



تقييم الأصول المادية للمؤسسات والشركات العامة

المحاسب القانوني
فرزت عمر العمادي
عضو مجلس الإدارة المركزي
نقابة المهن المالية والمحاسبية في سورية

تقييم الأصول المادية

▶ - مبرراته وأسبابه

▶ - أساليبه واجراءاته

▶ - آثاره

أهم المبررات و الأسباب

- ▶ 1- حالات الاندماج بين الشركات.
- ▶ 2- حالات الاستحواذ أو دخول شريك استراتيجي.
- ▶ 3- عند ابرام عقود التأمين على الشركات.
- ▶ 4- عند الرغبة في بيع أو تأجير أصل و معرفة الجدوى من العملية.
- ▶ 5- عند ارتفاع قيمة الأصول بشكل جوهري و رغبة الشركة في تدعيم مركزها المالي.
- ▶ 6- عند انخفاض قيمة الأصول بشكل جوهري و رغبة الشركة في اظهار مركزها المالي بدقة.
- ▶ 7- زيادة قدرة الشركة على الاقتراض بإظهار مركزها المالي الحقيقي.
- ▶ 8- عند التصفية.

أهم المبررات و الأسباب أهمية إعادة التقييم

- ▶ تساعد الشركات في الحفاظ على تحديث بياناتها المالية عن طريق ضبط وتحديث قيم أصولها سواء كانت أصولاً ملموسة مثل العقارات والآلات أو أصولاً غير ملموسة مثل الملكية الفكرية أو العلامات التجارية.
- ▶ ان قيمة الأصول يمكن أن تتغير بمرور الوقت بسبب عوامل مختلفة مثل التضخم والتقدم التكنولوجي والطلب في السوق وما إلى ذلك.
- ▶ تعد إعادة تقييم الأصول أمراً بالغ الأهمية لضمان أن البيانات المالية للشركة تعكس القيمة الحقيقية لأصولها، وهو أمر مهم لأغراض حساب التكاليف والتحليل المالي ومؤشرات الأداء وصنع القرار، ودقة التقارير المالية.
- ▶ لا بد من معرفة القيمة السوقية للأصول عند شرائها أو بيعها أو الاستثمار فيها حيث تساعد في تحديد السعر المناسب وتقييم فرص الاستثمار وتسمح للمؤسسات أو الشركات بقياس العائد المحتمل على الاستثمار بشكل أكثر فعالية.

أهم المبررات و الأسباب ما الذي يجعل الشركات بحاجة إلى إعادة تقييم أصولها

- ▶ **1. التضخم:** بمرور الوقت قد تنخفض قيمة النقد بسبب التضخم وبذلك قد تختلف قيمة الأصول الثابتة أيضاً، تساعد عملية إعادة تقييم هذه الأصول على عكس قيمتها الحقيقية في ظروف السوق الحالية.
- ▶ **2. التطورات التكنولوجية:** مع الوتيرة السريعة للتقدم التكنولوجي، يمكن أن تصبح قيمة الأصول مثل الآلات والمعدات والبرمجيات قديمة. تساعد عملية إعادة تقييم هذه الأصول على عكس قيمتها السوقية الحالية، والتي قد تكون أقل من تكلفتها الأصلية.
- ▶ **3. تغير الطلب في السوق:** يمكن أن تتغير قيمة الأصول أيضاً بسبب التغيرات في الطلب في السوق. على سبيل المثال، إذا كانت الشركة تمتلك عقاراً في موقع رئيسي، فقد تزداد قيمتها بمرور الوقت بسبب زيادة الطلب على العقارات وبالتالي قد تقوم الشركة بتغيير استخدامها للأصل أو التصرف به.

الأساليب والجراءات معايير التقييم الدولية

يعد مجلس معايير التقييم الدولية (International Valuation Standards) ivsc (Conuncil) جهة مستقلة غير ربحية تعمل لتطوير مهنة التقييم ورفع جودتها. ويهدف المجلس الى بناء ثقة الجمهور في عملية التقييم من خلال تقديم معايير عالمية لتقييم الأصول يمكن تطبيقها وتنفيذها في أنحاء العالم. كما يعتقد المجلس بأن تطبيق معايير التقييم الدولية بطريقة مهنية هو جزء أساسي من النظام المالي.

يستخدم التقييم ويعتمد عليه في الأسواق المالية وغيرها من الأسواق الأخرى سواء لإدراجه في القوائم المالية أو امتثالا للقوانين والأنظمة أو لدعم أنشطة الإقراض المضمون وغيرها من المعاملات. وتأتي معايير التقييم الدولية لتتص على المعايير والمبادئ المعترف بها في ممارسة أعمال التقييم والتي تدعم الشفافية والإتساقية في مهنة التقييم. ويعمل المجلس أيضا على تعزيز القواعد الحاكمة لسلوك وكفاءة المقيمين المهنيين.

الأساليب والجراءات الغاية من المعايير الدولية

- ▶ زيادة ثقة المستخدمين في خدمات التقييم من خلال بناء ممارسات التقييم على أساس الشفافية والاتساق, وتقوم المعايير بما يلي:
- ▶ . تحديد أو وضع مبادئ وتعريفات مقبولة عالميا.
- ▶ . تحديد ونشر الأمور المعتمدة عند القيام بأعمال التقييم واعداد تقارير التقييم.
- ▶ . تحديد المواضيع التي تستلزم أخذها بعين الاعتبار, والأساليب الشائعة والمستخدمه عند تقييم الأنواع المختلفة من الأصول والالتزامات.

