

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSs)

ترجمه:
مرتضی اسدی

لازم‌الاجرا از ۳۱ ژانویه ۲۰۲۲

شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری



استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSs)

لازم‌الاجرا از ۳۱ ژانویه ۲۰۲۲

شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری

فهرست

شماره صفحه	شرح
۴	مقدمه
۹	واژه‌های تعریف شده
۱۵	چارچوب IVS
	استانداردهای عمومی
۱۹	دامنه کاربرد IVS ۱۰۱
۲۳	رسیدگی‌ها و تطبیق IVS ۱۰۲
۲۶	گزارشگری IVS ۱۰۳
۲۹	مبنای ارزش IVS ۱۰۴
۴۶	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری IVS ۱۰۵
	استانداردهای دارایی
۷۴	کسب و کارها و منافع در کسب و کارها IVS ۲۰۰
۹۲	دارایی‌های نامشهود IVS ۲۱۰
۱۱۳	بدهی‌های غیر مالی IVS ۲۲۰
۱۲۸	موجودی IVS ۲۳۰
۱۳۹	ماشین‌آلات و تجهیزات IVS ۳۰۰
۱۵۰	منافع در املاک IVS ۴۰۰
۱۵۹	املاک توسعه‌ای IVS ۴۱۰
۱۷۵	ابزارهای مالی IVS ۵۰۰

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS)

مقدمه

شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) یک سازمان مستقل و غیرانتفاعی است که متعهد به ارتقای کیفیت در حرفه ارزشگذاری است. هدف اصلی این شورا ایجاد اعتماد و اطمینان عمومی در ارزشگذاری، با تولید استانداردها و تضمین پذیرش و اجرای جهانی آنها برای ارزشگذاری دارایی‌ها در سراسر جهان است. شورا معتقد است که استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) به همراه سطوح بالایی از حرفه‌ای بودن در به کارگیری آنها، بخش اساسی سیستم مالی است.

ارزشگذاری‌ها به‌طور گسترده در بازارهای مالی و سایر بازارها مورد استفاده قرار می‌گیرند و بر آنها تکیه می‌کنند، چه برای انعکاس در صورت‌های مالی، چه برای انطباق با مقررات یا برای حمایت از وام‌دهی مطمئن و فعالیت معاملاتی. استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) استانداردهایی برای انجام تکالیف ارزشگذاری با استفاده از مفاهیم و اصول عمومی شناخته شده‌ای است که شفافیت و یکنواختی را در عمل ارزشگذاری افزایش می‌دهند. شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) همچنین رویکردهای عملی رهبری را برای رفتار و صلاحیت ارزشگذاران حرفه‌ای ترویج می‌دهد.

هیئت استانداردهای شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) نهادی است که مسئول تنظیم استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) است. هیئت در تدوین دستورکار و تصویب نشریات خود استقلال دارد. در تدوین استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS)، این هیئت:

- از روند مناسب تعیین شده در تدوین هر استاندارد جدید پیروی می‌کند، از جمله مشاوره با ذینفعان (ارزش‌دهندگان، استفاده‌کنندگان خدمات ارزشگذاری، تنظیم‌کننده‌ها، سازمان‌های حرفه‌ای ارزشگذاری، و غیره) و افشای عمومی همه استانداردهای جدید یا تغییرات اساسی در استانداردهای موجود،
- ارتباط با سایر نهادهایی که وظیفه تنظیم استاندارد در بازارهای مالی را دارند،
- فعالیت‌های اطلاع‌رسانی از جمله بحث‌های میزگرد با اعضای دعوت شده و بحث‌های هدفمند با استفاده‌کنندگان یا گروه‌های کاربری خاص را انجام می‌دهد.

هدف استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) افزایش اعتماد و اطمینان استفاده‌کنندگان خدمات ارزشگذاری با ایجاد شیوه‌های ارزشگذاری شفاف و سازگار است. یک استاندارد یک یا چند مورد از موارد زیر را انجام می‌دهد:

- تشخیص یا تدوین اصول و تعاریف پذیرفته شده در سطح جهانی،
- تشخیص و اعلام ملاحظات مربوط به انجام تکالیف ارزشگذاری و گزارشگری ارزشگذاری‌ها،

- تشخیص موضوعات خاصی که نیاز به بررسی دارند و روش‌هایی که معمولاً برای ارزشگذاری انواع مختلف دارایی‌ها یا بدهی‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند.

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) شامل الزامات اجباری است که باید رعایت شود تا بیان شود که ارزشگذاری مطابق با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) انجام شده است. در برخی موارد استانداردها مسیر عمل ویژه‌ای را هدایت یا الزام نمی‌کند، بلکه اصول و مفاهیم اساسی را ارائه می‌دهد که باید در انجام یک ارزشگذاری در نظر گرفته شود. هیئت‌های استاندارد شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) اصول اصلی زیر را هنگام تهیه پیش نویس استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری در نظر گرفته‌اند. اصول اصلی تدوین استاندارد ارزشگذاری

۱. قصد (هدف)

هدف از استانداردهای ارزشگذاری ارتقا و حفظ سطح بالایی از اعتماد عمومی در عملکرد ارزشگذاری با ایجاد الزامات مناسب برای ارزشگذاران است.

۲. استانداردهای ارزشگذاری

استانداردهای ارزشگذاری باید مبتنی بر اصول باشند و به اندازه کافی به ایجاد یک نظر معتبر در مورد ارزش و اطلاع‌رسانی آن نظر به کاربر(های) مورد نظر بپردازند.

۳. تدوین و بازنگری استانداردها

استانداردها باید در صورت لزوم از طریق یک فرآیند شفاف پس از قرار گرفتن در معرض مناسب ایجاد و بازنگری شوند.

۴. حوزه مقرراتی (قضایی)

انحراف از استانداردها برای انطباق با الزامات قانونی و مقرراتی مغایر با استانداردها، مجاز است.

اصول محوری ارزشگذاری

۱. اخلاق

ارزشگذاران باید از اصول اخلاقی صداقت، عینیت، بی‌طرفی، رازداری، صلاحیت و حرفه‌ای بودن برای ارتقا و حفظ اعتماد عمومی پیروی کنند.

۲. صلاحیت

در زمان ارائه ارزشگذاری، ارزشگذاران باید مهارت‌ها و دانش فنی لازم برای تکمیل مناسب تکلیف ارزشگذاری را داشته باشند.

۳. رعایت

ارزشگذاران باید استانداردهای ارزشگذاری منتشر شده مورد استفاده برای انجام کار را افشا یا گزارش کنند و آن استانداردها را رعایت کنند.

۴. مبنای (یعنی نوع یا استاندارد) ارزش

ارزشگذاران باید مبنای (یا مبناهای) ارزش مناسب برای ارزشگذاری را انتخاب کنند و همه الزامات قابل اجرا را رعایت کنند. مبنای (یا مبناهای) ارزش باید یا تعریف شود یا مورد اشاره قرار گیرد.

۵. تاریخ ارزش (یعنی، تاریخ موثر/تاریخ ارزشگذاری)

ارزشگذاران باید تاریخ ارزش را که مبنای تحلیل‌ها، نظرات یا نتیجه‌گیری‌هایشان است، افشا یا گزارش کنند. ارزشگذاران باید تاریخ افشا یا گزارش ارزشگذاری خود را نیز بیان کنند.

۶. مفروضات و شرایط

ارزشگذاران باید مفروضات مهم و شرایط خاصی را که مربوط به ارزشگذاری است و ممکن است بر نتیجه ارزشگذاری تأثیر بگذارد، افشا کنند.

۷. استفاده مورد نظر

ارزشگذاران باید توصیف روشن و دقیقی از استفاده مورد نظر از ارزشگذاری را افشا یا گزارش کنند.

۸. استفاده کننده (استفاده‌کنندگان) مورد نظر

ارزشگذاران باید توصیف روشن و دقیقی از استفاده‌کنندگان مورد نظر ارزشگذاری را افشا یا گزارش کنند.

۹. دامنه کاربرد

ارزشگذاران باید دامنه کاربرد مناسب برای دستیابی به ارزشگذاری معتبر را تعیین، تعیین، اجرا، و افشا یا گزارش کنند.

۱۰. تشخیص موضوع ارزشگذاری

ارزشگذاران باید آنچه را که ارزشگذاری می‌شود به وضوح مشخص کنند.

۱۱. داده ها

ارزشگذاران باید از اطلاعات و داده‌های ورودی مناسب به شیوه‌ای روشن و شفاف استفاده کنند تا ارزشگذاری معتبری ارائه شود.

۱۲. روش ارزشگذاری

ارزشگذاران باید به درستی از روش (های) ارزشگذاری مناسب برای ایجاد یک ارزشگذاری معتبر استفاده کنند.

۱۳. اطلاع رسانی ارزشگذاری

ارزشگذاران باید تحلیل‌ها، نظرات و نتیجه‌گیری‌های ارزشگذاری را به طور واضح به استفاده کننده یا استفاده کنندگان مورد نظر اطلاع رسانی کنند.

۱۴. نگهداری سوابق

ارزشگذاران باید یک نسخه از ارزشگذاری و سوابق کار ارزشگذاری انجام‌شده را برای یک دوره مناسب پس از تکمیل ارزشگذاری نگه دارند.

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) به شرح زیر تنظیم شده است:

چارچوب استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS)

چارچوب به عنوان مقدمه‌ای برای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) عمل می‌کند. چارچوب استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) شامل اصول کلی برای ارزشگذاران پیرو استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) در مورد بی طرفی، قضاوت، صلاحیت و انحراف‌های قابل قبول از استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) است.

استانداردهای عمومی استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS)

این مجموعه الزاماتی را برای انجام تمام وظایف ارزشگذاری از جمله تعیین شرایط یک تعهد ارزشگذاری، مبنای ارزش، رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، و گزارشگری ارائه می‌کند. آنها به گونه ای طراحی شده اند که برای ارزشگذاری همه انواع دارایی‌ها و برای هر هدف ارزشگذاری قابل استفاده باشند.

استانداردهای عمومی استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) شامل استانداردهای زیر است:

- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) دامنه کاربرد
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۲ (IVS ۱۰۲) بررسی‌ها و تطبیق
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۳ (IVS ۱۰۳) گزارشگری
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبنای ارزش
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری

استانداردهای دارایی استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS)

استانداردهای دارایی شامل الزامات مربوط به انواع خاصی از دارایی‌ها است. هنگام انجام ارزشگذاری یک نوع دارایی خاص، این الزامات باید در ارتباط با استانداردهای عمومی رعایت شود. استانداردهای دارایی شامل اطلاعات پس زمینه خاصی نسبت به ویژگی‌های هر نوع دارایی است که ارزش و الزامات اضافی ویژه دارایی را بر روی رویکردها و روش‌های رایج ارزشگذاری مورد استفاده قرار می‌دهد.

استانداردهای دارایی استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) شامل استانداردهای

زیر است:

- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۰۰ (IVS۲۰۰) کسب و کارها و منافع در کسب و کار
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۱۰ (IVS۲۱۰) دارایی‌های نامشهود
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۲۰ (IVS۲۲۰) بدهی‌های غیرمالی
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۳۰ (IVS۲۳۰) موجودی
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۳۰۰ (IVS۳۰۰) ماشین‌آلات و تجهیزات
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۴۰۰ (IVS۴۰۰) منافع در املاک
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۴۱۰ (IVS۴۱۰) املاک توسعه‌ای
- ☐ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۵۰۰ (IVS۵۰۰) ابزارهای مالی

تاریخ لازم الاجرا شدن چه زمانی است؟

این نسخه از استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری در ۳۱ ژوئیه ۲۰۲۱ با تاریخ لازم الاجرا شدن ۳۱ ژانویه ۲۰۲۲ منتشر شده است. شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) اجازه پذیرش زود هنگام از تاریخ انتشار را می‌دهد.

تغییرات آتی این استانداردها

هیئت استانداردهای شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) در نظر دارد به طور مستمر استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) را بررسی کند و استانداردها را در صورت نیاز به روز یا شفاف کند تا نیازهای ذینفعان و بازار برآورده شود. هیئت پروژه‌های مستمری دارد که ممکن است در هر زمانی منجر به معرفی استانداردهای اضافی یا اصلاح استانداردهای موجود در این نشریه شود. اخبار مربوط به پروژه‌های جاری و هرگونه تغییر قریب الوقوع یا تایید شده را می‌توان در وب سایت شورای استانداردهای بین‌المللی ارزش-گذاری (IVSC) به آدرس www.ivsc.org یافت. یک سند پرسش و پاسخ در رابطه با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری در www.ivsc.org موجود است.

۱۰. مروری بر واژه‌ها

۱۰.۱. این واژه‌ها، اصطلاحات خاصی را که در استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری استفاده می‌شود، تعریف می‌کنند.

۱۰.۲. این واژه‌ها تنها برای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) قابل اجرا است و سعی ندارد اصطلاحات اساسی ارزشگذاری، حسابداری یا مالی را تعریف کند، زیرا فرض بر این است که ارزشگذاران درک درستی از این اصطلاحات دارند (به تعریف "ارزشگذار" مراجعه شود).

۲۰. واژه‌های تعریف‌شده

۲۰.۱. دارایی یا داراییها

برای کمک به خوانایی استانداردها و جلوگیری از تکرار، کلمات "دارایی" و "داراییها" بطور کلی به اقلامی اشاره دارد که موضوع کار ارزشگذاری است. به غیر از مواردی که در استاندارد به‌شیوه‌ای دیگر مشخص شده است، این واژه‌ها را می‌توان به معنای «دارایی، گروه دارایی‌ها، بدهی، گروه بدهیها یا گروهی از داراییها و بدهیها» در نظر گرفت.

۲۰.۲. مبنا (مبناهای) ارزش

مفروضات بنیادی‌ای که ارزشهای گزارش‌شده مبتنی بر آن هستند یا خواهند بود (به بند ۱۰.۱ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری/مراجعه شود) (در برخی از حوزه‌های مقرراتی (قضایی) به عنوان استاندارد ارزش نیز شناخته می‌شود).

۲۰.۳. متقاضی ارزشگذاری

کلمه "متقاضی ارزشگذاری" به شخص، اشخاص یا واحد تجاری‌ای اشاره دارد که ارزشگذاری برای آنها انجام می‌شود. متقاضی ارزشگذاری ممکن است شامل متقاضیان ارزشگذاری خارجی (برای مثال، زمانی که ارزشگذار توسط متقاضی ارزشگذاری شخص ثالث استخدام می‌شود) و همچنین متقاضیان ارزشگذاری داخلی (برای مثال، ارزشگذاری انجام‌شده برای کارفرما) باشد.

۲۰.۴. بها

مابه‌ازا یا مخارجی که برای تحصیل یا ایجاد یک دارایی لازم است.

۲۰.۵. نرخ تنزیل

نرخ بازدهی که برای تبدیل مجموع مبالغ پولی، دریافتنی یا پرداختنی در آینده، به ارزش فعلی آن استفاده می‌شود.

۲۰۰۶. ارزش عادلانه

قیمت برآوردی انتقال یک دارایی یا بدهی بین طرفهای آگاه و مایل مشخص شده که منعکس کننده منافع آن طرفها است.

۲۰۰۷. ارزش منصفانه بازار

۱. تعریف سازمان همکاری و توسعه اقتصادی از "ارزش منصفانه بازار" قیمتی است که یک خریدار مایل به یک فروشنده مایل در معامله‌ای در بازار آزاد پرداخت می‌کند.
۲. در ایالات متحده، برای مقاصد مالیاتی طبق مقررات ۲۰۰۳-۱-۲۰، ارزش منصفانه بازار این گونه تعریف می‌شود: "ارزش منصفانه بازار قیمتی است که به آن قیمت ملک بین خریدار مایل و فروشنده مایل، بدون هیچ اجباری برای خرید یا فروش جابجا می‌شود و هر دو طرف آگاهی معقول از واقعیتهای مربوط دارند."

۲۰۰۸. ارزش منصفانه (استانداردهای بین‌المللی گزارشگری مالی)

استاندارد بین‌المللی گزارشگری مالی ۱۳/اندازه‌گیری ارزش منصفانه، ارزش منصفانه را به عنوان قیمتی تعریف می‌کند که بابت فروش یک دارایی یا انتقال یک بدهی در معامله‌ای نظام‌مند بین فعالان بازار، در تاریخ اندازه‌گیری قابل دریافت یا قابل پرداخت خواهد بود.

۲۰۰۹. استفاده مورد نظر

استفاده(ها) از ارزشگذاری گزارش شده ارزشگذار یا نتایج بررسی ارزشگذاری، آنگونه که ارزشگذار بر مبنای اطلاع رسانی به متقاضی ارزشگذاری مشخص کرده است.

۲۰۱۰. استفاده کننده مورد نظر

متقاضی ارزشگذاری و هر شخص دیگری که بر اساس نام یا نوع، به عنوان استفاده کننده گزارشگذاری یا گزارش بررسی ارزشگذاری ارزشگذار و بر مبنای اطلاع رسانی به متقاضی ارزشگذاری مشخص می‌شوند.

۲۰۱۱. ارزش سرمایه گذاری

ارزش یک دارایی برای مالک یا مالک احتمالی با توجه به اهداف خاص سرمایه گذاری یا اهداف عملیاتی (ممکن است به عنوان ثروت نیز شناخته شود)

۲۰۱۲. حوزه مقرراتی (قضایی)

کلمه "حوزه مقرراتی (قضایی)" به محیط قانونی و نظارتی اشاره می‌کند که در آن یک کار ارزشگذاری انجام می‌شود. حوزه مقرراتی بطور کلی شامل قوانین و مقرراتی است که توسط حاکمیت‌ها تعیین می‌شود (برای مثال کشور، استان و شهرداری) و بسته به هدف، قوانین تعیین شده توسط مقررات گذاران خاص (برای مثال، مقامات بانکی و مقررات گذاران اوراق بهادار) را نیز شامل می‌شود.

۲۰.۱۳. ارزش انحلال

مبلغی که هرگاه یک دارایی یا گروهی از داراییها به صورت تدریجی به فروش می‌رسد، تحقق می‌یابد. ارزش انحلال باید مخارج رساندن داراییها به وضعیت قابل فروش و نیز مخارج فعالیت واگذاری را به حساب گیرد. ارزش انحلال با دو فرض مختلف برای ارزش قابل تعیین است (به بخش ۸۰ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ مبناهای/ارزش مراجعه شود):

الف. یک معامله نظام‌مند با یک دوره بازاریابی معمول؛ یا
ب. یک معامله اجباری با دوره بازاریابی کوتاه.

۲۰.۱۴. ارزش بازار

مبلغ برآوردی که یک دارایی یا بدهی باید در تاریخ ارزشگذاری بین یک خریدار مایل و یک فروشنده مایل در معامله‌ای حقیقی و در شرایط عادی، پس از بازاریابی مناسب و در شرایطی که هر یک از طرفین آگاهانه، با احتیاط و بدون اجبار عمل کرده‌اند، مبادله شود.

۲۰.۱۵. ممکن است

کلمه "ممکن است" اقدامات و روشهایی را توصیف می‌کند که ارزشگذاران مسئولیت دارند آنها را مد نظر قرار دهند. موضوعاتی که با عبارت "ممکن است" توصیف می‌شود، مستلزم توجه و درک ارزشگذار است. اینکه ارزشگذار این موارد را در کار ارزشگذاری بکار می‌گیرد یا خیر و نحوه بکارگیری آن، به اعمال قضاوت حرفه‌ای در شرایطی که با اهداف استانداردها سازگار است بستگی دارد.

۲۰.۱۶. باید

کلمه "باید" نشان‌دهنده مسئولیت بی‌قید و شرط است. ارزشگذار باید مسئولیتهایی از این نوع را در تمام مواردی که شرایطی وجود دارد که این الزام برای آنها کاربرد دارد، ایفا کند.

۲۰.۱۷. شرکت‌کننده (فعال)

کلمه "شرکت‌کننده" به شرکت‌کنندگان مربوط بر اساس مبنا (یا مبناهای) ارزش استفاده‌شده در کار ارزشگذاری اشاره دارد (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ مبناهای/ارزش مراجعه شود). مبناهای مختلف ارزش ارزشگذاران را ملزم می‌کند که دیدگاه‌های متفاوتی، از قبیل دیدگاه‌های "فعالان بازار" (مانند ارزش بازار، ارزش منصفانه مندرج در استانداردهای بین‌المللی گزارشگری مالی) یا یک مالک معین یا خریدار احتمالی (برای مثال، ارزش سرمایه‌گذاری) را در نظر بگیرند.

