التقييم لتحديد ما إذا كانت التغييرات في الأداة المالية نفسها أو في الاستخدام المقصود للتقييم أو في ظروف السوق تتطلب تعديل نموذج التقييم أو إعادة وضعه أو استبداله.
- 15-120 ينبغي أن تأخذ عملية المراقبة المستمرة في الاعتبار أيضاً المعلومات الجديدة عندما تصبح متاحة، خاصة إذا لم تكن متاحة أثناء عملية إعداد نموذج التقييم الأصلي. وقد تُوحى الدلائل التجريبية الجديدة أو الأبحاث النظرية بضرورة تعديل الطرق الأصلية أو حتى استبدالها.
- 16-120 يجب تقييم أي قيود لنموذج التقييم وجوانبه الحساسة المحددة في عملية التطوير تقييماً منتظماً في إطار عملية المراقبة المستمرة. إذا كان من المعروف أن نماذج التقييم لا تعمل إلا في حدود نطاقات معينة من قيم المدخلات أو ظروف السوق معينة أو غيرها من العوامل المعنية، فيجب مراقبتها لتحديد الأوضاع التي يتم فيها التعامل مع هذه العقبات أو تجاوزها. قد يكون من المناسب في إطار عملية المراقبة المستمرة، إجراء مقارنة بين مخرجات نموذج تقييم محدد مع التقديرات المستنتجة من النماذج الداخلية أو الخارجية البديلة اعتماداً على توفر معلومات المقارنة المرجعية. ينبغي أن تؤدي الاختلافات بين مخرجات أحد نماذج التقييم والمعايير المرجعية إلى البحث في المصادر ومستوى الاختلافات، ودراسة ما إذا كانت هذه الاختلافات تقع ضمن نطاق معقول متوقع أو مناسب نظراً لطبيعة المقارنة. قد تشير نتائج التحليل المقارن إلى تعديلات على نموذج التقييم؛ ومع ذلك، لا تُشير الاختلافات بالضرورة وجود خطأ في نموذج التقييم. وتُمثل المقارنة المرجعية نفسها تبؤً بديل ويمكن أنه تُعزى الاختلافات إلى اختلاف البيانات أو الطريقة المستخدمة. وبدلاً من ذلك، إذا تطابقت نتائج نموذج التقييم والمقارنة المرجعية تطابقاً كبيراً، فُيعد ذلك دليلاً داعماً لنموذج التقييم.
- 17-120 إذا حُدثت أوجه قصور كبيرة في نموذج التقييم في إطار عمليات مراقبة الجودة، بما في ذلك المراجعة والاعتراض، تكون القيمة الناتجة غير ممثلة للمعايير.
- 130- توثيق نماذج التقييم
- 1-130 ينبغي أن يكون التوثيق كافياً لتقديم سجل التقييم وأن يتضمن معلومات كافية لوصف ما خلص إليه التقييم من نتائج، بحيث يتمكن المُقيّم الذي يطبق الحكم المهني من فهم التقييم ومراجعته (انظر القسم 50 من المعيار 105 - نماذج التقييم).
- 2-130 ينبغي أن يكون هناك توثيق للمدخلات الهامة على نموذج التقييم بما في ذلك تفاصيل تصميم النموذج وإعداده وتنفيذه واختباره.
- 3-130 يجب على المُقيّم توثيق جميع معلومات التقييم ذات الصلة بناءً على الاستخدام المقصود، بما في ذلك المتطلبات المحاسبية والقانونية والتنظيمية، مع الإقرار بإصدار حكم مهني بشأن الأدلة التي ينبغي تضمينها.
- 4-130 ينبغي أن يكون التوثيق مفصلاً كافيًا حتى تتمكن الأطراف غير المُطلعة على نموذج التقييم، مثل مستخدمي نموذج التقييم، من فهم كيفية عمل نموذج التقييم

- والقيود المفروضة عليه وافتراضاته الأساسية.
- 5-130 يجب أن يحتوي نموذج التقييم المناسب على وثائق تتضمن المعلومات التالية:
- (أ) عملية اختيار منهجية التقييم، بما في ذلك النهج النظري والأبحاث الداعمة والبدائل التي جرى تقييمها.
- (ب) وتصميم نموذج التقييم والصيغ المستخدمة فيه.
- (ج) والحد من الافتراضات والشروط الكامنة في نموذج التقييم.
- (د) عملية اختيار المدخلات.
- (هـ) طبيعة افتراضات الحكم التقديري وعقلانيته.
- (و) إجراءات اختبار نموذج التقييم ونتائجه.
- (ز) إجراءات التصديق ونتائجها (إن وجدت) ومتى ينبغي إعادة مصادقتها.
- (ح) قيود نموذج التقييم وإجراءات التخفيف من أثر هذه القيود (إن وجدت).
- (ط) الاستنتاجات وأي تحفظات، متى تيسر ذلك.