الأساليب والاجراءات اطار معايير التقييم الدولية

الاطار العام يتضمن مبادئ التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي اتباعها عند تطبيق هذه المعايير

1- المعايير العامة : تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات لكافة أعمال التقييم بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم وأسس القيمة وأساليب وطرق التقييم واعداد التقارير وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق لكافة أعمال التقييم وجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم (المعايير 101 – 102 – 103 – 104 – 105)

2- معايير الأصول : تتضمن متطلبات متعلقة بفئة معينة من فئات الأصول وتقدم معلومات مرجعية عن الخصائص التي تؤثر على قيمة كل أصل بالإضافة الى المتطلبات المحددة لأساليب التقييم والطرق المستخدمة لكل أصل (المعايير 200 – 210 – 220 – 230 – 300 – 400 – 410 – 500).

يتضمن اطار معايير التقييم الدولية :

10 الامتثال للمعايير : عندما ينص التقرير على أن التقييم سيعد أو تم اعداده وفقا لمعايير التقييم الدولية فان هذا امتثال ضمنى بأن التقييم قد أعد وفقا لكافة المعايير الصادرة عن المجلس ويجب على المقيم الامتثال لجميع المتطلبات الواردة في معايير التقييم الدولية لكي يعتبر التقييم ممثلا للمعايير.

20 الأصول والالتزامات : يمكن تطبيق المعايير على كل من تقييم الأصول والالتزامات والمطالبات الحالية والمستقبلية على الأصول والالتزامات.

30 المقيم : تم تعريف المقيم كفرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي) يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة موضوعية وغير متحيزة وأخلاقية ومختصة. وفي بعض الاختصاصات القضائية يشترط الحصول على ترخيص قبل أن يعمل كمقيم .

40 الموضوعية : تتطلب عملية التقييم من المقيم أن يصدر أحكاما محايدة غير متحيزة .

50 الكفاءة : يجب أن يمتلك المقيم المهارات الفنية والمؤهلات اللازمة والقدرة والخبرة بالأصل محل التقييم والسوق الذي يتداول فيه والغاية من التقييم.

الأساليب والجراءات المعايير العامة

▶ المعيار 101 نطاق العمل

▶ يصف نطاق العمل (شروط التعاقد) الشروط الأساسية للتقييم ومنها :

▶ هوية المقيم – هوية العميل – هوية المستخدمين الآخرين – الأصل محل التقييم – عملة التقييم – الغرض من التقييم – أساس القيمة المستخدم – تاريخ التقييم – طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم – القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر – التأكيد على أن التقييم سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية.

الأساليب والاجراءات المعايير العامة

المعيار 102 – الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

البحث والاستقصاء : يجب أن تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في اطار مهمة التقييم غرض التقييم وأساس القيمة كما يجب تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل مثل : الزيارة الميدانية – المعاينة – الاستفسارات – اجراء عمليات حسابية ويحتاج المقيم الى الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها وأنها تفي بغرض التقييم .

عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة يجب على المقيم أخذ الأمور التالية بعين الاعتبار:

أ- الغرض من التقييم

ب- أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم

ت- هل مصدر المعلومات مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

سجل التقييم : يجب الاحتفاظ بسجل العمل المنجز أثناء عملية التقييم لفترة معقولة والذي يتضمن المدخلات والمعطيات الرئيسية وجميع العمليات وأعمال البحث والاستقصاء والتحليلات والتقارير

الأساليب والجراءات المعايير العامة

- ▶ **المعيار 103 – اعداد التقرير**
- ▶ يجب أن يقدم تقرير التقييم على الأقل المعلومات التالية :
- ▶ - نطاق العمل المنجز
- ▶ - الاستخدام المقصود للتقييم و المستخدمين المقصودين للتقييم
- ▶ - الغرض من التقييم
- ▶ - الأسلوب أو الأساليب المستخدمة
- ▶ - استنتاج القيمة
- ▶ - تاريخ التقرير.

الأساليب والجراءات المعايير العامة

المعيار 104 – أسس القيمة

تصف أسس القيمة المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المقررة (نتيجة التقييم) . ومن المهم أن يكون أساس القيمة ملائماً لشروط وغرض مهمة التقييم وذلك لأن أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي للقيمة. والأسس المعتمدة هي :

1- القيمة السوقية : هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول او الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب (غير مجبر) وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد (معاملة بين أطراف ليس بينهم علاقة خاصة –شركة أم وشركة تابعة أو مالك ومستأجر) بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة بالأصل ومواصفاته دون قسر أو إجبار. أي أن المبلغ المقدر هو السعر المستحق للأصل وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع والسعر الأفضل فائدة للمشتري.

2- القيمة المنصفة : هي السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة . كتحديد سعر منصف لحصة مساهمة في شركة غير مدرجة في البورصة قد يختلف عن السعر الذي يمكن الحصول عليه في السوق أو كتحديد سعر منصف بين مؤجر ومستأجر لغرض نقل ملكية الأصل المؤجر أو الغاء التزامات عقد الايجار.