۲۰.۱۸. قیمت

مابه‌ازای پولی یا مابه‌ازای دیگر درخواستی، پیشنهادی یا پرداختی برای یک دارایی که ممکن است با ارزش آن تفاوت داشته باشد.

۲۰.۱۹. هدف

کلمه "هدف" به دلیل(های) انجام ارزشگذاری اشاره دارد. اهداف متداول شامل گزارشگری مالی، گزارشگری مالیاتی، حمایت قانونی، پشتیبانی از معاملات، و حمایت از تصمیمات اعطای وام تضمین شده است.

۲۰.۲۰. بایستی

کلمه "بایستی" نشان‌دهنده مسئولیتهایی است که به صورت پیش‌فرض اجباری هستند. ارزشگذار باید الزاماتی از این نوع را رعایت کند، مگر اینکه ارزشگذار نشان دهد که اقدامات جایگزینی که در آن شرایط خاص انجام شده است، برای دستیابی به اهداف استانداردها کافی بوده است.

در شرایط نادری که ارزشگذار بر این باور است که اهداف استاندارد با ابزارهای جایگزین قابل دستیابی است، ارزشگذار باید مستند کند که چرا اقدام ذکر شده ضروری و/یا مناسب تلقی نشده است.

اگر استاندارد مقرر کند که ارزش‌گذار "بایستی" یک اقدام یا روش را مد نظر قرار دهد، توجه به آن عمل یا روش به صورت پیش‌فرض اجباری است، در حالی که اقدام یا روش اجباری نیست.

۲۰.۲۲. مورد نظر یا دارایی مورد نظر

این واژه‌ها به دارایی(های) ارزشگذاری شده در یک کار ارزشگذاری معین اشاره دارد.

۲۰.۲۳. ارزش هم‌افزایی

نتیجه ترکیب دو یا چند دارایی یا منافع که در آن ارزش ترکیبی بیشتر از مجموع ارزشهای جداگانه است. اگر هم‌افزایی‌ها تنها در دسترس یک خریدار معین باشد، ارزش هم‌افزایی با ارزش بازار تفاوت خواهد داشت، زیرا ارزش هم‌افزایی ویژگیهای خاص دارایی که تنها برای خریداری معین ارزش دارد را منعکس می‌کند. این ارزش افزوده بالاتر از مجموع منافع مربوطه اغلب به عنوان ارزش ازدواج^۱ نامیده می‌شود.

۲۰.۲۱. عمده و/یا بااهمیت

ارزشگذاری عمده و بااهمیت، مستلزم قضاوت حرفه‌ای است. با وجود این، این قضاوت باید با توجه به موارد صفحه بعد انجام شود:

^۱ marriage value

- ابعاد ارزشگذاری (شامل ورودیها، مفروضات، مفروضات خاص و روشها و رویکردهای بکار گرفته شده) در صورتی عمده/بااهمیت در نظر گرفته می شود که انتظار رود بکارگیری آنها و/یا تأثیر آنها بر ارزشگذاری بطور معقولی بر تصمیمات اقتصادی یا سایر تصمیمات استفاده کنندگان ارزشگذاری موثر باشد؛ و قضاوت در مورد اهمیت با توجه به کل کار ارزشگذاری انجام می شود و تحت تأثیر اندازه یا ماهیت دارایی مورد نظر قرار می گیرد.
- همانطور که در این استانداردها استفاده می شود، "اهمیت/بااهمیت" به اهمیت در کار ارزشگذاری اشاره دارد، که ممکن است با اهمیت برای سایر مقاصد، مانند صورتهای مالی و حسابرسی آنها، متفاوت باشد.

۲۰.۲۴. ارزشگذاری

عمل یا فرایند تعیین نظر یا نتیجه گیری درباره ارزش یک دارایی بر اساس مبنای ارزش مشخص شده در تاریخی معین مطابق با استانداردهای بین المللی ارزشگذاری.

۲۰.۲۵. رویکرد ارزشگذاری

بطور کلی، روشی برای برآورد ارزش است که یک یا چند روش ارزشگذاری خاص را بکار می گیرد (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری مراجعه شود).

۲۰.۲۶. روش ارزشگذاری

در رویکردهای ارزشگذاری، روشی خاص برای برآورد ارزش است.

۲۰.۲۷. هدف ارزشگذاری

به "هدف" مراجعه شود.

۲۰.۲۸. بررسی کننده ارزشگذاری

"بررسی کننده ارزشگذاری" یک ارزشگذار حرفه ای است که برای بررسی کار ارزشگذار دیگر با وی قرارداد منعقد شده است. به عنوان بخشی از بررسی ارزشگذاری، آن شخص حرفه ای ممکن است روشهای ارزشگذاری خاصی را انجام دهد و/یا نظر درباره ارزش ارائه کند.

۲۰.۲۹. ارزش

نظر حاصل از یک فرایند ارزشگذاری مطابق با استانداردهای بین المللی ارزشگذاری است. این نظر برآوردی از محتمل ترین مابه ازای پولی در قبال منافع در یک دارایی یا منافع اقتصادی نگهداشت منافع در یک دارایی بر اساس مبنای ارزش مشخص شده است.

۲۰.۳۰. ارزشگذار

"ارزشگذار" یک شخص، گروهی از اشخاص یا شخصی در یک واحد تجاری است که صرف نظر از اینکه شاغل (داخلی) باشد یا با وی قرارداد منعقد شده باشد (قراردادی/خارجی)، دارای صلاحیت، توانایی و تجربه لازم برای اجرای ارزشگذاری به روشی عینی، بی طرفانه، اخلاقی و همراه با شایستگی است. در برخی حوزه های مقرراتی (قضایی)، قبل از اینکه شخص بتواند به عنوان ارزشگذار عمل کند، اخذ مجوز لازم است.

۲۰.۳۱. وزن

کلمه "وزن" به میزان اتکا بر یک شاخص خاص ارزش در رسیدن به ارزش منتج از آن اشاره دارد (برای مثال، هرگاه یک روش واحد استفاده شود، به آن وزن ۱۰۰ درصد داده می شود).

۲۰.۳۲. وزن دادن

کلمه "وزن دادن" به فرایند تجزیه و تحلیل و تطبیق شاخصهای مختلف ارزش، عموماً حاصل از روشها و/یا رویکردهای مختلف، اشاره دارد. این فرایند شامل میانگین گیری از ارزشگذاریها نیست، زیرا قابل قبول نمی باشد.

۲۰.۳۳. ثروت

به ارزش سرمایه گذاری مراجعه شود.

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری
چارچوب استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS)

شماره بند	فهرست
۱۰	انطباق با استانداردها
۲۰	دارایی‌ها و بدهی‌ها
۳۰	ارزشگذار
۴۰	عینیت
۵۰	صلاحیت
۶۰	انحراف از استانداردها

۱۰. انطباق با استانداردها

- ۱۰.۱. هنگامی که بیانیه ای مبنی بر اینکه ارزشگذاری مطابق با چارچوب استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) انجام خواهد شد یا انجام شده است، بیان می‌شود، به طور ضمنی این است که ارزشگذاری مطابق با تمام استانداردهای مربوط صادر شده توسط شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) تهیه شده است.
- ۱۰.۲. برای اینکه یک ارزشگذاری با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) مطابقت داشته باشد، ارزشگذار باید تمام الزامات مندرج در استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) را رعایت کند.
- ۱۰.۳. یک ارزشگذار تنها در مواردی که در بخش ۶۰ این چارچوب توضیح داده شده است می‌تواند از استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) انحراف داشته باشد.

۲۰. دارایی‌ها و بدهی‌ها

- ۲۰.۱. این استانداردها را می‌توان برای ارزشگذاری دارایی‌ها و بدهی‌ها و ادعاهای فعلی و آتی در مورد دارایی‌ها و بدهی‌ها اعمال کرد. برای کمک به خوانایی این استانداردها، کلمات دارایی یا دارایی‌ها به گونه ای تعریف شده است که شامل بدهی‌ها یا بدهی‌ها و گروه‌هایی از دارایی‌ها، بدهی‌ها، یا دارایی‌ها و بدهی‌ها می‌شود، مگر در مواردی که صراحتاً طور دیگری بیان شده باشد، یا در متن به وضوح مشخص باشد که دامنه شامل بدهی‌ها است یا بدون آن است.

۳۰. ارزشگذار

- ۳۰.۱. ارزشگذار به این صورت تعریف شده است: «فرد، گروهی از افراد، یا فردی در یک واحد تجاری، صرف نظر از اینکه شاغل (داخلی) یا متعهد (قراردادی/خارجی)، دارای شرایط، توانایی و تجربه لازم برای انجام ارزشگذاری در یک موضوع به روشی بی طرفانه، اخلاقی و شایسته^۱ در برخی از حوزه های قضایی، قبل از اینکه فرد بتواند به عنوان ارزشگذار عمل کند، مجوز لازم است. از آنجایی که یک بازبینی کننده ارزشگذاری باید ارزشگذار نیز باشد، برای کمک به خوانایی این استانداردها، اصطلاح ارزشگذار شامل بازبینی کنندگان ارزشگذاری می‌شود، مگر در مواردی که صراحتاً خلاف آن ذکر شده باشد، یا در دامنه کاربرد مشخص باشد که بازبینی کنندگان ارزشگذاری مستثنی شده‌اند.

۴۰- عینیت

۴۰.۱. فرآیند ارزشگذاری مستلزم آن است که ارزشگذار قضاوت‌های بی‌طرفانه‌ای در مورد قابلیت اطمینان ورودی‌ها و مفروضات برای معتبر بودن یک ارزشگذاری انجام دهد، مهم است که این قضاوت‌ها به گونه‌ای انجام شود که شفافیت را ارتقا دهد و تأثیر عوامل ذهنی بر فرآیند را به حداقل برساند. قضاوت مورد استفاده در ارزشگذاری باید به طور عینی اعمال شود تا از تحلیل‌ها، نظرات و نتیجه‌گیری‌های جانبدارانه جلوگیری شود.

۴۰.۲. این یک انتظار اساسی است که هنگام بکارگیری این استانداردها، کنترل‌ها و رویه‌های مناسبی وجود داشته باشد تا از درجه عینی لازم در فرآیند ارزشگذاری اطمینان حاصل شود تا نتایج عاری از سوگیری باشد. آیین نامه اصول اخلاقی شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) برای ارزشگذاران حرفه‌ای نمونه‌ای از چارچوب مناسب برای رفتار حرفه‌ای را ارائه می‌دهد.

۵۰. صلاحیت

۵۰.۱. ارزشگذاری‌ها باید توسط یک فرد، گروهی از افراد یا فردی در داخل یک واحد تجاری، صرف نظر از شاغل بودن (داخلی) یا متعهد (قراردادی/خارجی)، با داشتن شرایط، توانایی و تجربه لازم برای انجام یک ارزشگذاری یک موضوع به روشی بی‌طرفانه، اخلاقی و شایسته و داشتن مهارت‌های فنی، تجربه و دانش مناسب در مورد موضوع ارزشگذاری، بازار(هایی) که در آن معامله انجام شود و هدف ارزشگذاری.

۵۰.۲. اگر ارزشگذار از تمام مهارت‌های فنی، تجربه و دانش لازم برای انجام تمام جنبه‌های ارزشگذاری برخوردار نباشد، برای ارزشگذار قابل قبول است که از متخصصان در جنبه‌های خاصی از تکلیف کلی کمک بگیرد، مشروط بر اینکه این موضوع در دامنه کاربرد افشا (استاندارد بین‌المللی گزارشگری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) دامنه کاربرد را ببیند) و گزارش (استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۳ (IVS ۱۰۳) گزارشگری را ببیند) شده باشد.

۵۰.۳. ارزشگذار باید مهارت‌های فنی، تجربه و دانش لازم برای درک، تفسیر و استفاده از کار هر کارشناس را داشته باشد.

۶۰. انحراف از استانداردها

۶۰.۱. "انحراف از استانداردها" شرایطی است که در آن الزامات قانونی، نظارتی یا سایر الزامات معتبر باید رعایت شود که با برخی از الزامات استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) متفاوت است. انحراف از استانداردها از این جهت اجباری است که یک ارزشگذاری باید با

الزامات قانونی، نظارتی و سایر الزامات معتبر متناسب با هدف و صلاحیت ارزشگذاری مطابقت داشته باشد تا با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) مطابقت داشته باشد. زمانی که در این شرایط انحرافات وجود داشته باشد، ممکن است ارزشگذار همچنان بیان کند که ارزشگذاری مطابق با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) انجام شده است.

۶۰.۲. الزام به انحراف از استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) طبق الزامات قانونی، نظارتی یا سایر الزامات معتبر بر سایر الزامات استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) اولویت دارد.

۶۰.۳. همانطور که در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) د/منه کاربرد در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۳ (IVS ۱۰۳) گزارشگری، بند ۲۰.۳ (n)، بند ۱۰.۲ الزام شده است، ماهیت هرگونه انحراف باید مشخص شود (به عنوان مثال، مشخص کردن اینکه ارزشگذاری مطابق با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) و مقررات مالیاتی محلی انجام شده است). اگر انحرافی وجود داشته باشد که به طور قابل توجهی بر ماهیت رویه‌های انجام‌شده، ورودی‌ها و مفروضات استفاده‌شده، و / یا نتیجه‌گیری(های) ارزشگذاری تأثیر بگذارد، یک ارزشگذار باید الزامات خاص قانونی، نظارتی یا سایر الزامات معتبر و راه‌های مهم را نیز افشا کند. که آنها با الزامات استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) متفاوت هستند (به عنوان مثال، مشخص کند که حوزه قضایی مربوط فقط به استفاده از رویکرد بازار نیاز دارد در شرایطی که استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) نشان می‌دهد که رویکرد درآمد باید استفاده شود).

۶۰.۴. انحرافات از استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) که در نتیجه الزامات قانونی، نظارتی یا دیگر الزامات معتبر نیست، در ارزشگذاری‌های انجام شده مطابق با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) مجاز نیست.

استانداردهای عمومی

استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) دامنه کاربرد

شماره بند	فهرست
۱۰	مقدمه
۲۰	الزامات عمومی
۳۰	تغییرات دامنه کاربرد

۱۰. مقدمه

۱۰.۱. دامنه کاربرد (گاهی به عنوان شرایط ارزشگذاری نیز نامیده می‌شود)، شرایط بنیادی ارزشگذاری مانند دارایی(های) موضوع ارزشگذاری، هدف ارزشگذاری و مسئولیت‌های طرفین قرارداد ارزشگذاری را توصیف می‌کند.

۱۰.۲. این استاندارد برای طیف گسترده‌ای از ارزشگذاری‌ها، از جمله در موارد زیر بکار می‌رود:

- (الف) ارزشگذاری‌هایی که ارزشگذاران برای کارفرمای (محل استخدام) خود انجام می‌دهند،
- (ب) ارزشگذاری‌هایی که ارزشگذاران برای مشتریانی غیر از کارفرمایان خود انجام می‌دهند،
- (پ) بررسی‌های ارزشگذاری که در آن بررسی‌کننده ارزشگذاری ممکن است ملزم به ارائه اظهارنظر خود درباره ارزش نباشد.

۲۰. الزامات عمومی

۲۰.۱. تمام پیشنهادات ارزشگذاری و کارهای انجام شده در تهیه آن، می‌بایست برای هدف موردنظر مناسب باشد.

۲۰۲. ارزشگذار باید اطمینان حاصل کند که دریافت‌کنندگان ارزشگذاری، درک درستی از موارد ارائه شده و هرگونه محدودیت در استفاده از گزارش قبل از نهایی شدن دارند.

۲۰۳. ارزشگذار باید دامنه کاربرد شامل مواد زیر را به مشتری خود پیش از تکمیل کار ارزشگذاری، اطلاع‌رسانی کند:

(الف) مشخص کردن ارزشگذار: ارزشگذار ممکن است فرد، گروهی از افراد یا یک شرکت باشد. اگر ارزشگذار هرگونه ارتباط بااهمیت با دارایی موضوع یا طرفین قرارداد ارزشگذاری داشته باشد، یا اگر عوامل دیگری وجود داشته باشد که می‌تواند توانایی ارزشگذار را برای انجام ارزشگذاری بی‌طرفانه و عینی محدود کند، این عوامل باید در ابتدای کار افشا شود. اگر چنین افشایی صورت نگیرد، انجام ارزشگذاری مطابق با **IFRS** نیست. چنانچه ارزشگذار در رابطه با هر یک از جنبه‌های کار ارزشگذاری نیاز به کمک گسترده دیگران داشته باشد، ماهیت این کمک و میزان اتکال به آن می‌بایست روشن شود.

(ب) مشخص کردن مشتری (مشتریان) (در صورت وجود): هنگام تعیین شکل و محتوای گزارش ارزشگذاری، تایید کسانی که کار ارزشگذاری برای آنها انجام می‌شود، مهم است تا اطمینان حاصل شود که محتوی اطلاعات مربوط به نیازهای آنها است.

(پ) مشخص کردن استفاده‌کنندگان مورد نظر دیگر (در صورت وجود): مهم است نسبت به اینکه آیا استفاده‌کننده مورد نظر دیگری برای گزارش ارزشگذاری وجود دارد و همچنین نیازهای آنها شناخت صورت گیرد؛ تا اطمینان حاصل شود که محتوا و شکل گزارش، نیازهای آنها را برآورده می‌کند.

(ت) دارایی(های) مورد ارزشگذاری: دارایی تکلیف شده برای ارزشگذاری می‌بایست به روشنی مشخص شود.

(ث) واحد پول ارزشگذاری: واحد پول مربوط به ارزشگذاری و گزارش یا نتیجه‌گیری نهایی ارزشگذاری باید تعیین شود. به عنوان مثال، ممکن است یک ارزشگذاری به یورو یا دلار تهیه شود. این الزام به ویژه برای ارزشگذاری‌هایی که شامل دارایی‌ها در چندین کشور و/یا جریان‌های نقدی به واحدهای پول متعدد است، بااهمیت است.

(ج) هدف ارزشگذاری: هدفی که برای آن ارزشگذاری انجام می‌شود باید به روشنی مشخص شود، زیرا مهم است که پیشنهادها ارزشگذاری خارج از زمینه یا در جهت اهدافی که برای آنها در نظر

گرفته نشده است، استفاده نشود. هدف ارزشگذاری نیز معمولاً تعیین‌کننده یا موثر بر مبنای/مبانی ارزش مورد استفاده است.

(چ) مبنا/مبانی ارزش استفاده شده: همانطور که در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (ذ ۳ ۱۰۴) مبانی/ارزش - الزامی شده، مبنای ارزشگذاری باید برای هدف ارزشگذاری مناسب باشد. منبع تعریف هر مبنای ارزش مورد استفاده باید ذکر شود یا مبنای آن توضیح داده شود. این الزام در ارزشگذاری‌هایی که نسبت به ارزش اظهار نظر ارائه نمی‌شود و بررسی‌کننده الزامی به اظهار نظر بر اساس ارزش استفاده شده ندارد، بکار نمی‌رود.

(ح) تاریخ ارزشگذاری: تاریخ ارزشگذاری باید ذکر شود. اگر تاریخ ارزشگذاری با تاریخی که در آن گزارش ارزشگذاری منتشر می‌شود، یا تاریخی که قرار است بررسی‌ها در آن تکمیل یا انجام شود متفاوت باشد، در صورت لزوم، این تاریخ‌ها باید از هم تفکیک شوند.

(خ) ماهیت و گستره کار ارزشگذار و هرگونه محدودیت در آن: هرگونه محدودیت یا محدودیت در بازرسی، تحقیق و/یا تحلیل در کار ارزشگذاری می‌بایست مشخص شود (به چارچوب استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری، بندهای ۶۰.۱ تا ۶۰.۴ مراجعه کنید). چنانچه اطلاعات مربوط در دسترس نباشد شرایط تحقیق محدود می‌شود، این محدودیت‌ها و هرگونه فرضیات ضروری یا مفروضات خاص که در نتیجه محدودیت ایجاد شده‌اند، باید مشخص شوند (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (ذ ۳ ۱۰۴) مبانی/ارزش، بندهای ۲۰۰.۱ تا ۲۰۰.۵ مراجعه کنید).

