

الهيئة العامة للرقابة المالية

قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٦

بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري
والمعايير المصرية لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية

مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بتنظيم الرقابة على الأسواق
والأدوات المالية غير المصرفية ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير
المصرية للتقييم العقاري ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣١ لسنة ٢٠٢٣ بشأن ضوابط القيد بسجل
خبراء إعادة تقييم الأصول لدى الهيئة ؛
وبعد موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٦/٨/١٩ ؛

قرر :

(المادة الأولى)

يعمل بالمعايير المصرية للتقييم العقاري والمعايير المصرية لتقييم الآلات
والمعدات والبنية التحتية المرافقة لهذا القرار .

(المادة الثانية)

يلتزم خبراء التقييم العقاري المقيدون بسجلات الهيئة بالمعايير المصرية للتقييم
العقاري المرافقة ، عند قيامهم بأعمال التقييم العقاري للأنشطة الخاضعة لإشراف
ورقابة الهيئة، والإشارة لذلك في تقاريرهم .
وتلتزم الشركات والجهات التي تمارس أنشطة مالية غير مصرفية والشركات
المقيد لها أسهم بالبورصات المصرية بتلك المعايير عند تقييمها للأصول العقارية التي
تمتلكها أو تمويلها أو تتعامل فيها بحسب الأحوال .

(المادة الثالثة)

يلتزم خبراء تقييم الآلات والمعدات المنصوص عليهم بالقسم الثالث من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣١ لسنة ٢٠٢٣ المشار إليه بمعايير تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية المرافقة ، عند قيامهم بأعمال تقييم تلك الأصول للأنشطة الخاضعة لإشراف ورقابة الهيئة ، والإشارة لذلك في تقاريرهم .
وتلتزم الشركات والجهات التي تمارس أنشطة مالية غير مصرفية والشركات المقيد لها أسهم بالبورصات المصرية بتلك المعايير عند تقييمها للأصول التي تمتلكها أو تمولها أو تتعامل فيها بحسب الأحوال .

(المادة الرابعة)

تحل المعايير المصرية للتقييم العقاري المرافقة لهذا القرار محل المعايير الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ المشار إليه .

(المادة الخامسة)

يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره بالوقائع المصرية .

رئيس مجلس إدارة

الهيئة العامة للرقابة المالية

د/ إسلام عبد العظيم عزام

المعايير المصرية للتقييم العقاري

والمعايير المصرية لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية

الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٦

محتويات التقرير

الصفحة	الموضوع
٦	مقدمة
٧	هيكل معايير التقييم
٨	قائمة المصطلحات
١٧	المعايير العامة
١٨	المعيار 100- إطار التقييم
٢٢	المعيار 101- نطاق العمل
٢٤	المعيار 102- أسس التقييم
٣٥	المعيار 103- أساليب التقييم
٥٤	المعيار 104- البيانات والمدخلات
٥٧	المعيار 105- نماذج التقييم
٥٩	المعيار 106- التوثيق وإعداد التقارير
٦٢	معايير الأصول
٦٣	المعيار 300- الآلات والمعدات والبنية التحتية
٧٦	المعيار 400- الحقوق المترتبة على العقار
٨٥	المعيار 410- العقارات تحت التطوير
١١٢	مرفقات
١١٣	مرفق (1): التطبيقات العملية
١٣٧	مرفق (2): نموذج استرشادي لتقرير تقييم عقاري

مقدمة

انطلاقاً من دور الهيئة العامة للرقابة المالية في تنظيم وتطوير الأسواق المالية غير المصرفية، والارتقاء بكفاءة المهن والأنشطة المرتبطة بها، واستمراراً لنهجها في تحديث الأطر التنظيمية والمهنية وفقاً لأفضل الممارسات الدولية، أصدرت الهيئة الإصدار الثاني من المعايير المصرية للتقييم العقاري، والإصدار الأول من المعايير المصرية لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، بما يعكس التزامها المستمر بتطوير منظومة التقييم في جمهورية مصر العربية، وتعزيز جودة أعمال التقييم وموثوقيتها.

وقد روعي في إعداد هذه المعايير توافقها مع المعايير الدولية للتقييم (International Valuation Standards “IVS” 2025)، مع مواءمتها لطبيعة البيئة التشريعية والتنظيمية والاقتصادية المصرية، بما يضمن تطبيق منهجيات تقييم تتسم بالشفافية والاتساق والموضوعية، ويعزز قابلية نتائج التقييم للمقارنة، ويرفع مستوى الثقة في التقارير الصادرة عن المقيمين المعتمدين.

وتكتسب هذه المعايير أهمية خاصة في ضوء الدور المحوري الذي تضطلع به أعمال التقييم في دعم العديد من أنشطة القطاع المالي غير المصرفي، حيث تمثل التقييمات المهنية والموثوقة أساساً لاتخاذ القرارات الاستثمارية والتمويلية، وإدارة المخاطر، وتحديد الضمانات، وحماية حقوق المتعاملين. كما تسهم معايير التقييم العقاري في دعم أنشطة التمويل العقاري، والاستثمار العقاري، وصناديق الاستثمار العقاري، وغيرها من الأنشطة المرتبطة بالأصول العقارية، بينما توفر معايير تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية إطاراً مهنيًا موحدًا لتقييم الأصول الإنتاجية والرأسمالية، بما يدعم عمليات التأجير التمويلي، والتمويل المضمون بالأصول، وتمويل المشروعات، وإعادة الهيكلة، والاستحواذات، وغيرها من المعاملات الاقتصادية.

ويمثل إصدار هذه المعايير خطوة جديدة نحو ترسيخ إطار وطني متكامل لممارسات التقييم، يواكب التطورات المتسارعة في مهنة التقييم على المستوى الدولي، ويرسخ مبادئ الاستقلالية والحياد والكفاءة المهنية، ويعزز جودة تقارير التقييم، بما يسهم في رفع كفاءة الأسواق المالية غير المصرفية، وتعزيز ثقة المستثمرين ومؤسسات التمويل، ودعم جهود الدولة في تحسين بيئة الاستثمار وزيادة تنافسية الاقتصاد الوطني.

وتمثل هذه المعايير حجر الأساس لبناء أسواق مالية تتسم بالكفاءة والشفافية، إذ لا يمكن اتخاذ قرارات استثمارية أو تمويلية رشيدة دون تقييمات تتسم بالموضوعية والموثوقية والاتساق مع المعايير الدولية 2025، كما تمثل مرجعاً مهنيًا وتنظيميًا للمقيمين والجهات ذات الصلة، بما يضمن توحيد الممارسات المهنية، والارتقاء بجودة أعمال التقييم، وتحقيق مستويات أعلى من الشفافية والإفصاح، انساقاً مع رؤية الهيئة في بناء قطاع مالي غير مصرفي يتمتع بالكفاءة والمرونة والقدرة على مواكبة التطورات العالمية، والإسهام بفاعلية في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

هيكل معايير التقييم

تتضمن معايير التقييم 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 الالتزام بكافة عناصر معايير التقييم، بما في ذلك المعايير العامة ومعايير الأصول، لضمان توافق التقييم المُقدّم معها، في حين تُعَدّ الملاحق التكميلية نماذج استرشادية لأغراض التقييم وغير مُلزمة.

يتكون هيكل التقييم المعتمد من ثلاث ركائز أساسية متكاملة؛ تشمل المعايير العامة التي تسري على كافة عمليات التقييم بمختلف أنواعها، وتُحدد القواعد الإلزامية المشتركة، مضافاً إليها معايير الأصول التي تنظم المتطلبات الفنية الخاصة بكل تخصص تقييمي على حدة. وتُعَدّ الملاحق الإضافية المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعايير، حيث توفر الإيضاحات والمفاهيم التفصيلية اللازمة لضمان إعداد تقارير تقييم موثوقة ومتوافقة تماماً مع متطلبات السوق.

المعايير العامة

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

المعيار 100 – إطار التقييم

المعيار 101 – نطاق العمل

المعيار 102 – أسس التقييم

الملحق: أسس التقييم المُحددة في معايير التقييم الدولية

أسس أخرى للقيمة

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 300 – الآلات والمعدات والبنية التحتية

المعيار 400 – الحقوق المترتبة على العقار

المعيار 410 – العقارات التطويرية

قائمة المصطلحات

تشكل قائمة المصطلحات الواردة أدناه جزءاً لا يتجزأ من هذه المعايير، وفيما يلي تعريف لبعض المصطلحات المحددة الواردة فيها.

مصطلحات عامة:

1-10 الأصل أو الأصول:

يعطي لمالكة الحق في الحصول على منفعة اقتصادية نتيجة الاستخدام.

2-10 نموذج التقييم الآلي (AVM):

نوع من النماذج يقدم حساباً آلياً لأصلٍ 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 أسس (أساس) القيمة:

تصف أسس التقييم المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار 102: أسس التقييم، الفقرة 10)

4-10 العميل (الملاء):

الشخص الذي يعين المُقيم لإجراء عملية تقييم معينة، وقد يكون العملاء داخليين (أي العمليات التقييم التي تنفذ لصالح صاحب العمل) أو خارجيين (أي عندما يُعين المُقيم طرف خارجي) .

5-10 التكلفة (التكاليف):

الدفعات أو المصروفات اللازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.

6-10 البيانات:

المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيم.

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 مجتمعة 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 تشمل العوامل البيئية والعوامل الاجتماعية وعوامل الحوكمة، وقد تؤثر جميعها مجتمعة على الأداء والأسواق الأوسع نطاقاً والمجتمع.

9-10 القيمة المنصفة:

السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة مُطلعة وراغبة في تاريخ التقييم.

10-10 المدخلات:

البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيم بأنها ذات صلة وقدرها أو اختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم بناء 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 ويطلق عليه أيضا لفظ الغرض المقصود.

13-10 المستخدم المقصود:

أي طرف يحدده العميل والمقيم في نطاق العمل بوصفه مستخدم التقييم.

14-10 القيمة الاستثمارية:

قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو مالك محتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.

15-10 الالتزام:

التقيد الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، ويتميز الالتزام بالسمتين الأساسيتين التاليتين:
(أ) أنه التزم حالي.

(ب) أن الالتزام يتطلب من الجهة تحويل أو تقديم منافع اقتصادية للغير.

16-10 قيمة التصفية:

المبلغ الإجمالي الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول بموجب بيع التصفية، مع إجبار البائع على البيع بدءاً من تاريخ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (يرجى الاطلاع على ملحق معيار 102 - أسس التقييم 60):

(أ) معاملة اختيارية ذات فترة تسويق نموذجية.

(ب) معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.

17-10 القيمة السوقية:

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب، حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة ودون إكراه.

18-10 بيانات ملحوظة:

المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما.

- 19-10 السعر:
المقابل النقدي أو ما شابهه المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل أو لتحويل الالتزام، والذي قد يختلف عن القيمة.
- 20-10 الحكم المهني:
استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرار صائب.
- 21-10 الشك المهني:
الشك المهني هو سلوك يقتضي تبني عقلية منطقية وتقييمًا نقديًا للحصول على أدلة التقييم.
- 22-10 مؤسسة خدمات:
جهة أو قطاع في أحد الجهات يقدم معلومات أو تقارير أو آراء، منها على سبيل المثال لا الحصر تقديم بيانات عن الأسواق أو التصنيفات الائتمانية أو غيرها من الخدمات الدعم عملية التقييم.
- 23-10 ذو أهمية جوهرية:
أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقًا للحكم المهني للمقيم تأثيرًا كبيرًا.
- 24-10 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.
- 25-10 القيمة التكاملية:
تنتج القيمة التكاملية من ضم أصليين أو حصتين أو أكثر معا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة لأصل لا تكون له قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين وكثيرًا ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة التزاوجية".
- 26-10 الأصل الملموس:
أصل مادي قابل للقياس مثل الآلات والمصالح والمعدات على سبيل المثال لا الحصر.
- 27-10 التقييم:
إجراء أو عملية التوصل الاستنتاج بخصوص القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم الذي ينفذ امتثالًا للمعايير.
- 28-10 أسلوب التقييم:
مصطلح عام الاستخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.

- 29-10 تاريخ التقييم:
التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم.
- 30-10 طريقة التقييم:
طريقة فرعية ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.
- 31-10 نموذج التقييم:
التنفيذ الكمي لطريقة ما كليًا أو جزئيًا، الذي يحول المدخلات إلى مخرجات تستخدم في صنع قيمة ما.
- 32-10 مراجعة عملية التقييم:
التحليل يجريه المقيم لتقييم الامتثال للمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المحمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص القيمة.
- 33-10 مراجعة التقييم:
يقصد بمراجعة التقييم إما مراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما.
- 34-10 مخاطر التقييم:
الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.
- 35-10 القيمة:
الاستنتاج الكمي للمقيم بشأن نتائج عملية التقييم التي تمثل لمتطلبات المعايير في تاريخ التقييم امتثالًا كاملاً.
- 36-10 المقيم:
فرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد في جهة ماء سواء كان موظفًا (داخليًا) أو متعاقدًا (خارجيًا)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ عملية التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة.
- 37-10 مراجعة القيمة:
التحليل الذي ينفذه المقيم وفقًا للمعايير لتقييم القيمة التي استنتجها مقيم آخر وإبداء الرأي بخصوصها، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص عملية التقييم.
- 38-10 معامل الترجيح:
مقدار الاعتماد على مؤثر للقيمة للتوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة.
- 39-10 عملية الترجيح (توفيق النتائج):
عملية التحليل والتوفيق بين القيم المحسوبة من تطبيق أساليب التقييم المختلفة.
- 40-10 تكاليف التصرف:
تشير إلى النفقات أو المصاريف المتعلقة بالتخلص من الأصل أو بيعه أو نقله أو تسويته بطريقة أخرى، مثل رسوم البيع أو النقل أو التدمير أو التخلص من الأضرار البيئية.

41-10 التزامات تقاعد الأصول:

تشير إلى الالتزام القانوني أو التعاقدية الذي يتحمله الكيان لتكلفة إزالة الأصل أو إعادة الموقع إلى حالته الأصلية في نهاية عمره الإنتاجي. وعادة ما تتعلق هذه الالتزامات بالأصول الكبيرة مثل منصات النفط، محطات توليد الكهرباء أو المنشآت الصناعية التي تتطلب إزالة أو استصلاح في نهاية حياتها التشغيلية.

42-10 المعدلات الملاحظة:

هي المعدلات التي يتم ملاحظتها أو قياسها مباشرة من البيانات الفعلية أو السوق، ويتم جمع هذه المعدلات من مصادر موثوقة مثل البيانات أو الإحصاءات التاريخية أو بيانات السوق. (مثال: معدل الفائدة على القروض أو السندات الذي يتم الحصول عليه من بيانات السوق).

43-10 المعدلات المستنتجة:

هي المعدلات التي يتم استنتاجها أو استخلاصها بناءً على بيانات غير مباشرة أو افتراضات معينة، وتشق هذه المعدلات باستخدام نماذج مالية أو تحليل إحصائي أو مقارنة مع معايير أخرى، ويتم اللجوء إليها فقط عندما لا تكون البيانات السوقية المباشرة متاحة.

مصطلحات خاصة بالآلات والمعدات والتقييم العقاري:

1-20 الآلات والمعدات:

- أصول منقولة تمتلكها منشأة ما لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لتأجيرها للأخرين أو لأغراض إدارية، ويتوقع استخدامها خلال فترة من الزمن ومنها:
- الآلات والمعدات بكافة أنواعها وتطبيقاتها.
 - خطوط الإنتاج.
 - معدات وتجهيزات المرافق والخدمات (مكافحة الحريق - المياه - الصرف الصحي - تسخين المياه - توليد الكهرباء - الهواء المضغوط - الصرف الصناعي - المسترالات).
 - شبكات المرافق (صناعي - طبي - سياحي... إلخ).
 - العدد اليدوية والأدوات.
 - معدات وأدوات الورش والصيانة بكافة أنواعها.
 - معدات وتجهيزات المخازن (أرفف - وحدات تخزين).
 - معدات وتجهيزات التبريد والتجميد والتكييف والتهوية بكافة أنواعها.
 - التجهيزات والأثاث.
 - توريدات وتجهيزات المباني منفصلة (مصاعد - سلالم متحركة).
 - معدات الحفر والتفتيب.
 - معدات رصف الطرق.
 - المعدات البحرية.
 - المعدات والأجهزة الطبية.
 - الآلات والمعدات الزراعية بكافة أنواعها.
 - الإسطمبات والقوالب.
 - الأجهزة التعليمية.
 - سيارات الركاب والأوتوبيسات بكافة أنواعها.
 - السفن والمراكب بكافة أنواعها.
 - الطائرات.
 - القطارات والسكك الحديدية.
 - أدوات وأجهزة المعامل.
 - أجهزة القياس ومعدات الجودة.
 - معدات المناولة والأوناش وأنظمة التحميل بكافة أنواعها.
 - أجهزة وشبكات التحكم الفرعية والمركزية (PLC).

- أجهزة الحاسب الآلي والمبرفات وأنظمة وشبكات المعلومات وملحقاتها.
- أجهزة المراقبة والأنظمة الصوتية وأنظمة الدخول.
- مخزون قطع الغيار؛ قطع غيار الأصول المنقولة بكافة أنواعها.

2-20 خطوط الإنتاج:

هي خطوط متكاملة لأي عملية إنتاجية ويتم تقييمها كصفقة واحدة دون تجزئة حسب مواصفاتها الفنية.

3-20 المصنع:

مجموعة من المباني والآلات والمعدات والبنية التحتية ذات الصلة تخدم معًا خطة إنتاج محددة.

4-20 التركيبات:

هي أصول مرتبطة أو مثبتة بالآلات والمعدات وإن تم فكها قد تؤثر على قيمتها.

5-20 محدثات التقرير: قد تكون بناء على طلب العميل مثل طلب عدم دراسة أحد العوامل التي قد تؤثر على قيمة العقار، وهو ما يستوجب الاقصاص عنه بالتقرير. أو بناء على رأى الخبير مثل ما يتعلق بعدم نشر جزء من تقرير التقييم دون موافقة الخبير وذلك لحماية حقوق الملكية الفكرية.

6-20 تكلفة الإحلال (Replacement Cost): هي استبدال الأصل التالف بأصل آخر مماثل في الوظيفة، ولكن قد يكون مختلفًا في المواد أو التصميم.

7-20 تكلفة إعادة الإنتاج (Reproduction Cost): هي إعادة بناء أو إنشاء نسخة طبق الأصل تمامًا من الأصل الأصلي باستخدام نفس المواد والتقنيات.

8-20 العقار المستهدف: العقار المطلوب تقدير قيمته.

9-20 العقار المقارن: عقار مشابه للعقار المستهدف مع إمكانية وجود بعض الاختلافات عنه.

10-20 عناصر المقارنة (التمييز): الصفات الخاصة بالعقارات والتي تؤثر على سعرها مثل الخصائص الطبيعية للعقار وحقوق الملكية وظروف عملية البيع والعناصر الاقتصادية والعناصر غير العقارية.

11-20 الضبط القيمة (تعديل السعر): قيمة أو نسبة تعديل سعر بيع العقار المقارن بالأخذ في الاعتبار تأثير عناصر الاختلاف بينه وبين العقار المستهدف، وهو يعكس القيمة السوقية لتأثير عنصر التمييز موضع التعديل على السعر وليس بالضرورة تكلفة العنصر.

12-20 السعر المعدل: سعر بيع العقار المقارن بعد إضافة إجمالي ضبط القيمة (تعديل السعر) لعناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار المستهدف.

13-20 مصفوفة تحليل بيانات العقارات: جدول يشمل كافة البيانات الخاصة بالعقار المستهدف والعقارات المقارنة موضحة به كافة عناصر المقارنة بها وكذا أسعار بيع العقارات المقارنة.

14-20 مصفوفة ضبط القيمة (تعديل الأسعار) بيع العقارات المقارنة: جدول يشمل ضبط القيمة (تعديل السعر) لعناصر المقارنة المختارة وحساب السعر المعدل للعقارات المقارنة وتقدير قيمة العقار المستهدف.

15-20 الضبط الصافي: المجموع الجبرى للضبط القيمى لعناصر المقارنة المختارة للعقار المقارن.

- 16-20 الضبط الكلى: المجموع المطلق (بإهمال الإشارة) للضبط القيمى لعناصر المقارنة المختارة للعقار المقارن.
- 17-20 الضبط الصافى النسبى: نسبة الضبط الصافى إلى سعر البيع الأسمى للعقار المقارن.
- 18-20 الضبط الكلى النسبى: نسبة الضبط الكلى إلى سعر البيع الأسمى للعقار المقارن.
- 19-20 الوزن النسبى: نسبة مساهمة كل عقار مقارن فى تقدير قيمة العقار المستهدف.
- 20-20 إجمالى الدخل: إجمالى الإيرادات السوقية السنوية التى يحتتمل أن يحققها العقار عند نسبة اشغال 100%.
- 21-20 الدخل الفعال: إجمالى الدخل المحتمل مخصوماً منه خسائر عدم الإشغال.
- 22-20 مضاعف الدخل: هو معامل ينتج عن قسمة قيمة العقار أو سعر بيعه على إجمالى دخله السنوى المحتمل.
- 23-20 مضاعف الدخل الفعال: النسبة بين قيمة العقار ودخله الفعال.
- 24-20 مصروفات التشغيل: المصروفات المدفوعة لتشغيل العقار مثل: الضرائب العقارية-التأمين-المصروفات الإدارية-الطاقة-النظافة-الأمن-الإصلاح والإحلال.
- 25-20 صافى دخل التشغيل: الدخل الفعال مخصوماً منه مصروفات التشغيل.
- 26-20 معدل الرسملة: هو النسبة المئوية الناتجة عن قسمة صافى دخل التشغيل للسنة الأولى على قيمة العقار أو سعر شرائه.
- 27-20 عائد الاستثمار: ربح المستثمر من استثمار رأس ماله.
- 28-20 النسبة المئوية لعائد الاستثمار: يقيس مدى جاذبية الاستثمار مقارنة بالمخاطر.
- 29-20 العمر الاقتصادى المتبقى للمبنى: هو العمر المتبقى المفيد اعتباراً من تاريخ التقييم أى عدد السنوات المتبقية التى يحقق خلالها المبنى قيمته الاقتصادية، وهو ناتج خصم العمر الفعال من العمر الاقتصادى الكلى.
- 30-20 معامل الاسترداد (معدل الاسترداد): النسبة المئوية اللازمة لاسترداد رأس المال المستثمر فى الأصول الهالكة (المباني) على مدار عمرها الاقتصادى المتبقى، وهو يساوى $(1 \div \text{العمر الاقتصادى المتبقى للمبنى})$.
- 31-20 معدل رسملة الأرض: هو معدل عائد الاستثمار، ويستخدم لتحويل صافى دخل التشغيل المتولد من الأرض إلى قيمة رأسمالية.
- 32-20 معامل رسملة المبنى: معدل عائد الاستثمار + معامل الاسترداد.
- 33-20 العقار المستنسخ: هو عقار افتراضى مطابق للعقار موضع التقييم فى جميع الخواص الطبيعية.
- 34-20 العقار البديل: هو عقار افتراضى بنفس أبعاد العقار موضع التقييم ويحقق نفس المنفعة، ولكن باستخدام خامات ونظم إنشاء وتكنولوجيا بناء معاصرة لتاريخ التقييم.

- 35-20 الإهلاك: انخفاض قيمة المبنى بعد مرور فترة زمنية من عمر المبنى، وينقسم إلى: إهلاك طبيعى وتقادم وظيفى وتقادم خارجى.
- 36-20 الإهلاك الطبيعى (قابل للإصلاح/ غير قابل للإصلاح): هو انخفاض قيمة المبنى نتيجة الاستخدام والصيانة على مدى عمر المبنى، وينقسم إلى جزء قابل للإصلاح، وهو عادة للأجزاء قصيرة العمر والتي يحتمل تغييرها عدة مرات خلال عمر المبنى وعادة هى أعمال التشطيبات وجزء غير قابل للإصلاح وهو عادة هيكل المبنى إلا ما ندر من الحالات.
- 37-20 الإهلاك القابل للإصلاح: هو الإهلاك الذي يمكن معالجته أو إصلاحه بتكلفة مبرره اقتصاديًا.
- 38-20 الإهلاك غير القابل للإصلاح: هو الإهلاك الذي يتعذر إصلاحه عمليًا أو أن تكلفة الإصلاح مرتفعة وغير مبررة اقتصاديًا.
- 39-20 التقادم الوظيفي: هو انخفاض القيمة نتيجة تغير الذوق العام وطرق وأساليب البناء عبر الزمن، وينقسم إلى جزئين أولهما قابل للإصلاح والآخر غير قابل للإصلاح.
- 40-20 التقادم الخارجي: هو انخفاض القيمة نتيجة عوامل خارجية مؤثرة على قيمة العقار سواء كانت عوامل اقتصادية أو بيئية أو خاصة بالموقع، وهو عادة غير قابل للإصلاح.
- 41-20 العمر الاقتصادى الكلى للمبنى: هو العمر المفيد للعقار، والذي يحافظ خلاله المبنى على قيمته الاقتصادية.
- 42-20 العمر الفعال للمبنى: هو العمر التقديرى للمبنى كما يظهر فى تاريخ التقييم، مع الأخذ فى الاعتبار جودة الإنشاء وحالة المبنى ومستوى الصيانة والتجديدات التي تمت عليه خلال فترة استخدامه.

المعايير العامة

المعيار 100-إطار التقييم

10. مبادئ المُقيم

1-10 الأخلاقيات:

يجب على المُقيم ألا يمارس أي سلوك مهني يتصف بالإخلال بالأمانة أو بالاحتيال أو بالخداع أو يتضمن القيام بأي عمل يمكن أن يكون له أثر سلبي على سمعته أو نزاهته أو كفاءته المهنية، وألا يكون لديه أي تضارب مصالح فعلي أو محتمل من شأنه التأثير في نتائج التقييم أو في حكمه المهني.

2-10 الكفاءة:

تتطلب إجراء مهام التقييم توافر عدة مقومات أساسية ترتبط بالكفاءة المهنية للمُقيم وفريق العمل المعاون له في إعداد تقرير التقييم، وأن يمتلك المُقيم من التأهيل العلمي والمهني والخبرة العملية والقدرة على الحصول على المعلومات الضرورية وتجميعها وتحليلها ما يفي بمتطلبات إعداد تقرير التقييم.

3-10 الالتزام:

يجب على المُقيم الإقرار بأن عملية التقييم ونتائجها قد تمت وفقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري والآلات والمعدات السارية.

20- مراقبة جودة عملية التقييم:

1-20 يجب على المُقيم تطبيق ضوابط لضمان جودة عملية التقييم عند تنفيذ عملية التقييم.

2-20 تساعد هذه الضوابط على ضمان تنفيذ عمليات التقييم بموضوعية وشفافية ودون تحيز.

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 توثيق الضوابط، وينبغي أن تحتوي المستندات الخاصة بعملية التوثيق على كافة التفاصيل الكافية التي تسمح لأي مقيم آخر بفهم مدى فاعلية تلك الضوابط.

30- الاستعانة بأطراف خارجية أو خبراء متخصصين:

1-30 يجوز للمُقيم الاستعانة بأطراف خارجية أو خبراء متخصصين، على أن يفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً ضمن نطاق العمل قبل الشروع في عملية التقييم.

2-30 لا تعفي الاستعانة بأطراف خارجية المُقيم من مسؤوليته المهنية عن نتائج التقييم الواردة بالتقرير، ويجب على المُقيم بذل العناية الكافية لاختيار الخبراء المتخصصين ممن لديهم القدر المناسب من الكفاءة والخبرة فيما يسند إليهم من أعمال.

3-30 عند الاستعانة بأطراف خارجية لا يُعفى المُقيم من المسؤولية عن نتائج التقرير النهائية، فيجب عليه أن يلم بالإجراءات والنتائج لوضع أساس معقول للاعتماد على التقرير بناءً على حكمه المهني.

40-الامتثال

40-1 يجب أن يفي التقييم بمتطلبات المعايير العامة والملاحظات ذات الصلة، وكذلك معايير الأصول، إن وجدت، كي يصبح ممثلًا للمعايير.

40-2 تتألف المعايير من متطلبات إلزامية يجب اتباعها للإفادة بأن التقييم ممثلًا للمعايير.

40-3 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.

40-4 إذا كانت هناك أي متطلبات قانونية أو تشريعية أو تنظيمية أو أي متطلبات رسمية أخرى تؤثر تأثيرًا كبيرًا على طبيعة الإجراءات المنفذة أو المدخلات والافتراضات المستخدمة أو القيمة (القيم) أو جميعها، فيجب على المقيم أن يفصح 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 تشير فيها المعايير إلى أنه ينبغي مراعاة استخدام أسلوب الدخل).

40-5 وفي بعض الحالات، قد يُطلب من المقيم إجراء مراجعة للتقييم للتحقق من مدى امتثالها للمعايير، وفي هذه الحالة يجب على المُقيم الالتزام بمتطلبات هذه المعايير وإطار المراجعة ذي الصلة، وذلك على النحو المحدد في نطاق العمل.

50-الواجبات تجاه المتعاملين في السوق:

50-1 يجب على المُقيم تجنب مصالحه الشخصية بالكامل، ووضع مصالح المتعاملين والمستثمرين المحتملين، وأن يتعامل بإنصاف وموضوعية مع جميع العملاء عند إبداء أي آراء أو توصيات أو استشارات أو أية أعمال مرتبطة بالمهنة لهؤلاء العملاء، وفي جميع الأحوال ألا يغفل المُقيم أنه يعمل للصالح العام والمستثمرين المحتملين.

50-2 يلتزم المُقيم بالإفصاح للعميل عن أي تعارض المصالح القائم أو المحتمل بينه وأي من الأطراف المرتبطة قبل القيام بالتقييم، وطبيعة هذا التعارض.

50-3 يحظر على المُقيمين إصدار تقرير تقييم بغرض التداول لتحديد قيمة عقارات مملوكة لهم أو لأحد من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم، كما يحظر عليهم.

50-4 شراء عقار قاموا بتقييمه خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ التقييم، كما يحظر عليهم إصدار تقرير

50-5 تقييم للاستخدام في أغراض التمويل العقاري إذا كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل.

60-الاستقلالية والالتزام بعدم تعارض المصالح

60-1 لا يجوز للمُقيم أداء أعمال التقييم لجهتين أو أكثر في نفس الوقت تتعارض مصالحها إلا بموافقة كتابية من كل جهة وأن يفصح عن ذلك في تقرير التقييم أو دراسة القيمة العادية.

60-2 المقيم مسئول عن التأكد من عدم وجود تعارض بين مصلحته الشخصية أو موظفيه أو جهة عمله أو أقربائه حتى الدرجة الرابعة أو مشاركوه وبين مصالح العميل أو مصالح الأطراف المستفيدة من التقييم، وفي حالة وجود احتمال تعارض يلتزم المقيم بإبلاغ العميل كتابة بذلك قبل قبول التكليف بالعمل. وفي حالة اكتشاف المقيم وجود التعارض بعد التكليف يكون ملزماً بإبلاغ العميل بذلك كتابياً وفي وقت مناسب قبل انتهاء العمل.

60-3 يحظر على المقيم إصدار تقرير تقييم بغرض استخدامه لتحديد قيمة أصول مملوكة له أو لأي من أطرافه المرتبطة.

60-4 يجب ألا تعتمد أتعاب المقيم على القيمة التي يتم التوصل إليها للأصل محل التقييم أو بأية مكاسب تنشأ للأطراف ذوي الصلة نتيجة التقارير الصادرة.

60-5 يجب عدم ربط رواتب ومكافآت وأتعاب المقيم والعاملين معه بنتائج التقارير والدراسات التي يصدرونها.

60-6 يجب عدم قبول أي هدايا أو منح من أي شخص تربطه به علاقات عمل بغرض التأثير على أداءه المهني أو عملية التقييم ونتائجها أو بغرض التأثير على حيادية سلوكه.

60-7 يجب ألا يشارك المقيم في أي عملية تقييم موجه مسبقاً نحو الوصول إلى قيمة محددة أو نتيجة معينة.

60-8 يجب ألا يشارك المقيم في أي نشاط يتعلق بالتسويق أو التفاوض أو إتمام بيع الأصل محل التقييم بما قد يؤثر على استقلاليته أو موضوعيته.

70-الموضوعية وتجنب المعلومات المضللة:

70-1 على المقيم، عند المفاضلة بين البدائل أو اختبار الفرضيات والأساليب المناسبة للتقييم، أن يستند إلى أسس منطقية وموضوعية يبني عليها أحكامه المهنية وتقديراته الشخصية، وأن يفصح عنها بصورة واضحة تمكن مستخدم تقرير التقييم من فهم النتائج التي تم التوصل إليها، كما يجب أن تكون تلك الأسس مدعومة، قدر الإمكان، بالأبحاث والاستقصاءات والبيانات المناسبة. وفي جميع الأحوال، يحظر تعمد استخدام أي أسس أو افتراضات أو منهجيات بقصد التأثير على نتائج التقييم بالرفع أو الخفض.

70-2 يجب على المقيم بذل عناية الرجل الحريص للتأكد من صحة ومصداقية ومعقولية المعلومات التي تم الحصول عليها لأغراض التقييم. وفي حال استناد المقيم إلى بيانات يصعب التحقق منها أو مشكوك فيها، يلتزم بالإفصاح عن ذلك بوضوح وفي مكان بارز بالتقرير وتوضيح مدى تأثير ذلك على نتائج التقييم.

70-3 يحظر على المقيم تعمد استخدام أو كتابة أو نشر أي تقارير أو بيانات أو معلومات مضللة، أو إبداء آراء متحيزة أو غير موضوعية، كما يحظر عليه تعمد إساءة عرض التحليلات المالية أو

الآراء والتوصيات، ويجب أن يكون عرض المعلومات والنتائج والتحليلات عرضاً منصفاً ودقيقاً وكاملاً.

80-السرية:

1-80 يلتزم المقيم بالحفاظ على سرية التقارير واستخدامها للغرض المعده من أجله فقط، والحفاظ على سرية أي معلومات متعلقة بالأصل محل التقييم قد تنمو إلى علمه أثناء أداء العمل.
2-80 يلتزم المقيم بعدم الإفصاح عن نتائج تقييم تم أدائه لعمل، إلا للجهات المحددة بالعقد والمبينة في نطاق العمل مع هذا العميل أو للجهات الرقابية أو القضائية المختصة حال طلب ذلك.

90-الاحتفاظ بالمعلومات:

1-90 يجب على المقيم الاحتفاظ بكل ما يتعلق بالتقييم من بيانات ومعلومات ومستندات ورقية أو إلكترونية - سواء قدمت من خلال العميل أو غيره وتم الاعتماد عليها أثناء عملية التقييم. بالإضافة إلى ما تم توثيقه من الأساليب المستخدمة في التحليل والتقييم، وكذلك تقرير النتائج لمدة لا تقل عن خمسة سنوات من تاريخ إعداد التقرير أو عامين من آخر إجراءات قضائية متعلقة بهذا الأصل إيهما أطول.
2-90 يجب أن يكون هناك جزء بالتقرير يخص تفصيل كافة المستندات والدراسات التي تم الاعتماد والاستناد إليها عند إعداد التقرير.
3-90 يلتزم المقيم في جميع مراحل تنفيذ عملية التقييم بتزويد الهيئة بالبيانات والمعلومات والمستندات التي تطلبها والخاصة بعملية التقييم خلال فترة لا تتجاوز خمسة أيام عمل، وكذا موافاة الهيئة بالتقييم المبدئي والتقييم النهائي فور الانتهاء من إعدادهما، وذلك على النموذج الذي تعده الهيئة لهذا الغرض، وبالطريقة التي تحددها الهيئة لتلقي الإخطار.

المعيار 101- نطاق العمل

يتطلب هذا القسم من العميل والمقيم الاتفاق على نطاق عمل التقييم أو مراجعة التقييم الذي يتناسب مع الاستخدام المقصود. ويقدم هذا المعيار الحد الأدنى من متطلبات التقييم أو مراجعة التقييم لنطاق العمل.

10- مقدمة:

1-10 يمثل نطاق العمل (ويشار إليه أحياناً بشروط التعاقد أو خطاب التعاقد) تعاقداً كتابياً بين المقيم

والجهة أو الجهات طالبة التقييم لتحديد نطاق العمل وتوقيتاته وأتعاب القائم بالتقييم.

2-10 يصف نطاق العمل الشروط الأساسية لعملية التقييم، ومسؤوليات الأطراف المشاركة في التقييم ويتم

تحديد نطاق عمل المقيم بالعقد المحرر في ضوء الغرض من التقييم.

3-10 يجب على المقيم تحديد نطاق العمل لجميع عمليات التقييم.

4-10 يجب أن يتفق العميل والمقيم على نطاق العمل وأن يكون نطاق التقييم مناسباً للاستخدام المقصود.

20- متطلبات التقييم:

1-20 يجب أن يحدد نطاق العمل ما يلي:

(أ) الأصل: (الأصول) أو الكيان محل التقييم، ويجب تحديدها بوضوح، ويكون العميل مسؤولاً عن دقة المعلومات واكتمالها.

(ب) طبيعة المعلومات ومصادرها: يتعين الإفصاح بقدر الإمكان عن طبيعة ومصادر البيانات والمعلومات التي ستتيحها الجهة طالبة التقييم وكذا المصادر الرئيسية للمعلومات التي سيستعين بها المقيم. وفي حالة وجود قيود أو محددات بشأن تلك المعلومات لها تأثير على عمل المقيم ينبغي الإفصاح عنها في خطاب الارتباط .

(ج) العملاء: الجهة طالبة التقييم.

(د) الغرض من التقييم: يتم تحديد الغرض من التقييم والإفصاح عنه بوضوح عند قبول العميل وفي ضوء ما ورد بنطاق تطبيق هذه المعايير .

(هـ) أن يتضمن التعاقد ما يؤكد على أن المقيم من ضمن المقيد أسمائهم في سجل المقيمين المسجلين لدى الهيئة.