الأساليب والجراءات المعايير العامة

▶ تابع أسس القيمة

▶ **3 – القيمة الاستثمارية :** هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به . وتعد القيمة الاستثمارية أساسا للقيمة مقتصرًا على جهة بعينها ، وعلى الرغم من أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون نفس القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه الى طرف آخر، إلا أن أساس القيمة يبين المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل ، وتستخدم القيمة الاستثمارية لقياس أداء الاستثمار.

▶ **4 – القيمة التكاملية :** تنتج القيمة التكاملية عن ضم أصليين أو حصتين أو أكثر معا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة.

▶ **5 – قيمة التصفية :** هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة أصول تدريجيا على أجزاء متفرقة وينبغي ان تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الأصول للبيع والأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها .

الأساليب والاجراءات المعايير العامة

المعيار 105 – أساليب وطرق التقييم

1 – أسلوب السوق

2 – أسلوب الدخل

3 – أسلوب التكلفة

يهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم الى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة ، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي ان تتضمن عملية الاختيار على الأقل :

أ- أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.

ب- نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.

ت- مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر الى طبيعة الأصل والأساليب التي يستخدمها المشاركون في السوق

ث- توفر المعلومات الموثقة اللازمة لتطبيق الطريقة.

الأساليب والجراءات المعايير العامة

1 - أسلوب السوق

- ▶ يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة او مشابهة تتوفر عنها معلومات سعرية
- ▶ ينبغي تطبيق أسلوب السوق واعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :
- ▶ أ- اذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ▶ ب- ان يتم تداول الأصل محل التقييم او أصول مشابهة له بنشاط في سوق مفتوحة.
- ▶ ت- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة ويمكن ملاحظتها.

الأساليب والجراءات المعايير العامة

2 - أسلوب الدخل

- ▶ يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة.
- ▶ ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع الى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل .
- ▶ ينبغي تطبيق أسلوب الدخل واعطاءه الأولوية أو الوزن الأكبر في الحالات التالية :
- ▶ أ- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ▶ ب- توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة ان وجدت.
- ▶ تعتمد طريقة أسلوب الدخل على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية .

الأساليب والاجراءات المعايير العامة

3 - أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو المخاطر ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل ومن ثم خصم الاهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :

أ- عندما يمكن إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم .

ب- عندما لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة وطبيعة الأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.

ت- عندما يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال.

ينبغي ان تشمل عناصر التكلفة تبعا لنوع الأصل التكاليف المباشرة (مواد – أيدي عاملة ...) وغير المباشرة (النقل – التركيب – الاتعاب المهنية كالتصميم – النفقات العامة – الضرائب – تكاليف التمويل ...) المطلوبة لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل اعتبارا من تاريخ التقييم.

الأساليب والجراءات المعايير العامة

▶ نموذج التقييم

- ▶ يقصد بنموذج التقييم الطرق والأنظمة والوسائل الكمية والأحكام النوعية المستخدمة لتقدير القيمة وتوثيقها .
- ▶ يجب على المقيم عند استخدام نموذج التقييم أو اعداده أن :
 - ▶ أ- يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو اعداده.
 - ▶ ب- يفهم مخرجات نموذج التقييم والافتراضات المهمة وأن يتأكد من اتساقها مع أساس ونطاق التقييم.
 - ▶ ت- ينظر في المخاطر الرئيسية المرتبطة بالافتراضات المطروحة في نموذج التقييم.

الأساليب والجراءات معايير الأصول

▶ تتضمن متطلبات متعلقة بفئة معينة من فئات الأصول وتقدم معلومات مرجعية عن الخصائص التي تؤثر على قيمة كل أصل بالإضافة الى المتطلبات المحددة لأساليب التقييم (السوق – الدخل – التكلفة) وتتألف معايير الأصول من المعايير التالية :

▶ المعيار 200 – منشآت الأعمال والحصص فيها

▶ المعيار 210 – الأصول غير الملموسة

▶ المعيار 220 – الالتزامات غير المالية

▶ المعيار 230 – المخزون

▶ المعيار 300 – الآلات والمعدات

▶ المعيار 400 – الحقوق والمصالح العقارية

▶ المعيار 410 – العقارات التطويرية

▶ المعيار 500 – الأدوات المالية

المعيار 200 – منشآت الأعمال والحصص فيها

- ▶ تطبق المبادئ التي تتضمنها المعايير العامة على تقييمات منشآت الأعمال والحصص فيها ، ويتضمن هذا المعيار المتطلبات الإضافية لتقييمات الأصول التي ينطبق عليها هذا المعيار.
- ▶ يمكن أن يختلف تعريف منشأة الأعمال أو النشاط التجاري حسب غرض التقييم وبشكل عام يمكن اعتبار منشآت الأعمال أي منشأة أو مجموعة متكاملة من الأصول تمارس نشاطا تجاريا أو صناعيا أو خدميا أو استثماريا. ويمكن ان تأخذ أشكالا عديدة مثل منشأة أو شركة فردية أو شركة تضامن أو شركة مساهمة
- ▶ **أساليب وطرق التقييم :** يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المذكورة في المعيار 105
- ▶ **- أسلوب السوق :** يطبق أسلوب السوق كثيرا عند تقييم المنشآت والحصص لأن هذه الأصول غالبا ما تلبى متطلبات المعيار 105 ،
- ▶ المصادر الثلاثة الشائعة للبيانات المستخدمة في أسلوب السوق عند تقييم منشآت الأعمال والحصص :
- ▶ أ- أسواق الأسهم الرسمية التي يتم فيها تبادل حصص الملكية للمنشآت المماثلة .
- ▶ ب- سوق الاستحواذ التي يتم فيها بيع او شراء منشأة بأكملها أو حصص مسيطرة فيها.
- ▶ ت- صفقات الأسهم السابقة او العروض على ملكية المنشأة محل التقييم.