(د) ماهیت و منابع اطلاعاتی که ارزشگذار بر آن اتکا می‌کند: ماهیت و منبع هرگونه اطلاعات مرتبط که باید بر آن اتکا شود و هر اندازه تایید انجام شده طی فرایندهای ارزشگذاری، باید مشخص شود.

(ذ) مفروضات مهم و/یا مفروضات خاص: تمام مفروضات مهم و مفروضات خاصی که باید در انجام و گزارشگری ارزشگذاری لحاظ شوند، می‌بایست مشخص شوند.

(ر) نوع گزارش در دست تهیه: شکل گزارش، یعنی نحوه اطلاع‌رسانی ارزشگذاری باید شرح داده شود.

(ز) محدودیت در استفاده، توزیع و انتشار گزارش: در صورت لزوم یا مطلوبیت جهت محدود کردن استفاده کسانی که بر ارزشگذاری اتکا می‌کنند، استفاده‌کنندگان مورد نظر و محدودیت‌ها باید به روشنی اطلاع‌رسانی شوند.

(ژ) اینکه ارزشگذاری طبق استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (ذ ۳) انجام می‌شود و ارزشگذار مناسب بودن همه ورودی‌های مهم را ارزیابی می‌کند: ماهیت هرگونه استثناء بایستی توضیح داده

شود، برای مثال، شناسایی اینکه ارزشگذاری مطابق با ذرژ و قوانین مالیاتی مربوط انجام شده است. به بندهای ۶۰.۱ تا ۶۰.۴ چارچوب استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری بخش استثنایا مراجعه کنید.

۲۰.۴. در صورت امکان، قبل از شروع کار ارزشگذاری، می‌بایست دامنه کاربرد بین طرفین قرارداد ارزشگذاری تعیین و توافق شود. با این حال، در شرایط خاص، دامنه کاربرد ارزشگذاری ممکن است در زمان شروع آن مشخص نباشد. در چنین مواردی، ارزشگذاران نسبت به دامنه کاربرد با مشتری به توافق رسیده و آن را اطلاع‌رسانی کنند.

۲۰.۵. ممکن است نیاز به مکتوب کردن دامنه کاربرد نباشد. با این حال، از آنجایی که ارزشگذاران مسئول اطلاع‌رسانی دامنه کاربرد به مشتری خود هستند، می‌بایست دامنه کاربرد مکتوب شود.

۲۰.۶. برخی از جنبه‌های دامنه کاربرد ممکن است در اسنادی مانند دستورالعمل‌های مستمر کار، قراردادهای خدمات اصلی یا خط‌مشی‌ها و رویه‌های داخلی شرکت به آن اشاره شود.

۳۰. تغییرات دامنه کاربرد

۳۰.۱. برخی از موارد مندرج در بند ۲۰.۳ ممکن است تا زمانی که ارزشگذاری در حال انجام است، قابل تعیین نباشد، یا به دلیل در دسترس بودن اطلاعات اضافه‌تر یا مواردی که نیاز به بررسی بیشتر دارند، ممکن است تغییرات دامنه کاربرد در طول انجام ارزشگذاری ضرورت پیدا کند. به این ترتیب، در حالی که دامنه کاربرد می‌تواند در ابتدا مشخص شود، ممکن است در طول زمان و در حین انجام کار نیز مشخص شود.

۳۰.۲. در ارزشگذاری‌هایی که دامنه کاربرد در طول زمان تغییر می‌کند، موارد مندرج در بند ۲۰.۳ و هر تغییری که در طول زمان ایجاد شده، می‌بایست قبل از اتمام کار و انتشار گزارش ارزشگذاری، به مشتری اطلاع‌رسانی شود.

استانداردهای عمومی

استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۲ (IVS ۱۰۲) رسیدگی‌ها و تطبیق

شماره بند	فهرست
۱۰	اصول عمومی
۲۰	رسیدگی‌ها
۳۰	ثبت ارزشگذاری
۴۰	تطبیق با سایر استانداردها

۱۰. اصول عمومی

۱۰.۱. برای تطبیق با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (ذ ۳)، کار ارزشگذاری شامل بررسی‌های ارزشگذاری، باید مطابق با تمام اصول تعیین شده در استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (ذ ۳)، که مناسب هدف و شرایط و ضوابط تعیین شده در دامنه کاربرد هستند، انجام شود.

۲۰. رسیدگی‌ها

۲۰.۱. رسیدگی‌های انجام شده در طول کار ارزشگذاری باید برای هدف ارزشگذاری و مبنا (مبانی) ارزش مناسب باشد. اشاره به ارزشگذاری یا تکلیف ارزشگذاری در این استاندارد، شامل بررسی ارزشگذاری می‌شود.

۲۰.۲. شواهد کافی باید با ابزارهایی مانند بازرسی، پرس و جو، محاسبات و تجزیه و تحلیل جمع‌آوری شود تا اطمینان حاصل شود که ارزشگذاری به درستی پشتیبانی می‌شود. هنگام تعیین میزان شواهد لازم، قضاوت حرفه‌ای لازم است تا اطمینان حاصل شود اطلاعاتی که باید کسب شود برای هدف ارزشگذاری کافی است.

۲۰.۳. ممکن است نسبت به محدودیت‌هایی در مورد میزان رسیدگی‌های ارزشگذار توافق صورت گیرد. چنین محدودیت‌هایی باید در دامنه کاربرد ذکر شود. با این حال، رویکردها و روش‌های ارزشگذاری استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (ذ ۱۱) (ذ ۳)، بند ۱۰.۷، ارزشگذاران را ملزم

کرده که تحلیل کافی برای ارزیابی همه ورودی‌ها و مفروضات و تناسب آنها برای هدف ارزشگذاری انجام دهند. اگر محدودیت‌های رسیدگی‌ها به حدی باشد که ارزشگذار نتواند ورودی‌ها و مفروضات را به‌اندازه کافی ارزیابی کند، در کار ارزشگذاری نباید ذکر شود که مطابق با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (ذ ۲۰۳) انجام شده است.

۲۰.۴. هنگامی که در ارزشگذاری، طرفی غیر از ارزشگذار به اطلاعات ارائه شده اتکا می‌کند، باید به این موضوع توجه شود که آیا این اطلاعات معتبرند و یا اینکه می‌توان از آن اطلاعات بدون اثر منفی بر اعتبار اظهارنظر ارزشگذاری، استفاده کرد یا خیر. ورودی‌های مهمی که به ارزشگذار ارائه می‌شود (مثلاً توسط مدیریت/مالکان) بایستی لحاظ، رسیدگی و/یا تایید شود. در مواردی که اعتبار یا قابلیت اتکای اطلاعات ارائه شده پشتیبانی نمی‌شود، می‌بایست استفاده یا نحوه استفاده از این اطلاعات در نظر گرفته شود.

۲۰.۵. در بررسی اعتبار و قابلیت اتکای اطلاعات ارائه شده، ارزشگذاران باید مواردی مانند موارد زیر را در نظر بگیرند:

- هدف از ارزشگذاری،
- اهمیت اطلاعات برای نتیجه‌گیری در ارزشگذاری،
- تخصصی بودن منبع در رابطه با موضوع، و
- اینکه آیا منبع مستقل از دارایی موضوع و/یا متقاضی ارزشگذاری است (مراجعه به ذ ۲۰۱ دامنہ کاربرد، بند ۲۰.۳ (الف))

۲۰.۶. هدف ارزشگذاری، مبنای ارزش، گستره و محدودیت‌های رسیدگی‌ها و هرنوع منابع اطلاعاتی که به آنها اتکا می‌شود، بخشی از دامنہ کاربرد ارزشگذاری است که باید به همه طرفین متقاضی ارزشگذاری اطلاع‌رسانی شود (مراجعه به دامنہ کاربرد در استاندارد ۱۱۱۱ ذ ۲۰۳).

۲۰.۷. اگر در طول انجام ارزشگذاری مشخص شود که رسیدگی‌های موجود در دامنہ کاربرد منجر به ارزشگذاری معتبری نمی‌شود، یا اطلاعاتی که باید توسط اشخاص ثالث ارائه شود، در دسترس نبوده یا ناکافی باشد، یا محدودیت‌های تحقیقات به قدری اساسی است که ارزشگذار نتواند ورودی‌ها و مفروضات را به اندازه کافی ارزیابی کند، در این صورت ارزشگذاری با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (ذ ۲۰۳) مطابقت نخواهد داشت.

۳۰. سوابق ارزشگذاری

۳۰.۱. سوابق کارهای انجام شده در طول فرآیند ارزشگذاری و مبنای کاری که بر اساس آن نتیجه‌گیری شده است، برای مدت مناسبی پس از تکمیل کار، با در نظر گرفتن هرگونه الزامات قانونی یا نظارتی مربوط، می‌بایست نگهداری شود. با توجه به چنین الزاماتی، این سوابق باید شامل ورودی‌های اصلی، کلیه محاسبات، رسیدگی‌ها و تحلیل‌های مربوط به نتیجه‌گیری نهایی و یک نسخه از هر پیش‌نویس یا گزارش نهایی ارائه شده به مشتری باشد.

۴۰. تطبیق با سایر استانداردها

۴۰.۱. همانطور که در چارچوب استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (د ژ ژ) ذکر شده است، هنگامی که الزامات قانونی، نظارتی یا سایر الزامات معتبر با برخی از الزامات د ژ ژ متفاوت است، ارزشگذار باید الزامات قانونی، نظارتی یا سایر الزامات معتبر را رعایت کند ("استثناء"). چنین ارزشگذاری هنوز در انطباق کلی با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (د ژ ژ) انجام شده است.

۴۰.۲. اکثر الزامات دیگر، مانند مواردی که توسط سازمان‌های حرفه‌ای ارزشگذاری، سایر نهادهای حرفه‌ای یا سیاست‌ها و رویه‌های داخلی شرکت‌ها تعیین شده‌اند، با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (د ژ ژ) مغایرت ندارند و معمولاً الزامات اضافه‌تری را بر ارزشگذاران تحمیل می‌کنند. این الزامات می‌تواند تا زمانی که تمام الزامات استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (د ژ ژ) رعایت می‌شود، به عنوان استثناء در نظر گرفته نشود.

استانداردهای عمومی

استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۳ (IVS ۱۰۳) گزارشگری

فهرست	شماره بند
مقدمه	۱۰
الزامات عمومی	۲۰
گزارش‌های ارزشگذاری	۳۰
گزارش‌های بررسی ارزشگذاری	۴۰

۱۰. مقدمه

۱۰.۱. ضروری است که گزارش ارزشگذاری اطلاعات لازم را برای درک صحیح ارزشگذاری یا بررسی ارزشگذاری اطلاع‌رسانی کند. گزارش باید درک روشنی از ارزشگذاری به استفاده‌کنندگان مورد نظر بدهد.

۱۰.۲. برای ارائه اطلاعات مفید، گزارش باید توصیف روشن و دقیقی از دامنه کاربرد، هدف و استفاده مورد نظر (از جمله هرگونه محدودیت در استفاده) و افشای فرضیات، مفروضات خاص (استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ - مبانی/ارزش، بند ۲۰۰.۴)، ابهام بااهمیت یا شرایط محدودکننده که مستقیماً بر ارزشگذاری تأثیر می‌گذارد، ارائه دهد.

۱۰.۳. این استاندارد برای تمام گزارش‌های ارزشگذاری یا گزارش‌های مربوط به نتیجه بررسی ارزشگذاری بکار می‌رود که ممکن است از گزارش‌های تشریحی جامع تا گزارش‌های خلاصه شده را شامل شود.

۱۰.۴. برای برخی از طبقات دارایی ممکن است تغییراتی در این استانداردها یا الزامات اضافه‌تری برای گزارش وجود داشته باشد که در استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری دارایی مربوط یافت می‌شود.

۲۰. الزامات عمومی

۲۰.۱. هدف از ارزشگذاری، پیچیدگی دارایی موضوع ارزشگذاری و نیازهای استفاده‌کنندگان، سطح جزئیات متناسب با گزارش ارزشگذاری را تعیین می‌کند. شکل گزارش باید با تمام طرف‌ها

به عنوان بخشی از تعریف دامنه کاربرد توافق شود (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۱- دامنه کاربرد مراجعه کنید).

۲۰.۲. تطبیق با این استاندارد به شکل یا قالب خاصی از گزارش نیاز ندارد. با این حال، گزارش باید برای اطلاع رسانی دامنه کاربرد ارزشگذاری، کار انجام شده و نتایج بدست آمده به استفاده کنندگان مورد نظر کافی باشد.

۲۰.۳. همچنین گزارش باید برای کارشناس ارزشگذاری با تجربه مناسب و بدون ارتباط قبلی در کار ارزشگذاری کافی باشد تا گزارش را بررسی کند و نسبت به موارد مندرج در بند ۳۰.۱ و ۴۰.۱ در صورت لزوم شناخت حاصل کند.

۳۰. گزارش های ارزشگذاری

۳۰.۱. در مواردی که گزارش نتیجه کار ارزشگذاری شامل ارزشگذاری دارایی یا دارایی هاست، می بایست حداقل شامل موارد زیر باشد:

- دامنه کاربرد انجام شده، از جمله موارد ذکر شده در بند ۲۰.۳ استاندارد ۱۰۱، به میزانی که هر یک برای کار ارزشگذاری قابل اجرا باشد،
- استفاده مورد نظر،
- استفاده کنندگان مورد نظر،
- هدف،
- رویکرد یا رویکردهای اتخاذ شده،
- روش یا روش های بکار رفته،
- ورودی های اصلی مورد استفاده،
- مفروضات لحاظ شده،
- نتیجه گیری (های) مربوط به ارزش و دلایل اصلی برای هر نتیجه گیری بدست آمده، و
- تاریخ گزارش (که ممکن است با تاریخ ارزشگذاری متفاوت باشد).

۳۰.۲. برخی از الزامات فوق ممکن است به صراحت در گزارش بیان شود و یا از طریق عطف به مستندات دیگر (قراردادهای ارزشگذاری، مستندات دامنه کاربرد، سیاست ها و رویه های داخلی و غیره) در گزارش ارائه شود.

۴۰. گزارش‌های بررسی ارزشگذاری

۴۰.۱. در مواردی که گزارش نتیجه بررسی ارزشگذاری باشد، می‌بایست حداقل شامل موارد زیر باشد:

- حدود بررسی انجام شده، از جمله موارد ذکر شده در بند ۲۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱- دامنه کاربرد به میزانی که هر یک برای کار ارزشگذاری قابل اجرا باشد،
- گزارش ارزشگذاری بررسی شده و ورودی‌ها و مفروضاتی که بر اساس آن ارزشگذاری صورت گرفته است،
- نتیجه‌گیری‌های بررسی‌کننده در مورد کار تحت بررسی، از جمله دلایل پشتیبان، و
- تاریخ گزارش (که ممکن است با تاریخ ارزشگذاری متفاوت باشد).

۴۰.۲. برخی از الزامات فوق ممکن است به صراحت در گزارش بیان شود و یا از طریق عطف به مستندات دیگر (قراردادهای ارزشگذاری، مستندات دامنه کاربرد، سیاست‌ها و رویه‌های داخلی و غیره) در گزارش ارائه شود.

استانداردهای عمومی

استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبانی/ارزش

شماره بند	فهرست
۱۰	مقدمه
۲۰	مبانی ارزش
۳۰	مبنای ارزش تعریف شده در ذ ث ژ - ارزش بازار
۴۰	مبنای ارزش تعریف شده در ذ ث ژ - اجاره بازار
۵۰	مبنای ارزش تعریف شده در ذ ث ژ - ارزش عادلانه
۶۰	مبنای ارزش تعریف شده در ذ ث ژ - ارزش سرمایه‌گذاری/ ثروت
۷۰	مبنای ارزش تعریف شده در ذ ث ژ - ارزش هم‌افزایی
۸۰	مبنای ارزش تعریف شده در ذ ث ژ - ارزش انحلال
۹۰	مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه (ذ ه ت)
۱۰۰	مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه بازار (پ ب د)
۱۱۰	مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه بازار (درآمد داخلی ایالات متحده)
۱۲۰	مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه (قانونی/نظارتی) در حوزه‌های قضایی مختلف
۱۳۰	فرض ارزش/استفاده مفروض
۱۴۰	فرض ارزش - بالاترین و بهترین استفاده
۱۵۰	فرض ارزش - استفاده فعلی/ استفاده موجود
۱۶۰	فرض ارزش - انحلال متعارف
۱۷۰	فرض ارزش - فروش اجباری
۱۸۰	واحد تجاری - عوامل خاص
۱۹۰	هم‌افزایی
۲۰۰	مفروضات و مفروضات خاص
۲۱۰	هزینه‌های معاملات
۲۲۰	تخصیص ارزش

انطباق با این استاندارد اجباری، ارزشگذار را ملزم می‌کند که مبنای (یا مبانی) ارزش مناسب را انتخاب کند و از تمام الزامات مربوط به آن مبنای ارزش، چه این الزامات به عنوان بخشی از این استاندارد باشند (برای مبنای ارزش تعریف شده در ذرژة) و چه نباشند (برای مبنای ارزش غیر از مبنای تعریف شده در ذرژة)، پیروی کند.

۱۰. مقدمه

۱۰.۱. مبنای ارزش (که گاهی استانداردهای ارزش نامیده می‌شود) مقدمات اساسی را توصیف می‌کند که ارزش‌های گزارش شده بر اساس آنها خواهد بود. بسیار مهم است که مبنا (یا مبانی) ارزش متناسب با شرایط و هدف ارزشگذاری باشد، زیرا می‌تواند بر انتخاب روش‌ها، ورودی‌ها و مفروضات ارزشگذار و نسبت به اظهارنظر نهایی ارزش، تعیین‌کننده یا تاثیرگذار باشد.

۱۰.۲. ممکن است از ارزشگذار خواسته شود از مبنای ارزشی استفاده کند که توسط قانون، مقررات، قرارداد خصوصی یا سایر مستندات تعیین شده و آن مبنای باید بر اساس آن تفسیر و بکار گرفته شود.

۱۰.۳. در حالی که مبنای ارزش مختلفی در ارزشگذاری‌ها استفاده می‌شود، اکثر آنها دارای عناصر مشترک خاصی هستند: معامله فرضی، تاریخ معامله فرضی و طرف‌های معامله مفروض.

۱۰.۴. بسته به ارزش، معامله مفروض می‌تواند چندین شکل داشته باشد:

- معامله فرضی،
- معامله واقعی،
- معامله خرید (یا ورود)،
- معامله فروش (یا خروج) و/یا
- معامله در بازار خاص یا بازار فرضی با ویژگی‌های مشخص.

۱۰.۵. تاریخ فرضی معامله بر اطلاعات و داده‌هایی که ارزشگذار در ارزشگذاری در نظر می‌گیرد، تاثیر می‌گذارد. اکثر مبنای ارزش، اطلاعات یا تمایلات بازار که با بررسی معقول در تاریخ اندازه‌گیری/ارزشگذاری توسط فعالان بازار شناخته یا قابل تشخیص نیستند، را در نظر نمی‌گیرند.

۱۰.۶. بیشتر مبنای ارزش، مفروضات مربوط به طرف‌ها معامله را منعکس کرده و سطح مشخصی از طرف‌ها را توصیف می‌کند. این طرف‌ها می‌توانند شامل یک یا چند ویژگی واقعی یا فرضی باشند، از قبیل:

- فرضی،
- طرف‌های شناخته شده یا خاص،
- اعضای یک گروه مشخص/توصیفی از طرف‌های بالقوه،
- اینکه آیا طرف‌ها در تاریخ مورد نظر مشمول شرایط یا انگیزه‌های خاصی هستند (مثلاً اجبار) و/یا
- سطح دانش فرضی.

۲۰. مبانی ارزش

۲۰.۱. علاوه بر مبانی ارزش تعریف شده توسط **ذ ژ ژ** که در زیر بیان شده‌اند، **ذ ژ ژ** همچنین تعدادی از مبانی ارزش دیگری که در استاندارد تعریف نشده، ارائه شده که در قوانین قضایی خاص یا در توافق نامه بین‌المللی تعیین و پذیرفته شده‌اند:

(الف) مبانی ارزش تعریف شده در **ذ ژ ژ**

- ارزش بازار (بخش ۳۰)،
- اجاره بازار (بخش ۴۰)،
- ارزش عادلانه (بخش ۵۰)،
- ثروت/ ارزش سرمایه‌گذاری (بخش ۶۰)،
- ارزش هم‌افزایی (بخش ۷۰)، و
- ارزش انحلال (بخش ۸۰).

