

## المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS13 قياس القيمة العادلة

### هدف المعيار:

يهدف إلى تعريف القيمة العادلة للأدوات المالية، ويحدد منهجية لقياس القيمة العادلة، كما يتطلب المعيار إفصاحات حول قياس القيمة العادلة.

وكذلك يضع إطارا عاما لقياس القيمة العادلة والذي يجب على كيانات الأعمال مراعاته عند تحديد القيمة العادلة، وهناك حالات يجوز فيها تطبيق المعيار عندما يكون مسموحا بذلك بموجب معيار آخر فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة أو الإفصاحات المتعلقة بها، ويكون ذلك ضمن الحدود التي يطلبها أو يسمح بها ذلك المعيار.

### تعريف القيمة العادلة:

وفقا للمعيار فهي "السعر الذي يمكن استلامه لقاء بيع أصل، أو دفعه لقاء تحويل إلزام في معاملة تتم في ظروف اعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق كما في تاريخ القياس" ومن أكثر المكونات شيوعا لتحديد القيمة العادلة هي الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو من خلال الدخل الشامل الآخر، والاستثمارات العقارية، أو أدوات الملكية.

### المسؤولين عن قياس القيمة العادلة:

إدارة كيانات الأعمال هي الجهة المسؤولة عن قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات موضوع التقويم، وفي حالة لم يكن لدى كيان الأعمال موظفين مؤهلين لقياسها وفقا لمتطلبات المعايير الدولية يجوز للإدارة الاستعانة بجهة خارجية للقيام بعملية التقويم لقياس القيمة العادلة.

### أساليب التقويم لقياس القيمة العادلة:

يتطلب من كيانات الأعمال استخدام أساليب التقويم الملائمة للظروف التي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، واستخدام أكثر قدر ممكن من المعطيات التي يمكن رصدها وتقليل استخدام المعطيات التي لا يمكن رصدها. وقد أشار المعيار إلى أن هناك منهجيات أكثر شيوعا في قياس القيمة العادلة وهي:

- **منهجية السوق:** تنطوي على استخدام معلومات عن معاملات تمت لموجودات أو مطلوبات مماثلة للموجودات أو المطلوبات المراد تقويمها، مثل استخدام الأسعار المعلنة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

- **منهجية التكلفة:** وتعكس القيمة المطلوبة حاليا لاستبدال المنفعة التي يوفرها الأصل (تكلفة الاستبدال الحالية).

- **منهجية الدخل:** مثل أسلوب صافي القيمة الحالية والذي يأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المستقبلية التي يتوقع أحد الأطراف المشاركة في السوق الحصول عليها من الاحتفاظ بالالتزام أو أداة حقوق الملكية كأصل.

**العناصر التي يجب أخذها في الاعتبار عند اختيار طريقة قياس القيمة العادلة:**

عند اختيار الطريقة المناسبة لقياس القيمة العادلة، يتعين على الكيان تحديد الأمور التالية:

\_ الأصل أو الالتزام المحدد المراد قياس قيمته العادلة.

\_ بالنسبة للموجودات غير المالية، تحديد فرضية التقويم المناسب للقياس (بما يتناسب مع الاستخدام الأفضل للأصل).

\_ السوق الرئيسي (أو أفضل سوق).

\_ طرق التقويم المناسبة للقياس، مع الأخذ بالاعتبار توفر البيانات التي سيتم على أساسها وضع الافتراضات للتسعير وتصنيف مستوى القيمة العادلة المناسب في التسلسل الهرمي.

**التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وفقا للمعيار:**

من أجل الوصول إلى نتائج متسقة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة، يصنف المعيار القيمة العادلة إلى ثلاثة مستويات وأطلق على هذه المستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وهي على النحو التالي:

**المستوى الأول:** يضم الموجودات والمطلوبات التي يتوفر مثلها موجودات ومطلوبات مدرجة في أسواق نشطة كما في تاريخ القياس.

**المستوى الثاني:** ويضم هذا المستوى الموجودات والمطلوبات التي لا تندرج تحت المستوى الأول، ولكن يتوفر لها معلومات يمكن رصدها، على سبيل المثال أسعار السوق غير المدرجة أو المدرجة في أسواق غير نشطة أو الموجودات والمطلوبات المشابهة لموجودات ومطلوبات تندرج تحت المستوى الأول.