المعيار 200 – منشآت الأعمال والحصص فيها

- ▶ - أسلوب الدخل : يطبق أسلوب الدخل كثيرا عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها لأن هذه الأصول غالبا ما تلبي متطلبات المعيار 105
- ▶ يمكن قياس الدخل والتدفقات النقدية للمنشأة وفقا لعدة طرق ويجب أن يتوافق معامل الرسملة أو معدل الخصم المطبق مع نوع الدخل او التدفقات النقدية المستخدمة.
- ▶ غالبا ما تستخدم القوائم المالية التاريخية السابقة للمنشأة كمرجع لتقدير الدخل أو التدفقات النقدية المتوقعة لها ويمكن أن يساعد تحديد الاتجاهات التاريخية من خلال تحليل النسب في تقديم المعلومات الضرورية لتقييم المخاطر الكامنة في عمليات المنشأة في سياق القطاع التي تعمل به والتوقعات الخاصة بأدائها المستقبلي .
- ▶ - أسلوب التكلفة : لا يمكن تطبيق أسلوب التكلفة في العادة عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها لأن هذا النوع من الأصول نادرا ما يفي بمتطلبات المعيار 105

المعيار 210 – الأصول غير الملموسة

- ▶ تنطبق المبادئ المنصوص عليها في المعايير العامة على تقييمات الأصول غير الملموسة والتقييمات باستخدام أحد مكونات هذه الأصول ، ينص هذا المعيار على المتطلبات الإضافية التي تنطبق على تقييمات الأصول غير الملموسة.
- ▶ الأصول غير الملموسة هي أصول غير نقدية تتجلى في خصائصها الاقتصادية، ولا تتمتع هذه الأصول بأي خصائص مادية ، ولكنها تمنح حقوق أو منافع اقتصادية لمالكها.
- ▶ هناك أنواع عديدة من الأصول غير الملموسة ، ولكن عادة ما تندرج تحت فئة واحدة أو أكثر :
- ▶ أ- المرتبطة بالتسويق : تستخدم أساسا في تسويق المنتجات أو الخدمات أو الترويج لها (العلامات والأسماء التجارية – التصاميم التجارية – أسماء نطاقات الانترنت)
- ▶ ب- المرتبطة بالعملاء : تشمل قوائم العملاء والمهام وعقود العملاء والعلاقات التعاقدية وغير التعاقدية معهم
- ▶ ت- المرتبطة بالأعمال الفنية : تنشأ عن الحق في المنافع من الأعمال الفنية كالمسرحيات والكتب والأفلام والموسيقى وحقوق التأليف والنشر
- ▶ ث- المرتبطة بالعقود : تمثل قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية مثل عقود الترخيص ورسوم الملكية الفكرية وعقود الخدمات أو التوريد وعقود الايجار وحقوق البث والحقوق في الموارد الطبيعية
- ▶ ج- المرتبطة بالتقنية : تنشأ عن الحقوق في استخدام التقنية كبراءات الاختراع وقواعد البيانات والتركيبات والتصاميم والبرمجيات

المعيار 210 – الأصول غير الملموسة

- ▶ الشهرة : يقصد بالشهرة أي منفعة اقتصادية مستقبلية تنشأ عن أي نشاط تجاري أو أي مصلحة فيه أو من استخدام مجموعة من الأصول وعادة ما تعرف بأنها الزيادة في السعر المدفوع في عملية استحواذ حقيقية افتراضية لإحدى الشركات عن قيمة الأصول والالتزامات الأخرى المحددة لتلك الشركة .
- ▶ **أساليب وطرق التقييم :** يمكن تطبيق جميع أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار 105
- ▶ **- أسلوب السوق :** ينبغي على المقيم تطبيق أسلوب السوق في حالة استيفاء المعيارين التاليين
- ▶ أ- توفر معلومات عن معاملات على أساس محايد متضمنة للأصول غير الملموسة المطابقة او المماثلة في تاريخ التقييم أو تاريخ قريب منه .
- ▶ ب- توفر معلومات كافية للسماح للمقيم بتعديل كافة الفروق الجوهرية بين الأصل غير الملموس محل التقييم وتلك التي تتضمنها المعاملات .
- ▶ من الأمثلة على استخدام أسلوب السوق (ترددات البث الإذاعي-أسماء مجالات الانترنت-تراخيص سيارات الأجرة)