(ب) سایر مبانی ارزش (فهرست غیر جامع):

- ارزش منصفانه (**ذ ه ت ژ**) (بخش ۹۰)،
- ارزش منصفانه بازار (**پ پ د**) (بخش ۱۰۰)،
- ارزش منصفانه بازار (خدمات درآمد داخلی ایالات متحده) (بخش ۱۱۰)، و
- ارزش منصفانه (قانونی/نظارتی) (بخش ۱۲۰):
- قانون مدل کسب و کار شرکتی، و
- قانون کانادا (**ع ک د گ م ل ا**) **ت ق ع م ذ ف ل ل ا ع ث ن ی ک ک ع ج**.

۲۰.۲. ارزشگذاران می‌بایست مبنا (یا مبانی) ارزش مربوط را با توجه به شرایط و هدف ارزشگذاری انتخاب کنند. انتخاب ارزشگذار برای مبنا (یا مبانی) ارزش باید دستورالعمل‌ها و ورودی‌های دریافتی از مشتری و/یا نمایندگان آن را در نظر بگیرد. با این حال، صرف نظر از دستورالعمل‌ها و ورودی‌هایی که به ارزشگذار ارائه می‌شود، ارزشگذار نباید از مبنا (یا مبانی) ارزشی استفاده کند که برای هدف مورد نظر ارزشگذاری مناسب نیست (به عنوان مثال، اگر دستورالعمل ارزشگذاری با هدف گزارشگری مالی طبق **دفت ژ** باشد، مطابق با **د ژ** ممکن است ارزشگذار ملزم به استفاده از مبنا (یا مبانی) ارزشی شود که در **د ژ** تعریف یا ذکر نشده است.

۲۰.۳. مطابق با استاندارد ۵۱۰۱/منه کاربرد، مبنا (یا مبانی) ارزش باید متناسب با هدف باشد و منبع تعریف هر مبنا (یا مبانی) ارزش مورد استفاده می‌بایست ذکر شود یا مبنا (یا مبانی) آن توضیح داده شود.

۲۰.۴. ارزشگذاران مسئول شناخت مقررات، قانون و سایر رهنمودهای تفسیری مربوط به هریک از مبانی ارزش مورد استفاده هستند.

۲۰.۵. مبنا (یا مبانی) ارزش تعریف شده در بخش‌های ۹۰-۱۲۰ این استاندارد توسط سازمان‌هایی غیر از شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (**ب ژ**) تعریف شده‌اند و مسئولیت اطمینان از اینکه از تعاریف مربوط استفاده می‌شود، به عهده ارزشگذار است.

۳۰. مبنا (یا مبانی) ارزش تعریف شده در IVS - ارزش بازار

۳۰.۱. ارزش بازار، مبلغ برآوردی است که دارایی یا بدهی، در تاریخ ارزشگذاری میان خریداری مایل و فروشنده‌ای مایل در معامله‌ای متعارف، پس از بازاریابی مناسب بطوریکه هر یک از طرف‌ها آگاهانه، محتاطانه و بدون اجبار عمل کرده‌اند، تبادل می‌شود.

۳۰.۲. تعریف ارزش بازار باید مطابق با چارچوب مفهومی زیر بکار رود:

(الف) «مبلغ برآوردی» به قیمتی اشاره دارد که بر حسب واحد پول قابل پرداخت برای دارایی در معامله‌ای در بازار متعارف بیان می‌شود. ارزش بازار محتمل‌ترین قیمتی است که در بازار در تاریخ ارزشگذاری و مطابق با تعریف ارزش بازار قابل حصول است. این بهترین قیمتی است که توسط فروشنده قابل دستیابی است و سودمندترین قیمتی است که خریدار به طور معقول به دست می‌آورد. این برآورد، شامل قیمت برآوردی که تحت شرایط خاصی متورم یا کاهش یافته ؛ شرایطی مانند تامین مالی غیرمعمول، قراردادهای فروش و اجاره مجدد، ملاحظات خاص یا امتیازات اعطا شده افراد در فروش، یا هر مولفه ارزش که تنها برای مالک یا خریدار خاصی در دسترس است؛ نمی‌شود.

(ب) "تبادل دارایی یا بدهی" به این واقعیت اشاره دارد که ارزش دارایی یا بدهی، یک مبلغ برآوردی است نه یک مبلغ از پیش تعیین شده یا قیمت فروش واقعی. این قیمت معامله‌ای است که تمام عناصر تعریف ارزش بازار را در تاریخ ارزشگذاری در بر می‌گیرد.

(پ) "در تاریخ ارزشگذاری" مستلزم آن است که ارزش در تاریخ معینی از زمان، مشخص باشد. از آنجاکه بازارها و شرایط بازار ممکن است تغییر کنند، ارزش برآوردی ممکن است در زمان دیگری نادرست یا نامناسب باشد. مبلغ ارزشگذاری منعکس‌کننده وضعیت و شرایط بازار در تاریخ ارزشگذاری و نه شرایط در هر تاریخ دیگری است.

(ت) "میان خریدار مایل" به کسی اشاره دارد که انگیزه خرید دارد، اما مجبور به خرید نیست. این خریدار نه بیش از حد مشتاق است و نه مصمم به خرید به هر قیمتی است. خریدار نیز کسی است که مطابق با واقعیت‌های بازار فعلی و با انتظارات فعلی بازار و نه بازار خیالی یا فرضی که نمی‌توان وجود آن را نشان داد یا پیش‌بینی کرد، خرید می‌کند. خریدار فرضی قیمتی بالاتر از نیاز بازار پرداخت نخواهد کرد. مالک فعلی از جمله افراد تشکیل‌دهنده بازار است.

(ث) "و فروشنده مایل" فروشنده‌ای که نه بیش از حد مشتاق است و نه اجباری که آماده است به هر قیمتی بفروشد، و یا نسبت به قیمتی که در بازار فعلی معقول تلقی نمی‌شود پافشاری کند. فروشنده مایل انگیزه دارد که دارایی را با شرایط بازار با بهترین قیمت قابل دستیابی در بازار آزاد پس از بازاریابی مناسب، بفروشد. شرایط واقعی مالک واقعی بخشی از این ملاحظات نیست زیرا فروشنده مایل یک مالک فرضی است.

(ج) «در معامله‌ای متعارف» معامله بین طرف‌هایی است که رابطه شخصی یا خاصی ندارند، مثلاً شرکت‌های اصلی و فرعی یا مالک و مستاجر، که ممکن است سطح قیمت‌ها نامشخص یا متورم در بازار ایجاد کند. فرض بر این است که معامله ارزش بازار بین طرف‌های غیر مرتبط انجام می‌شود که هر یک به طور مستقل عمل می‌کنند.

(چ) "پس از بازاریابی مناسب" به این معنی است که دارایی به مناسب‌ترین شکل در بازار وجود دارد تا با بهترین قیمت قابل دستیابی مطابق با تعریف ارزش بازار، واگذار شود. روش فروش برای به دست آوردن بهترین قیمت در بازاری که فروشنده به آن دسترسی دارد، مناسب‌ترین روش تلقی می‌شود. مدت زمان قرارگرفتن در معرض یک دوره ثابت نیست، اما با توجه به نوع دارایی و شرایط بازار متفاوت خواهد بود. تنها معیار این است که می‌بایست زمان کافی وجود داشته باشد تا اجازه داده شود دارایی مورد توجه تعداد کافی از فعالان بازار قرار گیرد. دوره قرارگرفتن در معرض پیش از تاریخ ارزشگذاری اتفاق می‌افتد.

(ج) «بطوریکه هر یک از طرف‌ها آگاهانه و محتاطانه عمل کرده‌اند» فرض بر این است که هم خریدار مایل و هم فروشنده مایل به طور معقول در مورد ماهیت و ویژگی‌های دارایی، استفاده‌های واقعی و احتمالی از آن، و وضعیت بازار از تاریخ ارزشگذاری مطلع هستند. همچنین فرض بر این است که هر کدام از طرف‌ها از این اطلاعات به صورت محتاطانه برای جستجوی قیمتی که برای موقعیت خود در معامله مطلوب‌ترین است، استفاده می‌کنند. احتیاط با مراجعه به وضعیت بازار در تاریخ ارزشگذاری و نه با آینده‌نگری در زمان آتی ارزیابی می‌شود. به عنوان مثال، فروشنده‌ای که دارایی‌ها را در بازاری با قیمت‌های نزولی و با قیمتی پایین‌تر از سطوح قبلی بازار می‌فروشد، لزوماً بی‌احتیاط نیست. در چنین مواردی، همانطور که برای معاملات در بازارهایی با قیمت‌های متغیر مصداق دارد، خریدار یا فروشنده محتاط مطابق با بهترین اطلاعات بازار موجود در آن زمان عمل می‌کند.

(خ) «و بدون اجبار» مشخص می‌کند که هر یک از طرف‌ها برای انجام معامله انگیزه دارند، اما هیچ‌یک مجبور یا تحت فشار برای انجام معامله نیستند.

۳۰.۳. مفهوم ارزش بازار قیمتی را فرض می‌کند که در یک بازار آزاد و رقابتی مذاکره می‌شود و مشارکت‌کنندگان در آن آزادانه عمل می‌کنند. بازار یک دارایی می‌تواند بازاری بین‌المللی یا بازار محلی باشد. بازار می‌تواند متشکل از خریداران و فروشندگان متعدد دارای تعداد محدودی از مشارکت‌کنندگان باشد. بازاری که فرض می‌شود دارایی برای فروش عرضه می‌شود، بازاری است که در آن دارایی مورد معامله به صورت معمول تبادل می‌شود.

۳۰.۴. ارزش بازار یک دارایی منعکس‌کننده بالاترین و بهترین استفاده از آن خواهد بود (به بند ۱۴۰.۵-۱۴۰.۱ مراجعه کنید). بالاترین و بهترین استفاده، استفاده‌ای از دارایی است که پتانسیل آن را به حداکثر می‌رساند و این امکان، از نظر قانونی مجاز و از نظر مالی امکان‌پذیر است. بالاترین و بهترین استفاده ممکن است برای ادامه استفاده فعلی دارایی یا برای برخی استفاده‌های جایگزین باشد. این موضوع بنا بر استفاده‌ای است که فعال بازار هنگام تعیین قیمت دارایی که مایل به پیشنهاد آن است، در نظر دارد.

۳۰.۵. ماهیت و منبع ورودی‌های ارزشگذاری باید با مبنای ارزش بر اساس هدف ارزشگذاری، مطابقت داشته باشد. برای مثال، با استفاده از داده‌های به دست آمده از بازار، می‌توان رویکردها و روش‌های مختلفی را برای رسیدن به ارزش مورد استفاده قرار داد. رویکرد بازار، طبق تعریف، از

ورودی‌های برگرفته از بازار استفاده می‌کند. برای نشان دادن ارزش بازار، رویکرد درآمد باید براساس ورودی‌ها و مفروضاتی که توسط مشارکت‌کنندگان اتخاذ می‌شود، بکار گرفته شود. برای نشان دادن ارزش بازار با استفاده از رویکرد بهای تمام شده، بهای تمام شده دارایی با مطلوبیت برابر و استهلاک مناسب می‌بایست براساس تحلیل هزینه‌ها و استهلاک مبتنی بر بازار تعیین شود.

۳۰.۶. داده‌های موجود و شرایط مربوط به بازار دارایی موضوع ارزشگذاری، می‌بایست تعیین کند که کدام روش یا روش‌های ارزشگذاری مناسب‌تر و مربوط‌تر است. اگر بر اساس داده‌های برگرفته از بازار به طور مناسب تحلیل انجام شده باشد، هر رویکرد یا روش مورد استفاده باید بر ارزش بازار دلالت کند.

۳۰.۷. ارزش بازار ویژگی‌هایی از دارایی را که تنها برای مالک یا خریدار خاصی ارزش داشته و در دسترس سایر خریداران بازار نیست، منعکس نمی‌کند. چنین مزایایی ممکن است به ویژگی‌های فیزیکی، جغرافیایی، اقتصادی یا قانونی یک دارایی مربوط باشد. ارزش بازار این مولفه ارزش را نادیده می‌گیرد، زیرا در هر تاریخ معین، فرض بر این است که تنها خریدار مایل و نه خریدار مایل خاص وجود دارد.

۴۰. مبنای ارزش تعریف شده در IVS - اجاره بازار

۴۰.۱. اجاره بازار مبلغ برآوردی است که در تاریخ ارزشگذاری بین موجر مایل و مستاجر مایل با شرایط اجاره مناسب در معامله‌ای متعارف، پس از بازاریابی مناسب بطوریکه هر یک از طرف‌ها آگاهانه، محتاطانه و بدون اجبار عمل کرده‌اند، ملکی اجاره داده می‌شود.

۴۰.۲. اجاره بازار می‌تواند به عنوان مبنای ارزش هنگام ارزشگذاری اجاره یا منافع ایجاد شده از طریق اجاره استفاده شود. در چنین مواردی می‌بایست قرارداد اجاره مدنظر قرار گیرد و در مواردی که متفاوت است، اجاره بازار در نظر گرفته شود.

۴۰.۳. چارچوب مفهومی پشتیبان تعریف ارزش بازار که بالا ذکر شده، می‌تواند برای کمک به تفسیر اجاره بازار استفاده شود. به طور خاص، مبلغ برآوردی، اجاره‌ای را که تحت شرایط، ملاحظات یا امتیازات خاص متورم یا کاهش یافته را در نظر نمی‌گیرد. «شرایط اجاره مناسب» معمولاً شرایطی است که در بازار برای آن نوع ملک در تاریخ ارزشگذاری بین فعالان بازار توافق می‌شود. اجاره بازار تنها باید بر شرایط اجاره اصلی که فرض شده دلالت کند.

۴۰.۴. اجاره قراردادی، اجاره‌ای است که تحت شرایط اجاره واقعی قابل پرداخت است و می‌تواند طی مدت اجاره، ثابت یا متغیر باشد. تعداد و مبنای محاسبه تغییرات اجاره‌بها می‌بایست به درستی در اجاره تعیین و مشخص شود تا مجموع منافع موجر و بدهی مستاجر مشخص شود.

۴۰.۵. در برخی شرایط، اجاره بازار ممکن است بر اساس شرایط اجاره موجود ارزیابی شود (مثلاً برای اهداف تعیین اجاره که طبق شرایط اجاره بوده و بنابراین نباید به عنوان بخشی از اجاره صوری فرض شود).

۴۰.۶. در محاسبه اجاره بازار، ارزشگذار بایستی موارد زیر را در نظر بگیرد:

- در رابطه با اجاره بازاری که مشمول اجاره‌بهاست، شرایط و ضوابط آن اجاره، شرایط مناسب اجاره خواهد بود، مگر اینکه این شرایط و ضوابط غیرقانونی یا مغایر با قوانین کلی باشد، و
- در رابطه با اجاره بازاری که مشمول اجاره‌بها نیست، شرایط و ضوابط مفروض شرایط اجاره فرضی است که معمولاً در بازار برای آن نوع دارایی در تاریخ ارزشگذاری بین فعالان بازار توافق می‌شود.

۵۰. مبنای ارزش تعریف شده در IVS - ارزش عادلانه

۵۰.۱. ارزش عادلانه، قیمت برآوردی برای انتقال یک دارایی یا بدهی میان طرف‌های آگاهو مایل مشخصی است که منعکس کننده منافع مربوط به آن طرف‌ها است.

۵۰.۲. ارزش عادلانه مستلزم ارزیابی قیمتی است که بین دو طرف مشخص و شناخته شده، با در نظر گرفتن مزایا یا معایبی که هر یک از طرف‌های معامله به دست خواهند آورد، منصفانه است. در مقابل، ارزش بازار مستلزم نادیده گرفتن مزایا یا معایبی است که برای فعالان بازار محتمل یا در دسترس نیست.

۵۰.۳. ارزش عادلانه مفهومی گسترده‌تر از ارزش بازار است. اگرچه در بسیاری از موارد قیمتی که بین دو طرف عادلانه است با قیمت قابل حصول در بازار برابری می‌کند، اما مواردی وجود دارد که ارزیابی ارزش عادلانه شامل در نظر گرفتن مواردی است که می‌بایست در ارزشگذاری به ارزش بازار نادیده گرفته شوند، مانند عناصر خاصی با ارزش هم‌افزایی ناشی از ترکیب منافع.

۵۰.۴. نمونه‌هایی از استفاده از ارزش عادلانه عبارتند از:

(الف) تعیین قیمت سهام در یک کسب‌وکار غیربورسی عادلانه است، در صورتی که دارایی دو طرف خاص ممکن است به این معنی باشد که قیمت عادلانه بین آنها، با قیمتی که ممکن است در بازار قابل حصول باشد، متفاوت است. و

(ب) تعیین قیمتی که بین موجر و مستاجر برای انتقال دائمی دارایی مورد اجاره یا ابطال بدهی اجاره، عادلانه باشد.

۶۰. مبنای ارزش تعریف شده در IVS - ارزش سرمایه‌گذاری / ثروت

۶۰.۱. ارزش سرمایه‌گذاری، ارزش دارایی برای یک مالک خاص یا مالک احتمالی جهت سرمایه‌گذاری شخصی یا اهداف عملیاتی است.

۶۰.۲. ارزش سرمایه‌گذاری، مبنای ارزش ویژه واحد تجاری است. اگرچه ارزش یک دارایی برای مالک ممکن است همان مبلغی باشد که می‌تواند از فروش آن به طرف دیگر محقق شود، این مبنای ارزش منعکس‌کننده منافع دریافتی واحد تجاری از نگهداری دارایی است؛ بنابراین، شامل تبادل فرضی نمی‌شود. ارزش سرمایه‌گذاری نشان‌دهنده شرایط و اهداف مالی واحد تجاری است که ارزشگذاری برای آن انجام می‌شود و اغلب برای اندازه‌گیری عملکرد سرمایه‌گذاری استفاده می‌شود.

۷۰. مبنای ارزش تعریف شده در IVS - ارزش هم‌افزایی

۷۰.۱. ارزش هم‌افزایی نتیجه ترکیبی از دو یا چند دارایی یا منافع است که در آن ارزش ترکیبی بیش از مجموع مقادیر جداگانه است. اگر هم‌افزایی‌ها فقط برای یک خریدار خاص در دسترس باشد، ارزش هم‌افزایی با ارزش بازار متفاوت است، زیرا ارزش هم‌افزایی ویژگی‌های خاصی از دارایی را منعکس می‌کند که تنها برای خریدار خاصی ارزش دارد. ارزش افزوده بالاتر از مجموع منافع مربوط اغلب به عنوان "ارزش هم‌آمیختگی" نامیده می‌شود.

۸۰. مبنای ارزش تعریف شده در IVS - ارزش انحلال

۸۰.۱. ارزش انحلال مبلغی است که زمانیکه یک دارایی یا گروهی از دارایی‌ها به صورت تکه تکه فروخته می‌شود، محقق می‌شود. ارزش انحلال باید هزینه‌های تبدیل دارایی‌ها به وضعیت قابل فروش و همچنین هزینه‌های واگذاری را در نظر بگیرد. ارزش انحلال را می‌توان تحت دو فرض مختلف ارزش تعیین کرد:

- معامله‌ای متعارف با دوره بازاریابی مرسوم (مراجعه به بخش ۱۶۰)، یا
- معامله‌ای اجباری با دوره بازاریابی کوتاه (مراجعه به بخش ۱۷۰).

۸۰.۲. ارزشگذار باید مشخص کند که کدام پیش‌فرض ارزش، در نظر گرفته شده است.

۹۰. مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه (IFRS)

۹۰.۱. **ذات** ارزش منصفانه را به عنوان قیمتی تعریف می‌کند که در ازای فروش دارایی یا انتقال بدهی تحت معامله‌ای متعارف بین فعالان بازار در تاریخ اندازه‌گیری، دریافت یا پرداخت می‌شود.