(و) عملة التقييم: يجب تحديد العملة المستخدمة في تقرير التقييم النهائي أو النتيجة النهائية.

(ز) تاريخ التقييم: يجب ذكر التاريخ المتخذ كأساس للتقييم، وقد يختلف هذا التاريخ عن تاريخ إصدار التقرير .

(ح) أساس أو أسس التقييم المستخدمة: يجب ان يكون التقييم مناسباً للاستخدام المقصود وفقاً لمتطلبات بند أسس التقييم.

(ط) طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه؛ يجب تحديدها، والإفصاح عن أى قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة.

(ي) الافتراضات الخاصة: ينبغي تسجيل أي افتراضات خاصة متفق عليها ومعروفة قبل التقييم في نطاق العمل.

(ك) الأطراف الخارجية: الاستعانة بالأطراف الخارجية والدور المسند إليها.

(ل) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة: أي متطلبات تتعلق بالنظر في أهم العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
(م) تقرير التقييم: هو رأى المُقيم في قيمة الأصول ونتائج عملية التقييم، لذا يجب أن يستعرض الأسس الموضوعية والنزاهة والعادلة المستخدمة للوصول إلى نتائج التقييم، كما يتضمن وصف دقيق وواضح لنطاق مهمة التقييم وغرضه واستخدامه.

(ن) الالتزام بالمعايير: التأكيد على انجاز التقييم وفقاً للمعايير المصرية للتقييم العقارى وتقييم الالات والمعدات.
(س) المقابل المالي المستحق للتقييم عن القيام بعمله.

(ع) يجب تحديد نطاق العمل والاتفاق عليه بين الجهة طالبة التقييم والمقيم كتابةً وإخطار الهيئة بالتكليف قبل البدء على البريد الإلكتروني المُعد لهذا الغرض، وموافاة الهيئة على الأنظمة والنماذج التي ستتيحها بكافة البيانات المرتبطة بالتقييم.

20-2 التعديلات على نطاق العمل: قد يطرأ في بعض الأحوال ما يستوجب إجراء تعديلات ضرورية على نطاق العمل خلال عملية التقييم أو ظهور قيود فيما يخص مدى إتاحة المعلومات. وفي هذه الحالة يتم تعديل خطاب الارتباط أو توقيع ملحق له.

30 متطلبات مراجعة عملية التقييم ومراجعة القيمة

1-30 لا تمثل مراجعة التقييم تقييماً، ويجب أن ينص نطاق العمل على ما إذا كانت مراجعة التقييم تمثل مراجعة لعملية التقييم أو مراجعة للقيمة أو كليهما.

(أ) تتناول مراجعة عملية التقييم الامتثال للمعايير.

(ب) تتناول مراجعة القيمة التأكد من نتائج القيمة.

2-30 يجب أن يتضمن نطاق عمل التعاقد لمراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما، ما يلي كحد أدنى ما يلي:

(أ) نوع المراجعة المزمع تنفيذها.

(ب) النطاق المتفق عليه الذي يوضح 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 وجدوا.

(ح) الافتراضات الهامة أو الخاصة أو الشروط المقيدة المتعلقة بالتقييم محل المراجعة.

(ط) الاستعانة بالأخصائي أو مقدم الخدمة والدور المسند إليهما، في حالة الاستعانة بهما، في إطار مراجعة التقييم.

(ي) الإجراءات المزمع اتخاذها والوثائق المراد مراجعتها.

المعيار 102-أسس التقييم

يتطلب هذا المعيار من المُقيّم اختيار أساس (أسس) القيمة المناسبة وإتباع جميع المتطلبات المعمول بها والمرتبطة بأساس (أسس) القيم، سواء أدرجت هذه المتطلبات بوصفها جزءاً من هذا المعيار (بالنسبة لأسس التقييم التي تحددها المعايير) أم لا.

10-المقدمة

- 1-10 تصف أسس التقييم الفرضيات أو المتطلبات الأساسية التي ستستند إليها القيم المدرجة بتقرير التقييم، ومن المهم أن يكون أساس (أسس) القيمة مناسبة للشروط واستخدام التقييم المقصود، لأن أساس القيمة قد يؤثر على اختيار المقيم للطرق والمداخلات والافتراضات والقيمة النهائية أو يفرض عليه هذا الاختيار.
- 2-10 تستخدم أسس قيمة مختلفة في عمليات التقييم، وقد يطلب من المقيم استخدام أسس التقييم التي تحددها الأنظمة أو اللوائح أو العقود الخاصة أو أي إطار آخر.
- 3-10 تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام أو كلاهما. وقد تتطلب أسس التقييم المختلفة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تتمثل فيما يلي (انظر ملحق المعيار 102 -أسس التقييم الملحق 70- 100 لمزيد من التوضيح):

(أ) أعلى وأفضل استخدام.

(ب) الاستخدام الحالي.

(ج) التصنيفية المنظمة.

(د) البيع القسري.

- 4-10 سيؤثر تاريخ التقييم على طبيعة المعلومات والبيانات التي يأخذها المقيم بعين الاعتبار أثناء التقييم. وينبغي أن يدرك المقيم أن معظم أسس التقييم تحول دون النظر في معلومات أو اتجاهات السوق التي لا تكون معروفة للمشاركين أو لا يمكنهم معرفتها مع بذل العناية الواجبة المعقولة في تاريخ القياس أو التقييم.

- 5-10 تعكس معظم أسس التقييم افتراضات قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر، واحدة أو أكثر من الخصائص التالية:

(أ) المشتري أو البائع الافتراضي.

(ب) الأطراف 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 مفترض.

20-أسس التقييم

1-20 توضح الفقرة 2-20 أسس التقييم التي تحددها المعايير، في حين تحدد أسس التقييم 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 التقييم التي تحددها المعايير (انظر ملحق المعيار 102 -أسس التقييم الملحق (10-60):

(أ) القيمة السوقية 10.

(ب) الإيجار السوقي 20.

(ج) القيمة المنصفة 30.

(د) القيمة الاستثمارية 40.

(هـ) القيمة التكاملية 50.

(و) قيمة التصفية 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 أسس التقييم المناسبة لتنفيذ تقييم معين وتوضيحه وتطبيقه.

4-20 وفقاً للمعيار 101 - نطاق العمل، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً للاستخدام المقصود ويجب ذكر مصدر تعريف أي أساس قيمة مستخدم أو شرح هذا الأساس. ويكون المقيم مسؤولاً عن فهم اللوائح والسوابق القضائية والإرشادات التفسيرية الأخرى المتعلقة بجميع أسس التقييم المستخدمة.

5-20 وردت تعريفات لأسس التقييم الموضحة في ملحق المعيار 102 - أسس التقييم، الملحق (70-80)، من منظمات أخرى غير مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، ويتحمل المقيم مسؤولية ضمان استخدام التعريف المناسب ذي الصلة، تبريرها تبريراً مقنعاً، ويوضح سبب عدم استخدام أسس التقييم في المعايير، وسبب الاضطرار إلى اللجوء إلى معايير أخرى.

30- العوامل الخاصة بجهة محددة:

1-30 تستبعد معظم أسس التقييم العوامل الخاصة ببائع أو مشترٍ 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.

30-2 يحدد ما إذا كانت هذه العوامل خاصة بالجهة أو ستكون متاحة للمشاركين الآخرين في السوق عموماً على أساس كل حالة على حدة، فعلى سبيل المثال، قد يكون من غير المعتاد إجراء معاملات على أحد الأصول باعتباره بنذاً قائماً بذاته ولكن كجزء من مجموعة، وفي مثل هذه الحالة ستنتقل أي منافع تكاملية مع الأصول ذات الصلة إلى المتعاملين في السوق مع انتقال هذه المجموعة، ومن ثم لا تكون خاصة بجهة معينة.

30-3 إذا كان الهدف من أساس القيمة المستخدم في التقييم هو تحديد القيمة لمالك محدد (مثل القيمة الاستثمارية المذكورة في ملحق المعيار 102 -أسس التقييم الملحق 40) فينبغي أن تظهر العوامل الخاصة بالجهة في تقييم الأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) أو كليهما وتتضمن الحالات التي يمكن أن تطلب فيها القيمة الخاصة بمالك محدد، على سبيل المثال لا الحصر، الأمثلة التالية:

(أ) دعم قرارات الاستثمار .

(ب) مراجعة أداء الأصل.

40-المنافع التكاملية

40-1 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 عادة بتخفيض التكاليف أو زيادة الإيرادات أو الحد من المخاطر أو جميع ما سبق.

40-2 يعتمد النظر فيما إذا كان ينبغي أخذ المنافع التكاملية بعين الاعتبار في التقييم على أساس (أسس) القيمة. ولا يراعى سوى المنافع التكاملية المتاحة للمشاركين الآخرين في السوق (انظر العوامل الخاصة بجهة محددة في الفقرات 30-1 -30-3) من هذا المعيار بالنسبة للغالبية العظمى من أسس التقييم.

40-3 يمكن تقدير ما إذا كانت المنافع التكاملية متاحة للمتعاملين الآخرين في السوق على أساس كمية المنافع التكاملية بدلاً من الاعتماد على طريقة معينة لتحقيق تلك المنفعة.

50-الافتراضات

50-1 إضافة إلى ذكر أساس القيمة، من المهم وضع افتراض أو افتراضات عديدة لتوضيح أي مما يلي:

(أ) حالة الأصل في المبادلة الافتراضية.

(ب) الظروف التي يفترض فيها مبادلة الأصل أو الالتزام أو كليهما.

50-2 قد يكون لمثل هذه الافتراضات تأثير جوهري على القيمة.

3-50 قد تكون الافتراضات المتعلقة بالحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم 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 مكتملة تزاوّل أنشطتها.

(ب) افتراض نقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات المستخدمة في منشأة تجارية دون المنشأة نفسها سواء أكان ذلك لكل أصل على حدة أو للأصول مجتمعة.

(ج) افتراض نقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات التي قيمت منفردة مع أصول أو التزامات تكميلية أخرى.

(د) افتراض نقل ملكية حصص الأسهم إما فرادي 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 تقييم ممثل للمعايير.

60- الافتراضات الخاصة

1-60 يشار إلى الافتراضات التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ "افتراضات خاصة"، وغالبًا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات المحتملة على قيمة أحد الأصول وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المتعاملون في تاريخ التقييم على وجه العموم. وتشمل الأمثلة على هذه الافتراضات على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) افتراض أن العقار ملكية مطلقة شاغرة.

(ب) افتراض أن المبنى المقترح قد اكتمل بالفعل في تاريخ التقييم.

(ج) افتراض أن عقدًا محددًا كان قائمًا في تاريخ التقييم ولم يتم استكماله فعليًا.

(د) افتراض أن أداة مالية يتم تقييمها باستخدام منحني 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 تقييم ممثل للمعايير.

70- تكاليف المعاملات

1-70 تمثل معظم أسس التقييم سعر الأصل التقديري دون إجراء تسويات للأخذ في الاعتبار تكاليف البيع بالنسبة للبائع أو تكاليف الشراء بالنسبة للمشتري وأي ضرائب مستحقة من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

80- تخصيص القيمة

- 1-80 يقصد بتخصيص القيمة توزيع قيمة الأصل على أساس فردي أو جزئي.
- 2-80 يجب أن تكون طريقة التخصيص المتبعة عند توزيع القيمة مناسبة مع فرضية أو أساس القيمة، كما يجب على المقيم أن:
- (أ) يتبع أي متطلبات قانونية أو تنظيمية معمول بها.
- (ب) يذكر بوضوح الاستخدام المقصود من التخصيص.
- (ج) يراعي الحقائق والظروف، مثل خصائص البنود التي سيتم تخصيصها.
- (د) يعتمد الأساليب المناسبة في ظل الظروف الراهنة.

ملحق المعيار 102 – أسس التقييم

تصف أسس التقييم الفرضيات أو المتطلبات الأساسية التي تستند إليها عملية التقييم، حيث تؤثر أسس التقييم على اختيار النقيض للطرق والمداخلات والاقتراضات وقيمة نهاية المدة. وفيما يلي عرض لأسس التقييم التي تحددها المعايير:

10 القيمة السوقية

- 1-10 تمثل القيمة السوقية القيمة التي ينبغي على أساسها مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قيد أو إجبار.
- 2-10 يجب تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقاً للإطار المفاهيمي التالي:
- (أ) تُشر عبارة «ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات» إلى حقيقة أن قيمة الأصل أو الالتزام عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغاً محدداً مسبقاً أو سعر بيع فعلي في تاريخ التقييم.
- (ب) يُقصد بعبارة «في تاريخ التقييم» أن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم.
- (ج) تُشر عبارة «بين مشتري راغب» إلى الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه.
- (د) من ناحية أخرى، فإن «البائع الراغب» ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل وفق متطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيًا كان السعر.
- (هـ) يُقصد بعبارة «معاملة على أساس محايد» معاملةً بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، 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 علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.

- (و) يُقصد بعبارة «بعد تسويق مناسب» أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقًا لتعريف القيمة السوقية.
- (ز) تفترض عبارة «يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة» أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق في تاريخ التقييم.
- (ح) يُقصد بالعبارة «دون قهر أو إكراه» أن كل طرف لديه دافع ورغبة في إجراء المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

3-10 يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا متفاوضًا عليه في سوق تنافسية مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون السوق المعروض فيها الأصل سوقًا دولية أو محلية، كما يمكن أن تتألف السوق من عديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يُعرض فيها الأصل للبيع هي السوق التي يتم فيها عادةً مبادلة الأصل المعروض.

4-10 تُبنى القيمة السوقية للأصل على أساس أعلى وأفضل استخدام لهذا الأصل. ويتمثل أعلى وأفضل استخدام في استخدام الأصل الذي يحقق الحد الأقصى من إمكاناته والذي يكون متاحًا ومسموحًا به قانونيًا ومجديًا من الناحية المالية. ويُمكن أن يتمثل أعلى وأفضل استخدام للأصل في استمرار الاستخدام الحالي له أو بعض الاستخدامات الأخرى البديلة، ويُحدد ذلك الاستخدام المشترين في السوق بناءً على تصوراتهم عن نوع الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه.

5-10 يجب أن تكون طبيعة مدخلات التقييم ومصادرها متسقة مع أساس القيمة الذي يجب أن يتناسب بدوره مع الاستخدام المقصود.

6-10 يجب أن تُحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق أكثر طرق التقييم التي تتوافق مع الأصل محل التقييم وأنسبها.

7-10 أمثلة على الافتراضات التي ينبغي أن تكون مناسبة في ظروف مختلفة تشمل:

- (أ) أن يتم تقييم الأصول ككل وفي مكانها وكجزء من أعمال شركة قائمة تمارس أعمالها بصورة طبيعية؛
- (ب) أن يتم تقييم الأصول ككل، ولكن على افتراض أن الشركة لم تدخل مرحلة الإنتاج بعد؛
- (ج) أن يتم تقييم الأصول ككل، ولكن على أساس افتراض أن العمل متوقف؛
- (د) أن يتم تقييم الأصول ككل، ولكن على أساس افتراض أنه بيع قسري؛
- (هـ) أن يتم تقييم الأصول كبنود فردية أو خطوط إنتاج لإزالتها من الموقع الحالي.

1-20 يقصد بالإيجار السوقي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب يتمتع كل منهما بالقدرة والإرادة الحرة في اتخاذ القرار بشروط تأجير عادلة، دون إجبار أو اندفاع في سوق حر مفتوح للمتعاملين على أساس محايد بعد إجراء عمليات التسويق لفترة ملائمة.

2-20 يمكن استخدام الإيجار السوقي كأساس للقيمة عند تقييم عقد إيجار أو حق منفعة ناشئ عن عقد إيجار.

3-20 يمكن تطبيق الإطار المفاهيمي الذي يدعم تعريف القيمة السوقية، وعلى وجه خاص يتم استبعاد القيم الإيجارية المبالغ فيها، أو المتدنية بناء على شروط أو اعتبارات أو حقوق امتياز خاصة. وتمثل "شروط الإيجار المناسبة" الشروط التي يتفق عليها المشاركون في السوق عادة لنوع العقار في تاريخ التقييم. ولا ينبغي تقديم مؤشر للقيمة الإيجارية السوقية إلا مع الإشارة إلى شروط وأحكام عقد الإيجار الأساسي الذي تم افتراضه.

4-20 تمثل القيمة الإيجارية التعاقدية مبلغ يستحق دفعه بموجب شروط وأحكام عقد إيجار فعلي، ويمكن أن تكون هذه القيمة ثابتة أو متغيرة طوال مدة العقد. ويجب أن ينص عقد الإيجار على معدلات وأسس حساب التغيرات في القيمة الإيجارية التعاقدية، كما يجب تحديدها وفهمها لكي يتم تحديد مجموع المنافع التي تعود على المؤجر والالتزامات التي يتحملها المستأجر.

5-20 يمكن تقييم الإيجار السوقي في 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).

30- القيمة المنصفة

1-30 القيمة المنصفة هي القيمة المقدرة لنقل ملكية أحد الأصول بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة تامة بالسوق بحيث تعكس مصالح تلك الأطراف.

2-30 تتطلب القيمة المنصفة تحليلاً للسعر العادل بين طرفين محددين مع الأخذ في الاعتبار المزايا والعيوب ذات الصلة التي قد يستفيد منها أو يتحملها كل طرف من أطراف المعاملة.

3-30 يُعد مفهوم القيمة المنصفة أوسع نطاقاً من مفهوم القيمة السوقية. وعلى الرغم من أن السعر العادل بين طرفين يساوي السعر الذي يمكن الحصول عليه من السوق في كثير من الحالات، إلا أنه في بعض الحالات يتضمن تقدير القيمة العادلة (المنصفة) الأخذ في الحسبان الأمور التي ينبغي استبعادها عند تقدير القيمة السوقية، مثل العناصر ذات قيمة تكاملية ناشئة عن تجميع المصالح.

4-30 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 لها 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- القيمة الاستثمارية

1-40 هي المقابل المالي للأصل محل التقييم من وجهة نظر مستثمر بعينه -أو مجموعة مستثمرين -وذلك لأهداف استثمارية أو تشغيلية خاصة به/بهم قد تختلف عن باقي المتعاملين في السوق، وهي قيمة تبادل تعتمد على الإيجاب والقبول بين طرفين يتصرف كل منهما باستقلالية ولا تربطهما أي علاقة.

2-40 تعد القيمة الاستثمارية أساساً لقيمة مقتصرًا على جهة بعينها وتبين الظروف والأهداف المالية للجهة التي أعدت لها التقييم، كما تستخدم غالباً لقياس أداء الاستثمار، إلا أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون ذات القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه إلى طرف آخر إلا أن أساس القيمة يُبين المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل. وتُبين القيمة الاستثمارية أيضًا الظروف والأهداف المالية للجهة التي أعد لها التقييم، وتستخدم غالباً لقياس أداء الاستثمار.

50- القيمة التكاملية:

1-50 تنتج القيمة التكاملية عن ضم أصليين أو حصتين أو أكثر معًا حيث تكون القيمة المجمعة أكبر من مجموع القيم المنفردة. وإذا كانت هذه القيمة التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذٍ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية للأصل المُجمع، حيث أن القيمة التكاملية تنعكس صفات معينة لأصل لا تكون له قيمة إلا لمشتري معين فقط. وكثيرًا ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة التكاملية".

60- قيمة التصفية

1-60 المبلغ الذي سيتم تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول. ويجب أن تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تحويل الأصول إلى حالة قابلة للبيع بالإضافة إلى تكاليف التصفية.

2-60 قيمة التصفية يمكن تقديرها من خلال أي من الحالات والافتراضات التالية:

1. قيمة الأصل خلال مدة تسويق معلومة ومحددة.
2. قيمة إجبارية للأصل للبيع خلال فترة تسويق قصيرة.
- 3-60 عند تحديد فرضية قيمة التصفية، ينبغي توضيح ما إذا كان من الضروري أن يكون هذا الأصل قائماً في مكانه (في الموقع) أو منقول (خارج الموقع). غالبًا ما تؤثر الخصائص المرتبطة بموقع الأصل أو مجموعة الأصول، وحيارة الأرض الأساسية أو مدة الإيجار، على المقابل الموجود أو المنقول.
- 4-60 بغض النظر عما إذا كان الأصل أو مجموعة الأصول يتم النظر فيها على أساس موجود (في الموقع) أو منقول (خارج الموقع)، يجب أن تهدف إلى تعظيم المبلغ الإجمالي الذي سيتم تحقيقه تحت ظروف فرضية القيمة المستخدمة. ويمكن تحقيق ذلك إما عن طريق بيع الأصول على أساس مجزأ، أو بيعها كمجموعة، رجوعًا إلى حالة السوق لأعلى قيمة تستطيع تحقيقها.

5-60 تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لبعض الأصول والمعدات القابلة للنفق والنقل، فإن بيعها على أساس النقل (خارج الموقع) أو على أساس مجزأ أمراً شائعاً جداً ومجدي.

6-60 تحت فرضية الأصول المنقولة (خارج الموقع الطبيعي) يجب مراعاة أن بعض المكونات (والتكاليف غير المباشرة المكتبدة في الأصل) لا يمكن استرداد قيمتها بمجرد إزالة الأصل (سواء مادياً أو اقتصادياً). وقد تشمل هذه البنود (على سبيل المثال لا الحصر) الأساسات، والأنابيب الكهربائية وأنابيب العمليات، وتكاليف النقل، وتكاليف التركيب والتشغيل، والانشاءات الثابتة، ومعدات الحماية والسلامة، إلخ.

7-60 في حالة حساب القيمة على أساس نقل المعدة من موقعها عادة ما يكون المشتري مسؤول عن جميع التكاليف المرتبطة بإلغاء تثبيت الأصول وإزالتها. وعلى هذا النحو، لا ينبغي خصم المبلغ الإجمالي لهذه التكاليف حيث أن المشتري قد أخذها في الاعتبار بالفعل.

8-60 ويمكن النظر إلى حساب القيمة على أساس "كما هي"، وفي حالة "النقل". لذا قد تتطلب الفرضية تكبد تكاليف لتحويل الأصل أو مجموعة الأصول إلى حالة قابلة للبيع لتعظيم المبلغ الإجمالي الذي سيتم تحقيقه (بافتراض أن الوقت يسمح بذلك). وفي هذه الحالة قد تكون هناك تكاليف سيتم تكبدها، فينبغي توضيح طبيعة وكمية هذه التكاليف، إلى جانب الأساس المنطقي لسبب أن تكبد هذه التكاليف سيؤدي إلى تعظيم المبلغ الإجمالي الذي سيتم تحقيقه. قد تشمل هذه التكاليف تكاليف النقل إلى سوق بديلة، وتكاليف الإصلاح و/أو الصيانة و/أو الخدمة، أو تكاليف الحيازة أو تكاليف أخرى مماثلة.

9-60 في حالة أن نطاق العمل يتطلب على وجه التحديد تحديد المبلغ الصافي (بدلاً من المبلغ الإجمالي) الذي سيتم تحقيقه من بيع التصفية، فإنه يلزم حساب طبيعة وحجم التكاليف التي من المحتمل أن يتكبدها البائع للحصول عليها من بيع التصفية وينبغي توضيح الإجمالي إلى المبلغ الصافي.

70- أعلى وأفضل استخدام

1-70 يمثل الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشتري.
2-70 يطبق مفهوم أعلى وأفضل استخدام عادةً على الأصول غير المالية لأن الأصول المالية عديدة وليس لها استخدامات بديلة، ولكن قد تقتضي الظروف النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.

3-70 يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً للاستخدام المقصود.
4-70 يجب أن يكون أعلى وأفضل استخدام ممكناً من الناحية المادية حيثما ينطبق ذلك ومجدياً وقابل للتطبيق من الناحية المالية ومسموحاً به قانوناً ويؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة. إذا كان أعلى وأفضل استخدام مختلف عن الاستخدام الحالي، فإن تكاليف تحويل الأصل إلى أعلى وأفضل استخدام يؤثر على القيمة، يمكن أن يكون أعلى وأفضل استخدام للأصل هو استخدامه الحالي أو عند استخدامه على النحو الأمثل.

5-70 يتضمن تحديد أعلى وأفضل استخدام للأصل الاعتماد بما يلي:

(أ) التأكد من إمكانية الاستخدام المادي للأصل.

(ب) إظهار المتطلبات التي ينبغي استيفاؤها كي يكون استخدام الأصل جائزاً من الناحية القانونية، وضرورة النظر بعين الاعتبار في أي قيود قانونية على استخدام الأصل مثل: تقسيم المناطق (استخدامات الأراضى).

(ج) استيفاء الشرط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية وهذا يتطلب الأخذ في الحسبان ما إذا كان الاستخدام البديل ممكناً وجائزاً من الناحية القانونية ويحقق عائداً كافياً لمشارك عادي في السوق يتجاوز عائداً الاستخدام الحالي بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام.

80- الاستخدام الحالي

80-1 الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي ليس بالضرورة أعلى وأفضل استخدام.

90- التصفية الاختيارية

90-1 توضح التصفية الاختيارية قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في بيع التصفية مع تحديد فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتر (أو مشترين).

90-2 تختلف الفترة المعقولة للعثور على المشتري (أو المشترين) حسب نوع الأصل وظروف السوق.

100- البيع القسري:

100-1 يستخدم مصطلح "البيع القسري" غالباً في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإلزام للقيام بالبيع، 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 في الفترة المتاحة، ولا يمكن تقدير السعر المحقق من البيع القسري بصورة معقولة ما لم تتضح طبيعة القيود المفروضة على البائع وسببها، ويبين السعر الذي يقبل به البائع في عملية البيع القسري ظروفه الخاصة أكثر من ظروف بائع راغب افتراضى وفقاً لما ورد في تعريف القيمة السوقية. ويُمثل "البيع القسري" وصف للموقف الذي تتم فيه المبادلة ولا يعتبر أساساً للقيمة.

100-2 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 المحدودة، وذلك من خلال وضع افتراضات مناسبة، وإذا كانت هذه الظروف غير موجودة في تاريخ التقييم فيجب تصنيفها كافتراضات خاصة.

100-3 يعكس البيع القسري عادة السعر الأكثر احتمالاً الذي من المرجح أن يحققه عقار محدد بموجب الشروط الآتية:

(أ) إتمام البيع خلال فترة زمنية قصيرة.

- (ب) إن الأصل يخضع لظروف السوق السائدة في تاريخ التقييم أو الجدول الزمنى المفترض الذي يتم فيه إتمام المعاملة.
- (ج) كل من المشتري والبائع يتصرفان بحكمة ومعرفة.
- (د) البائع مضطراً للبيع.
- (هـ) المشتري راغب.
- (و) كل طرف يتصرف بما يحقق مصلحته الشخصية.
- (ز) لا يمكن إجراء تسويق طبيعي للعقار بسبب وقت العرض القصير .
- 100-4 لا تعد جميع عمليات البيع التي تنفذ في سوق راکدة أو هابطة عمليات بيع قسري"، وذلك لأن البائع ببساطة قد يأمل في الحصول على سعر أفضل إذا تحسنت الظروف، وما لم يكن البائع مجبراً على البيع قبل موعد نهائي محدد يحول دون التسويق المناسب، فعندئذ يكون البائع بائعاً راغباً بحسب تعريف القيمة السوقية (انظر ملحق المعيار 102 - أسس التقييم الملحق 10).

المعيار 103-أساليب التقييم

10-المقدمة

- 1-10 تتعدد الطرق والأساليب المستخدمة في التقييم، فعلى المُقيم دراسة تلك الأساليب واختيار الأنسب منها للأصل محل التقييم، ويتعين على المُقيم اختيار الأسلوب أو (الأساليب) الأكثر ملائمة لتقييم الأصل بناء على تعريف القيمة المراد الوصول إليها وكذا الغرض من عملية التقييم. وفيما يلي شرح وتفصيل لأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:
- (أ) أسلوب السوق.
- (ب) أسلوب الدخل.
- (ج) أسلوب التكلفة.
- 2-10 ينبغي اختيار الأسلوب الأكثر ملائمة حسب ما تقتضي الأحوال.
- 3-10 يتضمن كل أسلوب من أساليب التقييم طرقاً مختلفة للتطبيق.
- 4-10 يهدف اختيار أساليب وطرق التقييم إلى تحديد الطريقة الأنسب لتقييم الأصل أو الكيان في ظل ظروف تقييم معينة، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لجميع حالات التقييم الممكنة؛ وعند اختيار الأسلوب الأكثر ملائمة، ينبغي على المُقيم مراعاة الاعتبارات التالية:
- (أ) الغرض من عملية التقييم.
- (ب) مدى ملائمة كل أسلوب وطبيعة الأصل محل التقييم.
- (ج) الأسلوب الأكثر ملائمة وشيوعاً بين المتعاملين في السوق.
- (د) ما يتوافر للمُقيم من بيانات ومعلومات فعلية يمكن الاعتماد عليها عند تطبيق ذلك الأسلوب.
- 5-10 ينبغي أن ينظر المُقيم في استخدام أساليب وطرق متعددة للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات الواقعية أو المدخلات الملحوظة غير كافية الاعتماد طريقة واحدة للوصول إلى نتيجة موثوقة.
- 6-10 عند استخدام أكثر من أسلوب تقييم أو عند استخدام أكثر من طريقة تقييم في إطار أسلوب واحد ينبغي أن تكون القيمة المستندة إلى تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولة.
- 7-10 يتناول هذا المعيار مناقشة بعض طرق التقييم ضمن أساليب التكلفة والسوق والدخل، ولكنه لا يقدم قائمة شاملة بجميع طرق التقييم الممكنة التي يمكن أن تكون مناسبة للتقييم. ويقع على عاتق المُقيم مسؤولية اختيار الطرق المناسبة لكل مهمة تقييم ويمكن أن يتطلب الامتثال للمعايير استخدام طريقة غير محددة أو مذكورة في هذه المعايير ولكن يكون ذلك على مسؤولية خبير التقييم.
- 8-10 عندما تنتج أساليب أو طرق التقييم المختلفة مؤشرات متباينة ونطاقاً واسعاً للقيمة ينبغي للمُقيم أن يقوم بإجراءات توضيح عن سبب اختلاف مؤشرات القيمة، حيث إنه من غير الملائم أن يتم ترجيح مؤشرين أو أكثر من مؤشرات القيمة المتباينة بفارق كبير وفي مثل هذه الحالة، ينبغي أن يعيد المُقيم النظر في

- التوجيه الوارد في المعيار 103 -أساليب التقييم، الفقرة (4-10) لتحديد ما إذا كان أحد أساليب أو طرق التقييم يقدم مؤثراً أفضل أو أكثر مصداقية للقيمة.
- 9-10 ينبغي للمقيم أن يعتمد على معلومات السوق ذات الصلة والملاحظة في جميع أساليب التقييم الثلاثة، ويُصرف النظر عن مصدر المدخلات والافتراضات المستخدمة في التقييم. يجب على المقيم إجراء تحليل مناسب لتقييم المدخلات والافتراضات وتحديد مدى ملاءمتها للاستخدام المقصود من التقييم.
- 10-10 يجب على المقيم ممارسة الحكم المهني عند تحديد أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته، وإذا كانت القيود المفروضة على اختيار المقيم لأساليب التقييم وطرقه.
- 11-10 لا يوجد أسلوب أو طريقة واحدة قابلة للتطبيق في جميع الظروف، ولكن تعتبر معلومات الأسعار المستمدة من السوق النشطة الدليل الأقوى على القيمة. وقد تمنع بعض أسس التقييم المقيم من إجراء تعديلات ذاتية على معلومات أسعار السوق النشطة. ويمكن أن تكون معلومات الأسعار من السوق غير النشطة دليلاً جيداً على القيمة، ولكن يمكن أن تحتاج إلى تعديلات ذاتية.
- 12-10 يُمكن أن يكون التقييم مُقيّداً أو محدوداً عندما لا يتمكن المقيم من تطبيق أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته التي يستخدمها أي طرف آخر حكيم وخبير، ويتوقع أن تؤثر تلك القيود على تقدير القيمة تأثراً كبيراً، مع ضرورة التبرير والإفصاح والتحفظ.
- 20-أسلوب السوق**
- 1-20 يقدم أسلوب السوق مؤثراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات وبيانات سعرية واضحة. ويجب إجراء عمليات البحث وجمع الأدلة الكافية عبر وسائل، فنية محدد، مثل: المعاينة والاستفسارات والبحث والعمليات الحسابية أو إجراء تحليلات لضمان دقة أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المقيم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.
- 2-20 يجب أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم وتكرارية المعاملات التي تتم على الأصل أو الكيان المقارن، ونطاق الأسعار ومدى ملاءمتها لتاريخ التقييم.
- 3-20 لا يعد أسلوب السوق ملائماً في الحالات التالية:
- (أ) عدم وجود تجانس بين المجموعة المقارنة ووجود فروق جوهرية بينها وبين الأصل محل التقييم.
- (ب) المعلومات والبيانات الخاصة بالمجموعة المقارنة بما لا يتواءم مع تقلبات السوق ونشاطه.
- (ج) محدودية التعامل على الأصل محل التقييم أو المجموعة المقارنة.
- 4-20 قد تؤدي الطبيعة غير المتجانسة للعديد من الأصول التي تعذر العثور على أدلة سوقية مباشرة، وقد يترتب على عدم التجانس بالمجموعة المقارنة عدم وجود أدلة سوقية كافية عن معاملات تتضمن أصول مقارنة أو مشابهة.

20-5 يلتزم المقيم بإجراء تحليل مقارنة لأوجه الشبه والاختلاف الكمية والنوعية بين الأصل محل التقييم والأصول المشابهة ويتم إجراء التسويات اللازمة (خصومات أو علاوات) على القيم المستنتجة من تلك المضاعفات لتعكس الاختلاف بين مجموعة الأصول المشابهة والأصل محل التقييم. ويجب أن يبرز المقيم أسباب التعديلات وكيفية تحديدها كمياً.

30- أسلوب الدخل

30-1 يستخدم أسلوب الدخل مؤشرات للقيمة عن طريق تحويل صافي التدفقات النقدية المستقبلية للأصل محل التقييم إلى قيمة حالية من خلال تطبيق معامل خصم مناسب. ووفقاً لهذا الأسلوب، يتم حساب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها.

30-2 ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاء الأولوية عند الترجيح وعلى الأخص:

(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة.

(ب) توفر أساس ملائم لتوقع الافتراضات المستقبلية الخاصة بالأصل محل التقييم وتوقيتاته.

30-3 يعد أسلوب الدخل غير ملائم في الحالات التالية:

(أ) عند وجود صعوبة في تقدير التدفقات النقدية المستقبلية وتوقيتاتها للأصل محل التقييم.

(ب) عدم توافر المعلومات الكافية عن المنشأة محل التقييم (فعلى سبيل المثال، قد يمكن لأحد

مساهمي الأقلية الوصول إلى البيانات المالية التاريخية، ولكنه لا يتمكن من الإطلاع على

الخطة المستقبلية للشركة والتوقعات الخاصة بها).

(ج) لم يبدأ الأصل محل التقييم في توليد الدخل بعد، حتى وإن كان من المتوقع أن يفعل ذلك.

30-4 وفي بعض الحالات قد يحتاج المقيم إلى إجراء تعديلات على الدخل المتوقع للأصل لإظهاره في صورة

أكثر مصداقية ومعقولة والتي من بينها ضبط التكاليف المتعاقد عليها مع الأطراف ذات العلاقة لتعكس

أسعار ومعدلات السوق، واستبعاد الإيرادات والمصروفات غير المتكررة، وضبط المخزون والإهلاكات

والالتزامات الضريبية المتوقعة للمنشأة لتقارب الواقع الاقتصادي للمنشأة بدقة.

30-5 لا يمكن للمستثمر أن يتوقع عائد إلا عن المخاطر المنتظمة فقط المعروفة باسم مخاطر السوق أو

المخاطر التي لا يمكن تجنبها.

40- أسلوب التكلفة

40-1 يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن

يدفع مقابل الحصول على الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذو منفعة مماثلة، سواء عن

طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل أو مخاطر أخرى قد تؤثر على القرار الاستثماري. ويقدم

هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنشاء أصل وإجراء

تسويات وخصم لجميع أشكال التقادم الأخرى.

40-2 يعد أسلوب التكلفة ملائماً في الحالات التالية:

- (أ) عند توافر القدرة على إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية.
- (ب) لا ينتج الأصل أو المنشأة دخلاً بصورة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوبى الدخل والسوق استخداماً مجدياً.
- (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.
- (د) عند وجود درجة عالية من المصادقية في الافتراضات المستخدمة في أسلوب التكلفة.
- 3-40 لا يعد أسلوب التكلفة مناسباً في الحالات التالية:
- (أ) عند وجود عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة، أو يحتاج الأصل وقتاً كبيراً لإعادة إنتاجه.
- (ب) عند استخدام ذلك الأسلوب للتأكد من نتائج الأساليب الأخرى (الدخل والسوق).

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 هذا الملحق عند استخدام طريقة التقييم المنطبق.

10 طرق أسلوب السوق

طريقة المعاملات المقارنة (المعاملات الإرشادية)

- 1-10 تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول الصفقات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة.
- 2-10 في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن يأخذ المُقيّم بعين الاعتبار أسعار الأصول المماثلة أو المشابهة المعروضة للبيع، شريطة أن تكون الصفقات عن معاملات محددة بوضوح وموثقة وتم تحليلها بدقة. ويُشار إلى ذلك أحياناً باسم طريقة البيع المثيلة، ولا ينبغي استخدامها منفردة كمؤشر للقيمة، ولكن يمكن أن تكون مناسبة عند النظر فيها مع طرق أخرى. وينبغي أن يُراعى الترجيح الممنوح عند النظر في عروض البيع والشراء مدى وجود تعهد (التزام) بالسعر والفترة التي قضاها الأصل في السوق للتنفيذ على هذا السعر، فعى سبيل المثال: يمكن أن يُعطى العرض الذي ينطوي على تعهد بشراء أو بيع الأصل بسعر محدد ترجيحاً أكبر من السعر المعطى دون أي تعهد ملزم.
- 3-10 تتعدد وحدات المقارنة المستخدمة في طريقة المعاملات المقارنة، والتي تشكل أساس المقارنة. على سبيل المثال، تشمل وحدات المقارنة الشائعة المستخدمة في الحقوق المترتبة على العقار السعر لكل قدم مربع (أو لكل متر مربع)، والإيجار لكل قدم مربع (أو لكل متر مربع) ومعدلات الرسملة. كما تشمل وحدات المقارنة الشائعة الاستخدام في تقييم المنشآت التجارية: مكررات الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA)، ومكررات الأرباح، ومكررات الإيرادات، ومكررات القيمة الدفترية. بالإضافة إلى وحدات المقارنة الشائعة الاستخدام في تقييم الأدوات المالية مثل: العوائد وهوامش أسعار الفائدة.