المعيار 210 – الأصول غير الملموسة

- ▶ - أسلوب الدخل : كثيرا ما يدرج الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة في السعر المدفوع مقابل البضائع او الخدمات ويمكن ان يكون من الصعب فصل الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة عن الدخل المرتبط بغيرها من الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى حيث صممت العديد من طرق أسلوب الدخل لفصل المنافع الاقتصادية المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم .
- ▶ عادة ما يستخدم أسلوب الدخل في تقييم الأصول غير الملموسة التالية :
- ▶ التقنية - الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء - الأسماء والعلامات التجارية - تراخيص التشغيل (عقود الامتياز التجاري – تراخيص الألعاب – ترددات إذاعية) - اتفاقيات عدم المنافسة
- ▶ - أسلوب التكلفة : وفقا لأسلوب التكلفة تحدد قيمة الأصل غير الملموس على أساس تكلفة إحلال أصل مماثل أو أي أصل يقدم خدمات او منافع أو استخدامات مماثلة.
- ▶ عادة ما يستخدم أسلوب التكلفة مع الأصول غير الملموسة مثل :
- ▶ أ- برمجيات من أطراف خارجية
- ▶ ب- البرمجيات المطورة والمستخدمة داخليا وغير قابلة للتسويق

المعيار 220 – الالتزامات غير المالية

- ▶ تنطبق مبادئ المعايير العامة على تقييم الالتزامات غير المالية والتقييمات التي تحتوي على التزام غير مالي ويحتوي هذا المعيار على متطلبات إضافية تطبق على تقييم الالتزامات غير المالية .
- ▶ تعرف الالتزامات غير المالية بأنها الالتزامات التي تحتاج الى أداء التزام غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات مثل الإيرادات المؤجلة أو التزامات التعاقد والضمانات والالتزامات البيئية و....
- ▶ **أساليب وطرق التقييم :** يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عنها في المعيار 105 ويجب على المقيم الاعتماد على خبرته وحكمه المهني في تحديد الأسلوب المناسب

المعيار 230 – المخزون

- ▶ تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييمات المخزون والتقييمات التي تحتوي عليه ويحتوي هذا المعيار على متطلبات لتقييم المخزون.
- ▶ يشمل المخزون السلع المستخدمة في عمليات الإنتاج المستقبلية (مواد خام – قطع غيار) والسلع المستخدمة في عمليات الإنتاج (تحت الصنع) والسلع المكتملة الجاهزة للبيع .
- ▶ يركز هذا المعيار على تقييم مخزون السلع المادية غير العقارية حيث تتم تغطية تقييم الممتلكات العقارية في المعيار 400 الحقوق والمصالح العقارية .
- ▶ **أساليب وطرق التقييم :** يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عنها في المعيار 105 ويجب على المقيم الاعتماد على خبرته وحكمه المهني في تحديد الأسلوب المناسب .

المعيار 300 – الآلات والمعدات

- ▶ تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييمات الآلات والمعدات.
- ▶ الآلات والمعدات عبارة عن أصول ملموسة تملكها منشأة ما لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات ويتوقع استخدامها خلال فترة من الزمن.
- ▶ يتطلب تقييم الآلات والمعدات اعتبار مجموعة من العوامل المرتبطة بالأصل نفسه وبيئته وامكاناته المادية والوظيفية والاقتصادية ولذلك ينبغي على المقيم التأكد من حالتها ومن الأمثلة على العوامل التي يمكن أخذها بعين الاعتبار :
 - ▶ 1- المواصفات الفنية للأصل
 - ▶ 2- العمر الإنتاجي او الاقتصادي او الفعال المتبقي
 - ▶ 3- حالة الأصل وتاريخ الصيانة
 - ▶ 4- أي تقادم وظيفي أو مادي أو تقني
 - ▶ 5- في حالة عدم تقييم الأصل في موقعه الحالي تكاليف التفكيك والازالة وأي تكاليف تثبيت وإعادة التركيب
 - ▶ 6- خيارات تجديد عقود الايجار وغيرها من احتمالات انهائه بالنسبة للآلات والمعدات المستخدمة لأغراض الايجار
 - ▶ 7- أي خسارة محتملة في الأصول التكميلية مثل تقليص العمر التشغيلي لأي آلة وذلك حسب مدة ايجار المبنى الواقعة عليه
- ▶ أساليب وطرق التقييم : يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عنها في المعيار 105

المعيار 400 – الحقوق والمصالح العقارية

- ▶ تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييمات المصالح العقارية وينص المعيار على المتطلبات الإضافية التي تنطبق على تقييمات المصالح العقارية.
- ▶ المصالح العقارية هي الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو اشغالها
- ▶ أساليب وطرق التقييم : يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عنها في المعيار 105
- ▶ - أسلوب السوق : ينبغي على المقيم اعتماد وحدات مقارنة معروفة ومناسبة للمقارنة مثلا (سعر المتر المربع – سعر الغرفة -)
- ▶ - أسلوب الدخل : التدفق النقدي لفترة مستقبلية محددة يعدل الى قيمة حالية باستخدام معدل خصم الذي يعتمد على التكلفة الزمنية للنقود
- ▶ - أسلوب التكلفة : يطبق هذا الأسلوب على تقييم المصالح العقارية من خلال تكلفة الاحلال