۹۰.۲. برای اهداف گزارشگری مالی، بیش از ۱۳۰ کشور استفاده از استانداردهای بین‌المللی حسابداری را که توسط هیئت استانداردهای حسابداری بین‌المللی منتشر شده است را الزامی یا مجاز می‌دانند. علاوه بر این، هیئت استانداردهای حسابداری مالی در ایالات متحده از همان تعریف ارزش منصفانه در استاندارد ۸۲۰ استفاده می‌کند.

۱۰۰. مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه بازار (OECD)

۱۰۰.۱. سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (**پ د پ**) ارزش منصفانه بازار را به عنوان قیمتی تعریف می‌کند که خریداری مایل به فروشنده مایل طی معامله‌ای در بازار آزاد می‌پردازد.

۱۰۰.۲. دستورالعمل سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (**پ د پ**) در بسیاری از ارزشگذاری‌ها برای اهداف مالیات بین‌المللی استفاده می‌شود.

۱۱۰. مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه بازار (درآمد داخلی ایالات متحده)

۱۱۰.۱. برای اهداف مالیاتی ایالات متحده، مقررات ۱-۲۰۳۱.۲۰ بیان می‌کند: «ارزش منصفانه بازار قیمتی است که در آن ملک بین یک خریدار مایل و یک فروشنده مایل دست به دست می‌شود، طرف‌ها تحت هیچ اجباری برای خرید یا فروش قرار نمی‌گیرند و هر دوی آن‌ها دارای آگاهی معقول از حقایق مرتبط هستند.»

۱۲۰. مبانی ارزش دیگر - ارزش منصفانه (قانونی/نظارتی) در حوزه‌های قضایی مختلف

۱۲۰.۱. بسیاری از نهادهای ملی، ایالتی و محلی از ارزش منصفانه به عنوان مبانی ارزش در زمینه قانونی استفاده می‌کنند. تعاریف به طور قابل توجهی می‌تواند متفاوت باشد و ممکن است منتج از اقدامات قانونی یا موضوعاتی شود که توسط دادگاه‌ها در پرونده‌های قبلی درج شده است.

۱۲۰.۲. نمونه‌هایی از تعاریف ایالات متحده و کانادا از ارزش منصفانه به شرح زیر است:

(الف) قانون شرکت تجاری نمونه (**ا ب چ**) مجموعه‌ای از قوانین است که توسط کمیته قوانین شرکتی بخش قانون تجارت انجمن وکلای آمریکا تهیه شده است و در ۲۴ ایالت در ایالات متحده اجرا می‌شود. تعریف **ا ب چ** از ارزش منصفانه، ارزش سهام شرکت تعیین شده است:

(۱) بلافاصله قبل از اجرای اقدام شرکتی که سهامدار به آن اعتراض دارد،

(۲) استفاده از مفاهیم و تکنیک‌های ارزشگذاری مرسوم و رایج که عموماً برای کسب‌وکارهای مشابه در چارچوب معامله‌ای که نیاز به ارزیابی دارد، استفاده می‌شود، و

(۳) بدون تنزیل به دلیل فقدان بازپذیری یا وضعیت اقلیت، به جز در صورت لزوم، برای اصلاحات در متون طبق بخش ۱۳.۰۲ (الف) (۵).

(ب) در سال ۱۹۸۶، دادگاه عالی بریتیش کلمبیا در کانادا حکمی را در مینینگ علیه گروه هریس استیل صادر کرد که بیان می‌داشت: «بنابراین، ارزش «منصفانه» ارزشی است که مشروع و عادلانه باشد. در این اصطلاح مفهوم جبران خسارت کافی (گرامت) مستتر است که منطبق با الزامات عدالت و انصاف است.

۱۳۰. پیش‌فرض ارزش/استفاده مفروض

۱۳۰.۱. پیش‌فرض ارزش یا استفاده مفروض، شرایط نحوه استفاده از یک دارایی یا بدهی را توصیف می‌کند. مبانی ارزش مختلف ممکن است به پیش‌فرض خاصی از ارزش نیاز داشته باشد یا امکان در نظر گرفتن چندین پیش‌فرض ارزش را فراهم کنند. برخی از پیش‌فرض‌های ارزش رایج عبارتند از:

- بالاترین و بهترین استفاده،
- استفاده فعلی/استفاده موجود،
- انحلال متعارف و
- فروش اجباری.

۱۴۰. پیش‌فرض ارزش - بالاترین و بهترین استفاده

۱۴۰.۱. بالاترین و بهترین استفاده، استفاده از دیدگاه مشارکت‌کننده است که بالاترین ارزش را برای یک دارایی ایجاد می‌کند. اگرچه این مفهوم اغلب در مورد دارایی‌های غیر مالی بکار می‌رود؛ چراکه بسیاری از دارایی‌های مالی کاربرد جایگزین ندارند، اما ممکن است شرایطی وجود داشته باشد که می‌بایست بالاترین و بهترین استفاده از دارایی‌های مالی در نظر گرفته شود.

۱۴۰.۲. بالاترین و بهترین استفاده باید از نظر فیزیکی ممکن و (در صورت لزوم)، از نظر مالی امکان‌پذیر و از نظر قانونی مجاز باشد و منجر به بالاترین ارزش شود. اگر بالاترین و بهترین استفاده با استفاده فعلی متفاوت باشد، هزینه‌های تبدیل دارایی به بالاترین و بهترین استفاده آن بر ارزش آن تاثیر می‌گذارد.

۱۴۰.۳. بالاترین و بهترین استفاده برای یک دارایی زمانی که از آن به طور بهینه استفاده می‌شود، ممکن است استفاده فعلی یا موجود آن باشد. با این حال، بالاترین و بهترین استفاده می‌تواند متفاوت از استفاده فعلی یا حتی انحلال متعارف باشد.

۱۴۰.۴. بالاترین و بهترین استفاده از دارایی ارزشگذاری شده به صورت مستقل می‌تواند با بالاترین و بهترین استفاده از آن به عنوان بخشی از یک گروه از دارایی‌ها، زمانی که می‌بایست سهم آن در ارزش کلی گروه در نظر گرفته شود، متفاوت باشد.

۱۴۰.۵. تعیین بالاترین و بهترین استفاده مستلزم در نظر گرفتن موارد زیر است:

- تعیین اینکه آیا استفاده از نظر فیزیکی امکان‌پذیر است، باید به آنچه که توسط مشارکت‌کنندگان منطقی تلقی می‌شود، توجه شود.
- برای انعکاس الزام قانونی مجاز بودن، هرگونه محدودیت قانونی در استفاده از دارایی، به عنوان مثال، برنامه‌ریزی شهری/تعیین منطقه‌بندی، و همچنین احتمال تغییر این محدودیت‌ها می‌بایست لحاظ شود.
- این الزام که استفاده از نظر مالی امکان‌پذیر است، در نظر می‌گیرد که آیا استفاده جایگزینی که از نظر فیزیکی ممکن و از نظر قانونی مجاز است، پس از در نظر گرفتن هزینه‌های تبدیل به آن استفاده، بازده کافی برای مشارکت‌کننده معمول ایجاد می‌کند یا خیر.

۱۵۰. پیش فرض ارزش - استفاده فعلی / استفاده موجود

۱۵۰.۱. استفاده جاری/استفاده موجود، روش فعلی استفاده از دارایی، بدهی یا گروهی از دارایی‌ها و/یا بدهی‌ها است. استفاده جاری ممکن است بالاترین و بهترین استفاده باشد، اما لزوماً اینگونه نیست.

۱۶۰. پیش فرض ارزش - انحلال متعارف

۱۶۰.۱. انحلال متعارف، ارزش گروهی از دارایی‌ها را توصیف می‌کند که می‌تواند در یک فروش طی انحلال با توجه به یک دوره زمانی معقول برای یافتن خریدار (یا خریداران) تحقق یابد با اینکه فروشنده مجبور به فروش به صورت پایه است.

۱۶۰.۲. مدت زمان معقول برای یافتن خریدار (یا خریداران) می‌تواند بسته به نوع دارایی و شرایط بازار متفاوت باشد.

۱۷۰. پیش فرض ارزش - فروش اجباری

۱۷۰.۱. اصطلاح «فروش اجباری» اغلب در شرایطی استفاده می‌شود که فروشنده مجبور به فروش است، در نتیجه دوره بازاریابی مناسب امکان‌پذیر نیست و خریداران ممکن است نتوانند بررسی لازم را انجام دهند. قیمتی که می‌توان در این شرایط به دست آورد به ماهیت فشار وارده بر فروشنده و دلایلی که چرا نمی‌توان بازاریابی مناسبی انجام داد بستگی دارد. همچنین فروش اجباری می‌تواند منعکس‌کننده عواقب عدم فروش در بازه زمانی موجود برای فروشنده باشد. تا زمانی که ماهیت و دلیل محدودیت‌های فروشنده مشخص نباشد، قیمت قابل حصول در فروش اجباری را نمی‌توان به طور واقع بینانه برآورد کرد. قیمتی که فروشنده در فروش اجباری می‌پذیرد، نشان‌دهنده شرایط خاص او و نه شرایط فروشنده مایل فرضی در تعریف ارزش بازار است. «فروش اجباری» توصیف وضعیتی است که تحت آن تبادل صورت می‌گیرد و مبنای مشخصی از ارزش نیست.

۱۷۰.۲. اگر نشانی از قیمت قابل حصول در شرایط فروش اجباری مورد نیاز باشد، باید دلایل محدودیت فروشنده، از جمله عواقب عدم فروش در دوره مشخص شده با تعیین مفروضات

مناسب، به روشنی مشخص گردد. چنانچه این شرایط در تاریخ ارزشگذاری وجود نداشته باشد، باید مشخصا به عنوان مفروضات خاص شناسایی شود.

۱۷۰.۳. فروش اجباری معمولاً منعکس کننده محتمل ترین قیمتی است که دارایی مشخص تحت شرایط زیر خواهد داشت:

- انجام فروش در یک دوره زمانی کوتاه،
- دارایی در تاریخ ارزشگذاری یا بازه زمانی فرض شده که معامله باید در آن انجام شود، تحت شرایط حاکم بر بازار است ،
- خریدار و فروشنده هر دو محتاطانه و آگاهانه عمل کنند،
- فروشنده مجبور به فروش است،
- خریدار معمولاً انگیزه خرید دارد،
- هر دو طرف در راستای منافع خود عمل می کنند،
- تلاش برای بازاریابی مرسوم به دلیل کم بودن زمان ممکن نیست، و
- پرداخت به صورت نقدی انجام می شود.

۱۸۰. واحد تجاری - عوامل خاص

۱۸۰.۱. برای اکثر مبانی ارزش، عواملی که مختص خریدار یا فروشنده خاصی است و عموماً در دسترس فعالان بازار نیست، از ورودی های مورد استفاده در ارزشگذاری مبتنی بر بازار حذف می شوند. مثال هایی از عوامل مختص شرکت که ممکن است در دسترس فعالان نباشد عبارتند از:

- ارزش اضافی یا کاهش ارزش حاصل از ایجاد سبد دارایی های مشابه،
- هم افزایی بین دارایی و سایر دارایی های متعلق به شرکت،
- حقوق یا محدودیت های قانونی که تنها برای شرکت قابل اعمال است،
- مزایای مالیاتی یا بار مالیاتی خاص شرکت، و
- توانایی بهره برداری از دارایی که منحصر به آن شرکت است.

۱۸۰.۲. اینکه آیا اینگونه عوامل مختص شرکت بوده یا بطور کلی در بازار برای دیگران نیز در دسترس است، به صورت مورد به مورد تعیین می شود. به عنوان مثال، یک دارایی ممکن است در حالت عادی به طور مستقل معامله نشود؛ بلکه به عنوان بخشی از گروهی از دارایی ها معامله شود.

هرگونه هم افزایی با دارایی‌های مرتبط همراه با انتقال گروه به فعالان منتقل می‌شود و بنابراین مختص شرکت نیست.

۱۸۰.۳. اگر هدف مبنای ارزش استفاده شده در ارزشگذاری، تعیین ارزش برای یک مالک خاص باشد (مانند ارزش سرمایه‌گذاری/ ثروت ذکر شده در بندهای ۶۰.۱ و ۶۰.۲)، عوامل خاص شرکت در ارزشگذاری دارایی منعکس می‌شوند. موقعیت‌هایی که در آن ممکن است ارزش برای مالک خاصی تعیین شود، عبارتند از:

(الف) حمایت از تصمیمات سرمایه‌گذاری، و

(ب) بررسی عملکرد یک دارایی.

۱۹۰. هم‌افزایی

۱۹۰.۱. "هم‌افزایی" به مزایای حاصل از ترکیب دارایی‌ها اشاره دارد. هنگامی که هم افزایی وجود دارد، ارزش گروهی از دارایی‌ها و بدهی‌ها بیشتر از مجموع ارزش تک تک دارایی‌ها و بدهی‌ها به صورت مستقل است. هم‌افزایی معمولاً به کاهش هزینه‌ها و/یا افزایش درآمد و/یا کاهش ریسک مربوط می‌شود.

۱۹۰.۲. اینکه آیا هم‌افزایی باید در ارزشگذاری لحاظ شود یا خیر بستگی به مبنای ارزش دارد. برای اکثر مبنای ارزش، فقط آن دسته از هم‌افزایی‌هایی که به طور کلی برای دیگر فعالان بازار در دسترس است، در نظر گرفته می‌شود (به بحث عوامل خاص شرکت در بندهای ۱۸۰.۱-۱۸۰.۳ مراجعه کنید).

۱۹۰.۳. ارزیابی اینکه آیا هم‌افزایی برای دیگر فعالان بازار در دسترس است یا خیر، ممکن است بر اساس مبلغ هم‌افزایی و نه روش خاص دستیابی به آن هم‌افزایی باشد.

۲۰۰. مفروضات و مفروضات خاص

۲۰۰.۱. علاوه بر بیان مبنای ارزش، اغلب لازم است مفروضات یا مفروضات متعددی برای روشن شدن وضعیت دارایی درمبادله فرضی یا شرایطی که دارایی تحت آن فرض می‌شود مبادله شود، لحاظ شود. چنین مفروضاتی می‌تواند تاثیر قابل توجهی بر ارزش دارایی داشته باشد.

۲۰۰.۲. به طور کلی این نوع مفروضات به دو دسته زیر تقسیم می‌شوند:

▪ حقایق مفروضی که با حقایق تاریخ ارزشگذاری مطابقت دارند یا می‌توانند مطابقت داشته

باشند، و

- حقایق مفروضی که با حقایق تاریخ ارزشگذاری متفاوت است.

۲۰۰۳. مفروضات مربوط به حقایقی که با حقایق تاریخ ارزشگذاری مطابقت دارند یا می‌توانند با آن‌ها مطابقت داشته باشند، ممکن است ناشی از محدودیت در دامنه بررسی‌ها یا پرس و جوهای انجام شده توسط ارزشگذار باشد. نمونه‌هایی از مفروضات بدون محدودیت عبارتند از:

- فرض اینکه کسب و کار به عنوان یک واحد عملیاتی کامل منتقل می‌شود،
- فرض اینکه دارایی‌های مورد استفاده در کسب و کار به صورت تکی یا گروهی بدون کسب و کار منتقل می‌شود،
- فرض اینکه دارایی جداگانه ارزشگذاری شده همراه با سایر دارایی‌های تکمیلی منتقل می‌شود، و
- فرض اینکه دارایی سهام به صورت بلوکی یا به صورت جداگانه منتقل می‌شود.

۲۰۰۴. در مواردی که حقایق مفروض با حقایق تاریخ ارزشگذاری متفاوت است، به آن «فرض خاص» گفته می‌شود. مفروضات خاص غالباً برای نشان دادن تاثیر تغییرات احتمالی بر ارزش دارایی استفاده می‌شود. به این مفروضات «خاص» گفته می‌شود تا برای استفاده‌کننده ارزشگذاری یادآوری شود که نتیجه‌گیری ارزشگذاری وابسته به تغییر در شرایط فعلی است یا دیدگاهی را نشان دهد که عموماً توسط مشارکت‌کنندگان در تاریخ ارزشگذاری اتخاذ نمی‌شود. نمونه‌هایی از این مفروضات بدون محدودیت عبارتند از:

- فرض اینکه ملکی با مالکیت آزاد و خالی از سکنه است،
- فرض اینکه ساختمان موضوع، در تاریخ ارزشگذاری واقعا تکمیل شده است،
- فرضی مبنی بر وجود قرارداد خاص در تاریخ ارزشگذاری که در واقع تکمیل نشده است، و
- فرض اینکه یک ابزار مالی بر اساس منحنی بازدهی متفاوتی از منحنی بازده مورد استفاده توسط متقاضی، ارزشگذاری می‌شود.

۲۰۰.۵. تمام مفروضات و مفروضات خاص می‌بایست تحت شرایط معقول و بر اساس شواهد پشتیبانی شوند و با هدف آن ارزشگذاری مرتبط باشند.

۲۱۰. هزینه‌های معاملات

۲۱۰.۱. بیشتر مبانی ارزش، قیمت مبادله برآوردی دارایی را بدون در نظر گرفتن هزینه‌های فروش برای فروشنده یا هزینه‌های خرید برای خریدار و بدون تعدیل هرگونه مالیات قابل پرداخت ناشی از معامله توسط هر یک از طرف‌ها، نشان می‌دهد.

۲۲۰. تخصیص ارزش

۲۲۰.۱. تخصیص ارزش، تخصیص جداگانه ارزش دارایی(ها) بر مبنای منفرد یا جزئی است.

۲۲۰.۲. هنگام تخصیص ارزش، روش تخصیص باید با پیش‌فرض/مبنای ارزشگذاری کلی مطابقت داشته باشد و ارزشگذار باید:

- هرگونه الزام قانونی یا نظارتی قابل اجرا را رعایت کند،
- شرح دقیقی از هدف و استفاده مورد نظر از تخصیص ارزش ارائه دهد،
- حقایق و شرایط از قبیل ویژگی(های) مربوط به ارقام ارزشگذاری شده، را در نظر بگیرد،
- استفاده از روش(های) مناسب را با توجه به شرایط موجود اتخاذ کند.

استانداردهای عمومی

استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری

شماره بند	فهرست
۱۰	مقدمه
۲۰	رویکرد بازار
۳۰	روش‌های رویکرد بازار
۴۰	رویکرد درآمد
۵۰	روش‌های رویکرد درآمد
۶۰	رویکرد بها
۷۰	روش‌های رویکرد بها
۸۰	استهلاک/ ناباب شدن
۹۰	مدل ارزشگذاری

۱۰. مقدمه

۱۰.۱. باید به رویکردهای ارزشگذاری مربوط و مناسب توجه شود. ممکن است یک یا چند رویکرد ارزشگذاری برای رسیدن به ارزش مطابق با مبنای ارزش مورد استفاده قرار گیرد. سه رویکردی که در زیر تشریح و تعریف شده‌اند، رویکردهای اصلی مورد استفاده در ارزشگذاری است که همه آنها بر اساس اصول اقتصادی قیمت تعادلی، پیش‌بینی منافع یا اصول جایگزینی هستند.

رویکردهای اصلی ارزشگذاری عبارتند از:

الف) رویکرد بازار،

ب) رویکرد درآمد، و

پ) رویکرد بها.

۱۰.۲. هر یک از این رویکردهای ارزشگذاری شامل روش‌های مختلف بکارگیری است.

۱۰.۳. هدف از انتخاب رویکردها و روش‌های ارزشگذاری برای یک دارایی، یافتن مناسب‌ترین روش در شرایط خاص است. هیچ روشی در تمام موقعیت‌های ممکن، مناسب نیست. در فرآیند انتخاب حداقل باید موارد زیر در نظر گرفته شود:

- مبنا(مبانی) مناسب ارزش و پیش‌فرض(های) ارزش تعیین شده بر اساس شرایط و هدف تخصیص ارزش،
- نقاط قوت و ضعف مربوط به رویکردها و روش‌های ارزشگذاری احتمالی،
- مناسب بودن هریک از روش‌ها با توجه به ماهیت دارایی و رویکردها یا روش‌های مورد استفاده فعالان بازار مربوط، و
- در دسترس بودن اطلاعات قابل اتکای مورد نیاز برای بکارگیری روش(ها).