ويمكن أن تختلف وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون بين فئات الأصول وعبر المجالات والمناطق المختلفة.

4-10 توجد مجموعة فرعية من طريقة المعاملات المقارنة تُسمى مصفوفة (مؤشرات) التسعير، وتُستخدم هذه الطريقة أساساً لتقييم بعض أنواع الأدوات المالية، مثل سندات الديون، ولا تعتمد هذه الطريقة على الأسعار المدرجة لأوراق مالية محددة، ولكنها تعتمد على العلاقة بين السندات والسندات المرجعية الأخرى وخصائصها (أي العائد).

5-10 فيما يلي الخطوات الرئيسية المتبعة في طريقة المعاملات المقارنة:

- (أ) تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.
 - (ب) تحديد المعاملات المقارنة ذات الصلة وحساب مؤشرات التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
 - (ج) إجراء تحليل مقارن مُنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
 - (د) إجراء التعديلات اللازمة على مؤشرات التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
 - (هـ) تطبيق مصفوفة التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
 - (و) في حالة استخدام أكثر من مؤشر تقييم يتم إجراء التسويات اللازمة على قيمة نهاية المدة.
- 6-10 يتعين للمُقيّم أن يختار صفقات مقارنة في السياق التالي:

- (أ) تقدم الأدلة عن صفقات عديدة مؤشر أفضل للقيمة عن الأدلة على صفقة واحدة.
 - (ب) تقدم الأدلة المستمدة من الصفقات التي تتطوي على الأصول مشابهة جداً (شبه مطابقة) مؤشراً أفضل للقيمة بدلاً من الأصول التي تتطلب فيها أسعار الصفقات تعديلات جوهرية.
 - (ج) تكون الصفقات التي تُنفذ في موعد قريب من تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق عن الصفقات القديمة، ولا سيما في الأسواق المتقلبة.
 - (د) لمعظم أسس التقييم، أن تُنفذ الصفقات على أساس محايد بين الأطراف التي لا توجد بينها علاقة.
 - (هـ) وجود معلومات كافية عن الصفقات حتى يتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهماً شاملاً وتقييم مقاييس التقييم والأدلة القابلة للمقارنة.
 - (و) ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالصفقات المقارنة مُستمدة من مصدر معتمد وموثوق.
 - (ز) تقدم الصفقات الفعلية دليلاً للتقييم أفضل من الصفقات المحتملة.
- 7-10 ينبغي أن يُحلل المُقيّم أي فروق هامة بين الصفقات 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 حجم الصفقة.

- (ج) مقدار الحصة (جزئية أو أغلبية).
- (د) القيود ذات الصلة المفروضة على الأصل محل التقييم أو على الأصول المقارنة.
- (هـ) الموقع الجغرافي (موقع الأصل أو الموقع الذي يُحتمل إجراء معاملات على الأصل أو استخدامه فيه) والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.
- (و) الربحية أو قدرة الأصول على توليد الأرباح.
- (ز) النمو التاريخي والمتوقع.
- (ح) معدلات العائد أو القيمة.
- (ط) أنواع الضمانات.
- (ي) الشروط غير العادية في المعاملات المقارنة.
- (ك) الاختلافات المتعلقة بقابلية التسويق وخصائص التحكم في الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- (ل) الاختلافات في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- (م) خصائص الملكية (مثل: الشكل القانوني للملكية والنسبة المئوية المملوكة).

طريقة الأصول المقارنة المتداولة في السوق

- 8-10 تستخدم طريقة الأصول المقارنة المتداولة في السوق معلومات عن المقارنات المتداولة التي تكون مشابهة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة.
- 9-10 هذه الطريقة مشابهة لطريقة المعاملات المقارنة، ولكن توجد عدة اختلافات بينها 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.
- 10-10 ينبغي عدم استخدام هذه الطريقة إلا عندما يكون الأصل محل التقييم مشابهاً بما فيه الكفاية للمقارنات المتداولة بحيث يمكن إجراء مقارنات موضوعية.
- 11-10 وفيما يلي الخطوات الرئيسية لطريقة الأصول المقارنة المتداولة في السوق:
 - (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 الرئيسية 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.

10-12 ينبغي للمُقيّم أن يختار الأصول المقارنة المتداولة في السياق التالي:

(أ) يُفضّل النظر في عدة أصول مقارنة متداولة بدلاً من الاكتفاء بأصل واحد.

(ب) تُقدّم أدلة من المقارنات المتداولة المُشابهة (مثل: المقارنات الماثلة 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) تُقدّم الأوراق المالية التي يتم تداولها بنشاط أدلة أكثر وضوحاً من الأوراق المالية الأقل نشاطاً.

10-13 ينبغي للمُقيّم تحليل أيّ فروق جوهرية بين الأصول المقارنة 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) القيود ذات الصلة المفروضة على الأصل محل التقييم أو على الأصول المقارنة.

(ج) الموقع الجغرافي للشركة الأساسية والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.

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

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

اعتبارات أخرى في طريقة أسلوب السوق

10-14 تتناول الفقرات التالية قائمة تضم بعض الاعتبارات الخاصة التي قد تشكل جزءاً من التقييم باستخدام أسلوب السوق.

10-15 عند تقدير قيمة أصل أو حصة في شركة، قد لا تكفي المقارنة المباشرة مع صفقات أو أصول مشابهة في السوق، لأن الأصل محل التقييم قد يختلف عن تلك المقارنات من حيث سهولة البيع، أو القدرة على السيطرة، أو حجم الحصة المعروضة للبيع. لذلك، ووفقاً لمنهجية التقييم، قد يلزم إجراء بعض التعديلات على القيمة، متى كانت هذه التعديلات مبررة ومؤيدة بأدلة كافية. وتشمل هذه التعديلات ما يلي:

أولاً: خصم عدم القدرة على التسويق (DLOM) Discount for Lack of Marketability

يُطبق خصم عدم القدرة على التسويق عندما تكون الأصول أو الصفقات المقارنة أكثر سهولة في البيع من الأصل محل التقييم. ويقصد بذلك أن الأصل الذي يمكن بيعه بسرعة وبسهولة تكون قيمته عادة أعلى من أصل آخر يحتاج إلى وقت أطول للبحث عن مشترٍ، أو توجد قيود تحد من إمكانية بيعه. فعلى سبيل المثال، يمكن بيع وشراء الأسهم المتداولة في البورصة بشكل سريع، بينما قد تستغرق أسهم الشركات غير المقيدة أو الشركات الخاصة وقتاً أطول لتحديد مشترٍ مناسب وإتمام الصفقة.

وعند تطبيق هذا الخصم، يجب التفرقة بين نوعين من القيود:

1. قيود مرتبطة بالأصل محل التقييم نفسه، وهي القيود التي يمكن أخذها في الاعتبار عند التقييم.
2. قيود مرتبطة بشخص المالك أو ظروفه الخاصة، وهي قيود لا يُعتد بها عادة عند التقييم، لأنها لا تتعلق بالأصل ذاته.

ويتم تقدير خصم عدم القدرة على التسويق باستخدام طرق مهنية مقبولة، متى كانت مناسبة لطبيعة الأصل، ومن ذلك نماذج تسعير الخيارات، أو الدراسات المقارنة بين الأسهم المتداولة والأسهم المقيدة، أو مقارنة قيمة الأسهم قبل الطرح العام الأولي وبعده.

ثانياً: علاوة السيطرة وخصم عدم وجود حصة مسيطرة Control Premium and Discount for Lack of Control (DLOC)

تستخدم علاوة السيطرة- والتي يُشار إليها أحياناً بعلاوة الاستحواذ على حصة حاكمية- وخصم عدم وجود حصة مسيطرة عندما يكون هناك اختلاف بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة فيما يتعلق بالقدرة على اتخاذ قرارات حاكمية في الشركة. وعند تساوي جميع العوامل الأخرى، فإن المستثمرين يفضلون عموماً أن تكون لديهم حصة مسيطرة على الأصول. وتعد رغبة المشاركين في السوق في دفع علاوة سيطرة (أو طلب خصم عند غيابها) عاملاً مهماً في تحديد مدى قدرة الحصة الحاكمية على تعزيز المنافع الاقتصادية المتاحة لمالك الأصل.

ويمكن قياس علاوات السيطرة وخصومات عدم وجودها باستخدام أي طريقة معقولة، وعادة ما تُحتسب بناءً على تحليل التطور الإيجابي في التدفقات النقدية أو الانخفاض في المخاطر المرتبطة بامتلاك حصة مسيطرة، أو بإجراء مقارنة بين الأسعار المدفوعة للحصص المسيطرة في الأوراق المالية المتداولة علناً والسعر المتداول علناً قبل الإعلان عن الصفقة.

وفيما يلي بعض الأمثلة على الحالات التي ينبغي فيها النظر في هذه العلاوات والخصومات:

1. لا تمنح أسهم الشركات العامة مالكة القدرة على اتخاذ قرارات متعلقة بعمليات الشركة (أي أنها تفقر إلى وجود حصة مسيطرة)، ولذلك قد يكون من المناسب تطبيق علاوة سيطرة عند استخدام طريقة الشركات المقارنة المتداولة في السوق لتقدير قيمة أصل يتضمن حصة مسيطرة (حاكمة).
2. إذا كانت الصفقات المقارنة في السوق تشير إلى صفقات استحواذ على حصص مسيطرة، فمن المناسب استخدام خصومات عدم وجود حصة مسيطرة (DLOC) عند استخدام تلك الطريقة لتقدير قيمة أصل يمثل مصلحة أقلية.

ثالثاً: خصومات الكمية (الحجم الكبير Blockage Discount)

يُطبق خصم الكمية عندما يمثل الأصل محل التقييم كمية كبيرة من الأسهم أو الأوراق المالية المتداولة، بحيث لا يمكن بيعها دفعة واحدة في السوق دون التأثير سلباً على سعر التداول. فإذا كان المالك يمتلك حصة كبيرة جداً من أسهم شركة متداولة، فقد لا يستطيع بيعها فوراً بالسعر المتداول في السوق، لأن طرح كمية كبيرة للبيع قد يؤدي إلى انخفاض السعر. وفي هذه الحالة، قد يكون من المناسب دراسة أثر حجم الحصة على القيمة، ويتم تقدير هذا الخصم عادة من خلال تحليل الفترة الزمنية اللازمة لبيع الحصة تدريجياً دون التأثير الكبير على سعر السوق، مع مراعاة متوسط حجم التداول اليومي، ومستوى السيولة، وظروف السوق في تاريخ التقييم. وتجدر الإشارة إلى أن بعض أسس التقييم—خاصة أساس القيمة العادلة لأغراض التقارير المالية—تحظر استخدام هذا النوع من الخصومات. تُعد خصومات عدم القدرة على التسويق، وعلاوات السيطرة، وخصومات عدم وجود السيطرة، وخصومات الكمية، من التعديلات التي قد تكون لازمة للوصول إلى قيمة أكثر عدالة وواقعية للأصل محل التقييم. غير أن تطبيق هذه التعديلات يجب أن يكون مبنياً على تحليل واضح، وأدلة كافية، ومنهجية مناسبة، مع مراعاة أساس القيمة والغرض من التقييم وطبيعة الأصل محل التقييم، ودون تطبيق أي خصم أو علاوة بصورة تلقائية أو غير مبررة.

20 طرق أسلوب الدخل

1-20 على الرغم من وجود طرق عديدة لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الطرق المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة لطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه التي تنطبق جزئياً أو كلياً على جميع طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

20-2 تخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، مما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل.

20-3 يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة (DCF) في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة توقع محددة. وفي حالات أخرى، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقع محددة. ويشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ طريقة "رسلة الدخل".

20-4 وفيما يلي الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة (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 محددة للتنبؤ بالتدفقات النقدية، إن وجدت.
- (ج) إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- (د) تحديد ما إذا كانت قيمة نهاية المدة مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ المحددة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- (هـ) تحديد معدل الخصم المناسب.
- (و) تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ومنها قيمة نهاية المدة، إن وجدت.

نوع التدفقات النقدية

20-5 عند اختيار النوع المناسب من التدفقات النقدية وفقاً لطبيعة الأصل أو التقييم فيجب على المقيم أن يأخذ في الاعتبار العوامل الواردة أدناه، كما يجب أن يكون معدل الخصم والمدخلات الأخرى متسقة مع نوع التدفق النقدي المختار.

(أ) التدفقات النقدية للأصل بالكامل أو جزء منه عادة ما تستخدم 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 الكامل الأصل الأكثر شيوعاً لأنه ينبغي أن يكون للأصل نظرياً قيمة واحدة مستقلة بغض النظر عن كيفية تمويله أو ما إذا تم إجراء توزيعات أرباح أو تمت إعادة استثمار الأرباح.

(ب) التدفقات النقدية قبل أو بعد الضريبة، ينبغي أن يكون معدل الضريبة المطبق منسقا مع أساس القيمة ويمثل في أغلب الحالات معدل الضريبة للمشاركين وليس معدل الضريبة للمالك.

(ج) القيم الاسمية مقابل القيم الحقيقية، فالتدفقات النقدية الحقيقية لا تأخذ التضخم في عين الاعتبار على عكس التدفقات النقدية الاسمية التي تشمل التضخم في توقعاتها، وإذا كان

التدفق النقدي المتوقع يتضمن معدل التضخم فيجب أن يشمل معدل الخصم تعديلاً على التضخم أيضاً.

(د) العملة: يمكن أن يؤثر اختيار العملة المستخدمة على الافتراضات المتعلقة بالتضخم والمخاطر، وينطبق هذا خاصة على الأسواق الناشئة أو العملات ذات معدلات التضخم العالية.

(هـ) نوع التدفقات النقدية المستخدمة في التنبؤات، مثلاً التدفقات النقدية المرجحة بالاحتمالات، والتدفقات النقدية الأكثر احتمالية والتدفقات النقدية التعاقدية وما إلى ذلك.

20-6 ينبغي أن يتوافق نوع التدفقات النقدية المختار مع وجهات نظر المتعاملين في السوق، على سبيل المثال: يتم عادة 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، وتمثل التوفيق بين معدلات ما قبل الضريبة وما بعدها عملية معقدة وعرضة للخطأ، لذا ينبغي التعامل معها بحذر.

فترة تنبؤ محددة

20-7 تعتمد معايير الاختيار على الاستخدام المقصود وطبيعة الأصل والمعلومات المتاحة وأسس التقييم المطلوبة، وبالنسبة للأصول ذات العمر القصير، من الممكن توقع التدفقات النقدية على مدى عمرها.

20-8 ينبغي أن يأخذ المقيم في الاعتبار العوامل التالية عند اختيار فترة التنبؤ الصريحة:

(أ) عمر الأصل.

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

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

(د) عند تقييم الأصول الدورية، ينبغي أن تشمل فترة التنبؤ الصريحة دورة أعمال كاملة متى أمكن ذلك.

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

20-9 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 محددة ويمكن أن تشكل قيمة نهاية المدة الأساس الوحيد للقيمة (يشار إليها أحياناً باسم طريقة رسملة الدخل).

20-10 ينبغي ألا تكون فترة الاحتفاظ بالأصل لمستثمر واحد المرجع الوحيد في اختيار فترة التنبؤ، 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.

توقعات التدفقات النقدية

20-11 تُبنى التدفقات النقدية لفترة التوقعات الصريحة باستخدام المعلومات المالية المستقبلية (الدخل المتوقع أو التدفقات والنفقات الداخلة أو الخارجة المتوقعة).

20-12 وفقاً لما يقتضيه المعيار 103-أساليب التقييم، وبغض النظر عن مصدر المعلومات المالية المستقبلية (مثلاً: توقعات الإدارة)، يجب على المقيم إجراء تحليل لتقييم المعلومات المالية المستقبلية والافتراضات التي تقوم عليها ومدى للاستخدام. وتعتمد المعلومات المالية المستقبلية (PFI) والافتراضات الأساسية التي تستند إليها على الاستخدام المقصود وأسس التقييم المطلوبة، فعلى سبيل المثال: ينبغي أن يعكس التدفق النقدي المستخدم لتحديد القيمة السوقية المعلومات المالية المستقبلية التي يتوقعها المتعاملون في السوق، وفي المقابل يمكن قياس القيمة الاستثمارية باستخدام التدفقات النقدية التي تعتمد على توقعات معقولة من وجهة نظر مستثمر معين.

20-13 تقسم 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.

20-14 ينبغي أن تحسب التدفقات النقدية المتوقعة مبلغ وتوقيت جميع التدفقات النقدية المستقبلية الداخلة والخارجة المرتبطة بالأصل محل التقييم من منظور مناسب لأسس التقييم.

20-15 عادة ما تعكس التدفقات النقدية المتوقعة أحد الأمور التالية:

(أ) التدفقات النقدية التعاقدية أو المحددة مسبقاً.

(ب) المجموعة الوحيدة الأكثر احتمالاً للتدفقات النقدية.

(ج) التدفق النقدي المتوقع والمرجح.

(د) سيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة.

20-16 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 ظروف أو أحداث معينة فقط. إلا أنه عند استخدام التدفقات النقدية المرجحة المحتملة، ليس من الضروري دائماً أن يأخذ المقيم في الاعتبار جميع توزيعات التدفقات

النقدية المحتملة باستخدام النماذج والتقنيات المعقدة. وعوضاً عن ذلك، قد يضع المقيم عدداً محدوداً من السيناريوهات والاحتمالات المنفصلة التي يمثل مجموعة من التدفقات النقدية المحتملة).
17-20 يجب على المقيم أخذ توقيت المواسم والدورات الإنتاجية للأصل محل التقييم في عين الاعتبار عند توقع التدفقات النقدية.

قيمة نهاية المدة

- 18-20 عندما يكون من المتوقع أن يستمر الأصل إلى ما بعد فترة التنبؤ المحددة مسبقاً، يجب على المقيم تقدير قيمة الأصل حتى نهاية تلك الفترة، ثم يتم خصم قيمة نهاية المدة حتى تاريخ التقييم، وعادة ما يكون ذلك باستخدام نفس معدل الخصم المطبق على التدفقات النقدية المتوقعة.
- 19-20 يجب أن تأخذ قيمة نهاية المدة 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 قيمة نهاية المدة.
- (ب) إمكانية النمو المستقبلية للأصل بعد فترة التنبؤ المحددة مسبقاً.
- (ج) ما إذا كان هناك مبلغ رأس مال ثابت ومحدد مسبقاً أو نفقات رأسمالية أو شرط عائد يتوقع استلامه في نهاية فترة التنبؤ.
- (د) مستوى المخاطر المتوقعة للأصل في وقت حساب قيمة نهاية المدة.
- (هـ) بالنسبة للأصول الدورية (التي تتأثر تأثيراً كبيراً بالتغيرات الاقتصادية)، ينبغي أن تنتظر قيمة نهاية المدة في الطبيعة الدورية للأصل، وينبغي ألا يتم تقديرها على توقع "أعلى" أو "أدنى" مستويات للتدفقات النقدية المستمرة (الدائمة).
- (و) الخصائص الضريبية الكامنة في الأصل في نهاية فترة التوقعات المحددة مسبقاً (إن وجدت) ومدى استمرارية تلك الخصائص إلى الأبد.
- (ز) المخاطر والفرص المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل محل.
- 20-20 يمكن للمقيم تطبيق أي طريقة معقولة لحساب قيمة نهاية المدة، مع أن هناك العديد من الطرق المختلفة لحساب قيمة نهاية المدة، تتمثل الطرق الثلاثة الأكثر شيوعاً فيما يلي:
- (أ) نموذج جوردين للنمو أو نموذج النمو الثابت.
- (ب) أسلوب السوق أو قيمة التخرج (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).

نموذج جوردين للنمو أو نموذج النمو الثابت

20-21 يفترض نموذج جوردين للنمو أو نموذج النمو الثابت أن التدفق النقدي من الأصول ينمو (أو ينخفض) بمعدل ثابت إلى الأبد.

أسلوب السوق أو قيمة الخروج

20-22 يمكن أن يطبق أسلوب السوق أو قيمة الخروج بعدة طرق، وجميعها تهدف إلى حساب قيمة الأصل في نهاية فترة تتبؤ التدفقات النقدية.

20-23 تشمل الطرق الشائعة لحساب قيمة نهاية المدة وفقًا لهذه الطريقة تطبيق معاميل رسة يعتمد على أدلة سوقية أو المضاعفات السوقية.

20-24 عند استخدام أسلوب السوق أو قيمة الخارج، ينبغي للمقيم الامتثال للشروط الواردة في قسمي أسلوب السوق وطرق أسلوب السوق من هذا المعيار (انظر ملحق المعيار 103 - أساليب التقييم القسم 20)، ومع ذلك، ينبغي للمقيم أيضًا النظر في ظروف السوق المتوقعة في نهاية فترة التتبؤ وإجراء التعديلات وفقًا لذلك.

القيمة التخريدية أو تكلفة التصرف في الأصل

20-25 يمكن أن تكون العلاقة بين قيمة نهاية المدة لبعض الأصول والتدفقات النقدية السابقة بسيطة أو معقدة وتشمل الأمثلة على هذه الأصول الأصول المتناقصة أو الناضبة مثل: المناجم أو آبار النفط.

20-26 في مثل هذه الحالات، عادة ما تُقدر قيمة نهاية المدة عبر تقدير القيمة التخريدية للأصل مطروحًا منها تكاليف التصرف في الأصل. وفي الحالات التي تتجاوز فيها التكاليف القيمة التخريدية، تصبح قيمة نهاية المدة سالبة ويشار إليها باسم تكاليف التصرف في الأصل أو التزامات تقاعد الأصل.

20-27 لا ينبغي أن يعكس معدل خصم التدفقات النقدية المتوقعة القيمة الزمنية للنقود فحسب، بل يعكس أيضًا المخاطر المرتبطة بنوع التدفق النقدي والعمليات المستقبلية للأصل أيضًا.

20-28 يجب أن يكون معدل الخصم متوافق مع نوع التدفقات النقدية.

20-29 يمكن أن يستخدم المقيم أي طريقة معقولة لحساب معدل الخصم المناسب، وتوجد طرق عديدة لحساب معدل الخصم أو تحديد منطقيته، وفيما يلي قائمة غير حصرية للطرق الشائعة:

(أ) نموذج تسعير الأصول الرأسمالية (CAPM).

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

(ج) المعدلات الملاحظة أو المعدلات المستنتجة.

(د) طريقة بناء معدل الخصم.

20-30 ينبغي أن ينظر المقيم الأخذ بعين الاعتبار التحليلات الداعمة عند تحديد مدى ملاءمة معدل الخصم، وينبغي أن تتضمن القائمة 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 في أسلوب الدخل مع متوسط مضاعفات السوق أو مضاعفات الصفقات.

20-31 عند تحديد معدل الخصم ينبغي للمقيم 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 استحقاق الأصل واتساق المدخلات فعلى سبيل المثال: يمكن استخدام الطريقة الشائعة التي تتمثل في مطابقة استحقاق المعدل الخالي من المخاطر مع توقيت التدفقات النقدية المستخدمة.

(هـ) أسس التقييم المطبقة.

(و) نوع عملة التدفقات النقدية المتوقعة.

20-32 يجب على المقيم عند حساب معدل الخصم أن:

- (أ) يوثق الطريقة المستخدمة لحساب معدل الخصم مع تقديم ما يدعم سبب استخدامه.
- (ب) تقديم الأدلة على كيفية حساب معدل الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات الهامة وتفسير كيفية تقديرها أو مصدرها.

20-33 يجب على المقيم أن ينظر في الاستخدام المقصود الذي أعدت التنبؤات من أجله وما إذا كانت افتراضات التنبؤات متسقة مع أسس التقييم، فإن كانت افتراضات التنبؤات غير متسقة مع أسس التقييم، فمن الضروري تعديل التنبؤات أو معدل الخصم.

20-34 يجب أن ينظر المقيم في مخاطر تحقيق تنبؤات التدفقات النقدية للأصل عند حساب معدل الخصم، وتحديدًا يجب على المقيم تقييم ما إذا كانت المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية تم أخذها في الاعتبار في معدل الخصم.

20-35 توجد عدة طرق لقياس المخاطر المتعلقة بمدى تحقق التدفقات النقدية المتوقعة، وفيما يلي قائمة تضم أكثر الإجراءات شيوعاً:

(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 المحتملة) وليس التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً (أي أكثر السيناريوهات احتمالاً للأصل أو أي نوع آخر للتدفقات النقدية).

(ج) عند الاعتماد على التدفقات النقدية المتوقعة، ينظر في التشتت النسبي للنتائج المحتملة المستخدمة لحساب تلك التدفقات (يمكن أن يدل التشتت العالي على الحاجة إلى تعديل معدل الخصم مثلاً).
(د) مقارنة تنبؤات الأصل السابقة مع النتائج الواقعية لتقدير مدى صحة تقديرات الإدارة ومصادقيتها.
(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.
20-36 إذا تبين للمقيم أن بعض المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية لم يتم تسجيلها في معدل الخصم، فيجب عليه ما يلي:

(أ) إجراء التعديلات على افتراضات التدفقات النقدية المتوقعة: وينبغي للمقيم أن يقدم سبب وجيه يوضح 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 للمقيم 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، وإتخاذ إجراءات كمية ونوعية لدعم تلك التعديلات وتوثيق طبيعتها وكميتها. ولا يعني إتخاذ الإجراءات الكمية بالضرورة اشتقاق كمي لتعديل معدل الخصم فلا يحتاج المقيم أن يقوم بإجراء عملية كمية شاملة، ولكن ينبغي عليه أن يأخذ في الاعتبار كافة المعلومات المتوفرة بشكل معقول.
20-37 عند حساب معدل الخصم من الأفضل النظر في أثر وحدة الحساب للأصل على المخاطر غير المنتظمة وكيفية اشتقاق معدل الخصم فينبغي للمقيم مثلاً النظر فيما إذا كان التعامل في السوق سيُقدّر معدل الخصم للأصل على أساس منفصل أو ما إذا كان سيتم تقدير الأصل في سياق المحفظة كاملة، وبالتالي النظر في التنوع المحتمل للمخاطر غير المنتظمة.

20-38 ينبغي للمقيم 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 يخفض مخاطرة التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة مما ينتج عنه انخفاض في معدل الخصم، ولكن تعتبر الأرباح الناتجة من الأعمال والمنشآت الأخرى داخل الشركة الكبرى أرباحاً متبقية خصصت فيها المخاطرة وفائض العائد وبالتالي تزيد من مخاطر التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل الخصم المناسب.

30 طرق أسلوب التكلفة

30-1 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 الوصول 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 تُمثل تكلفة الإحلال تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المتعامل في السوق للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

3-30 عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال بسبب التدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن الإشارة إلى تكلفة الإحلال بعد إجراء هذه التعديلات باسم تكلفة الإحلال المهلكة (تكلفة الإحلال بعد خصم جميع أشكال التقادم ذات الصلة).

4-30 وفيما يلي الخطوات الرئيسية المتبعة في طريقة تكلفة الإحلال:

(أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها متعامل نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعة مماثلة أو الحصول عليه.

(ب) تحديد أي إهلاك يتعلق بتقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.

(ج) خصم الإهلاك الإجمالي من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

5-30 تكون تكلفة الإحلال عادةً هي تكلفة أصل جديد يُقدم وظيفةً مشابهة وفائدةً مماثلةً تعادل الأصل محل التقييم، ولكنه صُمم وأنشئ أو صُنِع باستخدام مواد وتقنيات حديثة فعالة من حيث التكلفة.

طريقة تكلفة إعادة الإنتاج

6-30 تكون تكلفة إعادة الإنتاج مناسبة في الحالات التالية:

(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 وفيما يلي الخطوات الرئيسية المتبعة في طريقة تكلفة إعادة الإنتاج:

(أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها متعامل نموذجي في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

(ب) تحديد أي إهلاك يتعلق بتقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم.

(ج) خصم الإهلاك الإجمالي من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

الإهلاك أو التقادم

- 8-30 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 يشير بصفة عامة إلى طريقة الاستهلاك المنتظم للنفقات الرأسمالية مع مرور الوقت.
- 9-30 ينظر في تعديلات الإهلاك إلى الأنواع التالية من التقادم، والتي يمكن تقسيمها إلى العديد من الفئات الفرعية عند إجراء التعديلات:
- (أ) التقادم المادي: أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.
- (ب) التقادم الوظيفي: أي خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنة بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم أو المواصفات أو التقنية المستخدمة.
- (ج) التقادم الخارجي أو الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارجة عن الأصل، ويمكن أن يكون هذا النوع من التقادم مؤقتاً أو دائماً.
- 10-30 ينبغي أن يراعى الإهلاك أو التقادم العمر المادي والاقتصادي للأصل:
- (أ) العمر المادي: يمثل المدة التي يمكن استخدام الأصل خلالها قبل أن يصبح بالياً أو غير قابل للإصلاح من الناحية الاقتصادية، وذلك بافتراض إجراء الصيانة الدورية له، ولكن مع استبعاد إمكانية تجديده أو إعادة بناؤه.
- (ب) العمر الاقتصادي: يمثل المدة التي يتوقع أن ينتج فيها الأصل عوائد مالية أو يقدم منفعة غير مالية وفقاً لاستخدامه الحالي. ويتأثر بمدى التقادم الوظيفي أو الاقتصادي الذي يتعرض له الأصل.
- 11-30 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.
- 12-30 يمكن قياس التقادم المادي بطريقتين مختلفتين:
- (أ) التقادم المادي القابل للعلاج، تكلفة إصلاح التقادم أو علاجه.
- (ب) التقادم المادي غير القابل للعلاج الذي يأخذ في الاعتبار العمر الاقتصادي للأصل والعمر المتبقي، بحيث تعادل تعديلات التقادم المادي نسبة العمر الفعال إلى العمر الاقتصادي. ويمكن التعبير عن العمر الاقتصادي المتوقع بأي شكل من الأشكال المعقولة بما في ذلك العمر المتوقع بالسنوات أو المسافة المقطوعة أو الوحدات المنتجة وما إلى ذلك.
- 13-30 يوجد 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.

14-30 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، 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) الأصل المستخدم من قبل منشأة تجارية لا تستطيع دفع الإيجار السوقى للأصل، ولا يزال ينتج عائد مساوي لمعدل العائد على السوق.

(هـ) وجود تغيرات سلبية في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة بالأصل محل التقييم.

المعيار 104-البيانات والمدخلات

يُعنى- المعيار 104 البيانات والمدخلات-باختيار البيانات التي ستستخدم كمدخلات في عملية التقييم واستخدامها، حيث يتمثل الهدف من التقييم الحصول على أقصى استفادة من البيانات المتاحة ذات الصلة.

10-المقدمة

- 1-10 تُستخدم البيانات والمدخلات عند حساب قيم جميع أنواع الأصول والالتزامات. وتُستمد المدخلات من البيانات وكذلك الافتراضات والتعديلات، وتستخدم في استنتاج القيمة النهائية.
- 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 للحصول على القيمة تحقيق أقصى استفادة من البيانات الملاحظة، ويُقصد بالبيانات الملاحظة هي المعلومات التي تتاح بسهولة للمتعاملين في السوق حيال الأحداث أو الصفقات الفعلية التي تستخدم لتحديد قيمة الأصل أو الالتزام.
- 4-10 يتحمل المُقيم مسؤولية تقدير البيانات والافتراضات والتعديلات التي تُستخدم كمدخلات في عملية التقييم بناءً على الحكم المهني.

20-الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات

- 1-20 إذا كان المُقيم لا يملك جميع البيانات اللازمة لأداء كافة جوانب مهمة التقييم، فلا يوجد مانع من استعانة المُقيم بأخصائيين أو مؤسسة خدمات.
- 2-20 يجب على المُقيم قبل الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات أن يتأكد من قدرتهم على تلبية المتطلبات التي تم الاستعانة بهم للقيام بها وتوثيق هذه القدرات.

30-خصائص البيانات ذات الصلة

- 1-30 يجب على المُقيم تقييم مدى مناسبة البيانات، والتي تعني للأغراض المعيار 104 - البيانات والمدخلات "مدى" ممتها للاستخدام، من حيث الأصل أو الالتزام محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم ونموذج التقييم.
- 2-30 يجب على المُقيم استخدام الحكم المهني لاختيار المدخلات المستخدمة في التقييم، وموازنة خصائص البيانات ذات الصلة المدرجة أدناه:
 - (أ) الدقة: بيانات خالية من الخطأ والتحيز وتعكس الخصائص التي صممت لقياسها.
 - (ب) الاكتمال: مجموعة من البيانات كافية لتعكس سمات الأصول والالتزامات.
 - (ج) التوقيت: تعكس البيانات ظروف السوق في 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 المُقيم تقدير البيانات واستنتاج بناءً على الحكم المهني- أن البيانات مناسبة لتقييم الأصول أو الالتزامات وفقًا لنطاق العمل وطريقة التقييم.

40-اختيار المدخلات

- 1-40 يجب اختيار المدخلات من البيانات ذات الصلة في إطار الأصل أو الالتزام محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم ونموذج التقييم.
- 2-40 يجب أن تكون المدخلات كافية لاستخدام نماذج التقييم في عملية تقييم الأصول أو الالتزامات أو كليهما بناء على استخدام المُقيم 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 ممثلًا للمعايير، إذا كانت المدخلات الهامة غير كافية أو لا يوجد التفسير منطقي لها.

50-توثيق البيانات والمدخلات

- 1-50 يجب توضيح مصدر البيانات والمدخلات الهامة وتفسير اختيارها واستخدامها وتوثيقها.
- 2-50 يجب أن يكون التوثيق كافيًا لتمكين المُقيم من تطبيق الحكم المهني لفهم سبب تحديد بيانات معينة بصفتها بيانات ذات صلة واختيار المدخلات واعتبارها معقولة.
- 3-50 يمكن أن تختلف صيغة التوثيق ومكانه حسب نطاق العمل.

ملحق المعيار – 104 البيانات والمدخلات

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

10 اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

- 1-10 ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة عند حساب قيمة أحد الأصول أو الالتزامات.
- 2-10 يمكن أن تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على عمليات التقييم من منظور نوعي وكمي وقد تشكل مخاطر أو فرصًا ينبغي أخذها في الاعتبار.
- 3-10 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 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 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 وتكليفها 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.

6-10 يجب مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وبيئتها التنظيمية عند إجراء عمليات التقييم طالما، ويمكن قياسها طالما يعتبرها المُقَمِّم الذي يطبق الحكم المهني معقولة.

المعيار 105- نماذج 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

10-1 تمثل 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 تمثل طريقة التقييم أسلوباً محدداً لحساب القيمة.

10-2 يجب أن تكون نماذج التقييم مناسبة للاستخدام المقصود للتقييم ومتسقة مع المدخلات.

10-3 يمكن إعداد نماذج التقييم داخليًا أو الحصول عليها من مصدر خارجي من أحد الأخصائيين أو مؤسسات الخدمات.

10-4 يجب أن تخضع نماذج التقييم المستخدمة للاختبار للتأكد من دقة مخرجاتها وملائمتها للاستخدام المقصود وأساس القيمة والأصول أو الالتزامات التي يتعين تقييمها.

10-5 يجب على المُقيم في جميع الأحوال استخدام الحكم والشك المهني عند اختيار نماذج التقييم واستخدامها، وتطبيق المدخلات المستخدمة في نموذج التقييم.

20- الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات

20-1 إذا كان المُقيم لا يملك جميع نماذج التقييم اللازمة لأداء جميع جوانب مهمة التقييم، فلا مانع من استعانة المُقيم بأخصائي أو مؤسسة خدمات لتقديم نموذج تقييم.

20-2 يجب على المُقيم قبل الاستعانة بأحد الأخصائيين أو مؤسسات الخدمات أن يقيم قدراتهم ويوثقها.

30- خصائص نماذج التقييم المناسبة

30-1 يجب على المُقيم أن يقرر مدى ملائمة نموذج التقييم -والذي يعد لأغراض المعيار 105 - نماذج التقييم- للاستخدام، من حيث مناسبتها للأصول أو الالتزامات محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم. ويجب على المُقيم تطبيق الحكم المهني من أجل تحقيق التوازن بين نماذج التقييم لاختيار نموذج التقييم الأكثر مناسبة، في ضوء الخصائص التالية:

(أ) الدقة: يجب أن يكون نموذج التقييم خالي من الأخطاء وأن يطبق بطريقة لتوافق مع أهداف التقييم.

(ب) الاكتمال: يتناول نموذج التقييم جميع خصائص الأصل أو الالتزام أو كليهما لتحديد القيمة.

(ج) التوقيت: يوضح نموذج التقييم ظروف السوق اعتبارًا في تاريخ التقييم.

(د) الوضوح: ينبغي أن يفهم جميع الأشخاص الذين يعدون نموذج التقييم ويعتمدون عليه كيفية عمل نموذج التقييم ويحدد استخدامه.

30-2 يمكن ألا تتضمن نماذج التقييم في بعض الحالات جميع هذه الخصائص، ولذا يجب على المُقيم 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 المقيم تقدير نموذج التقييم لتحديد ما إذا كان مناسباً للاستخدام المقصود يصرف النظر عما إذا كان قد أعدته مصادر داخلية أو خارجية.
- 3-40 يجب أن يفهم المقيم 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 اكتشفت قيود هامة أو تعديلات لازمة عندئذ يجب شرحها وتفسيرها وتوثيقها.
- 7-40 لن يعتبر التقييم ممثلاً للمعايير إذا لم تفسر القيود أو التعديلات الهامة لنموذج التقييم تفسيراً منطقياً.