**المستوى الثالث:** يضم هذا المستوى الموجودات والمطلوبات التي لا يتوفر حولها معلومات يمكن رصدها في السوق.

### القياس:

يجب على المنشأة عند قياس القيمة العادلة أن تأخذ بعين الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام وتشمل هذه الخصائص على سبيل ما يلي:

\_ حالة الأصل وموقعه.

\_ القيود المفروضة على بيع الأصل أو استخدامه، إن وجدت.

كما يقترض قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل ونقل الالتزام تتم في:

- أ - **السوق الرئيسي:** وهو السوق ذو الحجم الأكبر ومستوى النشاط الأعلى للأصل أو الالتزام، والقيمة العادلة تمثل السعر في ذلك السوق سواء كانت القيمة مشاهدة أو ملحوظة ومعلنة بشكل مباشر أو تم تقديرها باستخدام وسائل تقييم أخرى.
- ب - أو عند عدم توفر السوق الأصلي، يتم تحديدها في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام أو كما يسمى بـ "السوق الأفضل"، وهو الذي يزيد السعر الذي سيتم الحصول عليه من بيع الأصل ويقلل من القيمة التي سيتم دفعها عند نقل أو تحويل الالتزام.

وعند تحديد السوق الأكثر ربحاً يتم الأخذ بالاعتبار:

سعر الأصل مطروحاً منه تكاليف العملية وتكاليف النقل.

أما عند تحديد السعر الواجب قياس الأصل به فيتم طرح تكاليف النقل فقط من السعر في السوق الأكثر ربحاً.

### تحديد السعر للأصل أو الالتزام:

\_ لا يتم تعديل السعر لتكاليف المعاملة في السوق الأصلي ( السوق الأكثر ربحا ) المستخدم لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، وتتم محاسبة تكاليف المعاملة وفقا ل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

\_ بالنسبة لتكاليف المعاملة لا تعتبر من صفات أي أصل أو إلتزام فهي محددة لكل معاملة وتختلف بناء على طريقة إبرام المنشأة لها.

\_ لا تتضمن تكاليف المعاملة تكاليف النقل. وإذا كان الموقع من صفات الأصل ( كما هو الحال مع السلع ) فيجب تعديل السعر في السوق الأصلي ( أو السوق الأكثر ربحا ) للتكاليف، وجدت، والتي سيتم تكبدها لنقل الأصل من موقعه الحالي إلى ذلك السوق.

### وكمثال عن ذلك:

تمتلك شركة عالمية أصل يباع في سوقين مختلفين لكن متشابهين في حجم التداول (العمليات) ويقدم كل سوق سعر مختلف للأصل. دخلت الشركة في عمليات في كلا السوقين ويمكن لها الحصول على الأسعار بتاريخ القياس للأصل . ولا يوجد سوق أصلي أو رئيسي . وقد حددت الأسعار التالية في كلا السوقين :

السوق "ب"	السوق "أ"	
25 و.ن	27 و.ن	السعر
(2)	(3)	تكاليف النقل
23 و.ن	24 و.ن	
(1)	(3)	تكاليف العملية(العمولة)
22 و.ن	21 و.ن	صافي القيمة المقدرة

المطلوب: تحديد السوق الأكثر ربحا، وتحديد القيمة التي سيتم قياس الأصل بها.

الإجابة:

بما أن السوق الرئيسي للأصل غير موجود فإنه يتم تحديد السوق الأكثر ربحاً (الأفضل) ليتم من خلاله تحديد القيمة العادلة للأصل وهو السوق الذي يعظم المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع الأصل بعد الأخذ بالاعتبار تكاليف العملية وتكاليف النقل وهو السوق (ب) حيث يبلغ صافي سعر الأصل 22 و.ن.