۱۰.۴. ارزشگذاران الزامی به استفاده از بیش از یک روش برای ارزشگذاری دارایی ندارند، به‌ویژه زمانی که ارزشگذار با توجه به حقایق و شرایط مربوط به ارزشگذاری، به دقت و قابلیت اتکای یک روش واحد اطمینان دارد. با این حال، ارزشگذاران باید استفاده از رویکردها و روش‌های مختلف را در نظر بگیرند و بیش از یک رویکرد یا روش ارزشگذاری بایستی لحاظ شود که می‌تواند به عنوان معیاری برای ارزش استفاده شود، به‌ویژه زمانی که ورودی‌های واقعی یا قابل مشاهده کافی برای یک روش وجود نداشته باشد تا نتیجه قابل اتکایی حاصل شود. در مواردی که بیش از یک رویکرد و روش یا حتی روش‌های متعدد در یک رویکرد واحد استفاده می‌شود، نتیجه‌گیری ارزش بر اساس آن رویکردها و/یا روش‌های متعدد می‌بایست معقول باشد و فرآیند تحلیل و تطبیق مقادیر مختلفی از ارزش به یک نتیجه واحد، بدون میانگین‌گیری، بایستی توسط ارزشگذار در گزارش توضیح داده شود.

۱۰.۵. با وجود اینکه این استاندارد شامل توضیح روش‌های خاص در رویکردهای بها، بازار و درآمد است، اما فهرست جامعی از تمام روش‌های ممکن که می‌تواند مناسب باشند ارائه نمی‌کند. بلکه مسئولیت ارزشگذار است که روش(های) مناسب را برای هر کار ارزشگذاری انتخاب کند. انطباق با **ذکر** ممکن است ارزشگذار را ملزم به استفاده از روشی کند که در **ذکر** تعریف یا ذکر نشده است.

۱۰.۶. هنگامی که رویکردها و/یا روش‌های مختلف منجر به معیاری از ارزش نمی‌شوند، ارزش‌گذار باید رویه‌هایی را برای درک چرایی تفاوت معیارهای ارزش انجام دهد، زیرا به طور کلی توجه کردن به دو یا چند معیار متفاوت ارزش مناسب نیست. در چنین مواردی، ارزشگذاران باید دستورالعمل بند ۱۰.۳ را بررسی نماید تا تعیین کنند که آیا یکی از رویکردها/روش‌ها معیار بهتر یا قابل اتکاتری از ارزش ارائه می‌دهد یا خیر.

۱۰.۷. ارزشگذاران باید حتی‌الامکان اطلاعات بازار مربوط قابل مشاهده را برای هر سه رویکرد در نظر بگیرند. صرف نظر از منبع ورودی‌ها و مفروضات مورد استفاده در ارزشگذاری، ارزشگذار باید تحلیل مناسبی را برای ارزیابی آن ورودی‌ها و مفروضات و متناسب بودن آن‌ها برای هدف ارزشگذاری انجام دهد.

۱۰.۸. اگرچه هیچ رویکرد یا روشی در همه شرایط قابل اجرا نیست، اما به طور کلی اطلاعات قیمت بازار فعال، قوی‌ترین شواهد ارزش در نظر گرفته می‌شود. برخی از مبانی ارزش می‌تواند مانع تعدیلات ذهنی ارزشگذار در اطلاعات قیمت بازار فعال شود. اطلاعات قیمت بازار غیرفعال نیز می‌تواند شواهد خوبی از ارزش باشد، اما ممکن است نیاز به تعدیلات ذهنی داشته باشد.

۱۰.۹. در شرایط خاص، ارزشگذار و مشتری ممکن است در مورد رویکردها، روش‌ها و رویه‌های ارزشگذاری مورد استفاده در ارزشگذاری یا دامنه رویه‌هایی که ارزشگذار بکار می‌برد، به توافق برسند. بسته به محدودیت‌های اعمال شده برای ارزشگذار و رویه‌های انجام شده، چنین شرایطی ممکن است منجر به ارزشگذاری شود که مطابق با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری **ذکر** نباشد.

۱۰.۱۰. زمانی که ارزشگذار نتواند از رویکردها، روش‌ها و رویه‌های ارزشگذاری که شخص ثالث معقول و آگاه انجام می‌دهد، استفاده کند، ارزشگذاری محدود می‌شود و منطقی است که انتظار رود محدودیت اثر بااهمیتی بر برآورد ارزش بگذارد.

۲۰. رویکرد بازار

۲۰.۱. معیار ارزش در رویکرد بازار با مقایسه دارایی با دارایی‌های یکسان یا قابل مقایسه (مشابه) که اطلاعات قیمت آنها در دسترس است، بدست می‌آید.

۲۰.۲. رویکرد بازار تحت شرایط زیر وزن قابل توجهی برای بکارگیری دارد:

- دارایی موضوع ارزشگذاری به تازگی در معامله‌ای مناسب در قبال ما به ازای مبتنی بر ارزش فروخته شده است،
- دارایی موضوع ارزشگذاری یا دارایی‌های با ماهیت مشابه به طور فعال به صورت عمومی معامله می‌شوند و/یا
- معاملات قابل مشاهده متوالی و/یا به تازگی در دارایی‌های با ماهیت مشابه انجام شده است.

۲۰.۳. اگرچه شرایط فوق نشان می‌دهد رویکرد بازار وزن قابل توجهی برای استفاده دارد، اما زمانی که معیارهای فوق احراز نمی‌شوند، موارد زیر شرایط دیگری است که رویکرد بازار می‌تواند وزن قابل توجهی جهت اعمال داشته باشد. هنگام استفاده از رویکرد بازار در شرایط زیر، ارزشگذار می‌بایست در نظر بگیرد که آیا رویکردهای دیگری می‌تواند برای تایید معیار ارزش حاصل از رویکرد بازار به کار رود:

(الف) معاملات مربوط به دارایی موضوع ارزشگذاری یا دارایی‌های با ماهیت مشابه، با توجه به سطح نوسان و فعالیت در بازار، به اندازه کافی جدید نیستند.

(ب) دارایی یا دارایی‌های با ماهیت مشابه به صورت عمومی معامله می‌شوند، اما به طور فعال معامله نمی‌شوند.

(پ) اطلاعات مربوط به معاملات بازار در دسترس است، اما دارایی‌های قابل مقایسه با دارایی موضوع ارزشگذاری، تفاوت‌های قابل توجهی دارند که احتمالاً نیاز به تعدیل ذهنی دارند.

(ت) اطلاعات معاملات اخیر قابل اتکا نیست (یعنی شنیده‌ها، فقدان اطلاعات، هم‌افزایی خریدار، غیر متعارف، فروش اضطراری و غیره).

(ث) مولفه مهمی که بر ارزش دارایی تاثیر می‌گذارد، مخارج بازتولید یا توان تولید درآمد نیست؛ بلکه قیمت بدست آمده از بازار است.

۲۰.۴. ماهیت ناهمگن بسیاری از دارایی‌ها به این معنی است که اغلب نمی‌توان شواهدی از بازار مبنی بر معاملات مربوط به دارایی‌های یکسان یا مشابه پیدا کرد. حتی در شرایطی که از رویکرد بازار استفاده نمی‌شود، استفاده از ورودی‌های مبتنی بر بازار (به عنوان مثال، معیارهای ارزشگذاری مبتنی بر بازار از قبیل نرخ بازده و نرخ بازده موثر) در بکارگیری سایر رویکردها می‌بایست حداکثر شود.

۲۰.۵. هنگامی که اطلاعات بازار قابل مقایسه، به دارایی دقیقاً یا ماهیتاً یکسان، مربوط نمی‌شود ارزشگذار باید تحلیلی مقایسه‌ای از شباهت‌ها و تفاوت‌های کیفی و کمی بین دارایی‌های قابل مقایسه و دارایی موضوع ارزشگذاری انجام دهد. اغلب لازم است که بر اساس این تحلیل تطبیقی، تعدیلاتی انجام شود. این تعدیلات باید معقول باشد و ارزشگذاران دلایل تعدیلات و نحوه کمی‌سازی آنها را مستند کنند.

۲۰.۶. رویکرد بازار اغلب از ضرایب بازار برگرفته از عوامل مقایسه‌ای استفاده می‌کند که هر کدام دارای ضرایب متفاوتی است. انتخاب ضریب مناسب در بازه با توجه به عوامل کمی و کیفی، نیازمند قضاوت است.

۳۰. روش‌های رویکرد بازار

روش معاملات مقایسه‌ای (مشابه)

۳۰.۱. روش معاملات مقایسه‌ای، که به عنوان روش معاملات راهنما نیز شناخته می‌شود، برای تعیین معیار ارزش، از اطلاعات مربوط به معاملات دارایی‌هایی استفاده می‌کند که یکسان یا مشابه با دارایی موضوع ارزشگذاری است.

۳۰.۲. هنگامی که معاملات مقایسه‌ای در نظر گرفته شده، شامل دارایی موضوع باشد، از این روش به عنوان روش معاملات قبلی نیز یاد می‌شود.

۳۰.۳. چنانچه تعداد معاملات اخیر کم داده باشد، ارزشگذار ممکن است قیمت دارایی‌های یکسان یا مشابهی را که در بورس یا برای فروش عرضه شدند، در نظر بگیرد، مشروط بر اینکه ارتباط این اطلاعات به وضوح تعیین شده و بطور اساسی تحلیل و مستند شده باشد. گاهی اوقات از این روش به عنوان روش مقایسه‌ای بورسی یاد شده و نباید به عنوان تنها معیار ارزش استفاده شود، اما می‌تواند همراه با روش‌های دیگر مدنظر قرار گیرد. هنگام بررسی پیشنهادات خرید یا فروش، وزنی که به قیمت‌های بورس/پیشنهادی داده می‌شود، بایستی مبتنی بر سطح تعهد ذاتی قیمت و مدت زمانی که قیمت بورس/پیشنهادی در بازار برقرار بوده، باشد. به عنوان مثال، پیشنهادی که نشان‌دهنده تعهد الزام‌آور برای خرید یا فروش دارایی به قیمت معین است، ممکن است وزن بیشتری نسبت به قیمت بورس بدون چنین تعهد الزام‌آوری باشد.

۳۰.۴. روش معامله مقایسه‌ای می‌تواند از انواع شواهد مختلف مقایسه‌ای که به عنوان واحدهای مقایسه، مبنای مقایسه را تشکیل می‌دهند، استفاده کند. به عنوان مثال، تعداد کمی از واحدهای مقایسه‌ای رایج برای منافع ملکی شامل قیمت هر متر مربع، اجاره بهای هر متر مربع و نرخ سرمایه استفاده می‌شود. چند واحد از واحدهای مقایسه‌ای بکار رفته در ارزشگذاری کسب و کار عبارتند از: **لپ رقب** (سود قبل از بهره، مالیات، استهلاک)، ضریب سود، ضریب درآمد و ضریب ارزش دفتری. چند واحد از واحدهای مقایسه‌ای بکار رفته در ارزشگذاری ابزار مالی شامل معیارهایی مانند بازده و تفاوت نرخ بهره است. واحدهای مقایسه استفاده شده توسط فعالان می‌تواند بین طبقات دارایی و در صنایع و مناطق جغرافیایی مختلف، متفاوت باشد.

۳۰.۵. زیرمجموعه‌ای از روش معاملات مقایسه‌ای، قیمت‌گذاری ماتریسی است که اصولاً برای ارزشگذاری برخی از انواع ابزارهای مالی، مانند اوراق بدهی بدون اتکای صرف بر قیمت‌های بورسی اوراق بهادار خاص، بلکه با اتکا بر رابطه اوراق بهادار با سایر اوراق بهادار بورسی و ویژگی‌های آنها (یعنی بازدهی) استفاده می‌شود.

۳۰.۶. مراحل اصلی در روش معاملات مقایسه‌ای عبارتند از:

(الف) شناسایی واحدهای مقایسه‌ای را که توسط فعالان بازار مربوط استفاده می‌شود،

(ب) شناسایی معاملات مقایسه‌ای مربوط و محاسبه معیارهای ارزشگذاری کلیدی برای آن معاملات،

(پ) تحلیل تطبیقی جامع از شباهت‌ها و تفاوت‌های کمی و کیفی بین دارایی‌های قابل مقایسه و دارایی موضوع ارزشگذاری،

(ت) انجام تعدیلات لازم در معیارهای ارزشگذاری در صورت نیاز، جهت مشخص کردن تفاوت بین دارایی موضوع ارزشگذاری و دارایی‌های قابل مقایسه (مراجعه به بند ۳۰.۱۲ (د))،

(ث) بکارگیری معیارهای ارزشگذاری تعدیل شده برای دارایی موضوع ارزشگذاری، و

(ج) تطبیق معیارهای ارزش در صورت استفاده از چندین معیار ارزشگذاری مختلف.

۳۰.۷. ارزشگذار می‌بایست معاملات مقایسه‌ای را در زمینه‌های زیر انتخاب کند:

(الف) بطور کلی شواهد مربوط به چند معامله، بر شواهد یک معامله یا رویداد واحد اولویت دارد،

(ب) شواهد مربوط به معاملات دارایی‌های مشابه (در بهترین حالت یکسان) نسبت به دارایی‌هایی که قیمت‌ها در معاملات آنها نیاز به تعدیلات عمده دارد، معیار بهتری از ارزش ارائه می‌دهد،

(پ) معاملاتی که تاریخ آنها به تاریخ ارزشگذاری نزدیک است، نسبت به معاملات قدیمی‌تر، به ویژه در بازارهای پر نوسان، معرف بازار در آن تاریخ است،

(ت) برای اکثر مبانی ارزش، معاملات باید «متعارف» بین طرف‌های غیر وابسته باشد،

(ث) در مورد معامله بایستی اطلاعات کافی در دسترس باشد تا ارزشگذار بتواند درک مناسبی از دارایی قابل مقایسه و معیارهای ارزشگذاری/شواهد قابل مقایسه داشته باشد،

(ج) اطلاعات مربوط به معاملات مقایسه‌ای می‌بایست از منبعی قابل اتکا و معتبر باشد، و

(چ) معاملات واقعی، شواهد ارزشگذاری بهتری نسبت به معاملات مورد نظر ارائه می‌دهند.

۳۰.۸. ارزشگذار می‌بایست هرگونه تفاوت بااهمیت را بین معاملات مقایسه‌ای و دارایی موضوع ارزشگذاری را تحلیل و تعدیل کند. نمونه‌هایی از تفاوت‌های رایج که نیازمند تعدیل است، می‌تواند شامل موارد زیر و نه محدود به آنها باشد:

(الف) ویژگی‌های بااهمیت (سن، اندازه، مشخصات، و غیره)،

(ب) محدودیت‌های مربوط به دارایی موضوع ارزشگذاری یا دارایی‌های قابل مقایسه،

(پ) موقعیت جغرافیایی (موقعیت دارایی و/یا مکانی که احتمالاً دارایی مورد معامله/استفاده قرار می‌گیرد) و محیط‌های اقتصادی و قانونی مرتبط،

(ت) سودآوری یا توان سودسازی دارایی‌ها،

(ث) رشد تاریخی و رشد مورد انتظار،

(ج) نرخ‌های بازده/کوپن،

(چ) انواع وثیقه،

(ح) شرایط غیرمعمول در معاملات مقایسه‌ای،

(خ) تفاوت‌های مربوط به بازارپذیری و ویژگی‌های کنترلی دارایی قابل مقایسه و دارایی موضوع ارزشگذاری، و

(د) ویژگی‌های مالکیت (به عنوان مثال، شکل قانونی مالکیت، درصد نگهداری).

روش معاملات بورسی

۳۰.۹. روش معاملات بورسی از اطلاعات مربوط به معاملات در بورس که با دارایی موضوع ارزشگذاری یکسان یا مشابه است، استفاده می‌کند تا به قرینه‌ای از ارزش برسد.

۳۰.۱۰. این روش مشابه روش معاملات مقایسه‌ای است. با این حال، تفاوت‌های مختلفی به دلیل معاملات در بورس وجود دارد که به شرح زیر است:

(الف) در دسترس بودن معیارهای ارزشگذاری/شواهد قابل مقایسه در تاریخ ارزشگذاری،

(ب) در دسترس بودن اطلاعات دقیق نسبت به موارد مشابه به راحتی در پرونده معاملات بورسی، و
(پ) اطلاعات موجود در پرونده معاملات بورسی مبتنی بر استانداردهای حسابداری قابل درک، تهیه
شده است.

۳۰.۱۱. این روش تنها زمانی می‌بایست مورد استفاده قرار گیرد که دارایی موضوع ارزشگذاری به
میزان کافی مشابه دارایی‌های قابل مقایسه در بورس باشد تا امکان مقایسه معنادار فراهم
شود.

۳۰.۱۲. مراحل اصلی روش معاملات بورسی عبارتند از:

(الف) شناسایی معیارهای ارزشگذاری/شواهد قابل مقایسه که توسط فعالان بازار مربوط استفاده می
شود،

(ب) شناسایی معاملات بورسی مربوط و محاسبه معیارهای ارزشگذاری اصلی برای آن معاملات،

(پ) تحلیل تطبیقی جامع از شباهت‌ها و تفاوت‌های کمی و کیفی بین دارایی معاملات بورسی و
دارایی موضوع ارزشگذاری،

(ت) انجام تعدیلات لازم را در معیارهای ارزشگذاری در صورت نیاز، جهت مشخص کردن تفاوت
بین دارایی موضوع ارزشگذاری و معاملات بورسی،

(ث) بکارگیری معیارهای ارزشگذاری تعدیل شده برای دارایی موضوع ارزشگذاری و

(ج) تطبیق معیارهای ارزش در صورت استفاده از چندین معیار ارزشگذاری مختلف.

۳۰.۱۳. ارزشگذار می‌بایست معاملات بورسی را در زمینه‌های زیر انتخاب کند:

(الف) در نظر گرفتن چندین معامله بورسی نسبت به استفاده از یک معامله اولویت دارد،

(ب) شواهدی از معاملات بورسی مشابه (به عنوان مثال، بخش بازار مشابه، منطقه جغرافیایی،
میزان درآمد و/یا دارایی، نرخ رشد، حاشیه سود، اهرم، نقدینگی و تنوع) نسبت به معاملات
بورسی نیازمند تعدیلات عمده، ملاک بهتری از ارزش فراهم می‌کند و

(پ) اوراق بهاداری که فعالانه معامله می‌شوند، شواهد معنادار تری را نسبت به اوراق بهادار با حجم
معاملات کم ارائه می‌دهند.

۳۰.۱۴. ارزشگذار باید هرگونه تفاوت بااهمیت را بین دارایی در معاملات بورسی و دارایی موضوع ارزشگذاری را تحلیل و تعدیل نماید. نمونه‌هایی از تفاوت‌های رایج که نیازمند تعدیل هستند، ممکن است شامل موارد زیر و نه محدود به آنها باشند:

(الف) ویژگی‌های بااهمیت (سن، اندازه، مشخصات، و غیره)،

(ب) صرف و کسرهای مربوط (به بند ۳۰.۱۷ مراجعه کنید)،

(پ) محدودیت‌های مربوط به دارایی موضوع ارزشگذاری یا دارایی‌های قابل مقایسه،

(ت) موقعیت جغرافیایی شرکت و محیط‌های اقتصادی و قانونی مربوط،

(ث) سودآوری یا توان سودسازی دارایی‌ها،

(ج) رشد تاریخی و رشد مورد انتظار،

(چ) تفاوت‌های مربوط به بازارپذیری و ویژگی‌های کنترلی دارایی قابل مقایسه و دارایی موضوع ارزشگذاری، و

(ح) نوع مالکیت.

سایر ملاحظات رویکرد بازار

۳۰.۱۵. بندهای زیر فهرستی غیر جامع از ملاحظات خاصی که ممکن است بخشی از ارزشگذاری رویکرد بازار را تشکیل دهند، ارائه می‌دهد.

۳۰.۱۶. معیارهای ارزشگذاری توصیفی یا "قاعده حساب سرانگشتی" گاهی اوقات به عنوان رویکرد بازار در نظر گرفته می‌شود. با این حال، به ملاک‌های ارزش بدست آمده از چنین قوانینی، نباید اهمیت داده شود، مگر اینکه بتوان نشان داد خریداران و فروشندگان به آنها اتکا کرده‌اند.

۳۰.۱۷. در رویکرد بازار، مبنای اساسی تعدیلات، تعدیل تفاوت بین دارایی موضوع ارزشگذاری و معاملات بورسی یا اوراق بهادار بورسی است. برخی از رایج‌ترین تعدیلاتی که در رویکرد بازار انجام می‌شود به عنوان صرف و کسر شناخته می‌شوند.