المعيار 410 – العقارات التطويرية

- ▶ تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييمات العقارات التطويرية ويشمل هذا المعيار فقط تعديلات او متطلبات إضافية عن كيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار ويجب أيضا على العقارات التطويرية اتباع المعيار 400.
- ▶ تعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها أو التي انتهت اعمال تطويرها او مازالت جارية في تاريخ التقييم وتشمل :
 - ▶ 1- بناء المباني
 - ▶ 2- الأراضي غير المطورة
 - ▶ 3- إعادة تطوير الأراضي المطورة سابقا
 - ▶ 4- تحسين المباني او المنشآت القائمة أو تغييرها
 - ▶ 5- الأراضي المخصصة للتطوير في احدى المخططات المعتمدة

المعيار 410 – العقارات التطويرية

- ▶ **أساليب وطرق التقييم :** يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عنها في المعيار 105 وهناك أسلوبان رئيسيان متعلقان بتقييم العقارات التطويرية هما أسلوب السوق وطريقة القيمة المتبقية وهي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب التكلفة .
- ▶ **- أسلوب السوق :** تكون بعض أنواع العقارات التطويرية متجانسة ومتداولة بكثرة في السوق بحيث تكون هناك بيانات كافية من المبيعات الأخيرة لاستخدامها كمقارنة مباشرة في الحالات التي يكون فيها التقييم مطلوباً.
- ▶ **- أسلوب الدخل :** يمكن أن يشمل تقدير القيمة المتبقية لأي عقار تطويري استخدام نموذج التدفقات النقدية في بعض الأسواق كما يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسباً لتحديد قيمة أي عقار منجز كأحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية
- ▶ تشير طريقة القيمة المتبقية الى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية.
- ▶ **- أسلوب التكلفة :** يمكن استخدام أسلوب التكلفة حصرياً كوسيلة لبيان قيمة العقارات التطويرية مثل أي تطوير مقترح لأحد المباني أو المنشآت الأخرى التي لا يوجد لها سوق نشط عند انجاز أعمال التطوير بها .

المعيار 500 – الأدوات المالية

- ▶ تنطبق المبادئ التي تتضمنها المعايير العامة على تقييمات الأدوات المالية ويتضمن هذا المعيار التعديلات والمتطلبات الإضافية فقط عن كيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار.
- ▶ الأداة المالية هي عقد ينشئ حقوقا والتزامات بين أطراف محددة لتحصيل النقود أو دفعها أو أي مقابل مالي آخر. وتشمل هذه الأدوات المشتقات أو الأدوات المحتملة الأخرى والصكوك الهجينة والدخل الثابت وأدوات حقوق الملكية ولكن لا تقتصر عليها
- ▶ الصكوك الهجينة : يقوم مجمع أصولها على عدد من العقود والهيكل الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية مثل عقود الاستصناع والمرابحة والاجارة.
- ▶ المشتقات المالية : هي أدوات مالية مربوطة بأداة مالية معينة أو بمؤشر معين أو بسلعة أساسية معينة يمكن عن طريقها التعامل في مخاطر مالية معينة في حد ذاتها في الأسواق المالية وتشتق قيمة المشتق الأساسي من سعر بند أساسي (العقود الآجلة – العقود المستقبلية خارج البورصة – عقود الفروقات – عقود الخيارات ...)

المعيار 500 – الأدوات المالية

- ▶ أساليب وطرق التقييم : يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المذكورة في المعيار 105
- ▶ - أسلوب السوق : يعد السعر الذي يتم الحصول عليه من الاتجار في منصة تبادل معترف بها في نفس وقت التقييم او تاريخه او تاريخ مقارب له المؤشر الأفضل للقيمة السوقية لأداة مماثلة .
- ▶ - أسلوب الدخل : يمكن تحديد قيمة الأداة المالية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة .
- ▶ - أسلوب التكلفة : وهي تكلفة أصل مماثل يقدم نفس المنفعة وبنفس الشروط .

المعايير الوطنية للتقييم العقاري في الجمهورية العربية السورية

▶ صدر القانون رقم /39/ لعام 2009 المتضمن احداث هيئة الاشراف على التمويل العقاري و عدل بالمرسوم التشريعي رقم /57/ لعام 2010 تلى ذلك القانون رقم / 8 / لعام 2012 الذي تضمن اعتماد المعايير الوطنية للتقييم العقاري ومعايير التقييم العقاري لغايات التأمين في الجمهورية العربية السورية

▶ المعيار الأول : أخلاقيات المهنة

- ▶ 1- النزاهة والأمانة
- ▶ 2- تضارب المصالح
- ▶ 3- السرية
- ▶ 4- الحيادية والمسؤولية

المعايير الوطنية للتقييم العقاري في الجمهورية العربية السورية

المعيار الثاني : طرق التقييم العقاري

- ▶ أ - طريقة البيوع المقارنة : هي مجموعة من الإجراءات التي يتم بموجبها تحديد قيمة العقار موضوع التقييم بواسطة مقارنته مع عقارات مشابهة تم بيعها حديثا في نفس المنطقة العقارية
- ▶ ان القيمة السوقية للعقار هي المقدمة الرئيسية لهذه الطريقة
- ▶ إجراءات طريقة البيوع المقارنة :
- ▶ 1- اعتماد مدة مناسبة لمقارنة العقارات
- ▶ 2- البحث في السوق عن معلومات وعروض بيع تتضمن بيع او شراء عقارات مشابهة
- ▶ 3- التأكد من أن المعلومات التي تم الحصول عليها صحيحة
- ▶ 4- مقارنة العقارات المباعة بالعقار موضوع التقييم
- ▶ 5- التنبه الى حالة وجود إضافات خاصة