140- نظرة عامة على مراقبة الجودة

- 1-140 يُكمل قسم مراقبة الجودة هذا القسم (30) من المعيار 105 - إطار التقييم، ويضيف مزيد من التفاصيل فيما يتعلق بالأدوات المالية.
- 2-140 تمثل ضوابط الجودة إجراءات تضمن تنفيذ التقييم بما يتوافق مع المعايير. وتعتمد طبيعة عملية مراقبة الجودة ومداهما على الاستخدام المقصود والمستخدم المقصود وخصائص الأصول أو الالتزامات محل التقييم أو كلاهما ومدى تعقيد التقييم.
- 3-140 يُمكن أن تُنفذ عمليات مراقبة الجودة أليًا وبدويًا أو أيهما، وقد تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، عمليات مراجعة البيانات وعمليات التحقق من صحة نماذج التقييم وإعادة الحساب المستقل وإعادة الاختبار والتحقق من الحقائق.
- 4-140 يجب تصميم عمليات مراقبة الجودة وتنفيذها تنفيذًا مناسبًا بطريقة تؤكد اكتمال عملية التقييم ونزاهتها ومدى ملاءمتها للاستخدام المقصود الذي يهدف إلى استنتاج القيمة.
- 5-140 يجب توثيق عمليات مراقبة الجودة توثيقًا مناسبًا. يجب أن يكون التوثيق كافيًا للسماح للمُقيّم، بتطبيق الحكم المهني لفهم نطاق مراقبة الجودة والعمل المنجز والاستنتاجات التي جرى التوصل إليها.
- 6-140 بالنسبة لعمليات التقييم المتكررة، يجب تقييم عمليات مراقبة الجودة تقييمًا دوريًا للتأكد من سلامة واكمال بيئة الرقابة اعتبارًا من تاريخ التقييم، يجب توثيق عملية المراجعة.
- 7-140 يجوز للمُقيّم تفويض أداء عملية مراقبة الجودة (على سبيل المثال، الاستعانة بمؤسسة خدمات أو أخصائي)، ولكن لا يمكنه التنصل من مسؤوليته عن التقييم والقيمة.
- 8-140 ينبغي أن تشمل ضوابط الجودة درجة من المراجعة والاعتراض.

150- خصائص مراقبة الجودة المناسبة

- 1-150 عند اختيار عمليات مراقبة الجودة وتنفيذها، يجب أن تتناول ما يلي:
- (أ) الاكتمال: تُقدم عمليات التقييم قيمًا كافية لمعالجة سمات الأصول والالتزامات أو كليهما.
- (ب) الفعالية: ناجحة في إنتاج قيمة متوافقة مع المعايير.
- (ج) الشفافية: تقديم سجل تقييم وتتضمن معلومات كافية لوصف ما خلص إليه التقييم من نتائج، بحيث يتمكن المُقيّم الذي يطبق الحكم المهني من فهم التقييم ومراجعته.