(الف) کسرهای مربوط به عدم قابلیت بازارپذیری (**چ‌چ‌پ**) می‌بایست زمانی اعمال شود که اقلام قابل مقایسه دارای قابلیت بازارپذیری بیشتری نسبت به دارایی موضوع ارزشگذاری باشند. کسرهای مربوط به عدم قابلیت بازارپذیری (**چ‌چ‌پ**) این مفهوم را منعکس می‌کند که هنگام

مقایسه دارایی‌های مشابه، دارایی‌هایی که به راحتی قابل معامله است دارای ارزش بیشتری نسبت به دارایی‌هایی با دوره بازاریابی طولانی یا دارایی با محدودیت فروش است. به عنوان مثال، اوراق بهادار بورس را می‌توان تقریباً بلافاصله خرید و فروش کرد؛ در حالی که سهام شرکت خصوصی ممکن است به زمان زیادی برای شناسایی خریداران احتمالی و انجام معامله نیاز داشته باشد. در بسیاری از مبانی ارزش، امکان وجود محدودیت‌های بازپذیری که در دارایی موضوع ارزشگذاری ذاتی است، در نظر گرفته می‌شود، اما در نظر گرفتن محدودیت‌های بازپذیری مختص یک مالک خاص، ممنوع است. کسرهای مربوط به عدم قابلیت بازپذیری (**دچپ**) می‌توانند با استفاده از هر روش معقولی تعیین شوند، اما معمولاً بر اساس مدل‌های قیمت‌گذاری اختیار معامله محاسبه می‌شوند، مطالعاتی که ارزش سهام بورسی و سهام محدود در همان شرکت را مقایسه می‌کند، یا مطالعاتی که ارزش سهام یک شرکت را قبل و بعد از عرضه اولیه عمومی آن مقایسه می‌کنند،

(ب) صرف‌های کنترلی (گاهی اوقات به عنوان صرف کسب شده فعالان بازار **خ خچ**) نیز شناخته می‌شود) و کسر کنترلی (**دچپ**) برای مشخص کردن تفاوت بین موارد قابل مقایسه و دارایی موضوع ارزشگذاری با توجه به توان تصمیم‌گیری و تغییرات ایجاد شده در نتیجه اعمال کنترل بکار می‌رود. در صورت برابر بودن همه شرایط، فعالان بازار معمولاً ترجیح می‌دهند که بر دارایی مربوط کنترل داشته باشند. با این حال، تمایل آنها به پرداخت صرف و کسر کنترل به عنوان عاملی است برای اینکه آیا توانایی اعمال کنترل، مزایای اقتصادی مالک دارایی مربوط را افزایش می‌دهد یا خیر. صرف و کسرهای کنترلی می‌تواند با استفاده از هر روش مناسبی تعیین شود، اما معمولاً بر اساس تحلیل رشد جریان نقدی خاص یا کاهش ریسک مرتبط با کنترل یا با مقایسه قیمت‌های پرداختی مشاهده شده برای منافع کنترلی در اوراق بهادار با قیمت بورس قبل از اعلام چنین معامله‌ای تعیین می‌شود. نمونه‌هایی از شرایطی که باید صرف و کسر کنترلی لحاظ شوند، عبارتند از:

۱. سهام شرکت‌های عمومی معمولاً توان تصمیم‌گیری در رابطه با عملیات شرکت را ندارد (کنترل دارند). به این ترتیب، هنگام استفاده از روش معاملات بورسی برای ارزشگذاری دارایی موضوع ارزشگذاری که منعکس‌کننده منافع کنترلی است، می‌تواند صرف کنترلی مناسب باشد، یا

۲. معاملات راهنما در روش معامله راهنما اغلب منعکس‌کننده معاملات منافع کنترلی است. هنگام استفاده از این روش برای ارزشگذاری دارایی مربوط که منعکس‌کننده منافع فاقد حق کنترل است، کسر کنترلی (**دچپ**) می‌تواند مناسب باشد.

(پ) کسر فروش بلوکی زمانی اعمال می‌شود که دارایی موضوع ارزشگذاری، بلوکی از سهام یک شرکت بورسی را نشان می‌دهد، به طوری که مالک آن نمی‌تواند به سرعت آن بلوک سهام را بدون تاثیر منفی بر قیمت معامله در بازار بورس بفروشد. کسر فروش بلوکی ممکن است با استفاده از هر روش مناسبی تعیین شود، اما معمولاً از مدلی استفاده می‌شود که در آن مدت زمانی لحاظ می‌شود که مالک می‌تواند سهام مربوط را بدون تاثیر منفی بر قیمت معامله در بورس بفروشد (یعنی فروش بخش نسبتاً کوچکی از حجم معمول معاملات روزانه اوراق بهادار در هر روز). در برخی مبانی ارزش، به ویژه ارزش منصفانه برای اهداف گزارشگری مالی، کسر فروش بلوکی ممنوع است.

۴۰. رویکرد درآمد

۴۰.۱. رویکرد درآمد با تنزیل جریان نقدی آتی به ارزش جاری، ملاکی از ارزش را ارائه می‌دهد. بر اساس رویکرد درآمد، ارزش دارایی بر اساس ارزش درآمد، جریان نقدی یا صرفه جویی در مخارج توسط دارایی تعیین می‌شود.

۴۰.۲. رویکرد درآمد می‌بایست تحت شرایط زیر بکار گرفته شود:

(الف) توانایی درآمدزایی دارایی عنصر مهمی است که از دیدگاه متقاضیان بر ارزش دارایی تاثیر می‌گذارد و/یا

(ب) پیش‌بینی‌های معقولی از مقدار و زمان درآمد آتی برای دارایی مربوط در دسترس است، اما در هر صورت بازار قابل مقایسه چندانی وجود ندارد.

۴۰.۳. شرایط فوق نشان می‌دهد که رویکرد درآمد وزن قابل توجهی داشته و می‌بایست اعمال شود، با این وجود، موارد زیر شرایط اضافه‌تری است که رویکرد درآمد همچنان وزن قابل توجهی جهت استفاده دارد. هنگام استفاده از رویکرد درآمد تحت شرایط زیر، ارزشگذار می‌بایست در نظر بگیرد که آیا رویکردهای دیگر معیارهای ارزش حاصل از رویکرد درآمد را تایید می‌کنند:

(الف) توانایی درآمدزایی دارایی موضوع ارزشگذاری، تنها یکی از چندین عامل مؤثر بر ارزش از دیدگاه مشارکت‌کننده است،

(ب) ابهام بااهمیت در مبلغ و زمان درآمد آتی مربوط به دارایی موضوع ارزشگذاری،

(پ) عدم دسترسی به اطلاعات دارایی موضوع ارزشگذاری (برای مثال، دارنده منافع فاقد حق کنترل ممکن است به صورت‌های مالی تاریخی دسترسی داشته باشد اما به پیش‌بینی‌ها/بودجه‌ها دسترسی نداشته باشد) و/یا

(ت) دارایی موضوع ارزشگذاری هنوز شروع به ایجاد درآمد نکرده است، اما پیش‌بینی می‌شود که این کار را انجام دهد.

۴۰.۴. مبنای اساسی رویکرد درآمد این است که سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گذاری خود انتظار بازدهی دارند که می‌بایست منعکس‌کننده سطح ریسک سرمایه‌گذاری باشد.

۴۰.۵. به طور کلی، سرمایه‌گذاران می‌توانند انتظار داشته باشند تنها ریسک سیستماتیک (یا "ریسک بازار" یا "ریسک عدم تنوع بخشی") جبران شود.

۵۰. روش‌های رویکرد درآمد

۵۰.۱. اگرچه روش‌های زیادی برای پیاده‌سازی رویکرد درآمد وجود دارد، روش‌های تحت رویکرد درآمد به طور مؤثری مبتنی بر تنزیل جریان نقدی آتی به ارزش فعلی است که تغییراتی از روش جریان نقدی تنزیل شده (**ت پ**) است. مفاهیم زیر به طور جزئی یا کامل برای تمام روش‌های رویکرد درآمد اعمال می‌شود.

روش جریان نقدی تنزیل شده (DCF)

۵۰.۲. تحت روش جریان نقدی تنزیل شده (**ت پ**)، جریان نقدی پیش‌بینی شده تا تاریخ ارزشگذاری تنزیل می‌شود تا ارزش فعلی دارایی بدست آید.

۵۰.۳. در برخی شرایط برای دارایی‌های با عمر طولانی یا با عمر نامحدود، روش جریان نقدی تنزیل شده (**ت پ**) ممکن است دارای ارزش پایانی باشد که نشان‌دهنده ارزش دارایی در پایان دوره پیش‌بینی است. در شرایط دیگر، ارزش دارایی می‌تواند تنها با استفاده از ارزش پایانی بدون دوره پیش‌بینی محاسبه شود. گاهی اوقات از این روش به عنوان روش سرمایه‌ای کردن درآمد یاد می‌شود.

۵۰.۴. مراحل اصلی در روش جریان نقدی تنزیل شده (**ت پ**) عبارتند از:

الف) مناسب‌ترین نوع جریان نقدی را با توجه به ماهیت دارایی تحت ارزشگذاری انتخاب کنید (یعنی قبل از مالیات یا پس از مالیات، کل جریان‌های نقدی یا جریان‌های نقدی مربوط به حقوق مالکانه، واقعی یا اسمی، و غیره)،

ب) در صورت وجود، مناسب‌ترین دوره پیش‌بینی را که طی آن جریان نقدی پیش‌بینی می‌شود، تعیین کنید.

پ) جریان نقدی را برای آن دوره پیش‌بینی کنید،

ت) تعیین کنید آیا ارزش پایانی برای دارایی موضوع در پایان دوره پیش‌بینی مناسب است (در صورت وجود) و سپس ارزش پایانی مناسب را بر اساس ماهیت دارایی تعیین نمایید.

ث) نرخ تنزیل مناسب را تعیین کنید، و

ج) در صورت امکان، نرخ تنزیل را برای جریان نقدی پیش‌بینی‌شده آتی شامل ارزش پایانی، اعمال کنید.

نوع جریان نقدی

۵۰.۵. هنگام انتخاب نوع مناسب جریان نقدی طبق ماهیت دارایی، ارزشگذاران باید عوامل زیر را در نظر بگیرند. به علاوه، نرخ تنزیل و سایر ورودی‌ها می‌بایست با نوع جریان نقدی انتخابی مطابقت داشته باشد.

الف) جریان نقدی به مجموع دارایی یا بهره جزئی: معمولاً از جریان نقدی به مجموع دارایی استفاده می‌شود. با این حال، ممکن است گاهی از سطوح دیگر درآمد نیز استفاده شود، مانند جریان نقدی به حقوق مالکانه (پس از پرداخت بهره و اصل بدهی) یا سود سهام (تنها جریان نقدی توزیع شده بین صاحبان سهام). غالباً جریان نقدی به مجموع دارایی بکار می‌رود؛ زیرا دارایی می‌بایست به لحاظ نظری ارزش واحدی داشته باشد که مستقل از نحوه تأمین مالی آن یا پرداخت درآمد به عنوان سود تقسیمی یا سرمایه‌گذاری مجدد، باشد.

ب) جریان نقدی ممکن است قبل از مالیات یا پس از مالیات باشد: نرخ مالیات اعمال شده می‌بایست با مبنای ارزش مطابقت داشته باشد و در بسیاری از موارد، نرخ مالیات نرخ ویژه مالک ملاک است.

پ) اسمی در مقابل واقعی: جریان نقدی واقعی تورم را در نظر نمی‌گیرد در حالی که جریان‌های نقدی اسمی شامل تورم مورد انتظار است. اگر جریان نقدی مورد انتظار دارای نرخ تورم مورد انتظار باشد، نرخ تنزیل می‌بایست بابت تورم تعدیل شود.

ت) واحد پول: انتخاب واحد پول مورد استفاده بر مفروضات مربوط به تورم و ریسک تاثیر می‌گذارد. این امر به ویژه در بازارهای نوظهور یا واحدهای پولی با نرخ تورم بالا مصداق دارد. واحد پولی که پیش‌بینی بر اساس آن انجام می‌شود، ریسک‌های مربوط به آن جدا و متمایز از ریسک‌های مرتبط با کشوری(های) است که دارایی در آن قرار دارد یا فعالیت می‌کند.

ث) نوع جریان نقدی پیش‌بینی شده: برای مثال، پیش‌بینی جریان نقدی ممکن است نشان‌دهنده جریان‌های نقدی مورد انتظار، یعنی سناریوهای موزون شده براساس احتمال)، محتمل‌ترین جریان‌های نقدی، جریان‌های نقدی قراردادی و غیره باشد.

۵۰.۶. نوع جریان نقدی انتخاب شده باید مطابق با دیدگاه طرف معامله باشد. برای مثال، جریان‌های نقدی و نرخ‌های تنزیل برای املاک معمولاً بر مبنای قبل از مالیات و در کسب‌وکارها غالباً بر مبنای پس از مالیات لحاظ می‌شوند. تعدیل بین نرخ‌های قبل از مالیات و پس از مالیات می‌تواند پیچیده و مستعد خطا باشد و باید با احتیاط به آن پرداخته شود.

۵۰.۷. هنگامی که واحد پول ارزشگذاری با واحد پول بکار رفته در پیش‌بینی جریان نقدی ("واحد پول عملیاتی") متفاوت باشد، ارزشگذار می‌بایست از یکی از دو روش تسعیر ارز زیر استفاده کند:

(الف) با استفاده از نرخ تنزیل مناسب برای واحد پول عملیاتی، جریان‌های نقدی را به واحد پول عملیاتی تبدیل کنید. ارزش فعلی جریان‌های نقدی را با نرخ لحظه‌ای در تاریخ ارزشگذاری به واحد پول ارزشگذاری تبدیل کنید.

(ب) از منحنی تبادل ارز برای تبدیل پیش‌بینی‌های واحد پول عملیاتی به پیش‌بینی واحد پول ارزشگذاری و تنزیل پیش‌بینی‌ها با استفاده از نرخ تنزیل مناسب برای واحد پول ارزشگذاری استفاده کنید. زمانی که منحنی تبادل ارز به صورت قابل اتکا در دسترس نباشد (مثلاً به دلیل کمبود نقدینگی در بازارهای تبادل ارز)، ممکن است استفاده از این روش امکان‌پذیر نباشد و تنها روش گفته شده در بند ۵۰.۷ (الف) را می‌توان بکار برد.

طول دوره پیش بینی

۵۰.۸. معیارهای انتخاب به هدف ارزشگذاری، ماهیت دارایی، اطلاعات موجود و مبانی ارزش مورد نیاز، بستگی دارد. برای دارایی با عمر کوتاه، پیش بینی جریان نقدی در کل عمر مفید آن، به احتمال بیشتری هم امکان پذیر و هم مربوط است.

۵۰.۹. ارزشگذاران هنگام انتخاب دوره پیش بینی، می بایست عوامل زیر را در نظر بگیرند:

(الف) عمر دارایی،

(ب) دوره مناسبی که برای آن داده های قابل اتکا در دسترس است تا بر اساس آن پیش بینی ها صورت گیرد،

(پ) حداقل طول دوره پیش بینی برای دارایی که برای رسیدن به سطح ثابتی از رشد و سود کافی باشد و پس از آن بتوان از ارزش پایانی استفاده کرد.

(ت) در ارزشگذاری دارایی های چرخه ای، در صورت امکان دوره پیش بینی می بایست شامل یک چرخه کامل باشد، و

(ث) برای دارایی های با عمر محدود مانند اکثر ابزارهای مالی، معمولاً جریان های نقدی در کل عمر دارایی پیش بینی می شوند.

۵۰.۱۰. در برخی موارد، به ویژه زمانی که دارایی در تاریخ ارزشگذاری، سطح ثابتی از رشد و سودآوری دارد، ممکن است نیازی به در نظر گرفتن طول دوره پیش بینی نباشد و ارزش پایانی می تواند تنها مبنای ارزش باشد (که گاهی به عنوان روش سرمایه ای کردن درآمد بیان می شود).

۵۰.۱۱. در انتخاب طول دوره پیش بینی، نباید تنها دوره نگهداری در نظر گرفته شده توسط سرمایه گذار مدنظر باشد و بر ارزش دارایی تاثیر بگذارد. با این حال، چنانچه هدف ارزشگذاری تعیین ارزش سرمایه گذاری آن باشد، ممکن است دوره ای که قرار است دارایی نگهداری شود، در تعیین طول دوره پیش بینی لحاظ شود.

پیش بینی جریان نقدی

۵۰.۱۲. جریان نقدی در دوره پیش بینی با استفاده از اطلاعات مالی آینده نگر (شخ) درآمدها/جریان ها و مخارج/خروجی های پیش بینی شده در نظر گرفته می شود.

۵۰.۱۳. همانطور که در بند ۵۰.۱۲ الزامی است، صرف نظر از منبع **شخ** (به عنوان مثال، پیش‌بینی مدیریت)، ارزشگذار باید ارزیابی اطلاعات مالی آینده‌نگر (**شخ**)، مفروضات زیربنایی اطلاعات مالی آینده‌نگر (**شخ**) و مناسب بودن آنها برای هدف ارزشگذاری را تحلیل کند. مناسب بودن اطلاعات مالی آینده‌نگر (**شخ**) و مفروضات زیربنایی، به هدف و مبانی ارزش مورد نیاز بستگی دارد. به عنوان مثال، جریان نقدی بکار رفته در تعیین ارزش بازار، بایستی منعکس‌کننده اطلاعات مالی آینده‌نگری باشد که توسط مشارکت‌کنندگان پیش‌بینی می‌شود. در مقابل، ارزش سرمایه‌گذاری می‌تواند با استفاده از جریان نقدی بر اساس پیش‌بینی‌های منطقی از دیدگاه سرمایه‌گذاری خاص، اندازه‌گیری شود.

۵۰.۱۴. جریان نقدی به فواصل دوره‌ای مناسب (مثلاً هفتگی، ماهانه، فصلی یا سالانه) با انتخاب فاصله زمانی بسته به ماهیت دارایی، الگوی جریان نقدی، داده‌های موجود و طول دوره پیش‌بینی تقسیم می‌شود.

۵۰.۱۵. جریان نقدی پیش‌بینی شده، می‌بایست مقدار و زمان‌بندی کل جریان‌های نقدی ورودی و خروجی آتی مرتبط با دارایی موضوع ارزشگذاری را به گونه‌ای متناسب با مبنای ارزش نشان دهد.

۵۰.۱۶. به طور معمول، جریان نقدی پیش‌بینی شده یکی از موارد زیر را منعکس می‌کند:

(الف) جریان نقدی قراردادی یا تعهد شده،

(ب) محتمل‌ترین مجموعه جریان نقدی،

(پ) جریان نقدی مورد انتظار موزون شده براساس احتمال، یا

(ت) سناریوهای متعدد جریان نقدی احتمالی آتی.

۵۰.۱۷. انواع مختلف جریان‌های نقدی اغلب سطوح مختلف ریسک را منعکس می‌کنند و می‌توانند نرخ‌های تنزیل متفاوتی داشته باشند. مثلاً جریان‌های نقدی مورد انتظار موزون شده براساس احتمال، انتظارات پیامدهای ممکن را در بر می‌گیرد و به هیچ شرایط یا رویداد خاصی وابسته نیست (توجه داشته باشید که وقتی از جریان نقدی مورد انتظار موزون شده براساس احتمال استفاده می‌شود، همواره لازم نیست ارزشگذاران توزیع تمام جریان‌های نقدی ممکن را با استفاده از مدل‌ها و تکنیک‌های پیچیده در نظر بگیرند. در عوض، ارزشگذاران می‌توانند تعداد محدودی از سناریوها و احتمالات گسسته را تعریف کنند که مجموعه‌ای از جریان‌های نقدی

ممکن را در بر می گیرد). محتمل ترین مجموعه جریان های نقدی ممکن است مشروط به رویدادهای آتی خاصی بوده و بتواند ریسک های متفاوت با نرخ تنزیل های متفاوتی را منعکس کند.