المعايير الوطنية للتقييم العقاري في الجمهورية العربية السورية

- ▶ 6- التنبه الى الظروف التي تم فيها بيع العقار المقارن كان تكون حالة البيع تمت في فترة ركود او غير ذلك
- ▶ 7- التنبه لبعض حالات البيع الخاصة (بيع أب لابنه ،بيع بين الشركاء ، البيع الجبري ، بيع بين أعضاء مجلس إدارة)
- ▶ 8- الأخذ بعين الاعتبار بعض التغيرات التي قد تؤثر على القيمة والتي لم تكن موجودة أثناء بيع العقارات المقارن بها (تغير شروط البناء في المنطقة أو بناء مراكز تجارية سياحية علمية قريبة)
- ▶ مجالات التطبيق :
- ▶ - تقييم العقارات السكنية والمبنية التي يتم تداولها في السوق للبيع أو الايجار
- ▶ - تقييم الأراضي الخالية أو التي يمكن اعتبارها أراضي فضاء
- ▶ - عدم تطبيقها في الأراضي ذات الأغراض الخاصة التي يفرضها الموقع او المساحة او البيئة القانونية

المعايير الوطنية للتقييم العقاري في الجمهورية العربية السورية

- ▶ **ب - طريقة التكلفة :** وهي التكلفة الحالية لإنشاء مبنى آخر أو بديل مشابه للمبنى القائم وخصم الإهلاكات المستحقة من تكلفة الإنشاء وإضافة قيمة الأرض بالإضافة إلى ربح المقاول ، وبعد ذلك يمكن القيام بالتعديلات على قيمة الملكية التامة المبينة للعقار المعني لتعكس قيمة العقار الجاري تقييمه.
- ▶ إجراءات طريقة التكلفة :
- ▶ 1- تقييم سعر الأرض وكأنها خالية من البناء لتحديد أفضل استعمال لها وفق نظام ضابطة البناء
- ▶ 2- حساب كلفة البناء الحالية
- ▶ 3- حساب الإهلاك
- ▶ 4- قيمة البناء الحالية = كلفة البناء - الإهلاك
- ▶ 5- قيمة العقار = تقييم سعر الأرض + قيمة البناء الحالية
- ▶ مجالات تطبيق هذه الطريقة هي للمباني تحت الإنشاء أو المباني الحديثة والمباني التي لا سوق لها والمباني ذات الطبيعة الخاصة كالمشافي والأندية

المعايير الوطنية للتقييم العقاري في الجمهورية العربية السورية

- ▶ **ت - طريقة الدخل :** هي عملية تقدير قيمة العقار من واقع معلومات الدخل الذي سيوفره العقار المراد تقييمه أي تحليل مقدرة العقار على جلب فوائد مادية وتحويل هذه الفوائد الى مؤشرات لقيمة تقديرية وهناك أسلوبين لطريقة الدخل :
- ▶ 1- الطريقة التقليدية : القيمة = الدخل (الايجار) / معدل العائد (الرسملة)
حيث ان معدل العائد = 1/عدد السنوات المطلوبة لكي يغطي الايجار قيمة العقار
- ▶ 2- الطريقة الحديثة (التدفق النقدي المحسوم) :
- ▶ تعتمد هذه الطريقة على حساب القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية التي ينتجها العقار خلال عمرة الاقتصادي .
- ▶ وتطلب معلومات عن الإيرادات كالأيجارات الحالية ونمو الإيجارات المتوقع ومصروفات العقار وإهلاكاته بالإضافة الى معدل سعر حسم مقبول للوصول الى صافي القيمة الحالية
- ▶ مجالات استخدام هذه الطريقة للعقارات التي تدر دخلا

المعايير الوطنية للتقييم العقاري في الجمهورية العربية السورية

المعيار الثالث : أسس عملية التقييم العقاري واعداد تقرير التقييم

يجب أن يحتوي التقرير على أغلب أو جميع النقاط التالية :

1- المقدمة :

أ- صفحة العنوان : وتشمل (اسم الخبير-المالك - نوع العقار ورقمه - العنوان - صاحب الطلب)

ب- خطاب التقديم : ويحتوي (عنوان العقار ورقمه - وصف كامل للعقار- الملكية المطلوب تقييمها - نوع القيمة المطلوب تقييمها - الغرض من التقييم - تقدير المقيم النهائي للقيمة - تاريخ التقديم - التوقيع - عنوان الخبير المقيم

ج - الخلاصة : وتشمل تلخيص الحقائق الهامة وخلاصة التقرير

د - قائمة محتويات التقرير: قائمة كاملة بمحتوى التقرير والتي تحوي بيان بأجزاء التقرير

2 - فروض (أساسيات) التقرير:(الغرض من التقييم - تعريف قيمة العقار المطلوبة - تاريخ تحديد القيمة - حقوق الملكية للعقار - محددات اعداد التقرير كالوصف وعدم وجود نزاع او عيوب والمسؤولية عن المعلومات المقدمة من صاحبها)