50- توثيق نموذج التقييم

- 1-50 يشمل نموذج التقييم المناسب وثائق تتضمن المعلومات التالية:
 - (أ) معلومات لدعم اختيار نموذج التقييم أو إعداده.
 - (ب) معلومات توضح المدخلات والمخرجات
 - (ج) المدخلات الهامة.
 - (د) القيود على الاستخدام.
 - (هـ) إجراءات مراقبة الجودة ونتائجها.
- 2-50 يجب أن تكون الوثائق كافية لتوضيح سبب اختيار أساليب وطرق التقييم ويجب على المقيم النظر فيها وتطبيق حكمه المهني.

المعيار 106- التوثيق وإعداد التقارير

تُعد تقارير التقييم ووثائقه من الركائز الأساسية للامتنال للمعايير؛ إذ تساهم مجتمعة في تعزيز الكفاءة المهنية، والشفافية، وقابلية المقارنة، وتعميق الثقة في مخرجات عملية التقييم ونتائجها، بما يخدم المصلحة العامة.

10- المقدمة

1-10 يجب أن يشمل التقييم الممثل للمعايير على وثائق وتقارير كافية توضح أساليب التقييم وطرق التقييم والمداخلات ونماذج التقييم والحكم المهني وقيم التقييم للمستخدم المستهدف النهائي.

2-10 يجب توثيق نتائج التقييم أو أعمال مراجعته وإعداد تقارير رسمية بشأنها، على أن تُحفظ هذه الوثائق والسجلات في صورة نسخ ورقية أو إلكترونية (أو كلاهما) لضمان سلامتها واسترجاعها عند الحاجة.

3-10 تسري متطلبات التوثيق وإعداد التقارير بشكل ملزم، سواء كان المُقيم موظفًا داخليًا لدى العميل أو كان طرفًا خارجيًا مستقلًا تم التعاقد معه.

4-10 يجب الحفاظ على ملف التوثيق والتقارير طوال فترة التقييم ووفقًا للمدد القانونية المقررة، ويجب أن تعكس هذه الوثائق بوضوح طبيعة وأساس الاستنتاجات التي تم التوصل إليها، وبما يستوفي كحد أدنى متطلبات التوثيق الواردة في القسم 20 من المعيار (106- التوثيق وإعداد التقارير).

20- التوثيق

1-20 يمثل التوثيق سجلًا خطيًا للتقييم أو مراجعة التقييم، وقد يتضمن مراسلات العميل أو وثائق العمل التي تستخدم لدعم الاستنتاجات التي توصل إليها والامتنال للمعايير أو كلاهما.

2-20 يجب الاحتفاظ بالوثائق من أجل وصف التقييم أو مراجعة التقييم، ويجب يكون التوثيق كافيًا لدعم الاستنتاج الذي توصل إليه المقيم. كما يجب أن يكون التوثيق كافيًا للسماح للمقيم بتطبيق الحكم المهني لفهم نطاق التقييم والعمل المنجز والاستنتاجات التي توصل إليها.

3-20 تدرج جميع الوثائق في بعض الحالات في تقرير التقييم أو تقرير مراجعة التقييم، ويجب الاحتفاظ بوثائق إضافية في حالات أخرى بناءً على نطاق العمل المتفق عليه. وينبغي أن تتضمن الوثائق، على سبيل المثال لا الحصر، مراسلات العميل والبيانات والمداخلات 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 إدارة المُقيم لمخاطر التقييم. ويجب على المُقيم الاحتفاظ بنسخة من أي تقرير صادر بخصوص القيمة وسجل أعمال التقييم.

30- تقارير التقييم

1-30 يجب أن تقدم تقارير التقييم شرحًا مفصلاً ومنظمًا جيدًا لأمس تحديد القيمة.

- 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 وصفًا واضحًا لنطاق العمل والعمل المنفذ والأحكام المهنية المستخدمة وأساس الاستنتاجات التي تم التوصل إليها.
- 4-30 تتراوح طرق عرض ملفات تقارير التقييم بين التقارير المردية الشاملة والتقارير الموجزة المختصرة.
- 5-30 يمكن أن تقدم التعاقدات الدائمة التي تتطلب إجراء عمليات تقييم متكررة تحديثات للتقارير 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 المُقيم.
- (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) مصادر اختيار البيانات والمدخلات الهامة المستخدمة.
- (م) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة المستخدمة التي أخذت بعين الاعتبار.
- (ن) الافتراضات الهامة أو الخاصة أو الشروط المقيدة أو كلاهما.
- (س) النتائج التي تم التوصل إليها.
- (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 كافيًا لشرح النتيجة التي توصل إليها، وأن يعتبر معقولًا بالنسبة للمُقيم الذي يطبق حكمه المهني.
- 8-30 إذا استنتج المُقيم أن القيود أو الضوابط المفروضة ستؤثر على الامتثال للمعايير، فيجب ألا يذكر المُقيم أن التقرير ممثلًا للمعايير.

40- مراجعة تقارير التقييم

1-40 لا تمثل 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 مدى الامتثال للمعايير.

(ب) تتناول مراجعة القيمة مدى معقولية القيمة.

2-40 إذا قدمت القيمة كجزء من مراجعة القيمة، فهذا يعد تقييماً منفصلاً (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 المطبق على المراجعة.

4-40 في جميع الأحوال، يجب أن يكون تقرير مراجعة التقييم كافياً لشرح النتيجة التي توصل إليها المقيم.

معايير الأصول

المعيار 300- الآلات والمعدات والبنية التحتية

10- نبذة عامة

10-1 تتطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، 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 تتبع عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية المعايير المعمول بها لهذا النوع من الأصول أو الالتزامات أو أيهما (انظر المعيار 410- العقارات تحت التطوير)

20- المقدمة

20-1 تُعد الآلات والمعدات والبنية التحتية أصولاً ملموسة تملكها منشأة ما لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لتأجيرها للآخرين أو لأغراض إدارية، ويتوقع استخدامها خلال فترة زمنية. يمكن أن تتضمن الآلات والمعدات والبنية التحتية أيضاً أصول البنية التحتية، والتي عادةً ما تكون جزءاً من نظام متخصص أو شبكة أو مجموعة من الأصول التكميلية. وعندما تكون الآلات أو المعدات أو البنية التحتية مرتبطة بعقار تحت التطوير، فيجب مراعاة متطلبات المعيار 410- العقارات تحت التطوير.

20-2 يخضع الحق في استخدام أحد عناصر الآلات والمعدات (مثل الحق الناشئ عن عقد الإيجار) - إرشادات هذا المعيار. ويجب الإشارة إلى أن "حق استخدام" يمثل أصل مستقل عن الأصل محل التقييم، إذ يمكن أن يكون له عمر افتراضي مختلف عن عمر الخدمة للأصل الأساسي نفسه (الذي يأخذ في الاعتبار كل من الصيانة الوقائية والتنبؤية)، وفي مثل هذه الظروف، يجب أن يكون الفرق معن.

20-3 تمثيلاً مع فرضية أعلى وأفضل استخدام، قد تكون لمجموعة من الأصول قيمة أكبر عند تقييمها منفردة من قيمتها المقدرة باعتبارها جزءاً من مجموعة الأصول، أو العكس يجب تقييم الآلات والمعدات التي تُحقق أعلى وأفضل استخدام كجزء من مجموعة الأصول باستخدام افتراضات متسقة.

20-4 عادة ما تقع الأصول غير الملموسة خارج نطاق تصنيف الآلات والمعدات والبنية التحتية. ولكن يمكن أن يؤثر الأصل غير الملموس على قيمة 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 ضرورياً لتقييم أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية، ينبغي إدراجها في التقييم.

20-5 يتطلب تقييم الآلات والمعدات عادة النظر في مجموعة من العوامل المتعلقة بالأصول ذاتها وبيئتها وخصائصها المادية والوظيفية والاقتصادية. وفيما يلي بعض الأمثلة على العوامل التي يمكن أخذها في الاعتبار:

(أ) العوامل المتعلقة بالأصول:

1. المواصفات الفنية للأصل. "بلد الصنع- منة الصنع- الطراز- الموديل- الرقم المسلسل- إيضاح حالة الأصل وقت الاقتناء "جديد/مجدد/مستعمل"- الطاقة الانتاجية القصوى - الطاقة الانتاجية المتاحة - له وكيل في جمهورية مصر العربية من عدمه - يوجد بالمصنع مخزون قطع غيار".
2. العمر الإنتاجي أو الاقتصادي أو الفعال المتبقي مع مراعاة كل من الصيانة الوقائية والتنبؤية والدورية.
3. حالة الأصل، بما في ذلك تاريخ الصيانة.
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. بالنسبة للأصل المؤجر، خيارات تجديد عقد الإيجار أو أي احتمالات لنهاية عقد الإيجار (يُشار إليها غالبًا باسم قيمة نهاية المدة).
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. في الحالات التي تكون فيها التكاليف التاريخية غير متاحة للأصول التي قد تتواجد داخل المصنع خلال فترة البناء، يمكن للمقيم الاستعانة بالعقود الهندسية أو عقود الشراء أو الإنشاء أو جميعها بوصفها وثائق مرجعية (إذا كان ذلك متاحًا).
10. المواصفات الفنية المرتبطة بوسائل النقل "نوع الأصل، الطراز والموديل، السعة اللترية، عداد الكيلومتر وقت المعاينة، رقم الشاسيه، رقم الموتور، جدول الصيانات، الاهلاكات القابلة للإصلاح، الاهلاكات الغير قابلة للإصلاح، لها وكيل في جمهورية مصر العربية من عدمه".

(ب) العوامل البيئية أو الخارجية ذات الصلة

1. موقع مصادر المواد الخام وسوق المنتج النهائي بالنسبة للمنتجات التي يُنتجها الأصل أو مجموعة الأصول. ويمكن أن تكون درجة ملائمة الموقع ذات عمر محدود أيضًا (على سبيل المثال: عندما تكون المواد الخام محدودة أو الطلب مؤقت).
2. تأثير أي تشريع أو عوامل خارجية قد تقيد الاستخدام أو تفرض تكاليف تشغيل/ أو وقف تشغيل إضافية على الآلات والمعدات أو تقلل الطلب على منتج يُنتجه الأصل أو مجموعة من الأصول.

3. يجب تخزين النفايات الكيميائية السامة التي يمكن أن تكون في حالة صلبة أو سائلة أو غازية أو التخلص منها بطريقة احترافية، وهذا أمر بالغ الأهمية بالنسبة لجميع الصناعات التحويلية.
4. المواد المشعة التي قد تكون موجودة في بعض الآلات والمعدات لها تأثير بالغ إذا لم يتم استخدامها أو التخلص منها بشكل مناسب وهذا سيكون له تبعيات كبيرة على النفقات والبيئة.
5. النفايات السامة والتي قد تكون كيميائية على شكل مادة صلبة أو سائلة أو يجب تخزين الغازات أو التخلص منها بطريقة احترافية، هذا أمر بالغ الأهمية لجميع الصناعات.

(ج) العوامل المتعلقة بالحالة الاقتصادية:

1. الربحية الفعلية أو المحتملة للأصل ويتم حسابها بمقارنة تكاليف التشغيل مع الأرباح (أو الأرباح المحتملة) للمنشآت التي تستخدم هذا الأصل.
2. قد تؤثر عوامل الاقتصاد الكلي والجزئي على الطلب على المنتج الذي يُسهم الأصل في تصنيعه.
3. إمكانية استخدام الأصل بشكل يحقق قيمة أعلى من الاستخدام الحالي (أي أعلى وأفضل استخدام).
4. ينبغي أن تعكس تقييمات الآلات والمعدات تأثير جميع أشكال التقادم على القيمة.

(د) العوامل المرتبطة بالصيانة:

1. العمر الافتراضي: كلما كان العمر المتبقي للألة أطول، كانت الصيانة لها وزن نسبي أعلى في قيمتها.
2. الحالة الفنية: حالة الآلة من حيث الصيانة والتلف والتآكل تؤثر تأثيرًا مباشرًا على قيمتها.
3. التكنولوجيا المستخدمة: الآلات التي تستخدم أحدث التقنيات تؤثر الصيانة التكنولوجية على حفظ قيمتها أعلى.
4. السعة الإنتاجية: كلما زادت ساعات التشغيل، زادت عدد مرات الصيانة المطلوبة للحفاظ على قيمة الآلة.
5. العلامة التجارية: الآلات التي تحمل علامات تجارية معروفة تكون صيانتها ذات قيمة أعلى.

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

30-إطار التقييم

30-1 يجب على المقيم الالتزام بالمبادئ والمتطلبات الواردة في المعيار (100) من إطار التقييم. وفي الحالات التي تتطلب فيها التشريعات والقرارات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والمنظمة لسوق رأس المال في جمهورية مصر العربية إعداد تقرير تقييم للعقارات أو الآلات والمعدات، فيتعين أن يصدر تقرير التقييم من جهة مرخص لها

من الهيئة بمزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية، وذلك وفقاً لأحكام القوانين واللوائح والقرارات المنظمة ذات الصلة.

40- نطاق العمل

40-1 لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصل أو الالتزام محل التقييم الواردة في القسم (20) من المعيار (101)

نطاق العمل، وبما يؤثر جوهرياً على القيمة، يجب على المقيم مراعاة وفحص درجة ارتباط الأصل أو اندماجه مع الأصول الأخرى، وذلك على سبيل المثال:

(أ) الأصول المرتبطة بصفة دائمة بالأرض، والتي لا يمكن فصلها أو إزالتها دون هدم كامل للأصل نفسه أو إلحاق ضرر جسيم بالمنشآت أو المبان المحيطة به.

(ب) الآلات الفردية التي تشكل جزءاً من خط إنتاج متكامل، وحيث قدرتها التشغيلية ووظيفتها الأساسية على بقية أصول هذا الخط.

(ج) الأصول التي تُصنف بوصفها جزءاً لا يتجزأ من المكونات العقارية، مثل: أنظمة التدفئة، والتهوية، وتكييف الهواء (HVAC).

وفي جميع الحالات المذكورة أعلاه، يلتزم المقيم بتحديد ما يتم إدراجه في التقييم أو استبعاده منه بوضوح تام، مع الإفصاح القطعي في التقرير عن أي افتراضات خاصة ترتبط بوجود أصول تكاملية تؤثر على القيمة.

40-2 غالباً ما تُدمج الآلات والمعدات والبنية التحتية المرتبطة بتوريد الخدمات أو توفيرها للمبنى داخل المبنى، وبمجرد تركيبها، غالباً ما يصعب فصلها عنه. تتشكل هذه العناصر عادةً جزءاً من الحقوق المترتبة على العقار، وبالتالي يجب أيضاً مراعاة المتطلبات الواردة في المعيار -400 الحقوق المترتبة على العقار والمعيار 410 - العقارات تحت التطوير، حيثما كان ذلك مناسباً. ومن الأمثلة على ذلك: الأصول التي لها وظيفة رئيسية تتمثل في تقديم خدمات الكهرباء أو الغاز أو التدفئة أو التبريد أو التهوية إلى أحد المباني والمعدات، مثل: المصاعد. وإذا تطلب الغرض من التقييم تقييم هذه العناصر بشكل منفصل، فيجب أن يشمل نطاق العمل بياناً يشر إلى إدراج قيمة هذه العناصر في الحقوق المترتبة على العقار ولا يمكن التوصل إليها بشكل منفصل.

40-3 عادةً ما تكون هناك حاجة إلى افتراضات إضافية لوصف الحالة والظروف التي تُقيم فيها الأصول نظراً للطبيعة المتنوعة لعناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية وقابلية نقلها. يجب أخذ هذه العناصر في الاعتبار وإدراجها ضمن نطاق العمل للامتثال الفقرة (20-1) معيار -101 نطاق العمل. ومن الأمثلة على الافتراضات التي يمكن أن تكون مناسبة 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 مباعة قسرياً (انظر ملحق المعيار – 102 أسس التقييم).
- (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.
- 4-50 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسمين (20) و (30) من المعيار – 101 نطاق العمل، يجب أن تتناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار التقييم الاستخدام المقصود من التقييم وأساس أسس التقييم.
- 4-60 يجب تجميع التحقيقات والأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: المعاينة أو الاستفسار أو البحث أو الحساب أو التحليل لضمان تعزيز أعال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المقيم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.
- 4-70 عندما تعتمد أعمال التقييم الاعتماد على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المقيم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلباً على مصداقية التقييم. وينبغي النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمقيم (على سبيل المثال، من الإدارة أو المالك مثلاً) 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)
- 4-80 عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة ينبغي للمقيم أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
- (أ) الاستخدام المقصود من التقييم.
- (ب) أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
- (ج) الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
- (د) هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستخدم المقصود للتقييم (انظر المعيار – 101 نطاق العمل).
- 4-90 ويشكل الاستخدام المقصود للتقييم وأساس القيمة ومدى عمليات البحث والقيود المفروضة عليها وأي مصادر للمعلومات يمكن الاعتماد عليها، جزءاً من نطاق العمل المتعلق بالتقييم الذي يجب إبلاغه إلى جميع أطراف التقييم (انظر المعيار 101 نطاق العمل).

40-10 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن أعمال البحث والاستقصاء أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث والاستقصاء مثل الفحص كبيرة لدرجة أنها لن ينتج عنها نتائج تقييم كافية لغرض التقييم، يجب أن ينص التقييم صراحة على أن التقييم لا يتوافق مع المعايير (انظر المعيار 100 – إطار التقييم، القسم (40)، والمعيار – 101 نطاق العمل)

50- أسس التقييم

50-1 وفقاً للمعيار 102 – أسس التقييم، يجب على المُقيّم تحديد الأساس المناسب للقيمة عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (PEI).
50-2 إن استخدام الأساس أو الأسس المناسبة للقيمة وما يرتبط بها من فرضية القيمة (انظر ملحق المعيار 102- أسس التقييم)، له أهمية خاصة في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية؛ نظراً لأن الفروق في القيمة تكون واضحة بناءً على ما إذا كان أي عنصر من الآلات والمعدات والبنية التحتية مُقيّم بموجب فرضية "قيد الاستخدام" أو "التصفية المنظمة أو القسرية" (انظر ملحق المعيار 102- أسس التقييم). وتعتبر قيمة معظم الآلات والمعدات والبنية التحتية حساسة بشكل خاص لفرضيات القيمة المختلفة.

قيمة التصفية

50-3 عند تحديد أي فرضية لقيمة التصفية، ينبغي توضيح ما إذا كان يتطلب أن تكون الفرضية في مكانها في الموقع (أو إزالتها) خارج الموقع، وغالباً ستؤثر الخصائص المرتبطة بموقع الأصل أو مجموعة الأصول وحيازة الأرض الأساسية أو مدة عقد الإيجار، على المقابل المُقدّر للأصل الموجود أو الغزال.
50-4 بغض النظر عما إذا كان الأصل أو مجموعة الأصول محلّ النظر يتم تقييمها على أساس بقائها في مكانها (في الموقع)، أو على أساس إزالتها (خارج الموقع)، فإنه عادةً ما ينبغي أن يفترض الأساس سيناريو يهدف إلى تعظيم إجمالي العائد الممكن تحقيقه، مع مراعاة أساس القيمة محلّ التقييم. وقد يتحقق ذلك من خلال بيع الأصول بشكل منفصل (جزئي)، أو بدلاً من ذلك من خلال بيع الأصول كمجموعة واحدة، وذلك اعتماداً على ظروف السوق.

50-5 تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للآلات والمعدات، قد يكون بيع الأصل على أساس إزالته (خارج الموقع) أو على أساس مجزأ أمراً شائعاً للغاية. بالنسبة للبنية التحتية، يمكن أن يكون أو لا يكون بيع الأصل على أساس إزالته (خارج الموقع) أو على أساس مجزأ ممكناً وسيختلف ذلك وفقاً لخصائص الأصل.
50-6 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 مادياً أو اقتصادياً). يمكن أن تشمل هذه العناصر (على سبيل المثال لا الحصر) الأماسات والأنابيب الكهربائية وأنابيب العمليات وتكاليف النقل وتكاليف التركيب والتشغيل والمباني الثابتة ومعدات السلامة والحماية وما إلى ذلك.

50-7 وفي حالة ما إذا كان نطاق العمل يتطلب على وجه التحديد تحديد مبلغ صافي (مقابل المبلغ الإجمالي) الذي سيتم الحصول عليه من البيع على أساس التصفية، ينبغي توضيح طبيعة ومقدار التكاليف الإجمالية التي يحتمل أن يتكبدها البائع للحصول على المبلغ الصافي.

60 أساليب التقييم

60-1 يمكن تطبيق جميع أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المنصوص عليها في أساليب التقييم العامة على تقييم أصول أو التزامات الآلات والمعدات وذلك تبعاً لطبيعة الأصول والمعلومات المتاحة والحقائق والظروف المحيطة بالتقييم.

70 أسلوب السوق (البيع المقارنة / البيع المثيلة):

70-1 يشيع استخدام أسلوب السوق (البيع المقارنة / البيع المثيلة) لفئات الآلات والمعدات المتشابهة، التي يوجد لها سوق نشط، وفي هذا الأسلوب يحصل المُقيم على معلومات حقيقية من مصادر موثوق بها عن البيع التي تمت مؤخراً أو البيع السابقة أو عروض الأسعار الحقيقية للأصول المتشابهة من أجل مقارنتها بالأصول محل التقييم. وإذا كانت البيع المقارنة ليست مثيلة للآلات والمعدات محل التقييم فيتم إدخال التعديلات على أسعار البيع المقارنة لتعكس الفروق في الأصول التي يتم تقييمها. ويجب توخي الحذر عند تقييم بعض أنواع من الآلات والمعدات المتخصصة عندما تكون بيانات السوق المتوفرة ضئيلة أو منعدمة، وفي هذه الحالات يكون من المناسب استخدام إما أسلوب الدخل أو التكلفة في التقييم.

70-2 عند استخدام أسلوب السوق، لابد من توافر البيانات/ الأدلة السوقية التالية كمرجعية في التقييم:

- المبيعات الفعلية للأصول المثيلة.
- المبيعات الفعلية للأصول المتشابهة.
- طلب أسعار للأصول المثيلة.
- طلب أسعار للأصول المتشابهة.

70-3 اعتماداً على الأصل أو الأصول محل التقييم، يُمكن النظر في البيانات/ الأدلة السوقية بعدة طرق تتضمن الآتي:

- مجزأة (أي على أساس الأصول الفردية).
- خط الإنتاج (أي مجموعة من الأصول التي تشكل معاً وحدة التشغيل).
- الآلات أو المرافق بالكامل (أي منشأة إنتاج تُنتج عدد معين من الوحدات يومياً).
- المحفظة (أي مجموعة من الأصول التي تعمل عبر المنطقة).

70-4 ينبغي أن تُمثل اعتبارات أعلى وأفضل استخدام دائماً الاعتبار الأساسي للمُقيم 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 المُقيم الإفصاح عن ذلك، وأن يقدم التبرير اللازم بشأن الاختلاف في تكوين استنتاجه.

70-5 ينبغي الاعتماد على المبيعات الفعلية بدلاً من الأسعار المتوقعة، وعلى الأدلة المتاحة قبل تاريخ التقييم مباشرة على ما تقع بعد تاريخ التقييم.

70-6 وينبغي ترجيح موثوقية الأدلة وفقاً لمصدرها. اعتماداً على فئة الأصول التي تعتبر جزءاً من التقييم، يمكن أخذ الأدلة في الاعتبار على المستوى المحلي.

70-7 يتضمن أسلوب السوق (البيع المقارنة / البيع المثيلة) بالنسبة للمبيعات الفعلية للأصول المتطابقة جميع أشكال الإهلاك والتقاعد المتعلقة بالأصول ولن يُطلب أي تعديل في القيمة.

70-8 قد يتطلب إجراء تعديلات مختلفة على المبيعات الفعلية أو الأسعار الحالية للأصول المماثلة حتى تتماشى مع خصائص الأصل محل التقييم، وقد تشمل على سبيل المثال لا الحصر تعديلات على ما يلي:

- العوامل الفنية (الحجم، والقدرة، والتصنيف، ووحدات الإنتاج، والمواصفات، وما إلى ذلك).
- عوامل التدهور والتقاعد (الوضع القائم، وكثافة الاستخدام، والعمر، والصيانة، وحالة الإصلاح وتكاليف التشغيل).

- العوامل المرتبطة بالسوق (الموقع، وقيمة العملة، والكميات، والسعر المطلوب مقابل المبيعات الفعلية، والحالة البيئية، الترخيص، الامتثال وما إلى ذلك).

- عوامل الوقت أو أساس القيمة (تاريخ البيع مقابل تاريخ التقييم، والبيع في السوق مقابل بيع التصفية، والتثبيت كما هو، ومكان الإزالة، وما إلى ذلك).

70-9 يتم إجراء التعديلات بين الأصل المباع المقارن والمستهدف في البنود التالية مثل: المنشأ والعمر الفعلي، والحالة الفنية، والسعة، والحجم، والشكل الظاهري للماكينة (اللوازم والأكسسوارات)، وتاريخ البيع، وظروف البيع، والموقع، والتوافق البيئي والأمني، والسعر، والجودة، والكمية، ووقت البيع، ونوع البيوع، وعوامل أخرى، ويمكن للمقيم أن يستخدم أساليب مختلفة بما في ذلك:

- تعديل الضبط المباشر (أي تعديل المبلغ).
- تعديل الضبط غير المباشر (أي تعديل البيانات وفق نسبة مئوية).

70-10 يجب دائماً تفضيل الأدلة في السوق النشط والذي يتصف بالشفافية على السوق غير النشط والمبهم. وبالمثل، ستكون الأدلة أكثر قابلية للمقارنة كلما قلت تعديل قيمة الأصل المقارن لكي يتماشى مع الأصل المستهدف. وفي جميع الأحوال، يجب استخدام الحكم المهني للتأكد من أن الأدلة التي يتم النظر فيها مناسبة مع الأخذ في الاعتبار طبيعة التقييم الذي يتم إجراؤه.

80 أسلوب الدخل

80-1 يمكن استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات، عندما يمكن تحديد التدفقات النقدية للأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية.

80-2 عندما يتم تقييم المصانع والمعدات والبنية التحتية على أساس أسلوب الدخل، يجب استبعاد عناصر القيمة المتعلقة بالأصول غير المادية وغيرها من الأصول المساهمة الأخرى.

80-3 عندما يتم تقييم الآلات والمعدات على أساس أسلوب الدخل، ينبغي التأكد من استبعاد عناصر القيمة المتعلقة بالأصول غير الملموسة وغيرها من الأصول المساهمة.

80-4 يمكن أيضًا استخدام أسلوب الدخل جنبًا إلى جنب مع غيره من أساليب التقييم، في تقييم التقادم الاقتصادي أو الشهرة التجارية لأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية. وينبغي توخي الحذر عند استخدام أسلوب الدخل لأنه قد يكون من الصعب توزيع التدفقات النقدية الإجمالية المرتبطة بمجموعة من الأصول التكميلية على أصول فردية.

80-5 في حالة استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات، يجب أن يراعي التقييم التدفقات النقدية المتوقع تحقيقها على مدار العمر الاقتصادي للأصل وكذلك قيمة الأصل في نهاية عمره (والتي يُشار إليها غالبًا باسم القيمة المتبقية).

80-6 يمكن استخدام أسلوب الدخل لتقييم أصل أو مجموعة من الأصول التكميلية وإعطاء وزن نسبي أعلى للترجيح، عندما تعتمد القيمة بدرجة كبيرة على قدرة الأصل على إدراج (توليد) الدخل، في ضوء الحالات التالية:

(أ) أن يكون للأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية حواجز مرتفعة تمنع دون دخول المشاركين في السوق.

(ب) يتطلب إنشاء الأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية وقتًا طويلًا، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.

(ج) توجد عوائق قانونية أو تنظيمية محتملة لإنشاء الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية.

(د) يكون المشتري على استعداد لدفع علاوة كبيرة مقابل استخدام الأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية على الفور، بسبب ظروف السوق المواتية و/أو درجة عالية من التأكد في تحقق تدفقات نقدية فورية.

(هـ) وجود مشقة أو مخاطر للحصول على الأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.

80-7 بالإضافة إلى ما سبق، ينبغي أيضًا إعطاء أسلوب الدخل وزن كبير في تقييم الأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية في الحالات التالية:

(أ) إذا كان استخدام أسلوب السوق غير عملي أو غير حاسم لتقييم أصل أو مجموعة الأصول التكميلية.

(ب) إذا كان التقييم يحتاج فقط إلى النظر في الأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية، وليس قيمة الأصول الفردية.

(ج) يتم تحديد قدرة الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية على تحقيق إيرادات وفقًا لأسعار السوق، أو من خلال العقود المتداولة بالسوق.

- (د) يكون التدفق النقدي الناتج للأصل أو مجموعة الأصول التكميلية منفصلاً ويمكن تمييزه بوضوح عن الأجزاء الأخرى من الأعمال.
- (هـ) يمكن تقييم قيمة الأصول المساهمة الأخرى المُدرجة بطبيعتها ضمن الدخل الناتج بسهولة بمعزل عن الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية باستخدام أساليب التقييم الأخرى.

90 أسلوب التكلفة

90-1 عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة لتقييم الآلات والمعدات، ولا سيما في حالة الأصول الفردية المتخصصة. وتتمثل الخطوة الأولى في تقدير تكلفة استبدال الأصل محل التقييم، وهي تكلفة إعادة الإنتاج أو تكلفة الإحلال، أيها أقل قيمة. وتمثل تكلفة الإحلال تكلفة الحصول على أصل بديل له نفس الاستخدام، ويمكن أن يكون هذا البديل أصل حديث له نفس الوظائف، أو تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل تمامًا من الأصل محل التقييم. وبعد استنتاج تكلفة الإحلال، ينبغي تعديل القيمة لتعكس تأثير التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي. وفي جميع الأحوال ينبغي أن تؤدي التعديلات التي يتم إدخالها على تكلفة إحلال/ استبدال مُعينة إلى نفس تكلفة الأصل الحديث المكافئ من ناحية المنفعة المحققة.

90-2 قد تستخدم التكاليف الفعلية التي تتكبدها المنشأة عند الاستحواذ على أحد الأصول أو إنشاءه للاستخدام لمقاييس لتكلفة استبدال الأصل في ظروف مُعينة. ولكن ينبغي للمُقيم قبل استخدام التكلفة التاريخية مراعاة ما يلي:

- (أ) توقيت النفقات التاريخية: قد لا تعكس التكاليف التاريخية التكلفة الفعلية للأصل محل التقييم، حيث قد تحتاج إلى إجراء تعديلات لتعكس ما يعادلها في تاريخ التقييم، نتيجة التغيرات في أسعار السوق أو التضخم أو الانكماش أو أي عوامل أخرى.
- (ب) أساس القيمة: يجب توخي الحذر عند اعتماد التكاليف الخاصة بمشارك معين في السوق أو هوامش الربح، لأنها قد لا تمثل ما قد يدفعه المشاركون العاديون في السوق.
- (ج) تكاليف المحددة المدرجة: يجب على المُقيم أن يأخذ في الاعتبار جميع التكاليف الجوهرية التي تم أخذها في الاعتبار، وأن يُحدد المُقيم ما إذا كانت هذه التكاليف تساهم في قيمة الأصل، وبالنسبة لبعض أسس التقييم فقد يكون من المناسب الأخذ في الاعتبار هامش ربح محدد على التكاليف المتكبدة.
- (د) المصروفات غير العادية: ينبغي استبعاد أي تكاليف أو خصومات لا يتكبدها المشارك العادي في السوق ولا تكون متاحة لغيره في السوق.
- 90-3 بعد تحديد تكلفة الاستبدال/ الإحلال، يجب إجراء الخصومات لتعكس الإهلاك المادي والتقادم الوظيفي والتكنولوجي والاقتصادي.

طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية (Cost-to-Capacity Method)

4-90 تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إحلال الآلات والمعدات التي لديها قدرة استيعابية معلومة بالرجوع إلى تكلفة أي أصل مماثل له قدرة استيعابية مختلفة.

5-90 عادة ما تستخدم طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية بأي من الشكلين التاليين:

1- تقدير تكلفة إحلال الآلات والمعدات ذات قدرة استيعابية معينة عندما تكون تكاليف إحلال الآلات والمعدات ذات القدرة الاستيعابية المختلفة معروفة؛ أو

2- تقدير تكلفة إحلال الآلات والمعدات الحديثة ذات قدرة استيعابية تتوافق مع الطلب المتوقع إذا كان الأصل محل التقييم له قدرة استيعابية أكبر من قدرته الإنتاجية الفعلية (كوسيلة لقياس خصم عدم الاستغلال الكامل للطاقة الإنتاجية للأصل).

6-90 يمكن استخدام هذه الطريقة باعتبارها طريقة مبدئية لتحديد تكلفة إحلال الآلات والمعدات محل التقييم. ومع ذلك، ستُعطي الأفضلية دائماً لوجود آلات مماثلة تماماً مصممة بنفس القدرة الاستيعابية للآلات والمعدات محل التقييم داخل المنطقة الجغرافية.

7-90 يتم استخدام التكلفة التاريخية والقدرة الاستيعابية للآلات والمعدات ذات الخصائص التكنولوجية المماثلة بهدف تقدير تكلفة للآلة أو المعدة محل التقييم. ويُلاحظ أن العلاقة بين التكلفة والقدرة الاستيعابية ليست خطية في العادة ويرجع ذلك إلى اقتصاديات الحجم الكبير -حيث كلما ازدادت سعة الآلة/المعدة/المصنع، كلما تقل تكلفة الوحدة الحديثة لكل زيادة في القدرة (الطاقة) الاستيعابية بمقدار وحدة واحدة، لذا قد يلزم إدخال شكل من أشكال التعديل على العلاقة الطردية بين الطاقة الاستيعابية والتكلفة. مع ذلك، ينبغي للمُقيم توخي الحذر عند إدخال هذا التعديل، وأن يأخذ في الاعتبار الاختلاف في التكنولوجيا المستخدمة، وموقع المصنع ومواصفاته الفنية، والتصميمات الهندسية، الاختلافات الكبيرة في القدرة الاستيعابية للأصول محل التقييم، لأن ذلك قد لا يؤدي إلى نتائج موثوقة.

طريقة المؤشرات (Trending Method)

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

9-90 تشمل التكلفة التاريخية النفقات التي تم تكبدها عند شراء الأصل وتشغيله لأول مرة من قبل مالكة الأول.

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.

- 90-11 يجب توخي مبدأ الحيطة والحذر عن استخدام طريقة المؤشرات في الحالات التالية:
- (أ) لا ينبغي تطبيق طريقة المؤشرات لتقدير أي قيمة 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 والعمالة والتسليم والمعدات الكهربائية وتقنية المعلومات وخلافه) التي قد لا ترتبط بمؤشر معين.
- (ج) قد يُسفر استخدام مؤشر أو اتجاه معين في مناطق خاضعة لأنظمة وقوانين مختلفة على الأصل محل التقييم عن نتائج خاطئة بسبب اختلاف العوامل التي تؤثر في المؤشرات في المناطق الخاضعة لأنظمة مختلفة.
- (د) قد تُسفر استخدام التكاليف التاريخية طويلة الأجل عند استخدام طريقة المؤشرات عن نتائج خاطئة في حالة إذا كان الأصل مقوم بعملة أجنبية بسبب تحركات سعر الصرف بمرور الوقت.
- 90-12 في جميع الحالات، يُشترط الحكم المهني لضمان ملاءمة طريقة المؤشرات المُتبعة في تحديد تكلفة الإحلال بوصف ذلك جزءاً من أسلوب التكلفة مع مراعاة طبيعة التقييم المُنفذ. وإذا اسفرت طريقة تحديد المؤشرات إلى نتائج تقييم خاطئة، فيجب تطبيق أساليب بديلة لتحديد تكلفة الإحلال (أي أسلوب مباشر في تحديد تكلفة الاستبدال).

100- البيانات والمدخلات

- 100-1 وفقاً للمعيار 104-البيانات والمدخلات، يجب أن يُحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص البيانات ذات الصلة والملحوظة إلى أقصى حد ممكن.
- 100-2 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:
- (أ) الأدلة المقارنة المباشرة.
- (ب) الأدلة المقارنة غير المباشرة.
- (ج) بيانات السوق العامة.
- (د) المصادر الأخرى.
- 100-3 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة، يجب أن يتأكد المُقيّم من تطبيق خصائص البيانات والمدخلات المناسبة الواردة في المعيار 104-البيانات والمدخلات تطبيقاً كاملاً.
- 100-4 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقة مع النماذج المستخدمة لتقييم الأصل (انظر المعيار 104-البيانات والمدخلات، الفقرة 40-1).
- 100-5 يجب أن يخضع تحديد المدخلات ومصدرها واستخدامها للتوضيح والتبرير والتوثيق.

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

110- نماذج التقييم

110-1 وفقاً للمعيار 105-نماذج التقييم، يجب أن يُحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص البيانات ذات الصلة والملحوظة إلى أقصى حدٍّ ممكن.

110-2 ويجب أن تكون نماذج التقييم مناسبة للاستخدام المقصود من التقييم ومتسقة مع طبيعة المدخلات.

120- التوثيق وإعداد التقارير

120-1 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (30) من المعيار 106 -التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير تقييم بخصوص عمليات التقييم، ويتعين أن يتضمن التقرير مراجع مناسبة توضح جمع الأمور التي تناولها نطاق العمل المتفق عليه (انظر المعيار 101 -نطاق العمل) ويجب أن يتضمن التقرير تعليقاً يوضح تأثير أي من الأصول الملموسة أو غير الملموسة المستبعدة من المعاملة الفعلية أو المقترحة على القيمة المعلنة

120-2 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 106-التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير مراجعة التقييم، ويجب أن يذكر تقرير مراجعة التقييم ما إن كانت المراجعة تخص مراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة.

130- الاعتبارات الخاصة للآلات والمعدات

130-1 يتناول القسم التالي قائمة غير حصرية تضم الموضوعات ذات الصلة بتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية.