- 160- تطبيق مراقبة الجودة
- 1-160 يجب تصميم عمليات مراقبة الجودة وتنفيذها للمساعدة في ضمان إجراء عمليات التقييم وفقاً للمعايير.
- 2-160 لتحقيق ذلك، ينبغي أن تؤكد عمليات مراقبة الجودة اعتباراً من تاريخ التقييم أن عمليات مراقبة الجودة تضمن ما يلي:
- (أ) اكتمال مجموعة الأدوات التي يجب تقييمها.
- (ب) دقة الأدوات المالية التي يجب تقييمها مع وجود تفاصيل وصفية كافية لإجراء التقييم.
- (ج) نُفذت عمليات مراقبة الجودة على ما يلي:
- (1) البيانات والافتراضات والتعديلات والمدخلات.
- (2) اختيار النماذج لتحديد القيمة.
- (3) التدخلات اليدوية أو غيرها من التدخلات على العملية القائمة.
- (4) الإبلاغ عن عملية التقييم والقيمة الناتجة وتوثيقها.
- 3-160 بالنسبة للتقييمات التي تتضمن تفويض المهام إلى أخصائيين آخرين أو مؤسسة خدمات، يجب على المُقيّم التأكد من فهم الأدوار والمسؤوليات والعمل المنجز والنتائج التي تم التوصل إليها وتقييمها.
- 4-160 ينبغي إعادة تقييم عمليات مراقبة الجودة اعتباراً من أي تاريخ تقييم نظراً لإمكانية تغيير الأدوات المالية والبيئة تُقيم فيها بمرور الوقت.
- 170- المراجعة والاعتراض
- 1-170 تُعد آليه المراجعة والاعتراض لتقدير للتقييم أو القيمة تقديراً مستقلاً عن المُقيّم. وعند إجراء التقييم، ينبغي إجراء المراجعة والاعتراض لتقييم مدى معقولية القرارات التي اتخذها المُقيّم طوال عملية التقييم والامتثال للمعايير.
- 2-170 فيما يتعلق بالنماذج، ينبغي إجراء التحقق المُستقل لتقدير مدى ملاءمة نموذج التقييم المختار بما يتماشى مع أهداف التصميم والاستخدام المقصود، لتحديد ما إذا كان يعمل على النحو المصمم من أجله، وما إذا كانت قيود نموذج التقييم قد جرى تحديدها والإلمام بتأثير القيود المفروضة على القيمة.
- 3-170 ينبغي أن يتولى تنفيذ عملية التحقق فرد أو أكثر ممن يتمتعون بالمعارف والمهارات والخبرات الكافية فيما يتعلق بالأداة المالية محل التقييم. بالإضافة إلى ذلك، ينبغي أن يكون لديهم السلطة للاعتراض على نموذج التقييم بفعالية.
- 4-170 ينبغي أن يتناسب حجم إجراءات التحقق ودقتها مع الاستخدام المقصود من نموذج التقييم. تُعد الاختبارات المحددة التي أُجريت وتواترها أموراً تعتمد على الظروف ويجب تحديدها ووضعها بما يتناسب مع التقييم الشامل باعتبارها جزءاً منه.
- 5-170 وبالنسبة لنماذج التقييم التي يُعتمد استخدامها على أساس مستمر، ينبغي أن تستمر عملية التحقق دورياً طوال فترة الاستخدام المستمر لنموذج التقييم.
- 6-170 يجب أن تكون إجراءات التحقق ونتائجها موثقة وواضحة للمُقيّم ومستخدمي النموذج في الوقت المناسب.
- 7-170 يجب أن تكون إجراءات التحقق ونتائج التحقق من نماذج التقييم التابعة لجهة خارجية موثقة وواضحة للمُقيّم ومستخدمي نموذج التقييم في الوقت المناسب.
- 180- إطار مراقبة التقييم
- 1-180 بالنسبة للتقييمات الأكثر تعقيداً أو التي تتضمن أفراداً أو عمليات متعددة، يجب توثيق إسناد المسؤوليات لضمان وضوح المساءلة عن تنفيذ جميع العناصر من خلال إعداد إطار مراقبة التقييم.