3 - البيانات والمعلومات : معلومات كاملة عن العقار

4 - الطريقة المتبعة في التقييم والاستنتاجات وتحليل النتائج في حال اتباع أكثر من طريقة وتحديد النتيجة النهائية

5 - شهادة خبير التقييم العقاري ومؤهلاته

6 - مرفقات التقرير (صور ضوئية - بيان مساحي معتمد)

البيئة القانونية للتقييم في سورية

- ▶ من خلال المقارنة بين المعايير الدولية للتقييم ومعايير التقييم العقاري في سورية نلاحظ أن المعايير الوطنية للتقييم اقتصرت على تقييم العقارات فقط بخلاف المعايير الدولية التي تضمنت الأصول والالتزامات .
- ▶ نص القانون رقم /11/ لعام 2023 لغايات الاندماج والتحول الى شركة مساهمة عامة على أن يتم اعادة تقييم الأصول الثابتة (المادية والمعنوية) بما يتوافق مع معايير المحاسبة والتقارير المالية الدولية ومعايير التقييم الدولية المعتمدة في الجمهورية العربية السورية .
- ▶ كما نص على إمكانية إعادة تقييم الأصول الثابتة المادية بما فيها العقارات للشركات القائمة بما يتناسب وقيمتها الحقيقية بتاريخ إعادة التقييم .
- ▶ يتم المصادقة على ميزانية إعادة التقييم من قبل جهة محاسبية سورية ذات خبرة مرخص لها بتدقيق شركات الأموال .
- ▶ عند الحاجة الى الاستعانة بخبراء لإعادة تقييم الأصول تتم الاستعانة بهم من قبل الجهة المحاسبية التي تقوم بإعداد ميزانية إعادة التقييم والمصادقة عليها وتبقى الجهة المحاسبية مسؤولة عن نتائج إعادة التقييم .

البيئة القانونية للتقييم في سورية

▶ أما قانون الشركات رقم 29 لعام 2011 فقد تضمنت المواد /93+59/ حول المقدمات العينية اذا كانت لسداد جزء من رأس المال على وجوب أن يرفق المؤسسون تقريراً معداً وفقاً لمعايير التقييم الدولية من جهة محاسبية سورية ذات خبرة او من شركة محاسبة معتمدة من الوزارة المعنية يتضمن تقديراً لقيمة المقدمات ويجب أن يتضمن تقرير التقدير قيمة المقدمات العينية الصادر عن الجهة التي أعدته ما يشير الى أنها قد أخذت علماً بمسؤوليتها مع صاحب المقدمات العينية عن صحة تقديراتها في حال تبين ارتكابها لخطأ جسيم أو كانت تعلم أن التقديرات خاطئة وتطبق بهذا الخصوص أحكام القانون رقم /33/ لعام 2009 الناظم لمهنة مدققي الحسابات .

▶ كما أشارت المادة رقم /216/ الى انه يجوز للمؤسسات والشركات الاقتصادية العامة أن تحول شكلها القانوني الى شركة مساهمة عامة مغلقة وذلك باتباع الإجراءات التالية :

▶ 1- أن تحصل على موافقة مجلس الوزراء والجهة التابعة لها ويصدر قرار عن مجلس الوزراء بتحويلها بناء على اقتراح الوزير المختص تحدد فيه الضوابط التي تخضع لها الشركة بعد التحول وتتولى الحكومة اتخاذ الإجراءات القانونية لتنفيذ ذلك

▶ 2- يخضع تحويل الشكل القانوني للشركات العامة (المملوكة للدولة) الى شركات مساهمة مغلقة عامة للقواعد والأنظمة المتعلقة بهذا الخصوص .

الآثار العملية للتقييم وإعادة التقييم

- ▶ ان عملية تقييم الأصول المادية للشركات والمؤسسات بشكل عام ضرورية لضمان ان البيانات المالية للشركات تعكس بدقة قيمة أصولها وتساعد في اتخاذ القرارات بشكل عام وتؤدي الى :
- ▶ 1- دقة وصحة مؤشرات التحليل المالي التي يدخل في احتسابها عناصر الأصول المادية وبالتالي تعطي ثقة أكبر لمتخذي القرار على كافة المستويات وخصوصا في تقييم التكاليف وتحديد الأسعار ومؤشرات الأداء.
- ▶ 2- وضوح القيم الحقيقية والعادلة والسوقية عند دراسة قرارات الاندماج بين الشركات .
- ▶ 3- الوصول للقيم الحقيقية عند دخول شريك او شركاء دون ضياع حقوق كافة الأطراف.
- ▶ 4- اتخاذ القرارات السليمة عند الرغبة في بيع أو تأجير أصل أو مجموعة أصول .
- ▶ 5- تدعيم المركز المالي للشركة من خلال تحديث وشفافية قوائمها المالية .
- ▶ 6- زيادة قدرة الشركة على الاقتراض نتيجة لكون القوائم المالية أصبحت تعبر بعدالة أكثر عن المركز المالي الحقيقي للشركة.
- ▶ 7- مساعدة متخذ القرار عند دراسة التصفية أو إمكانية الاستمرار .

▶ شكرا لإصغائكم

▶ مع تحيات نقابة المهن المالية والمحاسبية

▶ في سورية