تخصيص القيمة

130-2 بالإضافة إلى القسم 70 من المعيار 102- أسس التقييم وهذا المعيار، عند تقييم مجموعة من الأصول باعتبارها جزء من محفظة ولكنها تُخصّص على أساس فردي، فيجب أن يذكر المُقيّم صراحةً أن هذا هو الوضع ويذكر أساساً منطقيًا لمنهجيته في التخصيص.

المعيار 400-الحقوق المترتبة على العقار

10-نبذة عامة

1-10 تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييم الحقوق المترتبة على العقار. ويشمل هذا المعيار التعديلات أو المتطلبات الإضافية أو الأمثلة الخاصة التي توضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات التقييم التي ينطبق عليها هذا المعيار، ويجب أن تتسق الحقوق المترتبة على العقار كذلك مع المعايير المطبقة لذلك النوع لتلك النوعية من الأصول أو الالتزامات (المعيار 300 - (الألات والمعدات والبنية التحتية) والمعيار 410 - (العقارات تحت التطوير، إن أمكن).

20 - المقدمة

1-20 تُحدد الحقوق المترتبة على العقار عادة وفقاً لأنظمة الدولة للدولة والنظام المطبق في المناطق الفردية الخاضعة للأنظمة، (وفقاً للنظام القانوني السائد في الدولة أو الإقليم محل التقييم) تنظمها غالباً التشريعات الوطنية أو المحلية (وتنظم هذه الحقوق عادةً بموجب التشريعات الوطنية أو المحلية المسارية). في بعض الحالات يحتفظ 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 المقيم الإلمام بالإطار القانوني أو التعاقد الذي يؤثر على المصلحة محل التقييم.

2-20 تمثل الحقوق المترتبة على العقار الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها. وتشمل الحقوق المترتبة على العقار حقوق الحيازة غير الرسمية للأراضي الجماعية أو القبلية والمستوطنات العشوائية الحضرية والريفية أو الاقتصادات الانتقالية، والتي يمكن أن تأخذ شكل من أشكال الحيازة أو الإشغال أو حقوق الاستخدام.

20-3 تُوجد ثلاثة أنواع رئيسية من الحقوق المترتبة على العقار:

- (أ) حق الملكية لمساحة أرض معينة، ويتمتع المالك بالحق المطلق في حيازة الأرض وأي مبانٍ عليها والسيطرة عليها بشكل دائم، مع الأخذ في الاعتبار أي حقوق ثانوية أخرى وأي أحكام قضائية.
- (ب) حقوق ثانوية تمنح المالك عادة حق الحيازة والسيطرة الحصرية على مساحة أرض معينة أو المباني عليها لفترة زمنية محددة. على سبيل المثال بموجب عقد إيجار.
- (ج) حق استخدام الأرض أو المباني (حق الانتفاع)، ولكن دون التمتع بحق الحيازة أو السيطرة الحصرية، كحق المرور على الأرض أو استغلالها فقط في نشاط محدد.

20-4 تخرج الأصول غير الملموسة عن نطاق هذا المعيار؛ ومع ذلك، قد تساهم تلك الأصول في تعزيز التدفقات النقدية المرتبطة بالأصول العقارية وتؤثر عليها تأثيراً ملموساً. وفي هذه الحالات، من الضروري أن يكون واضحاً في

نطاق العمل ما إذا كان يجب تقييم هذه الأصول غير الملموسة وتضمينها في التقييم أو استبعادها منه. وينبغي للمقيم في هذا الصدد الالتزام بأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (136) لسنة 2025 بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت، وتحديداً فيما يتعلق بمعايير تقييم الأصول غير الملموسة.

20-5 على الرغم من استخدام كلمات ومصطلحات مختلفة لوصف هذه الأنواع من الحقوق المترتبة على العقار في الأنظمة المختلفة، إلا أنه من الشائع استخدام مفاهيم مثل: الملكية المطلقة، أو حق حصري لفترة محدودة، أو حق غير حصري لاستخدام محدد. ويُقصد بثبات الأرض والمباني (أن الحق الذي يتمتع به أحد الأطراف هو الذي ينتقل خلال عملية التبادل وليست الأرض والمباني بحالتها المادية، ولذلك فإن القيمة ترتبط بالحق القانوني وليست بالأرض والمباني).

20-6 غالباً ما تقتضي الحاجة إجراء تقييم للحقوق المترتبة على العقار لمختلف الاستخدامات المقصودة، منها: الإقراض المضمون والبيع والشراء والضرائب وإجراءات التقاضي والتعويض والإفلاس وإعداد التقارير المالية.

30-إطار التقييم

30-1 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة بالبند 40 من معيار 100 – إطار التقييم، يجب أن يلتزم المقيم بمتطلبات المعايير العامة والملاحق الخاصة بها ومعايير تقييم الأصول ذات الصلة.

30-2 تحتوي المعايير على متطلبات الزامية يجب اتباعها للإفادة بأن التقييم متوافقاً مع هذه المعايير .

30-3 في الحالات التي تتطلب فيها التشريعات أو اللوائح المنظمة لسوق رأس المال في جمهورية مصر العربية إعداد تقرير تقييم للعقارات أو الآلات والمعدات، ينبغي أن يصدر التقرير عن جهة مرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بمزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية وذلك وفقاً لأحكام القوانين ذات الصلة.

30-4 ولا يجوز الاعتماد بتقارير التقييم العقاري الرسمية داخل جمهورية مصر العربية، إلا إذا كانت صادرة من خبير تقييم عقاري مقيد بسجلات الهيئة العامة للرقابة المالية وموقعة منه، وممهورة برقم قيده، وبأنها متوافقة مع هذه المعايير -أما "الخبراء المثلثون" المقيدون بالسجلات المختصة بوزارة التموين والتجارة الداخلية فيقتصر نطاق عملهم على تحديد الأسعار الأساسية للمنفقات وإجراء أعمال التثمين المرتبطة بالمزادات العلنية وإدارة عمليات البيع والشراء الاختيارية بالمزايدة العلنية، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم (100) لسنة (1957).

40- نطاق العمل

40-1 يجب أخذ الفقرات التالية في الحسبان لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم وفقاً (المعيار 101 -نطاق العمل)

(أ) وصف الحقوق المترتبة على العقار محل التقييم.

(ب) تحديد حقوق الملكية الكاملة أو الجزئية أو الحقوق العينية أو حقوق الانتفاع أو حقوق الاستخدام التي تؤثر على الحق محل التقييم.

40-2 وفقاً للمتطلبات الواردة في المعيار 101 -نطاق العمل يجب أن تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجرى أثناء مهمة التقييم مع الاستخدام المقصود لمهمة التقييم وأسس التقييم. وفي حالة مراجعة التقييم، يجب أن يوضح نطاق العمل ما إن كانت المراجعة تتعلق بعملية التقييم أو بالرأي في القيمة.

40-3 يجب تجميع الاستقصاءات والأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الفحص والاستقصاء والبحث، وإجراء العمليات الحسابية والتحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية يحتاج المقيم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

40-4 عندما تعتمد أعمال التقييم على معلومات مقدمة من قبل طرف آخر غير المقيم، يجب تقييم مدى موثوقية المعلومات المقدمة، وتأثيرها المحتمل على مصداقية نتائج التقييم وفقاً للمعيار 101-نطاق العمل.

40-5 عند النظر في مصداقية المعلومات المقدمة وموثوقيتها، يجب على المقيم 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه (المعيار 101-نطاق العمل).

40-6 يمثل الاستخدام المقصود للتقييم وأساس القيمة ونطاق وحدود أعمال البحث وأي من مصادر المعلومات المعتمد عليها جزءاً من نطاق عمل أعمال التقييم ويجب تعميمها على جميع الأطراف المشاركة في أعمال التقييم (انظر المعيار 101-نطاق العمل).

40-7 إذا اضح في سياق مهمة التقييم أن عمليات البحث أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث مثل أعمال المعاينة كبيرة بشكل لن يؤدي إلى نتيجة تقييم كافية لغرض التقييم، فيجب أن يُنصح صراحة على أن التقييم لا يتوافق مع المعايير (المعيار 100-إطار التقييم، والمعيار 101-نطاق العمل).

40-8 بالإضافة إلى المتطلبات التي تنص على نطاق أعمال البحث وطبيعة المعلومات التي سيستند إليها ومصدرها في المعيار 101-نطاق العمل، ينبغي مراعاة الأمور التالية:

- (أ) الأدلة المطلوبة، إن وجدت للتحقق من الحقوق المترتبة على العقار وأي حقوق أخرى مرتبطة بها.
- (ب) نطاق أعمال المعاينة الميدانية.
- (ج) المسؤولية عن المعلومات المتعلقة بمساحة الموقع وخصائصه (كحالة الأرض) وخصائص المباني والمساحات المبنية.
- (د) المسؤولية عن المعلومات المتعلقة بمساحة المنطقة وخصائصها (مثل ظروف التربة وخصوبتها وسماتها الناشئة مثل مساحة 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 المحاجر أو المناجم وأي إجراءات تتعلق بالاستخراج، وأي تدابير تصحيحية تُتخذ بعد الاستخراج.
- (ح) نطاق البحث في طبيعة الخدمات والمرافق ومواصفاتها وكفايتها.
- (ط) المسؤولية عن تحديد العوامل البيئية الفعلية أو المحتملة.
- (ي) التصاريح أو القيود القانونية المفروضة على استخدام العقارات والمباني، وكذلك أي تغيرات متوقعة أو محتملة في هذه التصاريح والقيود القانونية.
- 40-9 فيما يلي بعض الأمثلة على الافتراضات الخاصة التي يلزم إقرارها والاتفاق عليها للامتثال (المعيار 101 -نطاق العمل، والمعيار 102 أسس التقييم) 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 الحقوق المتعلقة بالعقارات دون الأخذ في الاعتبار الحقوق القائمة الأخرى.
- (د) خلو العقارات من التلوث أو المخاطر البيئية الأخرى.
- (هـ) استمرار النشاط الاقتصادي إلى الأبد.
- (و) منح الموافقة التخطيطية على تغيير الاستخدام المقترح.

50-أسس التقييم

- 50-1 وفقاً للمعيار 102-أسس التقييم، يجب على المقيم تحديد الأساس المناسب للقيمة من أجل الاستخدام المقصود عند تقييم الحقوق المترتبة على العقار.
- 50-2 يجب أن يراعي المقيم، وفقاً لمعظم أسس التقييم أعلى وأفضل استخدام للعقار الذي قد يختلف عن استخدامه الحالي (انظر المعيار 102-أسس التقييم). ولهذا التقييم أهمية خاصة للحقوق المترتبة على العقار التي يمكن تغيير استخدامها أو التي يمكن تطويرها.

50-3 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 102-أسس التقييم بشأن تخصيص القيمة، إذا كان مجموع قيمة العناصر المنفردة المخصصة يختلف عن قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما على أساس إجمالي، فينبغي للمقيم أن يذكر صراحة سبب أو أسباب الاختلاف الرئيسية.

60-أساليب التقييم

60-1 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسة الثلاثة الواردة بالمعيار 103-أساليب التقييم، لتقييم الحقوق المترتبة على العقار.

60-2 يجب على المقيم الامتثال لمتطلبات المعيار 103-أساليب التقييم، عند اختيار أسلوب وطريقة التقييم، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.

70-أسلوب السوق

70-1 عادة ما تكون الحقوق المترتبة على العقار 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، عادة ما يستخدم أسلوب السوق لتقييم الحقوق المترتبة على العقار.

70-2 ينبغي على المقيم عند مقارنة الأصل محل التقييم بأصول أخرى مشابهة اختيار وحدات مقارنة تعتبر مقبولة لدى غالبية المشاركين في السوق وذلك بحسب طبيعة الأصل. وأن يعتمد ذلك على طبيعة الأصل أو الالتزام محل التقييم. ويمكن أن تتضمن الوحدات المقارنة الشائعة الاستخدام ما يلي: -
(أ) سعر المتر المربع أو القدم المربع للمبنى أو لكل فدان للأرض.
(ب) السعر لكل غرفة.

(ج) السعر لكل وحدة إنتاج على سبيل المثال: ميجاوات وإنتاجية المحاصيل.

70-3 لا تُعد وحدة المقارنة مفيدة إلا عند اختيارها وتطبيقها بشكل متسق مع العقار محل التقييم وعلى المقارنات المماثلة في كل تحليل، وينبغي أن تكون وحدة المقارنة المستخدمة من الوحدات الشائعة بين المشاركين في السوق المعنية.
70-4 تُحدد درجة الاعتماد على آلية من خلال مقارنة خصائص المعاملات العقارية المستند إليها مع خصائص العقار المراد تقييمه، مع مراعاة الاختلافات التالية: بيانات الأسعار المقارنة للمقارنات المماثلة في عملية التقييم عن طريق مقارنة الخصائص المختلفة للعقار والمعاملة العقارية التي تم أخذ البيانات منها مع خصائص العقار المراد تقييمه، مع ضرورة مراعاة الاختلافات التالية عند تقييم الحقوق المترتبة على العقار، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر:
(أ) نوع الحقوق المترتبة على العقار، والتي تحدد أدلة الأسعار الاسترشادية ونوع الحق المترتب على العقار محل التقييم؛

(ب) الموقع الجغرافي؛

(ج) جودة الأرض؛

(هـ) عمر العقار ومواصفات التحسينات (التشطيبات والإضافات) ؛

(هـ) الاستخدام المسموح به أو تقسيم المناطق بكل عقار؛

(و) الظروف التي يُحدد على أساسها سعر العقار وأساس القيمة المطلوب؛

(ز) تاريخ سريان دليل تسعير العقار وتاريخ التقييم؛

(ح) أوضاع السوق أثناء تنفيذ المعاملات العقارية المشابهة ومدى اختلافها عن وضع السوق في تاريخ التقييم.

80- أسلوب الدخل

80-1 تُستخدم طرقٌ مختلفةٌ لحساب القيمة بأسلوب الدخل، وتشارك جميعها في سمة مشتركة تتمثل في أنَّ القيمة تعتمد على الدخل الفعلي أو المتوقع تحققة من الأصل. في حالة العقارات الاستثمارية، قد يكون الدخل في شكل إيجار، أما في حالة المبنى المشغول من قبل المالك فقد يكون الإيجار افتراضياً على أساس تكلفة استئجار مساحة مماثلة. 80-2 بالنسبة لبعض الحقوق العينية على العقارات، ترتبط القدرة على توليد الدخل من العقار ارتباطاً وثيقاً باستخدام معين أو نشاط تجاري/تشغيلي محدد (مثل دور السينما، أو دور القمار أو الرعاية، أو العيادات...). وعندما يكون العقار ملائماً فقط لنوع معين من الأنشطة التجارية، فإن قيمته غالباً ما ترتبط بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة المتحققة من ذلك النشاط. وغالباً ما يُشار إلى استخدام قدرة العقار على تحقيق دخل من الأنشطة التجارية لتحديد قيمته «بطريقة الأرباح».

80-3 عندما يمثل الدخل المحتمل المستخدم في أسلوب الدخل التدفق النقدي الناتج عن نشاط تجاري أو تشغيلي بخلاف التدفقات النقدية المرتبطة بالإيجار والصيانة وغيرها من التكاليف الخاصة بالعقارات ويشمل عناصر مرتبطة بالأصول غير الملموسة، فإن التقييم لا يُعد تقييماً للحقوق المترتبة على العقار وحدها. 80-4 بالنسبة لتقييم الحقوق المترتبة على العقار، يمكن استخدام الأشكال المختلفة من نماذج التدفقات النقدية المخصومة. وتتفاوت هذه النماذج من حيث التفاصيل ولكنها تشترك في السمة الأساسية المتمثلة في أن التدفق النقدي لفترة مستقبلية محددة يُعدل إلى قيمة حالية باستخدام معدل خصم ما. ويمثل مجموع القيم الحالية للفرات الفردية تقديراً للقيمة. ويستند معدل الخصم في أي نموذج من نماذج التدفقات النقدية المخصومة على التكلفة الزمنية للنقد ومخاطر التدفقات النقدية.

80-5 ينبغي أن يتأثر استنتاج معدل العائد أو معدل الخصم بالغرض من التقييم على ما يلي:

(أ) إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية، فإن معدل الخصم يمكن تحديده من العوائد الكامنة في السعر المدفوع للأصول المماثلة المتداولة بين المشاركين في السوق أو من معدلات العائد المطلوبة من جانب المشاركين المتوقعين.

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

80-6 يمكن استخلاص معدل خصم مناسب من أي عائد مرجعي «خالي من المخاطر» بما يعكس المخاطر والفرص الإضافية الخاصة بالأصل محل التقييم.

90- أسلوب التكلفة

- 90-1 يجب على المُقيم اتباع المعيار 103-أساليب التقييم، عند تطبيق أسلوب التكلفة.
- 90-2 عادة ما يُطبق هذا الأسلوب على تقييم الحقوق المترتبة على العقار من خلال طريقة تكلفة الإحلال/الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (انظر ملحق المعيار 103-أساليب التقييم 30).
- 90-3 يمكن استخدامه كأسلوب أساسي في حالة عدم وجود أدلة على أسعار معاملات على العقارات المماثلة أو تدفقات دخل فعلية أو افتراضية يمكن تحديدها بدقة.
- 90-4 يمكن استخدام أسلوب التكلفة كأسلوب ثانوي أو مساعد في بعض الحالات حتى عند توفر أدلة على أسعار المعاملات السوقية أو تدفقات دخل قابلة للتحديد.
- 90-5 تتطلب الخطوة الأولى حساب تكلفة الإحلال. وعادة ما تكون تكلفة إحلال العقار بعقار آخر حديث ومكافئ في تاريخ التقييم. ويستثنى من ذلك إذا كان يجب أن يكون العقار المكافئ نسخة طبق الأصل من العقار محل التقييم حتى يحصل المشارك على المنفعة نفسها، وفي هذه الحالة ستكون تكلفة الإحلال تلك التكلفة الخاصة بإعادة بناء 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.
- 90-6 لذلك يجب أن تخضع تكلفة العقار الحديث المكافئ للتعديل بسبب التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي (انظر المعيار 103-أساليب التقييم)، ويتمثل الهدف من أي تعديل بسبب التقادم في تقدير مقدار انخفاض قيمة العقار محل التقييم بالنسبة لأي مشترٍ محتمل بالمقارنة بالعقار الحديث المكافئ. ويراعي التقادم الحالة المادية للعقار محل التقييم ووظائفه ومنفعته الاقتصادية مقارنة بالعقار الحديث المكافئ.

100- البيانات والمدخلات

- 100-1 وفقاً للمعيار 104-البيانات والمدخلات، يجب أن يُحقق المُقيم أقصى استخدام ممكن من البيانات المتاحة ذات العلاقة.
- 100-2 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 104-البيانات والمدخلات، يجب مراعاة التسلسل الهرمي التالي للأدلة المقارنة، والذي ينبغي الالتزام به عند تنفيذ عمليات تقييم الحقوق المترتبة على العقار:
- (أ) أدلة المقارنة المباشرة.
- (ب) أدلة المقارنة غير المباشرة.
- (ج) بيانات السوق العامة.
- (د) المصادر الأخرى.
- 100-3 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة، يجب أن يتأكد المُقيم من تطبيق خصائص البيانات والمدخلات المناسبة الواردة في المعيار 104-البيانات والمدخلات تطبيقاً كاملاً.

100-4 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقة مع نماذج التقييم المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما (انظر المعيار 104-البيانات والمدخلات).

100-5 يجب أن يخضع تحديد المدخلات ومصدرها وكيفية استخدامها للتوضيح والتبرير والتوثيق.

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

110-نماذج التقييم

110-1 وفقاً للمعيار 105- نماذج التقييم، يجب أن يُحقق المُقيّم أقصى استفادة ممكنة من نماذج التقييم المتاحة. ويتعين أن تكون نماذج التقييم مناسبة للاستخدام المقصود من التقييم ومتسقة مع طبيعة المدخلات.

120-التوثيق وإعداد التقارير

120-1 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (30) من المعيار 106 -التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير تقييم بخصوص عمليات التقييم، ويجب أن يتضمن التقرير مراجع مناسبة توضح جمع الأمور التي تناولها نطاق العمل المتفق عليه (انظر المعيار 101 -نطاق العمل) ويجب أن يتضمن التقرير تعليقاً يوضح تأثير أي من الأصول الملموسة أو غير الملموسة المستبعدة من المعاملة الفعلية أو المقترحة على القيمة المعلنة.

120-2 بالإضافة أيضاً للمتطلبات الواردة في القسم (30) 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.

130- الاعتبارات الخاصة بالحقوق المترتبة على العقار

130-1 تتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الحقوق المترتبة على العقار، وتتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية من الموضوعات ذات الصلة بتقييم الحقوق المترتبة على العقار.

(أ) التسلسل الهرمي للحقوق المترتبة على العقار (القسم 140).

(ب) القيمة الإيجارية (القسم 150).

140-التسلسل الهرمي للحقوق المترتبة على العقار

140-1 لا يوجد تعارض بين الأنواع المختلفة للحقوق المترتبة على العقار؛ إذ يجوز أن يخضع حق الملكية الأصلي للعقار لحق تبعي واحد أو أكثر. كذلك يجوز لمالك حق الملكية الأصلي منح حق إيجار لجزء من حق ملكيته أو كله؛ حيث تُسمى حقوق الإيجار الممنوحة مباشرة من مالك حق الملكية الأصلي بحقوق "الإيجار الرئيسي". ويجوز لمالك حق الإيجار الرئيسي - ما لم يُمنع بنص تعاقدي - منح حق إيجار لجزء من هذا الحق أو كله للغير، وهو ما يُعرف بـ "حق الإيجار الفرعي"، والذي تكون مدته دائماً أقصر من مدة حق الإيجار الرئيسي الذي نشأ عنه، أو متزامنة معها.

140-2 تكون لهذه الحقوق المترتبة على العقار خصائصها الخاصة، كما يتضح من الأمثلة التالية:

(أ) على الرغم من أن حق الملكية الأصلي يمنح حق ملكية كامل ودائم، إلا أنه قد يتأثر بالحقوق التبعية، والتي قد تشمل عقود الإيجار، أو القيود المفروضة من قبل المالك السابق، أو القيود المنصوص عليها في القانون.

(ب) حق الإيجار يكون لفترة محددة، وفي نهايتها تعود الملكية إلى صاحب حق الملكية الأصلي الذي نشأ عنه. وعادةً ما ينشأ عن عقد الإيجار التزامات على المستأجر، مثل سداد قيمة الإيجار والمصروفات الأخرى. وقد يفرض كذلك شروطاً أو قيوداً، مثل كيفية استخدام العقار أو أي نقل للحق للغير.

(ج) يجوز منح حق الاستخدام (الانتفاع) بصيغة دائمة أو لفترة محددة، وقد يكون ذلك مشروطاً بسداد مالك حق الاستخدام لدفعات أو أمثاله لشروط أخرى معينة.

140-3 عند تقييم حق ملكية في العقار، يجب تحديد طبيعة الحقوق المستحقة لمالك حق هذه الملكية، مع مراعاة أي قيود أو أعباء تفرضها حقوق أخرى في العقار نفسه. وعادةً ما يختلف مجموع القيم الفردية لمختلف الحقوق في العقار نفسه عن قيمة حق الملكية الأصلي غير المقيد.

150- القيمة الإيجارية

150-1 تعامل القيمة الإيجارية السوقية (الإيجار السوقية) كأساس للقيمة في المعيار 102 -أسس التقييم.

150-2 عند تقييم أي حق أصلي بعقد إيجار أو حق نشأ عن عقد إيجار، يتعين على المقيم أن يأخذ في الاعتبار القيمة الإيجارية التعاقدية المتفق عليها في عقد الإيجار أو القيمة الإيجارية السوقية التي يحددها آليات العرض والطلب في السوق للعقارات المشابهة- في حالة اختلافهما.

150-3 القيمة الإيجارية التعاقدية (الإيجار العقدي) هي قيمة الإيجار المستحق بموجب شروط عقد الإيجار الفعلي، وقد تكون ثابتة طوال مدة عقد الإيجار أو متغيرة. ويتم تحديد تكرار وأساس حساب الاختلافات في قيمة الإيجار بعقد الإيجار ويجب تحديدهما وفهمهما لتحديد إجمالي الفوائد المستحقة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

المعيار 410-العقارات تحت التطوير

10-نبذة عامة

1-10 تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على عمليات تقييم العقارات تحت التطوير. ويشمل هذا المعيار التعديلات أو المتطلبات الإضافية أو الأمثلة الخاصة التي تُوضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات التقييم التي ينطبق عليها هذا المعيار.

20-المقدمة:

1-20 تُعرف العقارات تحت التطوير، في سياق هذا المعيار، بأنها العقارات التي يلزم تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي تكون أعمال التطوير فيها قيد النظر أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم، وتشمل:

- (أ) بناء المباني.
- (ب) الأراضي التي لم يسبق تطويرها والتي تم إمدادها بالبنية التحتية (انظر المعيار -300 الآلات والمعدات والبنية التحتية)
- (ج) إعادة تطوير الأراضي التي سبق تطويرها.
- (د) تحسين المباني أو المنشآت القائمة أو إدخال تعديلات عليها.
- (هـ) الأراضي المخصصة للتطوير في إحدى المخططات النظامية أو بتصريح من السلطات المعنية.
- (و) الأراضي المخصصة للاستخدامات الأعلى قيمة أو كثافة في إحدى المخططات النظامية أو بتصريح من السلطات المعنية.

2-20 يمكن أن تكون هناك حاجة إلى إجراء عمليات تقييم العقارات تحت التطوير لعدة استخدامات مختلفة. ويتحمل المُقيم 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 مجدية من الناحية المالية.
- (ب) كجزء من الاستشارات العامة ودعم العمليات المتعلقة بالاستحواذ وضمانات القروض.
- (ج) لأغراض إعداد التقارير الضريبية، حيث كثيرًا ما تكون عمليات تقييم العقارات تحت التطوير ضرورية لتحليل ضرائب القيمة المضافة.
- (د) للدعوى القضائية التي تستلزم تحليل التقييم في حالات مثل المنازعات بين المساهمين وحسابات الخسائر.
- (هـ) لأغراض التقارير المالية، عادةً ما يكون تقييم العقارات تحت التطوير ضروريًا فيما يتعلق بالحسابات الخاصة باندماج المنشآت، والاستحواذ على الأصول وبيعها وتحليل انخفاض القيمة.
- (و) للأحداث النظامية أو القانونية الأخرى التي يمكن أن تتطلب تقييم العقارات تحت التطوير، مثل عمليات الشراء القسري ونزع الملكية.

20-3 يجب أن يتبع المُقيّم عند تقييم العقارات التطويرية المعيار المطبق على ذلك النوع من الأصول أو الالتزامات أو كليهما (انظر المعيار 400-الحقوق المترتبة على العقار والمعيار 300-الألات والمعدات والبنية التحتية)

20-4 بغض النظر عن الطريقة أو الطرق المستخدمة أو حتى المدخلات المختلفة المختارها بعناية في تاريخ التقييم (انظر المعيار 104-البيانات والمدخلات)، قد تكون القيمة المتبقية أو قيمة أرض أي عقار تحت التطوير حساسة للغاية للتغيرات في الافتراضات أو التوقعات الخاصة بالدخل أو الإيرادات المحققة من المشروع المكتمل أو أي من تكاليف التطوير التي سيتم تكبدها.

20-5 تتطابق حساسية القيمة أيضًا على أي تغييرات هامة على تكاليف المشروع أو قيمته عند الإنجاز. ففي حالة إذا كانت هذه التغيرات مصدر قلق لمستخدم التقييم (كأن يكون التقييم لضمان قرض أو لتحديد جدوى مشروع)، فيجب على المُقيّم إبراز التأثير المُتفاوت المحتمل للتغيرات الممكنة إما في تكاليف البناء أو في القيمة النهائية على أرباح المشروع وقيمة العقارات المكتملة جزئيًا. وقد يكون من المفضل إجراء تحليل الحساسية لهذا الاستخدام المقصود شريطة أن يكون مصحوبًا بتفسير مناسب.

30-إطار التقييم

30-1 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة بالبند 40 من المعيار 100 - إطار التقييم، يجب أن يفي التقييم بمتطلبات المعايير العامة والملاحق ومعايير تقييم الأصول حتى يُعد التقييم متوافقًا مع هذه المعايير ومعايير تقييم العقارات تحت التطوير.

30-2 تتضمن هذه المعايير على متطلبات إلزامية يجب الالتزام بها حتى يعد التقييم متوافقًا مع أحكام هذه المعايير. في الحالات التي تتطلب فيها التشريعات المنظمة لسوق رأس المال في جمهورية مصر العربية إعداد تقرير تقييم للعقارات تحت التطوير و/أو الألات والمعدات، يجب أن يصدر التقرير من جهة مرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بمزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

30-3 ولا يجوز الاعتماد بتقارير التقييم العقاري الرسمية داخل جمهورية مصر العربية، إلا إذا كانت صادرة وموقعة من خبير تقييم عقاري معتمد بسجل خبراء التقييم العقاري لدى الهيئة العامة للرقابة المالية، موهورة برقم قيده، ومتضمنة إقرارًا صريحًا يفيد توافق التقرير مع المعايير المصرية للتقييم العقاري.

30-4 وتميزًا لنطاق الاختصاص المهني، يخرج عن هذا الإطار "الخبراء المثلثون" الخاضعون لأحكام القانون رقم (100) لسنة 1957، والذين يتم قيدهم بسجل خاص لدى وزارة التموين والتجارة الداخلية؛ حيث ينحصر نطاق عملهم التنظيمي في إجراء المزادات العلنية وتحديد السعر الأساسي لمزادات بيع المنقولات فحسب، ولا يجوز الاعتماد على أعمالهم في تقييم الأصول العقارية أو المنشآت وفقًا لمتطلبات المعايير الدولية والمحلية الحاكمة".

40- نطاق العمل

- 1-40 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 101- نطاق العمل، يجب أن تناسب أعمال البحث التي تُجرى أثناء التقييم مع الاستخدام المقصود من التقييم أو أسس التقييم. وفي حالة مراجعة التقييم، يجب أن يذكر نطاق العمل ما إن كانت المراجعة تمثل مراجعة لعملية التقييم أم مراجعة للقيمة.
- 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).
- 4-40 عند النظر في مصداقية المعلومات المقدمة وموثوقيتها، يجب على المُقيّم أخذ الأمور التالية في الاعتبار:
- (أ) الاستخدام المقصود من التقييم.
- (ب) أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
- (ج) الخبرة العملية لمصدر المعلومة فيما يتعلق بموضوع التقييم.
- (د) ما إذا كان المصدر مستقل عن الأصل أو الالتزام محل التقييم أو كليهما أو المستفيد من التقييم (انظر المعيار -101 نطاق العمل).
- 5-40 يُشكل كل من الاستخدام المقصود من التقييم، وأساس القيمة، ونطاق أعمال البحث وحدودها ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها جزءاً من نطاق العمل الذي يجب تعميمه على جميع أطراف التقييم (انظر المعيار -101 نطاق العمل).
- 6-40 إذا تبين للمُقيّم أثناء تنفيذ عملية التقييم أن عمليات الاستقصاء والتمحيص المحددة في نطاق العمل لن تؤدي إلى نتائج ذات موثوقية ومصدقية، أو أن المعلومات والبيانات المقدمة من الأطراف الخارجية غير متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث والتحليل جوهرية لدرجة تؤثر

سلبًا على قدرة المُقيِّم على تقدير المدخلات وصياغة الافتراضات؛ عندئذ يُعد التقييم غير ممثل للمعايير الدولية والمحلية، ويتعين على المُقيِّم الاعتذار عن التكلفة أو الامتناع عن إصدار التقرير (انظر المعيار الدولي 101 – نطاق العمل).

50-أسس التقييم:

50-1 وفقًا للمعيار 102- أسس التقييم، يجب على المُقيِّم تحديد أسس التقييم المناسبة من أجل الاستخدام المقصود عند تقييم العقارات تحت التطوير.

50-2 عند النظر في قيمة أي عقارات تحت التطوير ينبغي الأخذ في الاعتبار احتمالية بطلان أي عقود سارية (مثل: عقود البناء أو بيع أو تأجر المشروع المكتمل) في حالة خضوع أحد الأطراف لإجراءات إفلاس رسمية. كما ينبغي الأخذ في الاعتبار أي التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثيرًا جوهريًا على القيمة السوقية؛ لذلك يجب ذكر بوضوح المخاطر المعرض لها أي مفروض بسبب عدم وجود عقود بناء للعقار و/أو عقود الإيجار المسبق وعقود بيع المسبق وأي كفالات و ضمانات ذات صلة حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقترض.

50-3 غالبًا ما يشمل تقييم العقارات تحت التطوير عددًا كبيرًا من الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة بشأن حالة أو وضع المشروع عند إنجازه. ووفقًا لمتطلبات) المعيار 101- نطاق العمل)، يجب إضطلاع جميع أطراف عقد التقييم على كافة الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، كما يجب الاتفاق عليها وإقرارها في نطاق العمل. وقد تقتضي الحاجة إيلاء عناية خاصة في الحالات التي يعتد فيها أطراف خارجية على نتائج التقييم.

50-4 يصعب عمليًا أو يستحيل في كثير من الأحيان التحقق من كل خاصية من خصائص العقارات تحت التطوير التي يمكن أن تؤثر على التطوير المستقبلي المحتمل (مثل: الأماكن التي لم يتم بعد التحقيق في ظروف الأرض فيها)، وفي هذه الحالات قد يكون من المناسب وضع افتراضات خاصة تعكس الوضع الحالي (مثل افتراض عدم وجود ظروف غير طبيعية للأرض من شأنها أن تؤدي إلى زيادة كبيرة في التكاليف).

50-5 يمكن ألا يمثل المشروع قيد الإنشاء أعلى وأفضل استخدام للأرض في الحالات التي يحدث فيها تغير للسوق 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 جزئيًا أو تعديلها لاستغلالها في مشروع بديل. ويجب أن تعكس قيمة العقارات تحت التطوير القيمة الحالية للمشروع البديل والتكاليف والمخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع.

60- أساليب التقييم

60-1 يوجد ثلاثة أساليب تقييم رئيسية فيما يتعلق بالتقييم العقاري وهي:

(أ) أسلوب السوق (انظر القسم 70).

(ب) أسلوب الدخل (انظر القسم 80).

(ج) أسلوب التكلفة (انظر القسم 90).

60-2 يجب على المُقيّم الامتنال لمتطلبات المعايير (انظر المعيار 103- أساليب التقييم، الفقرة 4-10)

عند اختيار أسلوب التقييم وطريقة التقييم، علاوة على متطلبات هذا المعيار.

60-3 يعتمد أسلوب التقييم المستخدم على أسس التقييم المطلوبة وعلى حقائق وظروف معينة مثل مستوى

المعاملات الأخيرة ومرحلة تطوير المشروع والتحركات في سوق العقارات منذ بدء المشروع، وينبغي

أن يكون الأسلوب المستخدم هو الأكثر ملاءمة لتلك الظروف. ولذلك تُعد ممارسة الحكم المهني في

اختيار الأسلوب الأكثر ملاءمة أمراً بالغ الأهمية.

70- أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) (طريقة البيع المثلثة):

70-1 يستخدم أسلوب السوق كمؤشر للقيمة من خلال مقارنة العقارات المتشابهة والمتداولة بكثرة حديثاً في

السوق بحيث تكون هناك بيانات كافية عن المبيعات الحالية لاستخدامها للمقارنة المباشرة في الحالات

التي يكون فيها التقييم مطلوباً.

70-2 تعتمد طريقة البيع المثلثة على مقارنة عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً، ويقوم المُقيّم بدراسة العديد من

العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالته ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بالإضافة

إلى ظروف السوق، وتاريخ عملية البيع. ويتم إجراء عملية تعديل على أسعار البيع للحصول على أسعار

مكافئة للعقار محل التقييم.

70-3 تعتمد هذه الطريقة على مبدأ أن المستثمر أو الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر

الذي تم دفعه في عقارات مُشابهة.

70-4 ويتم الاعتماد على أسعار بيع عقارات مشابهة (عقارات مقارنة) لتحديد القيمة للعقار المستهدف عن طريق

عمل مقارنات بين مزايا وعيوب العقارات المباعة سابقاً وتلك للعقار المستهدف وإجراء عملية تعديل أسعار

البيع السابقة للحصول على الأسعار المكافئة لحالات بيع افتراضى للعقار المقارن.

70-5 على أن يراعى أن يتم اختيار عدد مناسب من العقارات المقارنة، فيفضل ألا يقل عدد العقارات المقارنة التي

يتم مساهمتها في تقدير قيمة العقار المستهدف عن ثلاثة عقارات.

6-70 يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسباً 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.

80- أسلوب الدخل (الرسملة المباشرة):

1-80 يوجد طريقتين لاستنتاج قيمة العقار من خلال أسلوب الدخل وهما؛ الأولى هي طريقة رسملة الدخل، وتعتمد في حساب قيمة العقار على إيراد عام واحد وهو التالي لتاريخ التقييم. والطريقة الثانية هي طريقة خصم التدفقات النقدية التي تعتمد في حساب قيمة العقار على الإيرادات المتوقعة خلال فترة استثمار العقار.

طريقة رسملة الدخل

2-80 هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار، وتعتمد على افتراضية أن العقارات المتشابهة لها معامل رسملة متساوي -بافتراض ثبات التوقيت والمنطقة الجغرافية- ويتم تحديد القيمة الرأسمالية من خلال حساب صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار.

طريقة خصم التدفقات النقدية

3-80 تعتبر هذه الطريقة أكثر الطرق صعوبة، وتتميز بأخذها في الاعتبار تغيرات التدفقات النقدية المتوقعة خلال فترة استثمار العقار (العمر الاقتصادي المتبقي للأصل).