بالرغم من أن تكاليف العملية تم أخذها بالاعتبار عند تحديد السوق الأكثر ربحاً (الأفضل) إلا أن السعر المستخدم كمقياس للقيمة العادلة للأصل لا يتم تعديله بتكاليف العملية وإنما بتكاليف النقل فقط. وعليه فإن القيمة العادلة للأصل هي 23 و.ن (2-25).

- وفي حالة ما إذا افترضنا أن السوق (أ) هو السوق الأصلي (الرئيس) للأصل أي السوق الأكثر نشاطاً. فالقيمة العادلة للأصل = السعر في السوق الأصلي - تكاليف النقل = 24 و.ن

### تطبيق القيمة العادلة على الأصول غير المالية:

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار قدرة المشارك على توليد المنافع الاقتصادية من خلال أفضل وأحسن استخدام أو بيعه لمشارك آخر سيستخدم الأصل بأفضل وأحسن استخدام له.

يأخذ الاستخدام الأفضل والأحسن للأصل غير المالي بعين الاعتبار استخدام الأصل الممكن مادياً والمسموح به قانونياً أو المجدي على النحو التالي:

\_ الصفات المادية للأصل والتي يأخذها المشاركون في السوق بعين الاعتبار عند تسعير الأصل (مثلاً: موقع العقار، حجمه.. الخ).

\_ إمكانية استخدام الأصل (الترخيص القانوني)، أن يتم الأخذ بالاعتبار أي قيود قانونية على استخدام الأصل عند تسعير الأصل.

\_ توفر الجدوى المالية من استخدام الأصل: يؤخذ الاستخدام المجدي مالياً بعين الاعتبار ما إذا كان استخدام الأصل الممكن مادياً والمسموح به قانونياً يولد دخلاً أو تدفقاً مالياً كافياً (مع الأخذ بالاعتبار تكاليف تحويل الأصل لذلك الاستخدام) لإنتاج عائد استثماري يقتضيه المشاركون في السوق من الاستثمار في ذلك الأصل المجهز لذلك الاستخدام.

مثال:

حصلت شركة على أرض في إندماج الأعمال، ويتم تطويرها حالياً للأغراض الصناعية باعتبارها موقع للمصنع. ويفترض أن يكون الاستخدام الحالي للأرض هو الاستخدام الأفضل والأحسن ما لم يكن السوق أو غيره من العوامل تشير إلى استخدام مختلف. وقد تم تطوير المواقع المجاورة للاستخدام السكني باعتبارها مواقع لأبراج سكنية. حددت الشركة أن الأراضي المستخدمة حالياً كموقع للمصنع يمكن تطويرها كموقع للأغراض السكنية (أبراج سكنية) لأن المشاركين بالسوق سيأخذون بعين الاعتبار القدرة على تطوير الموقع للأغراض السكنية عند تسعير الأرض.

**المطلوب: بيان كيفية تقييم الأرض من خلال الاستخدام الأفضل والأحسن لها.**

**الإجابة:**

سيتم تحديد الاستخدام الأفضل والأحسن للأرض من خلال مقارنة مايلي:

- قيمة الأرض عند تطويرها حالياً للأغراض الصناعية (أي ستستخدم الأرض إلى جانب غيرها من الأصول مثل، المصنع أو مع أصول أخرى).
- قيمة الأرض كموقع شاغر للأغراض السكنية، مع الأخذ بالاعتبار تكاليف هدم المصنع وغيرها من التكاليف اللازمة لتحويل الأرض إلى موقع شاغر (أي أن الأرض سيتم استخدامها من قبل المشاركين في السوق على أساس مستقل).

سيتم تحديد الاستخدام الأفضل والأحسن للأرض إستناداً إلى القيمة الأعلى من بين تلك القيم. وفي الحالات التي تشمل تخمين العقار يتم الأخذ بالاعتبار الاستخدام الأفضل والأحسن للعوامل المتعلقة بعمليات المصنع بما في ذلك أصوله والتزاماته.