- 2-180 ينبغي أن يتناول إطار مراقبة التقييم ما يلي:
- (أ) تحديد واضح لأدوار كل طرف مُشارك في التقييم ومسؤولياته.
- (ب) تحديد الأطراف المسؤولة، بما في ذلك مراقبة الجودة والمراجعة والاعتراض، والتأكيد على أن الأطراف المسؤولة تتمتع بالقدرات والموارد الصحيحة والكافية للوفاء بمسؤولياتها.
- (ج) تقدير التقييم والتصعيد وإجراءات الإصلاح.
- (د) أنواع مخاطر التقييم المرتبطة بالتقييم وحجمها.
- (هـ) بالنسبة لكل نوع من الأدوات، تُحدد سمات كل مما يلي مباشرةً:
- (1) البيانات والمدخلات.
- (2) نماذج التقييم.
- (3) متطلبات التوثيق عبر التقييم.
- (4) الجدول الزمني وتواتر عمليات التقييم.
- 3-180 يجوز للمُقيّم تفويض أداء العملية (على سبيل المثال، الاستعانة بمؤسسات خدمات أو أخصائي). وينبغي النظر في تأثير ذلك على إطار مراقبة التقييم.
- 4-180 بالنسبة لعمليات التقييم المتكررة، يجب مراجعة إطار مراقبة التقييم وتحديثه للمساعدة في ضمان استمرار ملائمة إطار مراقبة التقييم.
- 190- تنفيذ التقييم
- 1-190 يجب تنفيذ الإجراءات اللازمة لضمان الاستخدام السليم للمدخلات ونماذج التقييم لاستنتاج القيمة وفقاً للاستخدام المقصود. ينبغي أن يتضمن الاستخدام السليم فهم عملية إعداد المدخلات ونماذج التقييم واستخدامهما، إلى جانب أي قيود أو شكوك أو أخطاء.
- 2-190 يجب تطبيق الإجراءات اللازمة لتقدير التقييم بهدف الامتثال لنطاق العمل والقيمة لاستخدامها المقصود.
- 3-190 يجب تقييم القيود أو أوجه عدم اليقين أو عدم الدقة لتحديد ما إذا كانت القيمة قد قُدرت بشكل مناسب للاستخدام المقصود.
- 4-190 يجب إجراء المعايرة أثناء التقييم، ويُقصد بالمعايرة مقارنة مخرجات نموذج التقييم مع النتائج الفعلية الملحوظة أو المتوقعة أو كليهما. ويمكن أن تشمل النتائج الفعلية الأسعار الملحوظة والمُتداولة في السوق الثانوية أو الأسعار الملحوظة في عمليات الإنشاء. قد تتكون النتائج المتوقعة من نطاقات قيم ثابتة متوقعة ومعمول بها مقارنة بمقاييس أو قيم التقييم الضمنية المستمدة من نماذج التقييم البديلة. قد تتكون النتائج المتوقعة أيضاً من حكم مهني لتأكيد ما إذا كانت القيم الناتجة منطقية.
- 5-190 ينبغي استخدام مجموعة متنوعة من الاختبارات الكمية والنوعية والتقنيات التحليلية في تقييم تحليل المعايرة. وينبغي أن تستند الاختبارات إلى منهجية نموذج التقييم وجوانبه المعقدة وتوافر البيانات ومخاطر التقييم المتعلقة بالتقييم. وينبغي تصميم الاختبارات لكل حالة، حيث لا تتناسب جميع الاختبارات ولا تُجدي نفعاً في جميع الأوضاع.
- 6-190 إذا أسفر التحليل عن دليل على عدم ملائمة المدخلات أو أداء نموذج التقييم، فيجب اتخاذ إجراءات لمعالجة طبيعة المشكلة وفهم أسباب التباين وتداركها.
- 200- التوثيق
- 1-200 يجب أن يكون التوثيق كافيًا لوصف عمليات مراقبة الجودة المطبقة، بما في ذلك آلية المراجعة والاعتراض (إن وجدت). ويجب أن يحتوي التوثيق على تفاصيل كافية يمكن أن يعتبرها المُقيّم معقولة عند تطبيق الحكم المهني.

- 2-200 طالما اكتشفت مشكلات أثناء عملية مراقبة الجودة، بما في ذلك المراجعة والاعتراض، ينبغي توثيق المشكلة (المشكلات) المكتشفة، إلى جانب التحيز للقرارات المتخذة والإجراءات الناتجة.
- 2-200 بالنسبة للتقييمات المتكررة، يجب مراجعة الوثائق وتحديثها على فترات منتظمة للمساعدة في ضمان استمرارها في تحقيق أهدافها، ويجب إجراء مراجعة في حالة حدوث تغييرات هامة في الأدوات المالية أو بيئتها.

معاير التقييم الدولية
مجلس معايير التقييم الدولية
20 سانت دونستان هيل، لندن، EC3R 8HL، المملكة المتحدة
الموقع الإلكتروني: www.ivsc.org



تقييم
TAQEEM



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

IVSC

مجلس معايير التقييم الدولية