4-80 يتم تحديد قيمة العقار من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية خلال العمر الاقتصادي المتبقي للمبنى، وتعتمد هذه الطريقة على اختيار معدل عائد الاستثمار وتقدير إيرادات العقار خلال فترة استثماره، وكذا قيمة نهاية المدة عند انتهاء فترة الاستثمار وذلك من واقع بيانات السوق العقاري لنفس نوعية العقار موضع التقييم.

90- أسلوب التكلفة

1-90 وفقاً لأسلوب التكلفة، تعتمد قيمة العقار محل التقييم على تكلفة اقتناء عقار مشابهة يحقق نفس المنفعة، ولتقدير قيمة العقار المستهدف، يتم تقدير تكلفة عقار مشابه، ثم إضافة هامش ربح مقابل المخاطرة والجهد المطلوب لإقامة العقار، ويتم خصم قيمة الإهلاك المرتبط بعمر المبنى.

2-90 يستند أسلوب التكلفة إلى المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن أي مشترٍ لن يدفع مقابل أي أصل ما يزيد عن المبلغ المدفوع مقابل إنشاء أصل مشابهة له نفس الاستخدام. ويجب على المقيم، لتطبيق هذا المبدأ على العقارات تحت التطوير، مراعاة التكلفة التي يتكبدها أي مشترٍ محتمل للحصول على أصل مشابهة مع إمكانية تحقيق نفس الربح الذي يمكن الحصول عليه من تطوير العقار محل التقييم. ومع ذلك ما لم تكن هناك ظروفًا غير عادية تؤثر على العقار محل التقييم، ستم

عملية تقييم العقار وتحديد التكاليف المتوقعة بنفس الطريقة المستخدمة في أسلوب السوق أو طريقة القيمة المتبقية، والتي يمكن تطبيقها مباشرة على العقار محل التقييم.

100- طريقة القيمة المتبقية (طريقة استخلاص القيمة):

- 1-100 عادةً ما تكون طريقة القيمة المتبقية مزيجاً من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.
- 2-100 يمكن أن يستخدم أسلوب السوق أو أسلوب الدخل أو كلاهما لتقدير إجمالي قيمة تطوير أحد العقارات بوصفها أحد المدخلات المطلوبة ضمن طريقة القيمة المتبقية.
- 3-100 أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف الحالية أو المتوقعة اللازمة للإنتهاء من تطوير المشروع من القيمة المتوقعة للمشروع عند الإنتهاء منه، وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة للإنتهاء من تطوير المشروع.
- 4-100 ينبغي على المقيم إجراء تحليلات حساسية لكل عامل من العوامل المؤثرة على تقدير القيمة المتبقية على حدة، نظراً لشدة حساسية القيمة للتغيرات الصغيرة نسبياً في المدخلات المستخدمة في تقدير التدفقات النقدية المتوقعة والتي لا تكون معروفة على وجه الدقة في تاريخ التقييم.
- 5-100 تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافاً كبيراً من حيث التعقيد والتطور، وتسمح النماذج الأكثر تعقيداً بدراسة وإدراج المزيد من المدخلات وتطبيق مراحل تطوير متعددة والأدوات التحليلية المتطورة. ويتوقف استخدام النموذج الأنسب على حجم التطوير المقترح ومدته وتعقيده.
- 6-100 ينبغي للمقيم عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية دراسة وتقييم معقولة وموثوقة مصادر المعلومات الخاصة بما يلي:
 - (أ) أي مخططات أو مواصفات يتم الاعتماد عليها في عملية التقييم.
 - (ب) تكاليف البناء وغيرها من التكاليف التي يتم تكبدها خلال إنجاز المشروع والتي سيتم استخدامها في التقييم.
 - (ج) تقدير معدل العائد أو الخصم الذي سيستخدم في التقييم.
- 7-100 ينبغي أن تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية:
 - (أ) قيمة العقارات المكتملة.
 - (ب) تكاليف البناء.
 - (ج) أتعاب الاستشاريين.
 - (د) الرسوم المقررة.

(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

100-8 تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة أصحاب المنفعة/المصلحة في العقار بعد الأكمال المبني

للعقارات تحت التطوير، والذي يتم تحديد قيمته وفقاً للمعيار 103-أساليب التقييم.

100-9 بغض النظر عن الطرق المتبعة في التقييم، يجب على المُقيّم عند تقدير قيمة العقارات المكتملة

التنفيذ من افتراض أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين:

(أ) تعتمد القيمة التقديرية للعقارات عند إكمال التنفيذ على القيم الحالية في تاريخ التقييم وذلك

على افتراض أن المشروع قد تم تنفيذه وفقاً لخطط التنفيذ والمواصفات المحددة.

(ب) يتم تحديد القيمة التقديرية للعقارات عند إكمال التنفيذ على افتراض أن المشروع سيتم تنفيذه

وفقاً للخطط المحددة اعتباراً من تاريخ التقييم والمواصفات الخاصة بتاريخ الإتمام المتوقع.

100-10 ينبغي أن تتحدد الافتراضات في ضوء الممارسة السوقية وتوافر البيانات والمدخلات ذات العلاقة

بالتقييم، ومن المهم توضيح هل القيم المستخدمة هي قيم حالية أو متوقعة.

100-11 في حالة استخدام إجمالي قيمة التطوير التقديرية، ينبغي إيضاح أن هذه القيم قائمة على الافتراضات

التي يضعها المقيم بناءً على المعلومات المتاحة في تاريخ التقييم.

100-12 لا بد من اتساق الافتراضات المستخدمة 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.

100-13 في حال كان هناك عقد بيع أو إيجار مسبق سارياً متوقف على شرط إنجاز المشروع أو جزء منه،

يجب أن ينعكس ذلك عند تقدير قيمة العقار المكتمل. وينبغي الحرص على تحديد ما إذا كان

السعر والشروط المنصوص عليها في عقد البيع المسبق أو القيمة الإيجارية تعكس تلك التي يتم

الاتفاق عليها في تاريخ التقييم.

14-100 إذا لم تكن الشروط المنصوص عليها في عقد البيع المسبق أو القيمة الإيجابية تعكس ظروف

السوق الحالية، يتم إجراء تعديلات على التقييم ليعكس الوضع الحالي القائم في السوق.

15-100 يجب تحديد جواز / إمكانية التنازل عن هذه العقود لأي من أصحاب المصالح في العقار المكتمل

قبل الانتهاء من تنفيذ المشروع.

تكاليف البناء

16-100 يجب تحديد تكاليف تنفيذ جميع الأعمال المطلوبة لإنجاز المشروع في تاريخ التقييم وفقاً للمواصفات

المعتمدة. ويجب أن تشمل هذه التكاليف أي أعمال تحضيرية مطلوبة قبل إبرام عقد البناء الرئيسي،

مثل: تكاليف إصدار التراخيص والتصاريح القانونية أو/ وأعمال الهدم أو الأعمال التكميلية خارج

الموقع.

17-100 في حالة البدء في أعمال البناء أو قرب موعد البدء فيها، يجب وجود عقد أو عقود سارية مع

أطراف خارجية مستقلة للتأكيد على قيمة التكلفة. ولكن في حالة عدم وجود أي عقود سارية، أو

إذا كانت تكاليف العقد الفعلية غير مطابقة لتلك الموجودة في السوق في تاريخ التقييم، فيتم تقدير

تلك التكاليف استناداً إلى الافتراضات والتقدير المعقولة السائدة في السوق بتاريخ التقييم.

18-100 يجب أن تنعكس المنفعة المتحققة من أي أعمال منجزة قبل تاريخ التقييم في قيمة نهاية المدة للعقار

ولكن لا تمثل العنصر الوحيد في التقييم. وبالمثل لن يكون هناك أي علاقة بين الدفعات السابقة

المقدمة بموجب عقد البناء الفعلي للأعمال المنجزة قبل تاريخ التقييم والقيمة الحالية.

19-100 في المقابل، إذا كانت الدفعات الواردة المدفوعة بموجب أي عقد بناء تتعلق بالعمل المنجز، فيمكن

أن تكون المبالغ المتبقية الواجب دفعها نظير الأعمال التي لم تنفذ بعد في تاريخ التقييم أفضل

دليل/ مؤشر لتكاليف البناء المطلوبة لإنجاز الأعمال.

20-100 يمكن أن تشمل التكاليف التعاقدية المتطلبات الخاصة لمستخدم نهائي محدد؛ ولذلك يمكن ألا

تعكس المتطلبات العامة للمشاركين.

21-100 في حال احتمال وجود خطر مادي يؤثر على تنفيذ العقد (مثال: حال وجود نزاع أو إضرار أحد

ال أطراف)، يجب الأخذ في الاعتبار تكلفة التعاقد المحتملة مع مقاول جديد لإستكمال الأعمال

المتبقية.

22-100 عند تقييم أحد العقارات المكتملة جزئياً، ليس من المناسب الاعتماد فقط على التكاليف والإيرادات

المتوقعة الواردة في أي خطة أو دراسة جدوى للمشروع معدة عند بدء المشروع.

100-23 عند تقييم عقار مكتمل جزئياً، لا يكون من الملائم الاعتماد فقط على التكاليف والإيرادات المتوقعة الواردة في خطة العمل أودراسة الجدوى المعدة عند بدء المشروع.

أتعاب الاستشاريين

100-24 تشمل هذه الأتعاب النفقات القانونية والمهنية التي سيتحملها أي أصحاب المصالح في المشروع في المراحل المختلفة لإنجاز المشروع.

الرسوم المقررة

100-25 يقصد بها الرسوم المرتبطة بالحصول على التصاريح والموافقات اللازمة لبناء المشروع.

التكاليف التسويقية

100-26 يجب الأخذ في الاعتبار التكاليف المرتبطة بالتسويق، وأي عمولات تأجير وأتعاب الاستشاريين المتعلقة بالتسويق للمشروع.

الجدول الزمني

100-27 يتم الأخذ في الاعتبار مدة المشروع ابتداءً من تاريخ التقييم وحتى التاريخ المتوقع لإتمام المشروع، جنباً إلى جنب مع تحديد كافة التدفقات النقدية الخارجة لتكاليف البناء وأتعاب الاستشاريين وما إلى ذلك، في كل مرحلة من مراحل إنجاز المشروع.

100-28 إذا لم يكن هناك أي عقود بيع سارية في العقار تحت التطوير بعد الإنجاز الفعلي للأعمال، فينبغي إجراء تقدير لفترة التسويق المطلوبة عادةً بعد إنجاز أعمال البناء حتى البيع.

100-29 إذا كان الاستثمار هو الهدف من حيازة العقار بعد الانتهاء من التطوير، يجب الأخذ في الاعتبار الوقت المطلوب للوصول إلى مستوى إشغال مستقر (الفترة المطلوبة للوصول إلى مستوى إشغال واقعي طويل الأجل). وبالنسبة لأي مشروع تكون فيه وحدات منفصلة للإيجار، فيمكن أن تكون مستويات الإشغال المستقرة أقل من 100%، ويجب الأخذ في الاعتبار التكاليف التي يتكبدها المالك خلال هذه الفترة، مثل: تكاليف التسويق الإضافية والحوافز ورسوم الصيانة ورسوم الخدمة غير القابلة للاسترداد أو أي ما سبق.

تكاليف التمويل

30-100 يمثل هذا النوع من التكاليف تكلفة تمويل المشروع وحتى الانتهاء منه، بما في ذلك أي فترة مطلوبة بعد الإنجاز الفعلي وحتى بيع الوحدات أو تحقيق مستويات الإشغال المستقرة. وتختلف تكاليف التمويل باختلاف فترات بناء المشروع وإنجازه وفقاً لدرجة المخاطر المصاحبة لكل مرحلة.

أرباح التطوير

31-100 ينبغي الأخذ في الاعتبار العائد الذي سيطلبه أي مشترٍ للعقار التطويري في السوق لمواجهة المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع في تاريخ التقييم. ويشمل ذلك مخاطر تحقيق الدخل أو الأرباح الرأسمالية المتوقعة بعد إنجاز المشروع.

32-100 يتم حساب الربح المستهدف كمبلغ مقطوع، أو كنسبة العائد على التكاليف المتكبدة عند شراء الأرض وعلى أعمال البناء أو كنسبة مئوية من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه أو معدل عائد محدد. وعادةً ما تحدد الممارسات السوقية لنوع العقار الخيار الأنسب لحساب الربح المستهدف. وتعكس قيمة الأرباح المطلوبة مستوى المخاطر التي يتحملها أي مشترٍ محتمل في تاريخ التقييم، ومستختلف حسب ما يلي:

(أ) المرحلة التي قد وصل إليها المشروع في تاريخ التقييم. وعادةً ما يُنظر إلى أي مشروع على وشك الانتهاء من إنجازه على أنه ذو مخاطر أقل مقارنةً بالمشروع الذي لا يزال في مرحلة مبكرة من التشييد، باستثناء الحالات التي يكون فيها الطرف المسؤول عن التطوير معسراً.

(ب) ما إذا كان المشتري أو المستأجر مؤمن عليه ضد مخاطر المشروع.

(ج) حجم المشروع والمدة المتبقية المتوقعة. وكلما طالت مدة المشروع زادت المخاطر الناجمة عن التعرض للتقلبات في المصروفات والتكاليف المستقبلية والظروف الاقتصادية المتغيرة.

33-100 فيما يلي أمثلة على العوامل التي ينبغي مراعاتها عادةً عند تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإنجاز المشروعات تحت 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 التشريعية.
- (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 خلال العمل في المشروع.

100-34 على الرغم من أن جميع العوامل المذكورة أعلاه ستؤثر على المخاطر المحتملة للمشروع والأرباح التي سيطلبها المشتري أو المطور، يجب توخي الحذر لتجنب ازدواجية احتساب قيم هذه المخاطر عند حساب القيمة المتبقية أو معدل الخصم المستخدم لحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

100-35 عادةً ما تتعكس مخاطر التغير في القيمة التقديرية للمشروع الذي تم إنجازه بسبب تغير ظروف السوق خلال مدة المشروع في معدل الخصم أو الرسملة المستخدمة لتقييم المشروع المكتمل.

100-36 تتوقف الأرباح التي يتوقعها مالك الحق في العقار تحت التطوير وفقاً لتقييم حقة في المشروع بمجرد بدء أعمال البناء. وينبغي أن يعكس التقييم تلك المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم والخصم أو العائد الذي سيحتاجه مشتر المشروع شبة المكتمل لإتمامه بنجاح.

معدل الخصم

100-37 تتطلب طريقة القيمة المتبقية تطبيق أحد معدلات الخصم على جميع التدفقات النقدية المستقبلية للتوصل إلى صافي القيمة الحالية بهدف التوصل إلى قيمة العقار التطويري في تاريخ التقييم. ويمكن اشتقاق هذا المعدل باستخدام مجموعة مختلفة من الطرق (انظر ملحق المعيار 103-أساليب التقييم).

100-38 إذا كانت التدفقات النقدية قائمة على القيم والتكاليف الحالية في تاريخ التقييم، ينبغي أن يعكس معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية مخاطر هذه القيم والتكاليف المتغيرة -في الفترة بين تاريخ التقييم وتاريخ الإنجاز المتوقع. وإذا كانت التدفقات النقدية قائمة على القيم والتكاليف المتوقعة، فينبغي أن تتعكس مخاطر دقة هذه التوقعات عند حساب معدل الخصم.

110 الأصول القائمة

1-110 عند تقييم العقارات تحت التطوير، من الضروري تحديد مدى ملائمة العقار المعني للتطوير المقترح. وقد يكون المُقيم استناداً إلى معرفته وخبرته على علم ببعض الأمور، إلا أن البعض الآخر قد يتطلب الحصول على معلومات أو تقارير من متخصصين آخرين. وتشمل الأمور التي تتطلب أخذها في الاعتبار عادةً عند إجراء أعمال البحث عند تقييم أحد العقارات تحت التطوير قبل بدء المشروع ما يلي:

- (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 أي شروط أو قيود مفروضة على التطوير المصرح به.
- (هـ) القيود أو الرهون أو الشروط المفروضة على المصلحة ذات العلاقة بموجب عقد خاص.
- (و) حقوق الوصول إلى الطرق العامة أو غيرها من الأماكن العامة.
- (ز) الظروف الجيوتقنية، بما في ذلك احتمالات وجود تلوث أو غيره من المخاطر البيئية.
- (ح) متطلبات تقديم الخدمات المطلوبة أو تحسينها أو توافرها، مثل: المياه وشبكات المجاري والصرف الصحي والكهرباء.
- (ط) الحاجة إلى أي تحسينات في البنية الأساسية خارج الموقع والحقوق اللازمة لتنفيذ هذه الأعمال.
- (ي) أي قيود ناجمة عن وجود آثار أو الحاجة إلى تنفيذ أعمال التنقيب عن الآثار.
- (ك) الاستدامة وأي متطلبات للعملاء متعلقة بالمباني الخضراء (المراعية للبيئة)
- (ل) الظروف والاتجاهات الاقتصادية وتأثيرها المحتمل على المصروفات والإيرادات خلال فترة التطوير.
- (م) العرض والطلب الحاليان والمتوقعان للاستخدامات المستقبلية المقترحة.
- (ن) توافر التمويل وتكلفته.
- (س) الوقت المتوقع اللازم للتعامل مع المسائل التحضيرية قبل بدء الأعمال وحتى إنجازها وتأجر العقار المُكتمل أو بيعه وعند الاقتضاء.

(ش) أي مخاطر أخرى مرتبطة بالتطوير المقترح.

110-2 عندما يكون أي مشروع قيد التنفيذ، عادةً ما تكون هناك حاجة إلى إجراء المزيد من البحث والاستقصاء بخصوص العقود المارية المتعلقة بتصميم المشروع وأعمال البناء به والإشراف على هذه الأعمال.

120- البيانات والمدخلات

120-1 وفقاً للمعيار 104 - البيانات والمدخلات، يجب أن يُحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من البيانات المتاحة والمتوفرة ذات الصلة إلى أقصى درجة ممكنة

120-2 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 104- البيانات والمدخلات، ينبغي الالتزام بالتسلسل الهرمي الآتي للأدلة المقارنة فيما يخص تقييمات العقارات تحت التطوير:

(أ) الأدلة المقارنة المباشرة.

(ب) الأدلة المقارنة غير المباشرة.

(ج) بيانات السوق العامة.

(د) غيرها من المصادر.

120-3 يجب على المُقيّم عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة التأكد من التطبيق الكامل لخصائص البيانات والمدخلات الملزمة الواردة في المعيار - 104 البيانات والمدخلات.

120-4 يجب أن تتماشى المدخلات المحددة مع نماذج التقييم المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات).

120-5 يجب أن يخضع تحديد المدخلات ومصدرها واستخدامها للتوضيح والتبرير والتوثيق.

120-6 في إطار عملية تحديد البيانات والمدخلات، ينبغي مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة المرتبطة بقيمة الأصل.

130- نماذج التقييم

130-1 وفقاً للمعيار 105- نماذج التقييم، يجب أن يحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص نماذج التقييم المناسبة إلى أقصى حد ممكن.

130-2 يجب أن تكون نماذج التقييم مناسبة للاستخدام المقصود من التقييم ومتسقة مع المدخلات المستخدمة.

140- التوثيق وإعداد التقارير

140-1 إضافة إلى الحد الأدنى من المتطلبات الواردة في القسم (30) من المعيار 106- التوثيق وإعداد التقارير، يجب أن يشمل تقرير تقييم العقارات تحت التطوير المراجعة المناسبة التي تُوضح جميع الأمور

التي تناولها نطاق العمل المُتفق عليه (انظر المعيار 101- نطاق العمل). كما يجب أن يتضمن التقرير تعليقاً يوضح تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة المستبعدة من المعاملة الفعلية أو المفترضة على القيمة المعلنة.

140-2 يجب إصدار تقرير مراجعة التقييم الذي يُفيد بمراجعة التقييم المُنفذ، ويجب أن يُفيد هذا التقرير ما إذا كانت المراجعة المُنفذة تتناول مراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة.

تقارير التقييم:

140-3 لأداء تقييم متوافق مع هذه المعايير يلزم على الخبير اتباع كل ما جاء بميثاق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير.

140-4 يجب على خبير التقييم الالتزام بأن يكون كل تقرير واضحاً ودقيقاً، وأن ترد نتائج التقييم واضحة وغير مضللة، كما يجب أن يرد بالتقرير محددات وفروض التقييم وشهادة الخبير.

140-5 فى المهام التى تحتوي تعليمات من العميل تخالف هذه المعايير، لا يجب قبول العمل إلا بالشروط الآتية:

(أ) أن يتأكد الخبير أن هذه التعليمات لن تضلل مستخدم التقرير.

(ب) أن يتأكد الخبير أن التقييم يمكن الاعتماد على نتائجه فى حالة تنفيذ هذه التعليمات.

(ج) أن يخبر الخبير العميل أن تلك التعليمات سترد صراحة بالتقرير.

(د) أسس التقييم خلاف القيمة السوقية يجب أن ترد صراحة بالتقرير.

140-6 يجب أن يحتوي تقرير التقييم على الآتى:

(أ) النتائج النهائية بطريقة واضحة وغير مضللة.

(ب) تحديد الأصل موضع التقييم تحديداً لا يقبل اللبس.

(ج) تحديد العميل والغرض من التقييم.

(د) تحديد التواريخ المرتبطة بعملية التقييم:

1. تاريخ التكليف: هو التاريخ الذي يتم فيه اتفاق المُقيم مع العميل على نطاق العمل والغرض من التقييم، ويُعد نقطة البداية الرسمية للتكليف المهني وإقرار استقلالية المُقيم.

2. تاريخ تحقق القيمة: هو التاريخ الذي تُعبر فيه القيمة عن الظروف الاقتصادية والموقية السائدة في ذلك التاريخ، ويُعرف أيضاً بتاريخ القيمة أو تاريخ النفاذ.

3. تاريخ المعاينة: هو التاريخ الذي تمت فيه المعاينة الفعلية للأصل موضوع التقييم أو آخر زيارة ميدانية تمت لغرض التحقق من الحالة المادية أو التشغيلية للأصل.

4. تاريخ إصدار التقرير : هو التاريخ الذي يتم فيه إصدار تقرير التقييم رسميًا وتوقيعه من المُقيم المسؤول بعد استكمال المراجعة الداخلية.
- وقد يختلف هذا التاريخ عن تاريخ تحقق القيمة، خصوصًا في الحالات التي يكون فيها تاريخ التقييم تاريخًا ماضيًا، بينما التكليف والمعاينة وإصدار التقرير تتم جميعها في الوقت الحاضر.
- 7-140 يجوز أن يكون تاريخ تحقق القيمة في الماضي، مثل حالات التقييم بتاريخ 31 ديسمبر من العام السابق أو بتاريخ محدد في قضايا الميراث أو الطلاق، حيث يُطلب من المُقيم تقدير القيمة كما كانت في تاريخ سابق.
- 8-140 بينما لا يجوز أن يكون تاريخ تحقق القيمة مستقبليًا، إذ يجب أن يستند التقييم إلى معلومات وبيانات متاحة أو متحققة فعليًا في التاريخ المعتمد.
- 9-140 تحديد وتعريف أسس التقييم: القيمة السوقية أو القيمة خلاف السوقية.
- 10-140 تعريف ووصف:
- (أ) حقوق الملكية (من المستندات المقدمة من المالك).
- (ب) نوع الملكية خلاف الملكية الخالصة.
- (ج) مجال العمل والمعاينة.
- (د) الخواص الطبيعية للعقار.
- (هـ) منطقة العقار.
- 11-140 تحديد كل الفروض والمحددات التي اعتمد عليها التقييم.
- 12-140 وصف أى فروض خاصة أو غير معتادة واحتمالات تحقق كل فرض على حده.
- 13-140 وصف البيانات والمعلومات المستخدمة في تحديد القيمة وبيان مصدرها.
- 14-140 وصف دراسة تحليل السوق المستخدمة وطرق وأساليب التقييم والمنطق في تحليل واعتماد النتائج والنتيجة النهائية.
- 15-140 فى حالات التنفيذ على العقار، يلزم اتباع ما جاء بقانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية فيما يخص هذه الحالة.
- 16-140 إرفاق فقرة تمنع استخدام أو نشر أو الإشارة إلى التقرير أو قيمة نهاية المدة أو اسم الخبير أو مؤهلاته دون موافقة مكتوبة مسبقة من الخبير.

17-140 إرفاق فترة تشير إلى توافق التقرير مع المعايير والتي تشمل اتباع كافة المعايير أو أى اختلاف عنها، وفى هذه الحالة يلتزم الخبير ببيان هذه الاختلافات وتأثير ذلك على تطبيق قواعد ميثاق السلوك.

18-140 التوافق مع هذه المعايير يقتضي أن يحتوي التقرير على شهادة المُقيم والتي يجب أن تشمل على:

(أ) أن التقييم والتقرير تم إعداده وفقاً لأفضل ما تقتضيه المعرفة المهنية وبذل العناية الواجبة من المُقيم.

(ب) أن التحليل والنتائج لا يحدها سوى المحددات الواردة بالتقرير .

(ج) أن الخبير لا يوجد لديه أى اهتمام بالعقار أو يذكر خلاف ذلك.

(د) أن أتعاب الخبير لا تعتمد على نتيجة التقييم أو التقرير.

(هـ) أن الخبير لم يُطلب منه تحقيق نتيجة معينة وليس له أى علاقة بالأطراف المعنية بالعقار .

(و) أن التقييم تم متوافقاً مع هذه المعايير وميثاق الشرف.

(ز) أن الخبير لديه المؤهلات العلمية والمهنية المطلوبة لأداء التقييم.

(ح) أن الخبير لديه الخبرة فى منطقة ونوعية العقار موضع التقييم الكافية لأداء العمل بالكفاءة المطلوبة.

(ط) قيام الخبير أو معاونيه بمعاينة العقار ودرجة المعاينة أو يذكر سبب خلاف ذلك.

(ي) عدم تواجد أشخاص - خلاف من ورد ذكرهم بالتقرير - لهم علاقة بأى جزء هام من التقييم أو التقرير.

(ك) ذكر اسم خبير التقييم الذى له حق التوقيع بسجلات الهيئة.

19-140 يصدر تقرير التقييم من أصل واحد وصورة ورقية أو إلكترونية (PDF)، ويلتزم الخبير بالحفاظ على نسخة كاملة معتمدة ورقية أو إلكترونية من التقرير الفترة الزمنية التى يتطلبها القانون وعلى الأقل لمدة خمسة أعوام أو لحين صدور حكم نهائي إذا كان تقرير التقييم محل دعوى قضائية أيهما أبعد وذلك كله ما لم يتطلب القانون مدة أطول من ذلك.

20-140 ولا يجوز للعميل طلب ملفات العمل المفتوحة لدى الخبير، أو الاطلاع عليها أو الحصول على أى بيانات أو معلومات فى شأنها.

21-140 لكل أنواع التقارير يراعى الاحتفاظ بملف عمل يحوي التفاصيل والبيانات الإضافية وأى اتصالات أو مستندات مكملة للتقرير أعتمد عليها الخبير فى عمله لمدة خمسة أعوام التالية لإصدار التقرير.

- 22-140 لكل أنواع التقارير لابد من وجود مراجعة داخلية قبل إصدار التقرير.
التقرير الإلكتروني:
- 23-140 الخبير مسؤول عن اتباع الخطوات المناسبة لحماية محتوى التقرير من العبث بأجزائه أو حدوث أخطاء أثناء نقل التقرير إلكترونياً، ويجب توفير الحماية الكافية لذلك.
- 24-140 يجب أن يكون مصدر النقل وتاريخه وساعته واضحاً ومحددًا في تقرير النقل.
- 25-140 تاريخ وساعة الوصول يجب أن تكون محددة.
- 26-140 يتحمل المُقيّم المسؤولية المهنية والقانونية الحصرية والمباشرة عن حماية توقيعه المعتمد -سواء كان خطياً أو إلكترونياً مشفراً- ويحظر عليه تماماً تفويض الغير في استخدامه، حيث يُعد وضع التوقيع على تقرير التقييم إقراراً نهائياً غير قابل للنقض بملكته الكاملة للمخرجات، والالتزام بأحكام السرية والنزاهة، وبذل العناية الواجبة في فحص البيانات، وتحمله للمسؤولية التضامنية عن كافة النتائج والافتراضات الواردة بالتقرير.
- 27-140 يلتزم الخبير بالحفاظ على نسخة كاملة معتمدة ورقية أو إلكترونية من التقرير خلال الفترة الزمنية التى يتطلبها القانون وعلى الأقل لمدة خمسة أعوام.
- 28-140 طريقة تقديم التقرير للعميل تعتمد على الاتفاق المسبق بين الخبير والعميل.
- مراجعة تقرير التقييم وإعداد تقرير المراجعة**
- 29-140 إن مراجعة تقرير التقييم هي عملية إبداء رأى عن مدى جودة كل أو جزء من عمل متكامل أو خدمة مؤداه عن طريق مقيم آخر في مجال تقييم أصول عقارية، ولذلك يجب أن تؤدي بمعرفة خبير تقييم محايد ومتخصص في أعمال المراجعة.
- 30-140 آراء المراجع عن مدى كفاءة العمل الأصلي يجب أن تتسم بالاحترافية، والتكامل، والملائمة والمناسبة مع العمل موضوع المراجعة وبحيث يتم إخراج ذلك في محتوى يتفق ومتطلبات المعايير المصرية للتقييم العقاري والآلات والمعدات.
- 31-140 ويجب أن تطبق قاعدة الكفاءة الواردة بميثاق سلوك ممارسة مهنة التقييم العقاري والواردة بصدر المعايير المصرية للتقييم العقاري والآلات والمعدات على المراجع الذي يتعين عليه عمل التوظيف الصحيح لطرق التقييم المعروفة والتقنيات الضرورية للتوصل إلى آراء منطقية عن عملية مراجعة تقرير التقييم مع تفادى الأخطاء المادية أو الإهمال حيث أن الإهمال في مراجعة تقرير التقييم مناف لأخلاقيات المهنة.

32-140 إن مراجعة تقرير التقييم تتطلب من المراجع أن يجهز تقرير مفصلاً (أو مذكرة تدقيق فنية، حسب

نطاق التكليف المعتمد)، يوضح فيه بدقة بيان مجال العمل ونتائج عملية مراجعة تقرير التقييم.

33-140 متطلبات هذا المعيار تطبق علي:

(أ) أي أعمال مراجعة لتقرير تقييم أو جزء من تقرير تقييم أو مهمة أو استشارة تقييم عقاري (مذكرة بيان مجال العمل).

(ب) إعداد تقرير مراجعة لتقرير تقييم أو مهمة أو استشارة تقييم (تقرير مفصل).

(ج) متطلبات مراجعة التقييم وفقاً لهذا المعيار لا يلزم أن تطبق على الحالات الآتية:

- عملية المراجعة أو الفحص في مهنة أخرى كالمحاسبة.
- دراسة تقرير مُعد عن طريق خبراء في مجالات أخرى كالمهندسين أو الاستشاريين أو العمل المُعد في مهمة تقييم استشارية.

مراجعة تقرير التقييم:

34-140 هي عملية مراجعة لتقرير تقييم تم إعداده بمعرفة خبير آخر، وتطلق على أنواع مختلفة من

المراجعات تتراوح ما بين إدارية إلى فنية كما سيلي لاحقاً.

35-140 قد تتوافق هذه المراجعة مع التقرير الأصلي أو قد تخالفه في النتائج، وهي مقياس لمدى جودة

العمل الأصلي وجودة أداء خبير التقييم الأصلي.

36-140 هذه المراجعة تتم بناء على طلب الهيئة العامة للرقابة المالية أو طالب التقرير الأصلي أو طلب

أحد مستخدمي التقرير الأصلي وفي جميع الأحوال يجب أن تجرى المراجعة بمعرفة أحد خبراء

التقييم العقاري/ أو الآلات والمعدات المقيدين لدى الهيئة على أن يكون له خبرة لا تقل عن 10

عاماً في هذا التخصص، على أن يكون محايداً ومنحصباً في أعمال المراجعة.

37-140 الحالات التي يجوز فيها للهيئة العامة للرقابة المالية طلب تقرير مراجعة/ مذكرة بيان مجال العمل

بشأن تقرير التقييم:

- الحاجة إلى إجراء فحص فني متعمق في ضوء ورود شكوى من إحدى الجهات الحكومية من نتائج تقرير تقييم صادر عن أحد المقيمين المُقيدين لدى الهيئة ولحسابها. وتكون تكلفة المراجعة على نفقة الجهة طالبة المراجعة.

- الحاجة إلى إجراء فحص فني متعمق في ضوء ورود شكوى من أي طرف مُستفيد من نتائج تقرير التقييم صادر في ضوء تلك المعايير من خلال أحد المقيمين المُقيدين بسجلات الهيئة، وتكون تكلفة المراجعة على نفقة الطرف المُستفيد طالب المراجعة.

- الحاجة إلى تعزيز نتائج تقرير التقييم يستخدم في تحديد القيمة العادلة للسهم لصالح إحدى الشركات المقيدة بسوق الأوراق المالية، وذلك في ضوء الأهمية النسبية لقيمة الأصول العقارية في التقييم النهائي لقيمة الشركة والحصة السوقية لها، وتكون تكلفة المراجعة على نفقة الشركة مالكة الأصول محل موضوع التقييم المالي للمنشأة.
- أية حالات أخرى قد تراها الهيئة ضرورية لإعمال شئونها في نطاق الإشراف والرقابة على الأسواق المالية غير المصرفية الخاضعة لرقابتها، وتكون تكلفة المراجعة على نفقة الجهة صاحبة النفع من إعداد تقرير المراجعة.

38-140 الحالات التي يجوز فيها لطالب التقرير الأصلي طلب تقرير مراجعة/ مذكرة بيان مجال العمل بشأن تقرير التقييم:

- حال ظهور ما يشوب عملية إعداد تقرير التقييم من القصور الموضوعي في تنفيذه، وما لذلك من تأثير على نتائج التقرير النهائية، وتكون تكلفة المراجعة على نفقة طالب التقرير الأصلي.
- ويجب أن يقدم طالب التقرير الأصلي في هذه الحالة ضمن خطاب تكليفه للخبير المراجع ما يعزز جوانب القصور التي ارتأها من وجهة نظره في تقرير التقييم الأصلي، ويذكر ذلك في وثيقة مخرجات عملية المراجعة التي تركز بدورها على تلافيها أو إبطالها بأدلة سوقية مبررة.
- ويجوز طلب عملية المراجعة لتقرير التقييم مرة واحدة فقط، وحال لم يستوفى ذلك معالجة أوجه اعتراض العميل يجوز لطالب التقرير الأصلي طلب تقرير تقييم جديد شامل.

39-140 الحالات التي يجوز فيها لواحد أو أكثر من مستخدمي تقرير تقييم عقارى طلب تقرير مراجعة/ مذكرة بيان مجال العمل بشأن تقرير التقييم:

- تشكيك واحد أو أكثر من المستفيدين من تقرير التقييم العقارى في نتائجه النهائية، وتكون تكلفة المراجعة على نفقة مُستخدم التقرير طالب عملية المراجعة.
- وتعد من أبرز الأمثلة التطبيقية لظهور حالات تعدد المُستخدمين المشار إليها حالة تعدد جهات التمويل لعميل واحد مقابل ذات الأصل العقارى، وخروج ودخول مساهمين فى الشركات، وكذا توزيع التركات العقارية وتعدد الورثة بها.
- ويجب أن يقدم مُستخدم التقرير المعني في هذه الحالة ضمن خطاب تكليفه للخبير المراجع ما يعزز جوانب الشك التي إرتأها من وجهة نظره في تقرير التقييم الأصلي، ويذكر ذلك في وثيقة مخرجات عملية المراجعة التي تركز بدورها على تلافيها أو إبطالها.

- ويجوز أن يتعدد طلب عملية المراجعة لذات تقرير التقييم العقارى بتعدد المستخدمين ويحد أقصى عددهم الاجمالى وىواقع مرة واحدة فقط لكل منهم، مع ضرورة إفصاح مالك العقار فى كل مرة للخبير المراجع الجديد عن عدد حالات المراجعة السابقة عليه التى تمت على التقرير ويتم إدراج بيانها فى تقريره لدواعى الإفصاح، وحيث يكون لكل مُستخدم تقرير مراجعة خاص به سواء تمت من خلال ذات الخبير المراجع أو غيره.
 - ويجوز تقاسم تكلفة المراجعة بين واحدًا أو أكثر من مستخدمى تقرير التقييم حال الاتفاق مسبقًا أو لاحقًا على عملية المراجعة مقابل الحصول على نسخة مُعدلة من وثيقة المراجعة النهائية، توثق إدراج اسم المُستخدم الجديد طالب الاستفادة من عملية المراجعة، ويلزم على الخبير المراجع فى هذه الحالة استرداد أصل النسخة الأولى بحيث تكون وثيقة مخرجات مراجعته نسخة أصلية وحيدة فى كافة الأحوال لكافة الأطراف مهما تعددوا تُسلم لأحدهم وفق خطاب التكاليف، ويبد كل منهم نسخة معتمدة منها للعمل بموجبها.
- 40-140 على المراجع أن يتخذ الخطوات المناسبة لكي يعرف بالتحديد نوع عملية المراجعة التى سيتم أدائها فى المهمة الموكلة إليه.
- 41-140 الخبير المراجع يجب أن يكون له أسباب موضوعية (قوية ومعززة) لتدعيم قرارات مجال العمل والآراء الناتجة والاستنتاجات المتخذة بناء على المهمة والتي يجب أن تكون منطقية ومتوافقة مع الاستخدام الأساسى لعملية المراجعة.
- 42-140 عند تحديد مجال العمل، على الخبير المراجع أن يكون على دراية بالافتراضات غير العادية الضرورية فى عملية التقييم – هذه الافتراضات غير العادية يمكن أن تستخدم فى عملية مراجعة عملية التقييم فى الحالات الآتية فقط:
- (أ) فى حالة أنها مطلوبة لإعطاء آراء واستنتاجات منطقية.
- (ب) فى حالة أن لدى المراجع قواعد منطقية لوجود هذه الافتراضات غير العادية.
- (ج) فى حالة استخدام نتائج الافتراضات غير العادية فى تحليل منطقي.
- 43-140 يجب ألا تستخدم المعلومات المتاحة للمراجع -والتي لم تكن متاحة من قبل للمقيم أو التى ظهرت بعد إصدار العمل الأصلي- للحكم على مدى كفاءة العمل موضوع المراجعة.
- 44-140 عندما يكون الغرض من المهمة مشتملاً الأخذ برأى المراجع فى نتيجة العمل موضوع المراجعة يجب اتباع الآتي:

(أ) يجب أن يكون مجال العمل المتبع من قبل المراجع لإعطاء الرأي في القيمة موضوع التقييم أقل من مجال العمل (المتكامل/المحدود) القابل للتطبيق في مهمة التقييم الأصلية.

(ب) لا يلزم أن يكون مطلوباً من المراجع أن يعيد الخطوات التي سبق عملها من قبل المُقيم الأصلي، على أنه يلزم أن تكون بنود عمل المراجعة منطقية ومتوافقة مع قواعد وطرق التقييم الواردة بالمعايير المصرية للتقييم العقاري.

(ج) إذا رأي المراجع أن الرأي في القيمة تم بناء على افتراضات غير عادية من قبل المُقيم المراجع وأن هذه البنود لا تبدو منطقية أو بينها عدم توافق فيجب أن يحل محلها تحليلات أو معلومات من قبل المراجع بالتوافق مع طرق التقييم القابلة للتطبيق لكي ينتج رأي منطقي في القيمة موضوع التقييم.

(د) يمكن للمُقيم المراجع أن يستخدم أى معلومات إضافية قد تكون متاحة والتي لم تكن متاحة من قبل للمقيم الأصلي عند إبداء رأيه الشخصي في القيمة موضوع التقييم، وفي هذه الحالة تعتبر هذه القيمة تقرير منفصل خارج مجال التقرير موضوع المراجعة، ويلزم علي المراجع توضيح المعلومات الإضافية والتي لم تكن متاحة للخبير الأصلي صاحب التقرير وقت إعداد التقرير الأصلي ودورها في أعمال المراجعة والنتائج المترتبة عليها في أعمال التقييم.

(هـ) إبداء الرأي في تكامل المادة موضوع المراجعة مع مجال العمل القابل للتطبيق في هذه المهمة.

(و) إبداء الرأي المهني الموضوعي طبقاً لأي تعديل في البيانات.

(ز) إبداء الرأي في مدى توافق طرق التقييم والتقنية المتبعة وإعطاء أسباب لعدم موافقته على أى بند.

(ح) إبداء الرأي في كل طرق التحليل، والآراء والاستنتاجات الموجودة في العمل موضوع المراجعة ومدى مناسبتها ومنطقيتها، وفي حالة عدم التوافق علي المراجع أن يذكر أسباب ذلك.

140-45 عند مراجعة مراجعة تقرير التقييم يجب على المراجع تحديد ما يلي:

(أ) اسم العميل والمستخدمين اللذين تمت من أجلهم عملية المراجعة، وكذلك يحدد الاستخدام الأساسي لأراء المراجع واستنتاجاته والغرض من المهمة.

(ب) كما يجب علي المراجع أن يحدد ما يلي:

- الهدف من التقييم المراد مراجعته.

- تاريخ المراجعة.

- العقار ونوع الملكية التي تم تقييمها خلال العمل موضوع المراجعة.

- تاريخ تقرير التقييم الأصلي موضوع المراجعة.

- اسم خبير التقييم الذي سبق وأن أتم العمل موضوع المراجعة إلا إذا كانت هويته غير معن عنها بطلب من الجهات الرسمية.

(ج) تحديد مجال العمل بمهمة المراجعة.

140-46 لإعداد نتائج مراجعة تقرير التقييم، على المراجع تحديد ما يلي:

(أ) يحدد هوية العميل بالاسم سواء شخص طبيعى أو اعتبارى، والمستخدمين المعد من أجلهم المراجعة، والاستخدام المعد من أجله، والغرض من المهمة، ونتائج المهمة.

(ج) يحدد طبيعة وحدود وتفاصيل التزامات عملية المراجعة (مجال العمل) موضعاً ذلك وفقاً للقاعدة القياسية المرتبطة سلفاً.

(هـ) بيان كل المعلومات المناسبة للموضوع: على المراجع أن يتأكد من أن المعلومات كافية للعميل وللمستخدمين المعد من أجلهم تقرير المراجعة إلى الحد المناسب لفهم منطقية آراء المراجع واستنتاجاته.

140-47 تقرير المراجعة: تقرير مكتوب يجب أن يشمل شهادة موقعة من المراجع كالاتي:

إنني أشهد، وأقر:

(أ) بأن مجموعة الحقائق والبيانات المعدة من قبلي والمستخدم في عملية المراجعة حقيقية ومعبرة وصحيحة على حد علمي.

(ب) بأنني قدمت في تقرير المراجعة التحليل الفنى، والآراء، والاستنتاجات بناءً فقط على الافتراضات المتواجدة والشروط المحددة بالتقرير ورأى الشخصى المحايد.

(ج) بأنني ليس لدى أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بعقار التقييم موضوع هذا التقرير، وليس لدى أى اهتمام تجاه أى طرف من أطراف التعاقد سواء في الوقت الحالى أو في المستقبل.

(د) بأنني ليس لدى أى منفعة من هذا العقار موضوع التقييم ولا لأى من العاملين معي بتقرير المراجعة.

(هـ) بأن أتعابى عن هذه المهمة غير مرتبطة بالنتائج المتوقعة.

(و) بأن أجري لاستكمال هذه المهمة غير مرتبط بأحداث نتجت عن عملية التحليل أو بناء على آراء واستنتاجات عملية المراجعة أو بناء على استخدام هذا العقار.

(ز) أن الطرق التحليلية المستخدمة، والآراء، والاستنتاجات تم إخراجها وفقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري الصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية.

(ح) بأنني لم أقم/قمت شخصياً بعمل معاينة وفحص لموقع العقار موضوع تقرير المراجعة.

(ط) بأنه لا يوجد أي شخص قدم مساعدة فعالة في مهمة مراجعة تقييم الممتلكات العقارية للخبير الموقع علي هذه الشهادة (لو هناك استثناء يجب ذكر أسماء الأفراد الذين قاموا بتقديم المساعدة في مراجعة مهمة التقييم للممتلكات العقارية).

(ي) أقر أنه لا يوجد هناك أية تضارب أو اتفاق للمصالح ما بيني كمراجع وما بين خبير التقييم العقاري معد تقرير التقييم الأصلي أو نزاعات أو خلافات أو مصالح مع أي من أطراف الموضوع والتقرير، قد تؤثر بصورة مباشرة على نتيجة أعماله وتقرير المراجعة. وفي حالة وجود علاقة غير مؤثرة إرثايتها فقد قمت بذكرها تحديداً في تقرير المراجعة وللاطراف المعنية.

48-140 لا يجوز للمراجع تقديم مذكرة أعمال/ تقرير مراجعة شفوية لتقييم التقرير العقاري.

المراجعة الإدارية:

49-140 هي عملية مراجعة لمدى التوافق مع المعايير المستخدمة عند إعداد التقرير - المعايير المصرية للتقييم العقاري وتقييم الآلات والمعدات.

50-140 يجوز أن تجري هذه المراجعة للتأكد من تحقق الحد الأدنى من متطلبات المعايير المستخدمة عند إعداد التقرير الأصلي.

51-140 يجوز أن تجري بمعرفة الخبير الأصلي أو من ينوب عنه قانوناً بتكليف رسمي منه أو الجهات الرقابية كجزء من المتابعة الدورية.

المراجعة المكتبية:

52-140 هي عملية مراجعة لتقييم محددة ومقيدة بالبيانات المستخدمة عند إعداد التقرير الأصلي.

53-140 يجوز للمراجع إجراء تحقق مستقل حول صحة البيانات المستخدمة، ومدى توافقه مع بيانات السوق وقت إعداد التقرير الأصلي.

54-140 علي المراجع التأكد من معقولية البيانات بالتقرير، وصحة تطبيق طرق التقييم، وسلامة العمليات الحسابية بالتقرير الأصلي، والتوافق مع المتطلبات والغرض من العمل المطلوب.

المراجعة الفنية:

55-140 هي عملية مراجعة تفصيلية يؤديها الخبير المراجع لبيان رأيه حول مدى صحة التحليل والآراء والاستنتاجات بالتقرير الأصلي ومدى ملاءمتها للغرض من ذلك التقييم.

56-140 في هذا النوع من المراجعة وفي حالة عدم التوافق مع التقرير الأصلي لا يكون الخبير المراجع ملزماً ببيان رأيه حول النتائج الصحيحة للتقرير الأصلي، وإن لم يمنعه ذلك من ذكر أسباب اختلافه أو عدم توافقه مع البيانات أو تطبيق طرق التقييم بالتقرير الأصلي.

إيضاحات:

- 57-140 الاستخدام المُعد من أجله عملية المراجعة يشمل استخدام العميل لأراء المُقيم/المراجع واستنتاجاته، وإن الغرض من المهمة متعلق بأهداف طالب المراجعة.
- 58-140 على المراجع أن يتأكد ما إذا كان الغرض من المهمة يشمل عرض رأي المراجع نفسه في القيمة موضوع التقييم، وفي هذه الحالة قد يكون من الأنسب إعداد تقرير تقييم منفصل.
- 59-140 لو أن الغرض من المهمة يشمل رأى المُقيم في مادة العمل موضوع المراجعة – يعتبر هذا الرأى بمثابة تقييم آخر على أى من الوضعين الآتيين:
- (أ) يتوافق مع الرأى المُبدى للقيمة موضوع المراجعة.
- (ب) يختلف مع الرأى المُبدى للقيمة موضوع المراجعة.
- 60-140 موضوع مهمة تقرير المراجعة يمكن أن تكون جزء أو كل من تقرير التقييم الموجود بملف العمل أو لأجزاء منه والذي يجوز للمراجع الاطلاع عليها لممارسة مهمته.
- 61-140 على المُقيم/المراجع أن يبدى الرأى في تكامل العمل موضوع المراجعة مع محتوى المتطلبات القابلة للتطبيق على هذا العمل.
- 62-140 عندما يكون الغرض من مهمة مراجعة التقييم مشتملاً تعبير المراجع عن رأيه الشخصي في القيمة موضوع المهمة – على المراجع تحديد ما يلي:-
- (أ) يحدد أى المعلومات، وطرق التحليل، والآراء والاستنتاجات في المادة موضوع المراجعة التي تُبذلها بشكل منطقي وساعدته في إبداء رأيه.
- (ب) يحدد أى بيانات إضافية يتطلبها لكي تكون هي المرجع الذي يبدى رأيه على أساسه.
- (ج) يحدد أى افتراضات - والشروط المحددة المتعلقة برأى المراجع في القيمة والمتوافقة مع طرق التقييم- حسب القابلية للتطبيق موضحاً نتيجة استخدام أى افتراضات غير عادية في تحديد القيمة.
- 63-140 يمكن للمراجع أن يضع رأيه في القيمة موضوع التقييم في تقرير المراجعة نفسه دون إعداد تقرير تقييم منفصل، ولكن التغيرات التي تتم في محتوى التقرير من قبل المراجع لتدعيم استنتاج رأى منفصل يجب أن تتوافق على الأقل مع متطلبات التقرير حسب نوعية التقرير موضوع المراجعة.
- 64-140 يجب على الخبير المُراجع الذي يوقع على أي جزء من تقرير مراجعة التقييم وعلي خطاب ملخص التقرير أن يوقع على شهادة بمراجعته التقييم، وتُعتبر الشهادة الموقعة من المُراجع جزءاً مكملًا ومتمماً لتقرير مراجعة التقييم.

140-65 الخبير المراجع الذي يوقع على هذه الشهادة وإقرارها يقبل تحمل المسؤولية كاملة لكل بند من بنود هذه الشهادة، ونتائج المهمة، ومحتويات مراجعة التقييم.. إلخ.

140-66 عند مساهمة أي أفراد آخرين في أعمال تقييم عقار أو مراجعة تقييم، على خبير المراجعة أن يحدد هذه المساعدة، ويذكر في الشهادة أسماء من قاموا بهذه المساعدة، مع استيفاء توقيعاتهم. 140-67 في حالة اعتماد الخبير المراجع الموقع على شهادة مراجعة التقييم على عمل قام به آخرين، ولم يوقعوا على هذه الشهادة فإن المراجع الموقع على هذه الشهادة يتحمل مسؤولية قراراتهم، ويجب أن يكون لدى المراجع قاعدة منطقية تؤكد أن هؤلاء الأفراد قد أدوا عملهم بكفاءة وأن هذا العمل منطقي.

140-68 يجب ذكر أسماء الأشخاص -الذين قدموا مساعدة فعالة في مراجعة مهمة تقييم الممتلكات العقارية حتى ولم يوقعوا على هذه الشهادة- ضمن محتويات الشهادة وليس المطلوب هو وصف المساعدة التي قاموا بها بل المطلوب هو كشف هذه المساعدة.

150- الاعتبارات الخاصة بالإقراض المضمون

150-1 عادة ما تمثل القيمة السوقية أساس القيمة المناسب لتقييم الإقراض المضمون، 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، في حالة خضوع 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 التي يتعرض لها أي مقرض بسبب عدم استفادة أي مشتر محتمل للعقار من عقود البناء أو عقود الإيجار المسبق أو عقود البيع المسبق وأي كفالات وأي ضمانات وكفالات ذات صلة، حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقرض.

150-2 لتوضيح تقدير المخاطر التي يتضمنها تقييم العقارات تحت التطوير لغرض الإقراض المضمون أو الاستخدامات المقصودة الأخرى، ينبغي للمقيم عند تقييم العقارات تحت التطوير تطبيق طريقتين مناسبتين ومعترف بها على الأقل لكل مشروع تقييم حيث أنه في هذا النوع عادة ما تكون "المنخلات الحقيقية والملحوظة لطريقة واحدة غير كافية للوصول إلى نتيجة موثوقة" (انظر الفقرة 10-5 من المعيار 103-أساليب التقييم).

150-3 يجب أن يكون المقيم قادرًا على تفسير سبب اختيار أساليب التقييم المستخدمة، كما ينبغي أن يقدم قيمة العقار تحت التطوير "كما هو" (المرحلة الحالية من التطوير) و"كما هو مقترح" (التطوير بعد

اكتماله) (انظر المعيار - 400 الحقوق المترتبة على العقار). وتسجيل العملية التي تم إجراؤها
والأساس المنطقي للقيمة المبلغ عنها (انظر القسم (30) من المعيار 106- التوثيق وإعداد
التقارير).

مرفقات

مرفق (1): التطبيقات العملية

تطبيق رقم (1)

التقييم العقاري

1. مقدمة:

1-1. يحتاج تنظيم مهنة التقييم إلى تحديد نمط لأداء التقييم مما يسهل عملية الأداء والمراجعة وتوحيد خطوات العمل تحقيقاً لجودة العمل وتسهيلاً على المجتمع في متابعة العمل وكسباً لثقة المجتمع في أعمال التقييم والقائمين عليها.

1-2. ينقسم عمل الخبير إلى قسمين رئيسيين وهما:

(أ) أداء أعمال التقييم.

(ب) إعداد تقرير التقييم.

هذا التطبيق يعنى بالتفاصيل الرئيسية لأداء أعمال التقييم العقاري، أما فيما يتعلق بتفاصيل إعداد وإصدار تقرير التقييم فيجب الرجوع فيها إلى المعيار 106- التوثيق وإعداد التقارير.

2. نطاق التطبيق:

1-2. يقدم هذا التطبيق أسلوب مقترح لأداء أعمال التقييم العقاري، ولا يعد الالتزام بهذا الأسلوب ضرورة لنوافق تقرير التقييم مع هذه المعايير (استرشادي وليس إلزامي).

3. تعريفات:

1-3. قيمة الاستخدام الحالي للأرض: هي قيمة الأرض وفق استخدامها الحالي، وعادة تمثل هذه القيمة نسبة حجم البناء الحالي إلى حجم البناء الأمثل والمتفق مع أعلى وأفضل استخدام للأرض، فإذا اختلف الاستخدام الحالي عن الاستخدام الأمثل لزم مراعاة ذلك عند حساب هذه القيمة.

2-3. قيمة الاستخدام الحالي للعقار: حاصل جمع قيمة المبانى وقيمة الاستخدام الحالي للأرض.

3-3. الفروض العامة: هي افتراضات يبني عليها أعمال التقييم بصفة عامة ولا تخص عملية تقييم بعينها.

4-3. الفروض الخاصة: هي افتراضات يبني عليها أعمال التقييم لعملية تقييم بعينها وقد تكون بناء على طلب العميل أو يفرضها الخبير.

5-3. محددات التقييم: فقرة بالتقرير تشمل الفروض العامة والخاصة والتي تحدد نتائج الأعمال.

6-3. شهادة الخبير: فقرة بالتقرير يشهد فيها المقيم أنه مارس عمله بحيادية وشفافية ولم يطلب منه التوصل إلى قيمة محددة أو اتجاه قيمة معين وأن أتعاب الخبير لا ترتبط بنتائج الأعمال، كما هو موضح بالبند إلى المعيار 106- التوثيق وإعداد التقارير.

7-3 فترة العرض: الفترة الزمنية بين تاريخ عرض العقار للبيع بالسوق إلى تاريخ التقييم.

4. خطوات أداء التقييم:

تتلخص خطوات أداء التقييم فى الآتى:

1-4. مرحلة التكلفة:

يلزم مراعاة أن يكون هناك خطاب تكلفة من العميل طالب التقييم قبل بدء العمل. ويوضح خطاب التكلفة الآتى:

1-1-4 العقار موضع التقييم والغرض من التقييم واستخدام التقرير.

1-1-4 أى شروط أو محددات أو متطلبات يطلبها العميل.

1-4-3 أتعاب خبير التقييم.

2-4. تحديد نطاق التقييم:

يشتمل نطاق التقييم على تحديد العناصر الآتية:

1-2-4. التحديد الدقيق-غير القابل للبس- للعقار موضع التقييم.

2-2-4. ذكر اسم مالك العقار ونوعية حقوق الملكية المستخدمة فى التقييم.

3-2-4. نوع القيمة المطلوب تحديدها وسبب اختيار هذه القيمة (أسس التقييم).

4-2-4. نوع المعاينة الظاهرية للعقار (خارجية وداخلية، خارجية فقط، أو عدم المعاينة).

3-4. جمع وتحليل البيانات:

تنقسم البيانات إلى الأنواع الآتية:

1-3-4. بيانات تختص بالحالة الاقتصادية وحالة السوق العقارى العام وبمنطقة العقار.

2-3-4. بيانات تختص بالعقار موضع التقييم والعقارات المقارنة.

بيانات تختص بطرق التقييم.

4-4. تحليل أعلى وأفضل استخدام:

1-4-4. هو تحليل يجرى بهدف تحديد القيمة السوقية للأرض الفضاء أو كما لو كانت أرض

فضاء.

2-4-4. يمكن عدم القيام بهذا التحليل فى حالة أعمال تقييم عدد محدد من الوحدات فى نفس

المبنى.

3-4-4. الاستخدام الأمثل يقتضى تحقق الشروط الآتية:

أ- أن يكون مسموح به قانونًا.

ب- أن يمكن تحقيقه فعليًا.

ج- أن يكون له جدوى اقتصادية.

د- الاستخدام المحقق لأعلى وأفضل استخدام هو المحقق لأعلى قيمة للأرض، وهو المحقق للقيمة السوقية.

4-4-4. ينتهي التحليل السابق بتحديد القيمة السوقية والاستخدام الأمثل للأرض الفضاء، أو للأرض كما لو كانت فضاء في حالة العقارات المبنية.

4-4-5. عند حساب القيمة السوقية للعقار في حالة استخدام الأرض استخدامًا مغايرًا عن الاستخدام الأمثل لا يجوز جمع القيمة السوقية للأرض مع قيمة المبنى حيث أن الاستخدام في هذه الحالة لا يتفق والاستخدام الأمثل، ويمكن جمع قيمة الاستخدام الحالي للأرض مع قيمة المبنى لحساب قيمة الاستخدام الحالي للعقار. في هذه الحالة تكون القيمة السوقية للعقار هي القيمة الأكبر بين القيمة السوقية للأرض كما لو كانت فضاء وقيمة الاستخدام الحالي للعقار.

4-5. طرق حساب قيمة الأرض:

4-5-1. طريقة البيع المقارنة: تتحدد قيمة الأرض بمقارنة حالات بيع سابقة وحديثة لأراضي مماثلة مع عمل تعديلات السعر المناسبة والتي تتفق واختلاف خواص الأرض موضع التقييم عن حالات الأراضي المقارنة.

4-5-2. طريقة تنمية المنتجات: تستخدم في حالات تنمية الأراضي كبيرة المساحة والتي تنمى على مراحل زمنية متتالية، وهي إحدى مرادفات طريقة التكلفة مع الأخذ في الاعتبار تغير قيمة النقود عبر الأزمنة المختلفة.

4-5-3. طريقة حصة الأرض: وهي طريقة غير مباشرة وتقريبية وتعتمد على فرضية أن قيمة الأرض هي نسبة من قيمة العقار الأمثل الذي يمكن بناؤه على تلك الأرض، وأن هذه النسبة ثابتة في المنطقة الواحدة في الزمن الواحد، ويمكن حساب تلك النسبة بمقارنة هذه النسبة لعقارات مقارنة مبيعة حديثاً.

4-5-4. طريقة الاستخلاص: وهي طريقة غير مباشرة لحساب قيمة الأرض في حالة عدم توافر حالات بيع مقارن للأرض موضع التقييم، وتعتمد على نظرية التوزيع الاقتصادية والتي تقضى بأن ثمن بيع العقار الأمثل الممكن بناؤه على الأرض يتوزع بين أرباح المالك وتكلفة البناء (خامات فريق البناء وأتاعبه) وثمر الأرض. ومن تحديد تكلفة البناء وأرباح المالك لعقارات مقارنة مبيعة حديثاً يمكن حساب قيمة الأرض.

4-5-5. طريقة القيمة المتبقية للأرض: وهي إحدى طرق الرسملة.

4-5-6. طريقة رسملة إيجار الأرض: وهي إحدى طرق الرسملة.

4-6. تطبيق طرق التقييم:

4-6-1. يتطلب إعداد تقييم كامل اختيار طريقة أو أكثر للتقييم مع شرح مبررات الاختيار، وتتمثل طرق

التقييم المستخدمة فيما يلي:

أ- طريقة البيع المقارنة (طريقة السوق).

ب- طريقة رسملة الدخل.

ج- طريقة التكلفة.

4-6-2. وعلى الخبير مراعاة ضرورة أن تكون البيانات والمعلومات المستخدمة فى تطبيق هذه الطرق مستنتجة من السوق العقارى وتمثل حالته.

4-6-3. يمكن إسقاط استخدام طريقة أو طريقتين بالشروط الآتية:

أ- إعطاء مبررات منطقية لسبب اختيار طريقة التقييم المستخدمة.

ب- أن يؤثر هذا الإسقاط على النتيجة النهائية للتقييم.

ج- أن يطلع الخبير المالك على هذا الإسقاط وآثاره على النتيجة.

ج- وبصفة عامة لا يجوز الاعتماد على طريقة رسملة الدخل بمفردها فى حساب القيمة السوقية.

4-6-4. تنتهي هذه الخطوة من أداء التقييم بالحصول على ثلاث قيم مختلفة للعقار موضع التقييم (قيمة لكل طريقة)، مع ملاحظة أن تقارب القيم السابقة يعطى مؤشراً جيداً على جودة النتائج.

4-7. توفيق النتائج واستخلاص القيمة النهائية للمستنتجة للتقييم:

4-7-1. تعتمد هذه الخطوة على مراجعة نتائج التقييم السابقة وتقدير قيمة التقييم النهائية، وللخبير تحديد الآتى:

أ- قيمة واحدة محددة تقع بين القيمتين الصغرى والكبرى من نتائج طرق التحليل السابقة.

ب- أو تحديد حد أقصى وأدنى للقيمة.

ج- أو تحديد قيمة واحدة ونسبة مئوية تمثل درجة دقة النتائج.

4-7-2. الخطوة الثانية هى إعداد التقرير: يجب أن يصدر التقرير كما هو موضح بالبند 30 من المعيار (106-

التوثيق وأعداد التقارير) وقد تكون التقارير مفصلة أو مختصرة، والفارق هو درجة تفصيل تقديم النتائج

بغض النظر عن أداء أعمال التقييم.

4-7-3. محددات التقييم وشهادة الخبير:

أ- يلزم أن يحتوى التقرير فترة توضح كل الشروط والمحددات التى بنى عليها التقييم، وقد تكون المحددات عامة أو خاصة بموضوع التقييم، وقد تكون بناء على طلبات العميل أو افتراضات الخبير .
ب- التوافق مع هذه المعايير يتطلب إقرار الخبير بأن العمل تم بحيادية ونزاهة ولم يطلب منه التوصل إلى قيمة محددة أو اتجاه قيمة معين وأن أتعاب الخبير لا تعتمد على نتائج التقييم أو أحداث مستقبلية.

5- إيضاحات:

- 1-5. يلزم تحديد أساس التقييم لتحديد ما إذا كانت القيمة سوقية أو خلاف ذلك، وفى الحالة الثانية يلزم تحديد تعريف القيمة المطلوب البحث عنها.
- 2-5. الغرض من التقييم والقيمة المطلوب حسابها مرتبطان ببعضهما، ولذا يلزم أن يكون الخبير ملماً بسبب إعداد التقييم والغرض منه.
- 3-5. لتحديد العقار، قد يلجأ الخبير إلى الحدود الواردة بالعقود المسجلة أو لوصف موضع العقار بالنسبة لجزء ثابت من العقار لا يمكن تغييره.
- 4-5. لتحديد منطقة العقار، يلزم مراعاة العوامل الآتية:
 - 1-4-5. الفواصل الطبيعية.
 - 2-4-5. الفواصل الصناعية مثل محاور الحركة أو خطوط السكك الحديدية.
 - 3-4-5. اختلاف نوعية العقار.
 - 4-4-5. المستوى الاقتصادي للمنطقة.
- 5-5. البيانات العامة لحالة السوق العقارى قد تشمل على: عدد العقارات المماثلة المعروضة للبيع فى تاريخ التقييم، وعدد الوحدات المزمع إنشاؤها قريباً، ومتوسط أسعار البيع بالمنطقة، والحد الأدنى والأقصى لأسعار العقارات المماثلة، ومتوسط زمن العرض بالسوق فى تاريخ التقييم، ونسبة البناء بالمنطقة، وغيرها من البيانات الموضحة لحالة السوق.
- 6-5. فى حالات التمويل قد يكون من المفيد بيان توقع الخبير لتطور الأسعار بالمنطقة مستقبلياً خلال فترة التمويل، وهذا التوقع وإن كان خارج عملية التقييم بعد غير ملازم للخبير، وإن كان من أعمال استقراء المستقبل فى ضوء المعلومات المتاحة وقت التقييم للحالة الاقتصادية وحالة السوق العقارى.
- 7-5. درجة معاينة العقار تتنوع من المعاينة الظاهرية من الداخل والخارج وهي الحالة العامة إلى عدم المعاينة، وذلك فى حالات اضطرارية مثل التنفيذ على العقار أو عدم المعاينة الاختياري فى حالة بعض أعمال المراجعة.
- 8-5. الأصل فى أعمال التقييم هو أن يقوم الخبير بنفسه بمعاينة العقار موضع التقييم ظاهرياً من الداخل والخارج والعقارات المقارنة من الخارج اعتماداً على أنها سبق وصفها من الداخل وقت عرضها للبيع، وذلك حيثما تتواجد العقارات المعروضة للبيع.

5-9. في الحالات الاضطرارية التي قد لا يتمكن فيها الخبير من معاينة العقار موضع التقييم ظاهرياً من الداخل، يلزم عليه ذكر ذلك تفصيلاً بالتقرير وأسباب ذلك- مثل حالات التنفيذ على العقار أو مراجعة تقرير مُعد بمعرفة خبير آخر، وفي هذه الحالات يفضل أن يشير الخبير إلى تصويره عن مدى تأثير عدم المعاينة على نتائج التقييم.

5-10. تطبيق طرق وأساليب التقييم يجب أن يعتمد على بيانات مشتقة من واقع السوق العقاري بمنطقة العقار مثل بيانات تكلفة البناء وأتعاب المقاولين ومعدلات البناء وأسعار الأراضي في حالة طريقة التكلفة، وأسعار العقارات المشابهة ودرجات الاختلاف عن العقار المقارن وزمن بيع هذه العقارات في طريقة البيع المقارنة، وإيجار السوق ومصروفات الوحدات المشابهة ومعدلات العائد على الاستثمار العقاري في طريقة رسملة الدخل....إلخ.

5-11. يجب أن يحوي تقرير التقييم نص الفروض العامة وأي فروض خاصة اعتمد عليها الخبير.

5-12. في حالة وجود استخدام للأرض خلاف الاستخدام الأمثل المحقق لأعلى وأفضل استخدام يجب مراعاة حساب قيمة الاستخدام الحالي (القيمة المؤقتة) للأرض إضافة إلى حساب القيمة السوقية للأرض (وفي حالات ضرورة إزالة المبنى لتحقيق الاستخدام الأمثل للأرض لا يمكن إضافة قيمة المبنى إلى القيمة السوقية للأرض الفضاء)، وتكون القيمة السوقية في هذه الحالة للعقار (الأرض والمباني) هي الأكبر بين قيمة الاستخدام الحالي للعقار والقيمة السوقية للأرض الفضاء.

5-13. في حالات التقييم لغرض إعداد القوائم المالية، يلزم على الخبير ذكر نوعية العقار وفقاً للأنواع الواردة بالمعايير المحاسبية المصرية.

5-14. في حالة تباين نتائج طرق التقييم تبايناً كبيراً، يجوز للخبير إعادة مراجعة طرق التقييم بغرض تصحيح ما يراه مناسباً من النتائج السابقة، وفي جميع الحالات لا يجوز تغيير نتيجة أي طريقة دون تعديل إما البيانات المستخدمة أو طريقة الحساب، ويلزم أن تكون العمليات الحسابية سليمة وأن يتأكد الخبير من أن مُستخدم التقرير سيستخلص نفس النتائج التي توصل إليها الخبير في حالة استخدام نفس المعطيات.



تطبيق رقم (2)

التقييم لأغراض إعداد القوائم المالية

1. مقدمة:

1.1 تتطلب عملية إعداد القوائم المالية للشركات ومؤسسات الأعمال تقييم الأصول المملوكة لها، ويعتمد إدراج تلك الأصول على معايير المحاسبة المستخدمة وإذا كانت أهمية هذا التطبيق في توضيح كيفية تطبيق المعايير المصرية للتقييم العقاري والآلات والمعدات.

2. نطاق التطبيق:

1.2 يستخدم هذا التطبيق في حالة تقييم الأصول العقارية بغرض إدراجها أو الإفصاح عنها بالقوائم المالية للشركات والمؤسسات

3. خطوات أداء التقييم:

1-3. يتطلب إعداد القوائم المالية للمنشآت في حالات عديدة تقييم العقارات من أراضى ومبانى، وتعتبر أعمال وضوابط التقييم العقارى طبقاً لهذه المعايير هي الأساس المعتمد لتحديد القيم السوقية أو العادلة لتلك الأصول، على أن تتولى الجهة المُعدة للقوائم المالية إجراء أي تسويات محاسبية تطالبها معايير المحاسبة المصرية ذات الصلة.

2-3. تستعين إدارة المنشأة بالتقييم العقاري عند إعدادها قوائمها المالية في الحالات الآتية:

1-2-3. تقييم العقارات المدرجة ضمن الأصول الثابتة إلى قيمتها العادلة-شريطة توافق ذلك مع القوانين والتشريعات السارية ومعايير المحاسبة المصرية.

2-2-3. تقييم العقارات المدرجة ضمن الأصول الثابتة التى تقاس بالتكلفة بغرض تحديد قيمة خسائر الاضمحلال في قيمتها.

3-2-3. تقييم العقارات المبوية كاستثمارات عقارية التى تقاس بالتكلفة بغرض تحديد قيمة خسائر الاضمحلال في قيمتها.

4-2-3. تقييم العقارات المبوية كاستثمارات عقارية عندما تقاس القيمة العادلة.

5-2-3. تقييم العقارات المبوية كمخزون بالقوائم المالية بغرض تحديد صافي القيمة البيعية.

6-2-3. تقييم العقارات التى تحصل عليها المؤسسات مقابل الديون.

7-2-3. تقييم العقارات التى تدخل ضمن عمليات تجميع الأعمال (الاستحواذ واقتناء الشركات).

إيضاحات:

المرجع: معايير المحاسبة المصرية.

تطبيق رقم (3)

التقييم لخدمة حالات التمويل (الإيجار التمويلي)

1. مقدمة:

1-1. الغرض من هذا التطبيق هو توفير إطار عام لأعمال تقييم الأصول العقارية المعروضة كضمانات للحصول على تمويل أو قرض أو تلك المستهدفة في عمليات الإيجار التمويلي.

1-2. يلتزم خبراء التقييم العقاري بتطبيق مبادئ وأسس التقييم المتعارف عليها والمعتمدة بموجب هذه المعايير، بما يضمن تقديم آراء واضحة ومستقلة وموضوعية تلبي الاحتياجات الائتمانية والتمويلية بطلب التقييم.

2. نطاق التطبيق:

1-2. هذا التطبيق يُستخدم في حالات التقييم للأصول التي تستخدم أو يقترح أن تستخدم كضمانة لقرض أو تمويل، أيًا كان نوع هذا التمويل أو القرض، سواء كانت الفائدة ثابتة أو متغيرة.

3. تعريفات:

1-3. التمويل العقاري: هو تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات (سواء كانت وحدات سكنية، وحدات إدارية، منشآت خدمية، والمباني والمحال المخصصة للنشاط التجاري)، وذلك بأي من الطرق التمويلية التالية (الإجارة، المرابحة، المشاركة، حق الانتفاع للعقار، الشراء بالأجل وحوالة الحق، وذلك كله بضمانة عقارية أساسًا وضمانات أخرى استثناءً).

2-3. التأجير التمويلي للعقارات: نظام تمويلي يقوم بموجبه المؤجر (الجهة التمويلية) بتمويل شراء العقار اللازم لمباشرة النشاط الإنتاجي أو الخدمي للمستأجر، مع احتفاظ المؤجر بملكية العقار طوال فترة العقد، وتلتزم الجهة بنقل الملكية إلى المستأجر عند نهاية مدة العقد لقاء مقابل نقدي متفق عليه أو ثمن رمزي في حالة اختيار المستأجر ممارسة حقه في الشراء.

3-3. العقارات المتخصصة (ذات الطبيعة المتخصصة): هي عقارات نادرًا ما تباع في السوق بصفة منفردة إلا كجزء من بيع المنشأة الإقتصادية المرتبطة بها، وذلك لارتباطها بحرفة أو مهنة ما- ومثال على ذلك مباني المستشفيات أو المصانع- والتي تتفرد بتمييزها عن المنشآت العامة بسبب تصميمها أو أبعادها أو موقعها أو أي أسباب أخرى.

4-3. الأصول التجارية (العقارات المرتبطة بمنشأة تجارية): نوعيات خاصة من العقارات المتخصصة التي تصمم لغرض خاص أو نوع محدد من الأعمال والتي عادة تباع بالسوق كجزء من المهنة التي تخدمها.

5-3. قيمة الإقراض (قيمة الرهن العقاري طبقًا للمعايير الأوروبية): هي قيمة العقار كما تحددها القيمة التسويقية المستقبلية مع الأخذ في الاعتبار:

- 3-5-1. الخصائص والمميزات المستدامة للعقار على المدى البعيد.
- 3-5-2. حالة السوق العقاري المحلي في الظروف الطبيعية.
- 3-5-3. الاستخدام الحالي والاستخدامات الأخرى المحتملة المناسبة للعقار.
- 3-5-4. عدم الاعتماد بالتبؤات المستقبلية عند تحديد قيمة العقار.
- 3-5-5. قيمة الرهن العقاري يجب أن تقدم بطريقة واضحة وشفافة. وفي جمهورية مصر العربية يعتبر حساب هذه القيمة ضمن أعمال تحليل المخاطر والتي عادة يحددها محلل مالي متخصص.

4- نص التطبيق:

- 4-1. لأداء تقييم متوافق مع هذه المعايير يلزم على المُقيم اتباع جميع ما ورد بميثاق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير.
- 4-2. أداء التقييم بغرض الاستخدام كضمانة لقرض أو لتمويل يكون بتحديد القيمة السوقية وفقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري والآلات والمعدات.
- 4-3. في الحالات التي تقتضي حساب قيمة خلاف القيمة السوقية، يلزم تحديد ذلك بوضوح مع تفسير وشرح سبب ذلك، وتعريف للقيمة المقدمة في التقرير وبيان الاختلاف بين القيمتين.
- 4-4. يلزم إعداد تقرير التقييم وفقاً للمعيار 106- التوثيق وإعداد التقارير.
- 4-5. يلزم أن يشمل تقرير التقييم إضافة لما سبق الآتي:
 - النشاط الحالي والمستقبلي في السوق الموجود به العقار موضوع التقييم.
 - الطلب التاريخي والحالي والمستقبلي على نوعية العقار في السوق.
 - الطلب المستقبلي على الاستخدامات الأخرى المحتملة للعقار.
 - قابلية التسويق الحالية واستمرارية هذه القابلية إن طلبها العميل.
 - تأثير أى أحداث مرئية على قيمة العقار (الضمانة).
 - أسلوب التقييم المستخدم، ومدى تطبيق البيانات السوقية في دعم أسلوب التقييم.
- 4-6. قد يُطلب التقييم لأغراض التمويل بناءً على افتراض خاص بحدوث تغيير جوهري في العقار (مثل: بناء مبنى جديد على الأرض، أو إعادة تأهيل وتطوير مبنى قائم). وفي هذه الحالات، يتم تقدير القيمة في تاريخ التقييم الحالي بافتراض أن هذا التغيير قد تم بالفعل ونُفذ في ذات التاريخ، وليس بغرض التنبؤ بالقيمة في تاريخ مستقبلي. ويجب أن يوضح تقرير التقييم بشكل قاطع وصرح هذا الافتراض، وتُعرف القيمة الناتجة في هذه الحالة بأنها "القيمة السوقية بافتراض إتمام التطوير والتعديل" تمييزاً لها عن القيمة السوقية الحالية للعقار على حالته الراهنة."

4-7. قد يتطلب التقييم الوصول لحالة معينة من الأشغال للعقار / المبنى محل التقييم، وفى هذه الحالة يجب أن يعكس هذا الافتراض الظروف الطبيعية لحالة السوق فى تاريخ التقييم.

4-8. القروض الشخصية وقروض الشركات عادة يصاحبها ضمانات بأصول عقارية، وقد يحتاج خبير التقييم للإلمام بطبيعة المؤسسات وشروط القرض. وعلى الرغم من أن الممول عادة ما يشترط إبقاء شروط القرض سرية، فإن هذا لا يعفى الخبير من الإلمام بمدة القرض والعمر الاقتصادي المتبقي للعقار الضامن.

5. إيضاحات:

5-1. يجب عند بداية العمل تحديد العقار موضع التقييم. ويجب مراعاة التفرقة بين أنواع الأملاك (عقارية أو منقولة) فى حالة وجود أكثر من نوع كضمانة، ويلزم مراعاة القانون المدني المصري فيما يخص العقار والعقار بالالتصاق والعقار بالتخصيص.

5-2. الطريقة التي يتم بها تداول العقار بالسوق تحدد الأسلوب المناسب لحساب القيمة السوقية بناء على المعلومات المتوفرة عن السوق، وذلك يعنى أن الخبير سوف يحتاج لاستخدام أكثر من طريقة لأداء التقييم.

5-3. كل طريقة لأداء التقييم – إذا طبقت بعناية – ستؤدى إلى الوصول إلى قيمة محددة، على أن كل الطرق يجب أن تبنى على معلومات من واقع السوق، فبيانات التكلفة والإهلاك يجب أن تبنى على ممارسات السوق، واستخدام طريقة رسملة الدخل – خاصة خصم التدفقات النقدية – يجب أن يبنى على توقع إيرادات ومصروفات واقعي لحالة السوق ونوعية العقار وعلى معدل خصم مرتبط بحالة السوق وتطلعات المالك وفقاً للغرض من إجراء التقييم ونوع القيمة المحسوبة.

5-4. أحياناً قد يرغب الممول فى حساب قيمة خلاف القيمة السوقية، وفى حالة استخدام قيم خلاف القيمة السوقية يجب تنبيه الممول أن النتائج قد تكون غير حقيقية إذا تعدلت فروض التقييم.

5-5 العقارات الاستثمارية:

5-5-1. العقارات الاستثمارية – المنتجة للدخل – عادة يتم تقييمها بصفة منفردة، على أن مؤسسات التمويل قد تطلب تقييم العقار كجزء من محفظة عقارية. فى هذه الحالة يلزم توضيح نوعية التقييم (منفردة أو جزء من محفظة).

5-5-2. على الرغم من أنه قد يكون مطلوب من الخبير التعليق على القيمة وقابلية التسويق طوال عمر القرض فإن قدرة المستأجر على الوفاء بالإيجار تخرج عن حدود العمل فيما عدا رؤية السوق لجودة المستأجر.

5-6 العقارات المشغولة بالمالك:

5-6-1. العقارات المشغولة بالمالك يتم التقييم على افتراض تسليمها خالية من أى إشغال.

5-6-2. هذه الفرضية لا تستثنى المالك كجزء من السوق ولكنها لا ترتب أى امتيازات للمالك على العقار عند تقييم العقار .

5-7 عقود الإيجار بين طرفين ذوي علاقة:

5-7-1. يجب مراعاة الحذر عند تقييم عقار مستخدم كضمانة فى حالة أن المستأجر له علاقة بالمالك.
5-7-2. إذا اعتقد الخبير أن شروط التعاقد تعطى المالك مميزات تزيد عما يفرضه أحوال السوق العادي يجب تنبيه الممول، وقد يرى الخبير الاستغناء عن العقد الحالي عند تقييم العقار كضمانة (فى حالة استخدام طريقة الرسملة).

5-8 محفزات التمويل:

5-8-1. يعتمد بعض البائعين - لاسيما المطورين العقاريين- إلى تقديم محفزات بيعية ومزايا مصاحبة للتعاقد؛ مثل ضمان تأجير العقار بعائد محدد، أو تكفل تكاليف التشطيبات الداخلية، أو توفير الأثاث والتجهيزات، فضلاً عن منح تسهيلات سداد غير نمطية."

5-8-2. يجب على خبير التقييم تحييد واستبعاد أثر هذه المحفزات عند تقدير القيمة السوقية، لتعبر القيمة الناتجة عن أصل العقار مجرداً من أي مزايا مصاحبة تؤثر على سعره الظاهري. كما يتعين على المقيم الإفصاح في تقريره وتنبيه الجهة التمويلية إلى طبيعة وتأثير تلك المحفزات على سعر المعاملة، نقادياً لتضخيم قيمة الضمانة العقارية

5-9. العقارات المتخصصة:

5-9-1. العقارات المتخصصة عادة ذات قدرة تسويقية محدودة وقيمتها تتمثل فى كونها جزء من منشأة ما، وفى حالة الاستخدام كضمانة لقرض أو تمويل يجب افتراض أن العقار خالى وأن التقييم يبنى على أعلى وأفضل استخدام للأرض والذي قد يخالف الاستخدام الحالي، وفى هذه الحالة يجب أن يراعى الخبير التكلفة والمخاطر التى قد تصاحب تحقيق أعلى وأفضل استخدام.

5-9-2. قد يرفض العديد من الممولين استخدام المباني المتخصصة كضمان عقاري.

5-9-3. فى كثير من الأحيان يتم تقييم العقار كجزء من المنشأة، عندئذ يجب تنبيه الممول أن القيمة قد تعتمد على ربحية المنشأة واستمراريتها، وإذا كانت قيمة المباني الخالية أقل من كونها جزء من المنشأة وجب تنبيه الممول لذلك.

5-10. المنشآت المرتبطة بمهنة:

5-10-1. هي نوع من المنشآت المتخصصة بما فى ذلك الفنادق وغيرها حيث تم البناء والترخيص لاستخدام محدد. وعادة يتم تقييم هذه المنشآت على أساس الدخل بعد خصم قيمة الاسم التجاري، وفي تلك الحالات وجب تنبيه الممول إلى الفارق الكبير بين تقييم العقار أثناء وجود المنشأة أو حالة توقف العمل وإغلاق المنشأة ورفع المخزون وإلغاء التراخيص أو اتفاقيات الفرانشايز التي قد تؤثر على الربحية المستقبلية.

5-10-2. إذا اعتمدت الإيرادات على مستأجر معين أو مستأجر من قطاع تجاري خاص مما قد يسبب تغير الدخل المستقبلي إذا تغير المستأجر وجب التنبيه إلى ذلك فى تقرير التقييم، ويجوز أن يتم التقييم على أساس المبنى خالي فى هذه الحالات.

5-11. الأملاك تحت التطوير:

5-11-1. المباني التي يتم شرائها لإعادة التأهيل والتطوير أو الأراضي المشتراه للتطوير يجب تقييمها آخذين في الاعتبار إمكانية تطويرها. جميع الفروض الخاصة بالتطوير يجب أن تمثل حالة السوق والعقار ويجب ذكرها صراحة بالتقرير.

5-11-2. طريقة تقييم العقارات تحت التطوير تعتمد على حالة العقار فى تاريخ التقييم، ويجوز أن يراعى حالات البيع أو الإيجار مقدماً. ويجب مراعاة الاعتبارات الآتية:

(أ) مراعاة الزمن المطلوب للتطوير وتأثير القيمة المضافة على التكلفة والإيرادات مع مراعاة حساب القيمة الحالية للنقد.

(ب) تقييم حركة السوق العقارى خلال فترة التطوير بأدق درجة ممكنة.

(ج) مراعاة المخاطر التي قد يواجهها العقار خلال فترة التطوير.

(د) توضيح أى علاقة بين المجموعات المسؤولة عن التطوير.

5-12. الأصول المتناقصة:

5-12-1. الأصول المتناقصة (مثل المحاجر) تحتاج عناية خاصة حيث يجب تنبيه الممول للمخاطر المرتبطة بهذا النوع من الأصول، كما يجب مراعاة البرامج الزمنية لإنتاج واستهلاك الأصل.

5-12-2. الإيجارات التي تزيد عن إيجار السوق تعتبر أصل متناقص، حيث أن قيمة الأصل تتناقص بتمام عقد الإيجار الحالي.

5-13. عمل خبير التقييم:

5-13-1. يجب أن تكون طبيعة ومجال عمل الخبير واضحاً للخبير ولطالب التقييم، ويجب أن يراعى الخبير المخاطر المرتبطة بالتقييم لغرض الإقراض، حيث أن سوء الفهم أو سوء التفسير قد يقود إلى منازعات قضائية بين الممول والخبير.

5-13-2. في حالات التقييم بغرض التمويل أو الإقراض يلزم أن يكون الخبير مستقلاً عن الممول.

5-13-3. يلزم أن يكون الخبير متمرساً بنوعية العقار والمنطقة أو إذا لم يتوافر عنصر الخبرة وجب الاستعانة بأشخاص متخصصين للمعاونة.

5-14. البيع الاضطراري والتنفيذ على العقار:

5-14-1. قد تطلب مؤسسات التمويل التقييم في حالة البيع الجبري أو البيع خلال فترة قصيرة (محددة)، وحيث أن تحديد فترة البيع قد تؤثر على النتائج يجب إلمام الخبير بسبب تحديد فترة البيع أو ظروف بيع العقار، ويلزم أن يبلغ الخبير الممول أن القيمة في هذه الحالة مرتبطة بشروط وتاريخ البيع.

5-14-2. في حالات التنفيذ على العقار يلزم اتباع ما جاء بقانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية حول هذه الحالة.

6. قواعد الإفصاح:

- 6-1. لإعداد تقرير عن القيمة السوقية يلزم أن يتبع الخبير المعيار 106- التوثيق وإعداد التقارير.
- 6-2. ويلزم أن يحتوي التقرير شروط التكاليف للخبير بشكل واضح لأي مستخدم آخر للتقرير.
- 6-3. يجب أن تقدم تقارير التقييم بطريقة واضحة وغير مضللة للقارئ العادي.
- 6-4. يلتزم الخبير بالإفصاح عن أي عدول عن هذه المعايير وسبب ذلك.

تطبيق رقم (4)

تقييم المشروعات والعقارات تحت الإنشاء

1. مقدمة:

1.1 في كثير من الأحيان قد يكون المطلوب تقييم مشروع أو عقار تحت الإنشاء، وتختلف حالة المباني بين مباني جاري تنفيذها -وعادة ما يكون الهدف في هذه الحالة مقارنة القيمة السوقية للعقار بعناصر التكلفة وأحياناً يكون الهدف حساب التكلفة المتوقعة لحين إنهاء الأعمال- أو مباني متوقفة نتيجة لأسباب متعددة منها ضعف السيولة أو خلاف بين أطراف المشروع...إلخ.

2. نطاق التطبيق:

1.2. هذا التطبيق يعني بأعمال حساب القيمة السوقية للمشروعات أو المباني تحت التنفيذ سواء كانت متوقفة أو جاري تنفيذها.

3. تعريفات:

3-1. القيمة السوقية: يرجع إلى التعريفات.

3-2. التكلفة في أعمال تقييم المباني المتوقفة أو تحت الإنشاء يلزم التفرقة بين الحالتين الآتيتين:

3-2-1. التكلفة التاريخية للعقار موضع التقييم: هي حاصل جمع ما أنفق المالك في شراء الأرض وأعمال البناء شاملة المصروفات المباشرة وغير المباشرة حتى تاريخ التقييم.

3-2-2. تكلفة عقار مماثل: وهي حاصل جمع قيمة الأرض مضافاً إليها ما أنفق على أعمال البناء من مصروفات مباشرة وغير مباشرة في تاريخ التقييم.

3-3. القيمة المأمولة: وهي قيمة الأصل في تاريخ مستقبلي وهي المبلغ المالي المتوقع للبائع الحصول عليه في حالة بيع افتراضي مستقبلي تتحدد قيمته وفقاً لشروط البيع وبالحالة المتوقعة للأصل مستقبلاً. وهي القيمة عند اكتمال العقار شريطة عدم وجود أي مخالفات إنشائية على تراخيص البناء يصعب التصالح عليها أو إدخال المرافق لهذا المشروع العقاري. وهنا يلزم مراعاة تأثير الزمن على كل من التكلفة والقيمة المتوقعة، كما يلزم التفرقة بين قيمة العقار كما لو كان مكتمل وقيمة العقار حين يكتمل وفقاً للبرنامج الزمني للمشروع.

وفي حال وجود أي مخالفات إنشائية على تراخيص البناء يصعب التصالح عليها أو إدخال المرافق لهذا المشروع العقاري، يلزم تحليل حقوق الأرض، وتكاليف الهدم والإزالة، وإمكانات التصالح واحتمالاتها، والاستخدام البديل، والالتزامات القانونية، وأي قيمة للمكونات القابلة لإعادة الاستخدام.

4. أساليب التقييم:

- 4-1. حالات تبادل منشآت غير كاملة محدودة جدًا عمليًا، عدا حالات بيع مؤسسات بكاملها أو أن يواجه المالك الأصلي حالات الإفلاس وبالتالي يصبح غير قادر على استكمال المشروع.
- 4-2. عند عدم وجود حالات بيع مقارن حديثة في منطقة العقار يجب استخدام إحدى الطرق المعتمدة على البيانات السوقية، هذه الطرق تعتمد على مصادر المعلومات الآتية:
 - 4-2-1. حالات بيع عقارات مماثلة في مناطق أخرى مع مراعاة التعديلات المناسبة.
 - 4-2-2. حالات بيع في ظروف اقتصادية مختلفة مع مراعاة التعديلات المناسبة.
 - 4-2-3. رسملة الدخل مع مراعاة استكمال بيانات من السوق عن تكاليف البناء وعقود الإيجار وتكاليف الإدارة...إلخ.
- 4-3. القيمة السوقية للمباني غير المكتملة تعكس رؤية السوق للمبنى عند الاكتمال مخصصًا منها تكاليف استكمال المشروع، وما يلزم من خصم لمقابل الربح والمخاطرة لاستكمال المشروع.
- 4-4. جميع بيانات التقييم والفروض الناشئة يجب أن تعكس حالة السوق في تاريخ التقييم.
- 4-5. القيمة المحسوبة قد تكون بافتراض الاكتمال الآن، أو عند الانتهاء الحقيقي للمشروع ويلزم توضيح الفارق بين القيمتين.
- 4-6. يجب أن تراعى طريقة التقييم تغير العائد والتكلفة مع الزمن اللازم لاستكمال المشروع.
- 4-7. يجوز أن تعتمد طريقة التقييم على البيانات والأسعار الحالية أو البيانات والأسعار المستقبلية، وفي كلتا الحالتين يجب دراسة تأثير الفروض على قيمة العقار حاليًا أو عند الانتهاء من التطوير، وبناء على ذلك يتم عمل الخصم المناسب، ولا يجوز خلط مدخلات إحدى الحالتين بالحالة الأخرى.
- 4-8. في حالة المشروعات متعددة الوحدات يلزم الإشارة إلى تأثير عدم اكتمال أعمال المرافق العامة للمشروع - وقت المعاينة - على القيمة السوقية للوحدة موضع التقييم.
- 4-9. على الخبير مراعاة أن عقود بيع العقارات على الخريطة تمثل دليلًا سوقيًا ذا صلة بعد تعديلها إلى المكافئ النقدي ومراعاة التمويل، ومرحلة الإنجاز، ومخاطر الإتمام، وشروط التسليم. وفي هذه الحالة يفضل أن يصدر تقرير التقييم مُشيرًا إلى التكلفة البديلة للأعمال وقت المعاينة مع ضرورة الإشارة إلى حالة المرافق العامة للمشروع.

4-10. فى حالة زيادة التكلفة التاريخية عن تكلفة المثل - وقت المعاينة - وجب استخدام تكلفة المثل عند حساب القيمة المأمولة للعقار أو القيمة السوقية للأعمال، وفى هذه الحالة يمثل الفارق بين التكاليفتين خسارة للمشروع. 4-11. عند تقييم مشروعات بالمناطق النائية أو الساحلية يلزم مراعاة زيادة تكلفة أعمال المرافق العامة للمشروع عن مثيلاتها بالمدن، وفى هذه الحالات يجوز للخبير طلب تحليل سعر لأعمال المرافق من المالك أو المطور العقاري فى حالة عدم توافر تكلفة المثل.

5- إيضاحات:

الايضاحات الآتية تستخدم فى حالات حساب التكلفة أو القيمة للأصول موضع التقييم الخاضعة لنطاق هذا التطبيق:

5-1. قيمة المشروع المستكمل:

يلزم مراعاة التفرقة بين القيم التالية عند حساب قيمة استكمال أى مشروع:

5-1-1. القيمة كما لو كان المشروع منتهى فى تاريخ المعاينة:

وهى القيمة السوقية كما لو كان المشروع مكتملاً فى تاريخ المعاينة، وتحسب هذه القيمة باستخدام البيانات وقت التقييم (مثل الأسعار والعقود الحالية السارية..إلخ).

5-1-2. القيمة عند الاستكمال:

تنتج هذه القيمة باستخدام البيانات المستقبلية والتي تحدد قيمة المشروع عند زمن انتهائه.

5-2. الإيجارات:

5-2-1. عند استخدام بيانات الإيجار يجب مراعاة الجهد والزمن اللازم للوصول لحالة الإشغال الطبيعية.

5-2-2. الدخل من الإيجارات المتوقعة يجب أن يعتمد على بيانات السوق سواء فى تاريخ المعاينة أو فى تاريخ الانتهاء من المشروع.

5-2-3. يجب مراعاة أى عقود إيجار موجودة مرتبطة بالانتهاء من العقار.

5-3. تكلفة البناء:

عند حساب تكلفة البناء يلزم مراعاة الآتى:

5-3-1. تكلفة استكمال العقود القائمة.

5-3-2. لا يجوز الاعتماد على تكاليف المراحل السابقة - تلقائياً - فى تحديد تكلفة المراحل المستقبلية دون الأخذ فى الاعتبار العوامل الخارجية الحالية.

5-3-3. احتمالات عدم تنفيذ العقود القائمة مما يستوجب الاعتماد على عقود جديدة خاصة فى حالات المشروعات المتوقفة.

5-3-4. يجب حساب تكلفة تمويل المشروع من تاريخ بدايته حتى سداد التمويل.

5-3-5. يجب مراعاة حساب تكلفة التمويل خلال مراحل المشروع المتوقف المختلفة (البناء – التوقف – إعادة الاستكمال).

6-3-5. يلزم مراعاة عناصر التكلفة القانونية والمهنية.

7-3-5. يجب مراعاة تكلفة التسويق ويستثنى من ذلك عمولات البيع.

4-5. المخاطر:

عند حساب تأثير المخاطر المحيطة باستكمال المشروع يلزم مراعاة المخاطر الآتية:

1-4-5. مخاطر تغير كل من تكلفة البناء وتكلفة التمويل والبرنامج الزمنى.

2-4-5. الزمن المطلوب لتحقيق نسب الإشغال المستقرة.

3-4-5. الزمن المطلوب لتحقيق القيمة.

4-4-5. مخاطر عدم استكمال أعمال المرافق العامة.

5-4-5. أى مخاطر أخرى قد تغير القيمة.

5-5. عائد الاستثمار (ربحية المستثمر):

عند حساب عائد الاستثمار لمُشتَر هذا النوع من العقارات يجب مراعاة:

1-5-5. هامش ربح مُشتَر المشروعات غير المكتملة عن المخاطر التى ينحصرها لإنهاء المشروع، ويعكس هذا الهامش مخاطر عدم استكمال المشروع.

2-5-5. وقد يكون الهامش مبلغ مقطوع أو نسبة مئوية من تكلفة الأعمال المتبقية مع مراعاة احتمال تغيير أجزاء من المبنى سبق تنفيذها، أو إصلاح عيوب بالمبنى فى الجزء السابق...إلخ.

3-5-5. قد يعبر عن هذا الهامش ضمن سعر الخصم أو معامل الرسملة عند تطبيق طرق خصم التدفقات النقدية، وذلك باستخدام معامل خصم أو رسملة أعلى من المستخدم فى المشروعات المكتملة. مع مراعاة عدم الوقوع فى خطأ احتساب ربح المطور أو المخاطر مرتين: مرة كندفق أو خصم مستقل ومرة أخرى داخل معدل الخصم أو الرسملة.

4-5-5. إذا تغير استخدام الأرض بحيث أصبح المبنى لا يمثل أعلى وأفضل استخدام يجب دراسة تأثير هدم المبنى دون استكمال أو تعديل استخدام، فى هذه الحالة يلزم مراعاة الاستخدام الحالى للمبنى والمخاطر المصاحبة لاستكمال المشروع.

5-5-5. فى حالة المبانى غير المكتملة فإن العديد من عقود البناء قد تكون منتهية، لذا يجب مراعاة الحذر من افتراض استفادة المشتري من العقود القديمة منخفضة التكلفة أو شهادات الضمان. هذا التحذير ينطبق على عقود الإيجار المبرمة مع المالك الأصل.

5-6. حساب قيمة الأعمال:

5-6-1. قيمة الأعمال الحالية على حالتها: هى القيمة فى تاريخ المعاينة طبقاً لحالة المبنى على الطبيعة، وتمثل قيمة الأرض الفضاء بالإضافة إلى قيمة المنشآت والمباني الموجودة فعلاً فى تاريخ المعاينة.

5-6-2. يجوز تقدير قيمة المشروع فى حالته الراهنة باستخدام الطريقة المتبقية متى كانت مناسبة، وذلك بتقدير القيمة عند الاكتمال وخصم تكاليف الإكمال والتمويل والتسويق وريخ المطور والمخاطر ذات الصلة. ويجب أن تكون المدخلات مستمدة من بيانات وشواهد سوقية موثوقة ومتسقة زمنياً وموضوعياً مع بعضها البعض، وأن تُجرى تحليلات حساسية للمدخلات الجوهرية، مع تجنب الازدواج فى احتساب الربح أو المخاطر.

5-6-3. المشروعات تحت الإنشاء لها أكثر من قيمة يمكن التعبير عنها كما يلي:

أ- القيمة عند بداية المشروع وتشمل ثمن الأرض والمصروفات غير المباشرة من تراخيص ودراسات ومصروفات تسويق... إلخ.

ب- القيمة عند إتمام التشييد (الانتهاء من المشروع) وقبل الوصول إلى مرحلة استقرار الإيجار.

ج- القيمة عند أو بعد الوصول إلى الإشغال التشغيلي والاستقرار الإيجارى التام وهي فترة قد تمتد أحياناً لأربع سنوات فى (حالات الفنادق على سبيل المثال).

5-6-4. عند حساب قيمة عقار تحت الإنشاء بغرض التمويل يلزم بيان حالة العقار عند التسليم وبيان إمكانية تأجير أو استعمال العقار بحالة التشطيب المسلم بها.

5-6-5. فى حالة تقييم وحدة داخل مجمع وحدات، على خبير التقييم مراعاة مخاطر عدم استكمال المرافق العامة بالمشروع ككل أو للجزء تحت الإنشاء من المشروع وتأثير ذلك على حساب قيمة الوحدة.

5-6-6. عقود البيع التي تحدد السعر الكلي للعقار شاملة تكلفة التمويل يلزم تحويل السعر إلى قيمة كما لو كانت نقدًا مع مراعاة أن ذلك السعر مشروط باستكمال العقار إلى الحالة الواردة بتسليم العقار شاملة استكمال أعمال المرافق العامة بالتجمع السكني الموجود به العقار. يراعى أن القيمة المحسوبة لا تكون قيمة سوقية إلا عند استكمال العقار لحالة التسليم الواردة بالعقد.

5-6-7. فى حالة التقييم لغرض التمويل يلزم بيان تكلفة الأعمال وقت المعاينة وفقاً لما تم إنفاذه فعلاً، فإذا لم تتوافر بيانات المالك يجوز حساب التكلفة البديلة.

5-6-8. القيمة المستقبلية - قبل الإشغال - قيمة مأمولة:

(أ) هى قيمة الأعمال منتهية ولكن قبل الإشغال.

(ب) التاريخ المتوقع يكون مستقبلي ولذا تكون القيمة مأمولة.

5-6-9. القيمة عند الإشغال الطبيعي:

(أ) هى القيمة بعد وصول المبنى إلى معدل الإشغال الطبيعي له.

(ب) التاريخ المتوقع للوصول إلى هذه الحالة هو الوقت اللازم لالتهاء من البناء مضافاً إليه الوقت المطلوب للإشغال.

(ج) وقت الإشغال يعتمد على دراسة السوق لفترات الإشغال الكامل.

5-6-10. أرباح المستثمر:

(أ) يتحدد توقيت تحقق الربح وفق نموذج التطوير والتدفقات والمبيعات وممارسات السوق.

(ب) فى حالة انتهاء البناء وعدم الإشغال يتحقق للمستثمر جزء فقط من الأرباح، ويعتمد هذا الجزء على ممارسات السوق العقارى.

تطبيق رقم (5)
خطوات معاينة المعدات

1. الغرض من المذكرة الاسترشادية:

توفير إرشادات موحدة من إجراء معاينات الآلات والمعدات، مع التركيز على العناصر الأساسية اللازمة للتقييم الصحيح.

2. التحضير للمعاينة:

1-2. مراجعة المستندات الأولية:

- قوائم (بيان) المعدات يوضح سنة الصنع/ المنشأ / الحالة (جديد - مستعمل) .
- كشوف الرهن (إن وجد).
- المواصفات الفنية للآلات والمعدات.
- نسخ الفواتير أو العقود.
- سجلات الصيانة.

2-2. التنسيق مع المالك/المشغلين:

- تحديد موعد المعاينة.
- تحديد الشخص المسؤول عن المعاينة من طرف العميل.
- مراجعة بروتوكولات السلامة لضمان سلامة القائمين على المعاينة.

2-3. الأدوات والمعدات اللازمة للمعاينة:

- أدوات المعاينة (الكاميرات، نماذج المعاينة، الكشافات، وغيرها من الأجهزة اللازمة لتوثيق حالة المعدات وضمان توثيق صحة المعاينة).

3. المعاينة

• المعاينة الظاهرية (الفحص البصري):

- معاينة الحالة العامة للآلات والمعدات ومظهرها الخارجي، للتحقق من خلوها أو تأثرها بالعلامات الواضحة للتآكل، أو الصدأ، أو التلف، أو أي تغيرات ظاهرية تؤثر على كفاءتها.
- مطابقة البيانات الفنية المدرجة على "لوحة بيانات المعدة (Nameplate)" وتشمل: بلد وسنة الصنع، الرقم المسلسل، الطراز، والطاقة الإنتاجية القصوى والمتاحة - مع البيانات الواردة في مستندات الملكية، أو عقود الإيجار التمويلي، أو شهادات الرهن والضمانات المنقولة.

- ويُشترط أن تكون المعاينة الميدانية على الطبيعة مدعومة بالتوثيق المرئي (الصور الفوتوغرافية). وفي حال وجود عدم مطابقة بين الطبيعة والمستندات، يستوجب الإفصاح عن الأسباب بالتفصيل في التقرير لحماية حقوق كافة الأطراف.

• الفحص التشغيلي:

- السلامة الهيكلية: تقييم الإطار العام للآلة وقدرتها على العمل بأمان وكفاءة من واقع مراقبة التشغيل ومناظرته، مع الاستعانة بأخصائي عند الحاجة وتحديد نطاق الفحص والاعتماد عليه في التقرير.
- اختبار المعدات للتحقق من أنها تعمل كما هو متوقع من المستندات والمعاينة الظاهرية.
- فحص الأداء لملاحظة ما إذا كانت الآلات تفي بالمعايير التشغيلية المعتادة (السرعة، الدقة، استهلاك الطاقة، إلخ).
- تأثير موقف تشغيل الآلات والمعدات أثناء المعاينة على التقييم:

م	حالة الآلات والمعدات أثناء المعاينة	موقف التقييم
1	المعدات في وضع تشغيل وتعمل خلال المعاينة	يتم التقييم طبقاً للحالة الفنية في تاريخ المعاينة
2	المعدات متوقفة ومفككة خلال المعاينة	يتم التقييم في ضوء تحديد فرضية المعاملة، وتكاليف النقل والتكيب، وحالة المكونات، وسوق المعدات المستعملة قبل اختيار أساس التخريد.
3	المعدات مركبة ومكتملة الأجزاء، ولكن لا تعمل لأسباب تشغيلية مثل عدم توافر المواد الخام، خطة التشغيل.. إلخ	يتم التقييم طبقاً للحالة الفنية الظاهرية في تاريخ المعاينة
4	المعدات غير موجودة أو تم نقلها لمكان آخر لأغراض الصيانة	يتم إعداد تقييم مكتبي أو مشروط استناداً إلى مستندات موثوقة ومعاينة سابقة أو بواسطة طرف مختص، مع الإفصاح الواضح عن القيود والافتراضات ومدى تأثيرها.
5	المعدات داخل صناديق مغلقة ولا يمكن فحصها	يتم إعداد تقييم مكتبي أو مشروط استناداً إلى مستندات موثوقة ومعاينة سابقة أو بواسطة طرف مختص، مع الإفصاح الواضح عن القيود والافتراضات ومدى تأثيرها.

4. التوثيق أثناء المعاينة:

- السجلات الفوتوغرافية: إلقاط صور عالية الجودة للآلات لتوثيق الحالة، البيانات الفنية، لوحات البيانات، الأرقام التسلسلية، وأي عيوب مرئية ظاهرة.
- في حالة وجود كشوف رهن خاصة بالآلات والمعدات يتم مطابقة لما جاء بالكشوف مع الآلات والمعدات على الطبيعة أثناء المعاينة وتدوين أي اختلافات.
- مراجعة وجود صحة البيانات المكتوبة على لوحة البيانات (Nameplate) الخاصة بالآلات والمعدات.
- في حالة عدم توافر صحة البيانات أو عدم وجود لوحة بيانات على الآلات والمعدات يتم تحديد الحالة الفنية ومواصفات المعدات طبقاً للمعاينة على الطبيعة على أن يقوم الخبير بتوثيق ذلك عند كتابة التقرير.
- يجب التحقق من طبيعة وحالة المعدة وقت تملك المنشأة لها (سواء تم شراؤها جديدة، أو مستعملة، أو مجددة ومستوردة من الخارج)؛ لما لذلك من أثر جوهري في تقدير العمر الاقتصادي المتبقي، واحتساب نسب الإهلاك الفني بنوعيه (القابل للإصلاح وغير القابل للإصلاح). ويتم التحقق من ذلك من خلال فحص فاتورة الشراء الأصلية أو شهادة الإفراج الجمركي؛ وفي حال تعذر الحصول عليها، يتعين الإقصاص عن ذلك صراحة في التقرير، مع إجراء التقييم بناءً على الفحص الفعلي ومدى مواكبة المعدة للتكنولوجيا السائدة والنقادم الوظيفي.
- يشمل التوثيق إعداد تقرير مكتوب عن الحالة العامة للآلة، متضمناً المشكلات المؤثرة على كفاءتها أو سلامتها الإنتاجية، مع الاستعانة بسجلات الصيانة الدورية وسجلات الإنتاج الحالية؛ لتتبع مخرجات ومقاييس الأداء الفعلي للآلات لتقييم كفاءتها التشغيلية بدقة.

5. نتائج المعاينة

- التحقق من مطابقة الحالة الفعلية للآلات والمعدات مع المستندات المقدمة (مثل الفواتير، سجلات الصيانة... إلخ).
- تدوين أي اختلافات بين الحالة المتوقعة والفعلية، بما في ذلك الأجزاء المفقودة أو المعدات التي لا تعمل وفقاً للمواصفات.
- تقدير كيفية تأثير التآكل والعمر والحالة ... إلخ، على قيمة الآلات والمعدات.
- تقدير العمر المتبقي للآلات والمعدات بناءً على حالتها الحالية وتاريخ الاستخدام والمعايير الصناعية والصيانة المتبعة.

مرفق (2): نموذج استرشادي لتقرير تقييم

الصفحة الأولى (غلاف التقرير)

.....	اسم الشركة المُقيِّمة
تقرير تقييم عقاري	عنوان التقرير
.....	العميل
.....	الأصل محل التقييم
___ / ___ / ___	تاريخ التقييم
___ / ___ / ___	تاريخ المعاينة
___ / ___ / ___	تاريخ تحقق القيمة (Valuation Date)
___ / ___ / ___	تاريخ إصدار التقرير
.....	رقم الإصدار
.....	إعداد
.....	مراجعة

ملخص التقرير

الغرض من التقييم

.....

نوع الأصل وموقعه

.....

الأساس المستخدم في القيمة

.....

الفرضيات الجوهرية والمحددات

.....

القيمة المقدرة النهائية

.....

• الغرض من التقييم

يستخدم هذا التقييم لأغراض: ☐ تمويل بنكي ☐ القوائم المالية ☐ أغراض قانونية ☐ أخرى.....

• أسلوب التقييم المستخدم

.....

• نطاق العمل

الأصل محل التقييم

.....

مصدر البيانات

.....

الافتراضات الخاصة

.....

مدى المعاينة الميدانية

☐ تمت المعاينة الميدانية ☐ بناءً على صور ومستندات

القيود على المعلومات

.....

• وصف الأصل

العنصر	التفاصيل
الموقع الجغرافي	
نوع الأصل	☐ أرض ☐ مبنى ☐ مجمع ☐ آخر.....
الاستخدام الحالي	
المساحة والحدود	
المرافق والبنية التحتية	
المستندات القانونية	

تحليل السوق

- وصف عام للسوق العقاري في المنطقة.
- ملخص الطلب والعرض واتجاهات الأسعار.
- جدول المقارنات العقارية:

العقار المقارن	الموقع	المساحة	السعر	التعديلات(%)	السعر المعدل
1					
2					
3					

أساليب التقييم:

أ) أسلوب السوق

شرح المقارنات المستخدمة وطريقة ضبط الأسعار.

الوقائع المصرية – العدد ٢١٠ تابع (ب) في ٢٣ سبتمبر سنة ٢٠٢٦ ١٤١

ب) أسلوب الدخل

البند	القيمة
الدخل السنوي الإجمالي	
مصروفات التشغيل	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	
معدل الرسملة (Cap Rate)	
القيمة المقدرة	

ج) أسلوب التكلفة (Cost Approach)

العنصر	القيمة
تكلفة الإحلال الجديدة	
الإهلاك المادي	
الإهلاك الوظيفي	
الإهلاك الخارجي	
قيمة نهاية المدة	

النتائج والتوفيق بين المناهج

عرض نتائج المناهج الثلاثة وتحليل الموثوقية:

الأسلوب	القيمة المقدرة	درجة الاعتماد	الملاحظات
المقارنة			

الأسلوب	القيمة المقدرة	درجة الاعتماد	الملاحظات
الدخل			
التكلفة			

قيمة نهاية المدة المقترحة.....

الافتراضات والمحددات

- المحددات
- الافتراضات
- تم إعداد التقييم على أساس أن المعلومات المقدمة صحيحة وكاملة.
- نطاق الاعتماد على معلومات الغير والإقصاد عن القيود، مع الالتزام بواجب العناية المهنية أو المسؤولية عن تقييم صلاحية البيانات للاستخدام.
- لا يجوز إعادة استخدام التقرير لغرض آخر دون موافقة خطية مسبقة.

التحقق من الجودة

تمت مراجعة التقرير داخليًا بواسطة..... :

شهادة الخبير

أحد محتويات تقرير التقييم يشهد فيها خبير التقييم على الآتى:

1. أن التقييم قد أجرى والتقرير تم إعداده وفقًا لأفضل علم للخبير.
2. أن التحليل والنتائج تتضمن المحددات الواردة بالتقرير فقط.
3. أن الخبير لا يوجد لديه أى اهتمام بالمعار أو يورد خلاف ذلك.
4. أن أتعاب الخبير لا تعتمد على نتيجة التقييم أو التقرير.
5. أن الخبير لم يطلب منه تحقيق نتيجة معينة، وليس له أى علاقة بالأطراف المعنية بالمعار.
6. أن التقييم تم متوافقًا مع المعايير وميثاق الشرف.

7. أن الخبير لديه المؤهلات العلمية المطلوبة لأداء التقييم.
8. أن الخبير لديه الخبرة في منطقة ونوعية العقار موضع التقييم الكافية لأداء العمل بالكفاءة المطلوبة.
9. أن الخبير قد قام شخصيًا بمعائنة العقار ودرجة المعائنة أو يذكر سبب خلاف ذلك.
10. عدم تواجد أشخاص - خلاف من ورد ذكرهم بالتقرير - لهم علاقة بأي جزء هام من التقييم أو التقرير.

توقيع التقرير (Certification and Sign-off)

اسم المقيم المعتمد
الصفة / الترخيص
التوقيع
التاريخ: ____ / ____ / ____

ملحق متطلبات البنك المركزي (CBE Egypt)

1. القيمة وقت التملك.
2. التغيرات التي طرأت على قيمة الأصل الضامن من تاريخ تملكه.
3. التغيرات التي طرأت على السوق وأثرها على تغير قيمة الأصل الضامن.
4. القيمة البيعية للأصول المثيلة وقت التقييم.
5. التكاليف التي يمكن أن يتحملها البنك في سبيل إتمام بيع الأصل.
6. الديون الممتازة التي يتعين تغطيتها من حصيلة بيع الأصل.
7. المخاطر المحتمل تعرض الأصل الضامن لها.
8. الأسهم والاقتراضات التي استند إليها عند إعداد التقييم.

الملاحق (Appendices)

- الملحق (أ): صور الموقع والمعائنة.
- الملحق (ب): جداول المقارنات.
- الملحق (ج): المستندات القانونية.
- الملحق (د): حسابات الدخل أو الإهلاك.

بيان الالتزام

تم إعداد هذا التقرير وفقًا للمعايير المصرية للتقييم العقاري وتقييم الآلات والمعدات (إصدار 2026).