۵۰.۱۸. در حالی که ارزشگذاران بیشتر از اطلاعات مالی آینده نگر (تخ) که نشانگر درآمدها و هزینه های حسابداری است، استفاده می کنند اما معمولاً استفاده از جریان نقدی که توسط مشارکت کنندگان به عنوان مبنای ارزشگذاری پیش بینی می شود، ارجحیت دارد. برای مثال، هزینه های غیرنقدی حسابداری، مانند استهلاک، باید برگشت داده شود و جریان های نقدی خروجی مورد انتظار مربوط به مخارج سرمایه ای یا تغییرات سرمایه در گردش باید در محاسبه جریان نقدی کسر شود.

۵۰.۱۹. ارزشگذاران باید اطمینان حاصل کنند که فصلی بودن و چرخه ای بودن دارایی موضوع ارزشگذاری به طور مناسب در پیش بینی جریان نقدی در نظر گرفته شده است.

ارزش پایانی

۵۰.۲۰. در مواردی که انتظار می رود استفاده از دارایی فراتر از دوره پیش بینی ادامه یابد، ارزشگذاران باید ارزش دارایی را در پایان آن دوره برآورد کنند. سپس ارزش پایانی در تاریخ ارزشگذاری با استفاده از همان نرخ تنزیل جریان نقدی پیش بینی شده، تنزیل می شود.

۵۰.۲۱. در ارزش پایانی می بایست موارد زیر در نظر گرفته شود:

(الف) اینکه دارایی دارای ماهیت خراب شدنی / عمر محدود یا عمر نامحدود است، زیرا این موضوع بر روش مورد استفاده جهت محاسبه ارزش پایانی تاثیر می گذارد،

(ب) آیا احتمال رشد آتی برای دارایی فراتر از دوره پیش بینی وجود دارد یا خیر،

(پ) آیا سرمایه ثابت از پیش تعیین شده ای وجود دارد که انتظار می رود در پایان دوره پیش بینی دریافت شود،

(ت) سطح ریسک مورد انتظار دارایی در زمان محاسبه ارزش پایانی،

(ث) برای دارایی های چرخه ای، در ارزش پایانی باید ماهیت چرخه ای دارایی لحاظ شود و نباید سطوح «سقف» یا «کف» جریان های نقدی دائمی فرض شود، و

(ج) خصوصیات ذاتی مالیاتی دارایی در پایان دوره پیش‌بینی (در صورت وجود) و اینکه آیا انتظار می‌رود این خصوصیات مالیاتی نامحدود ادامه یابد یا خیر.

۵۰.۲۲. ارزشگذاران می‌توانند از هر روش معقولی برای محاسبه ارزش پایانی استفاده کنند. در حالی که روش‌های مختلفی برای محاسبه ارزش پایانی وجود دارد، سه روش رایج برای محاسبه ارزش پایانی عبارتند از:

(الف) مدل رشد گوردون / مدل رشد دائمی (تنها مناسب دارایی‌های با عمر نامحدود)،

(ب) رویکرد بازار/ارزش خروجی (مناسب برای دارایی‌های خراب شدنی / با عمر محدود و دارایی‌های با عمر نامحدود)،

(ج) ارزش اسقاط/مخارج واگذاری (تنها مناسب دارایی‌های فاسد شدنی / با عمر محدود)

مدل رشد گوردون / مدل رشد دائمی

۵۰.۲۳. مدل رشد ثابت فرض می‌کند که دارایی با نرخ ثابتی تا بی‌نهایت رشد می‌کند (یا کاهش می‌یابد).

رویکرد بازار / ارزش خروجی

۵۰.۲۴. رویکرد بازار/ارزش خروجی می‌تواند به روش‌های مختلفی انجام شود، اما هدف نهایی محاسبه ارزش دارایی در پایان دوره پیش‌بینی جریان نقدی است.

۵۰.۲۵. روش‌های متداول برای محاسبه ارزش پایانی تحت این روش شامل استفاده از یک عامل سرمایه‌گذاری مبتنی بر شواهد بازار یا ضریب بازار است.

۵۰.۲۶. زمانی که از رویکرد بازار/ارزش خروجی استفاده می‌شود، ارزشگذاران باید الزامات مربوط در بخش رویکرد بازار و روش‌های رویکرد بازار این استاندارد را رعایت کنند (بخش‌های ۲۰ و ۳۰). با این حال، ارزشگذاران می‌بایست شرایط بازار مورد انتظار را هم در پایان دوره پیش‌بینی در نظر بگیرند و تعدیلات لازم را انجام دهند.

ارزش اسقاط / مخارج واگذاری

۵۰.۲۷. ارزش پایانی برخی از دارایی‌ها ممکن است با جریان نقدی قبلی ارتباط کمی داشته و یا هیچ ارتباطی نداشته باشد. نمونه‌هایی از این دارایی‌ها اتلاف دارایی‌هایی از قبیل معدن یا چاه نفت است.

۵۰.۲۸. در چنین مواردی، ارزش پایانی معمولاً به عنوان ارزش اسقاط دارایی، به کسر مخارج واگذاری دارایی محاسبه می‌شود. در شرایطی که مخارج واگذاری از ارزش اسقاط بیشتر باشد، ارزش پایانی منفی است و مخارج واگذاری یا تعهد برچیدن دارایی نامیده می‌شود.

نرخ تنزیل

۵۰.۲۹. نرخ‌ها که با آن جریان نقدی پیش‌بینی‌شده تنزیل می‌شود، نه تنها باید ارزش زمانی پول، بلکه ریسک‌های مرتبط با نوع جریان نقدی و عملیات آتی دارایی را نیز منعکس کند.

۵۰.۳۰. نرخ تنزیل باید با نوع جریان نقدی مطابقت داشته باشد.

۵۰.۳۱. ارزشگذاران می‌توانند از هر روش معقولی برای تعیین نرخ تنزیل مناسب استفاده کنند. در حالی که روش‌های زیادی برای تعیین نرخ تنزیل یا تعیین معقول بودن نرخ تنزیل وجود دارد، روش‌های رایج شامل موارد زیر است:

(الف) مدل قیمت‌گذاری دارایی‌های سرمایه‌ای (**ج ا ب**)،

(ب) میانگین موزون هزینه سرمایه (**ب ب ا س**)،

(پ) نرخ/بازده مشهود یا استنتاجی،

(ت) روش افزایش تدریجی.

۵۰.۳۲. ارزشگذاران باید هنگام ارزیابی مناسب بودن نرخ تنزیل تحلیل‌های تاییدی را در نظر بگیرند. تحلیل‌های رایج شامل موارد زیر است:

(الف) نرخ بازده داخلی (**د د ث**)،

(ب) میانگین موزون بازده دارایی‌ها (**ا د ا س**)،

(پ) معیارهای ارزش از رویکردهای دیگر، مانند رویکرد بازار، یا مقایسه ضرایب رویکرد درآمد با ضرایب بازار شرکت‌ها یا ضرایب معامله.

۵۰.۳۳. در تعیین نرخ تنزیل، ارزشگذار باید موارد زیر را در نظر بگیرد:

(الف) نوع دارایی مورد ارزشگذاری. به عنوان مثال، نرخ‌های تنزیل بکار رفته در ارزشگذاری بدهی‌ها با نرخ‌هایی که هنگام ارزشگذاری املاک یا کسب و کارها استفاده می‌شود، متفاوت است.

(ب) نرخ‌های ضمنی در معاملات مشابه در بازار،

(پ) موقعیت جغرافیایی دارایی و/یا موقعیت بازارهایی که در آن معامله می‌شود،

(ت) عمر/مدت و/یا سررسید دارایی و ثبات ورودی‌ها. برای مثال، سررسید نرخ بدون ریسک اعمال شده به شرایط بستگی دارد، اما رویکرد رایج تطبیق سررسید نرخ بدون ریسک با افق زمانی جریان‌های نقدی در نظر گرفته شده است.

(ث) مبانی ارزش اعمال شده،

(ج) واحد پولی جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده.

۵۰.۳۴. در تعیین نرخ تنزیل، ارزشگذار باید:

(الف) روش مورد استفاده برای تعیین نرخ تنزیل را مستند کند تا استفاده از آن پشتیبانی شود.

(ب) ارائه شواهدی برای تعیین نرخ تنزیل، از جمله شناسایی ورودی‌های مهم و پشتیبانی از تعیین یا منبع آن.

۵۰.۳۵. ارزشگذاران باید هدف از پیش‌بینی و مطابقت مفروضات پیش‌بینی با مبانی ارزش اعمال‌شده را در نظر بگیرند. اگر مفروضات پیش‌بینی با مبانی ارزش مطابقت نداشته باشد، پیش‌بینی یا نرخ تنزیل تعدیل می‌شود (به بند ۵۰.۳۸ مراجعه کنید).

۵۰.۳۶. ارزشگذاران بایستی ریسک دستیابی به جریان نقدی پیش‌بینی شده دارایی را در هنگام تعیین نرخ تنزیل در نظر بگیرند. به ویژه، ارزشگذار باید ارزیابی کند که آیا ریسک مفروضات جریان نقدی پیش‌بینی شده در نرخ تنزیل لحاظ شده است یا خیر.

۵۰.۳۷. در حالی که راه‌های مختلفی برای ارزیابی ریسک دستیابی به جریان نقدی پیش‌بینی شده وجود دارد، تعدادی از رویه‌های رایج شامل موارد زیر است:

(الف) اجزای اصلی جریان نقدی پیش‌بینی‌شده را شناسایی کنید و آنها را با موارد زیر مقایسه کنید:

- عملکرد مالی و عملیاتی تاریخی دارایی،
- عملکرد تاریخی و مورد انتظار دارایی‌های مشابه،
- عملکرد تاریخی و مورد انتظار در صنعت، و
- نرخ‌های رشد کوتاه مدت و بلندمدت مورد انتظار کشور یا منطقه‌ای که دارایی عمدتاً در آن فعالیت می‌کند،

(ب) تایید کنید که آیا جریان نقدی پیش‌بینی‌شده، نشان‌دهنده جریان‌های نقدی مورد انتظار (یعنی سناریوهای موزون‌شده براساس احتمال)، در مقابل محتمل‌ترین جریان‌های نقدی (یعنی محتمل‌ترین سناریو)، دارایی یا نوع دیگری از جریان نقدی است.

(پ) در صورت استفاده از جریان‌های نقدی مورد انتظار، پراکندگی نسبی نتایج احتمالی بکار رفته در تعیین جریان‌های نقدی مورد انتظار را در نظر بگیرید (به عنوان مثال، پراکندگی بالا ممکن است نیاز به تعدیل نرخ تنزیل را نشان دهد).

(ت) پیش‌بینی‌های قبلی دارایی را با نتایج واقعی مقایسه کنید تا صحت و قابلیت اتکای برآوردهای مدیریت را ارزیابی کنید.

(ث) عوامل کیفی را در نظر بگیرید و

(ج) معیارهای ارزش مانند معیارهای در نتیجه رویکرد بازار را در نظر بگیرید.

۵۰.۳۸. چنانچه ارزشگذار تشخیص دهد در جریان نقدی پیش‌بینی شده دارایی، ریسک‌های خاصی لحاظ شده که در نرخ تنزیل منظور نشده است، ارزش‌گذار باید (۱) پیش‌بینی را تعدیل کند یا (۲) نرخ تنزیل را برای لحاظ ریسک‌هایی که قبلاً شناسایی نشده‌اند، تعدیل کند.

(الف) هنگام تعدیل پیش‌بینی جریان نقدی، ارزشگذار باید منطق ضرورت انجام تعدیلات را بیان کند، از رویه‌های کمی برای تعدیلات استفاده کند و ماهیت و مقدار تعدیلات را مستند کند.

(ب) هنگام تعدیل نرخ تنزیل، ارزشگذار باید مستند کند که چرا تعدیل پیش‌بینی جریان نقدی مناسب یا امکان‌پذیر نبوده، دلیل منطقی برای اینکه چرا چنین ریسک‌هایی در نرخ تنزیل لحاظ نمی‌شوند را ارائه دهد، از رویه‌های کمی و کیفی برای تعدیلات استفاده کند. تعدیلات و ماهیت و میزان تعدیل را مستند کند. استفاده از رویه‌های کمی لزوماً مستلزم تعدیل کمی نرخ تنزیل نیست. ارزشگذار نیازی به انجام فرآیند کمی جامع ندارد، بلکه باید تمام اطلاعاتی را که به طور منطقی در دسترس است را در نظر بگیرد.

۵۰.۳۹. در تعیین نرخ تنزیل، در نظر گرفتن تاثیر نحوه حسابداری دارایی بر ریسک غیرسیستماتیک و تعیین نرخ تنزیل می‌تواند مناسب باشد. مثلاً ارزشگذار بایستی در نظر بگیرد که آیا فعالان بازار نرخ تنزیل دارایی را به‌صورت جداگانه یا در پرتفوی گسترده‌تری با لحاظ ریسک‌های غیرسیستماتیک احتمالی تنوع‌بخشی ارزیابی می‌کنند.

۵۰.۴۰. ارزشگذار باید تاثیر قراردادهای بین شرکتی و قیمت‌گذاری انتقالی را بر نرخ تنزیل در نظر بگیرد. به عنوان مثال، تعیین بازده ثابت یا تضمین شده برای برخی از کسب و کارها یا شرکت‌های متعلق به یک شرکت بزرگتر، که کاهش ریسک جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده، نرخ تنزیل مناسب را کاهش می‌دهد، رایج است. با این حال، سایر کسب و کارها یا شرکت‌های متعلق به یک شرکت بزرگتر، به عنوان درآمدهای باقیمانده محسوب می‌شوند که در آنها بازده و ریسک مازاد تخصیص می‌یابد، در نتیجه ریسک جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده شرکت و نرخ تنزیل مناسب افزایش می‌یابد.

۶۰. رویکرد بها

۶۰.۱. رویکرد بها معیار ارزش را با استفاده از این اصل اقتصادی ارائه می‌کند که خریدار برای یک دارایی بیشتر از مخارج تحصیل دارایی با مطلوبیت برابر، چه از طریق خرید و چه از طریق ساخت، پرداخت نمی‌کند، مگر اینکه زمان نامناسب، دردسر، ریسک یا عوامل دیگری وجود داشته باشد. این رویکرد معیار ارزش را از طریق محاسبه بهای جایگزینی یا تولید مجدد دارایی به کسر خرابی فیزیکی و سایر اشکال مربوط به نابایی، ارائه می‌دهد.

۶۰.۲. رویکرد بها باید تحت شرایط زیر بکار گرفته شود:

(الف) مشارکت‌کنندگان می‌توانند دارایی را با کاربرد تقریباً مشابه دارایی موضوع ارزشگذاری، بدون محدودیت‌های قانونی یا نظارتی باز تولید کنند، و دارایی می‌تواند آنقدر سریع بازسازی شود که مشارکت‌کننده حاضر به پرداخت صرف قابل توجهی بابت امکان استفاده فوری از دارایی تحت ارزشگذاری نباشد،

(ب) دارایی مستقیماً مولد نیست و ماهیت منحصر به فرد دارایی، استفاده از رویکرد درآمد یا رویکرد بازار را غیرممکن می‌کند و/یا

(پ) مبانی ارزش مورد استفاده، مبتنی بر بهای جایگزینی مثل ارزش جایگزینی است.

۶۰.۳. علاوه بر شرایط مندرج در بند ۶۰.۲ که نشان از کاربرد رویکرد بها است، موارد زیر هم شرایط دیگری است که در آن رویکرد بها می‌تواند بکار رود. هنگام استفاده از رویکرد بها تحت شرایط زیر، ارزشگذار باید در نظر بگیرد که آیا می‌توان برای تعیین معیار ارزش از رویکردهای دیگری استفاده کرد یا خیر:

(الف) مشارکت‌کنندگان ممکن است باز تولید دارایی با ابزار مشابه را در نظر بگیرند، اما موانع قانونی یا نظارتی احتمالی وجود دارد یا مستلزم صرف زمان قابل توجه در بازتولید دارایی است،

(ب) زمانی که استفاده از رویکرد بها نسبت به سایر رویکردها معقول به نظر می‌رسد (برای مثال، استفاده از رویکرد بها در تایید اینکه ارزشگذاری کسب‌وکار با فرض تداوم فعالیت، ارزشمندتر از فرض انحلال آن است)، و/یا

(پ) دارایی اخیراً ایجاد شده است، به طوریکه مفروضات مورد استفاده در رویکرد بها از قابلیت اتکای بالایی برخوردار است.

۶۰.۴. بطور کلی ارزش دارایی نیمه ساخته، منعکس‌کننده مخارج متحمل شده تا به امروز در ساخت دارایی (و اینکه آیا این مخارج در تعیین ارزش تاثیر داشته‌اند یا خیر) و انتظارات مشارکت‌کنندگان در مورد ارزش دارایی پس از تکمیل است، اما مخارج و زمان موردنیاز برای تکمیل دارایی و تعدیلات مناسب برای سود و ریسک، در نظر گرفته می‌شود.

۷۰. روش‌های رویکرد بها

۷۰.۱. به طور کلی، سه روش در رویکرد بها وجود دارد:

(الف) روش بهای جایگزینی: روشی که ارزش از طریق محاسبه بهای دارایی مشابه با مطلوبیت معادل بدست می‌آید.

(ب) روش مخارج تولید مجدد: روشی تحت بها که ارزش را با محاسبه بها برای تولید مجدد یک نسخه از دارایی نشان می‌دهد، و

(ج) روش مجموع اجزا: روشی که ارزش دارایی را با جمع مقادیر جداگانه اجزای آن محاسبه می‌کند.

روش بهای جایگزینی

۷۰.۲. بطور کلی، بهای جایگزینی بهایی است که با تعیین قیمت پرداختی از سوی مشارکت‌کننده مرتبط است، چراکه مبلغ پرداختی تابعی از مطلوبیت دارایی و نه ویژگی‌های فیزیکی دقیق آن است،

۷۰.۳. معمولاً بهای جایگزینی از بابت خرابی فیزیکی و تمام حالات مربوط به نابابی تعدیل می‌شود. پس از این نوع تعدیلات، این روش می‌تواند به عنوان بهای جایگزینی مستهلک شده نامیده شود.

۷۰.۴. مراحل اصلی در روش بهای جایگزینی عبارتند از:

(الف) محاسبه تمام مخارجی که مشارکت‌کننده معمولی برای ساخت یا تحصیل دارایی با مطلوبیت معادل، پرداخت می‌کند.

(ب) تعیین اینکه آیا استهلاک ناشی از نابابی فیزیکی، عملکردی و خارجی برای دارایی وجود دارد یا خیر، و

(پ) کسر مجموع استهلاک از جمع کل مخارج جهت رسیدن به ارزش دارایی.

۷۰.۵. به طور کلی بهای جایگزینی بهای دارایی معادل با عملکرد مشابه و مطلوبیت معادل دارایی تحت ارزشگذاری است، که با طراحی فعلی و با استفاده از مواد و تکنیک‌های مقرون به صرفه فعلی ساخته شده است.

روش بهای تولید مجدد

۷۰.۶. بهای تولید مجدد در شرایطی مانند موارد زیر مناسب است:

(الف) مخارج دارایی معادل بیشتر از مخارج تولید مجدد یک نسخه از دارایی موضوع ارزشگذاری است، یا

(ب) مطلوبیت ارائه شده توسط دارایی موضوع ارزشگذاری تنها می‌تواند توسط یک نسخه از همان دارایی و نه معادل آن ارائه شود.

۷۰.۷. مراحل اصلی در روش بهای تولید مجدد عبارتند از:

(الف) محاسبه تمام مخارجی که مشارکت‌کننده معمولی متقبل می‌شود،

(ب) تعیین اینکه آیا استهلاک ناشی از نابابی فیزیکی، عملکردی و خارجی برای دارایی وجود دارد یا خیر، و

(پ) کسر مجموع استهلاک از جمع کل مخارج جهت رسیدن به ارزش دارایی.

روش مجموع اجزا

۷۰.۸. روش مجموع اجزا، که به عنوان روش دارایی پایه نیز شناخته می‌شود، معمولاً برای شرکت‌های سرمایه‌گذاری یا انواع دارایی‌های دیگر یا واحدهای تجاری که ارزش در درجه اول تابعی از ارزش نگهداری آنها است، استفاده می‌شود.

۷۰.۹. مراحل اصلی در روش مجموع اجزا عبارتند از:

(الف) ارزشگذاری هر یک از دارایی‌های جزء که بخشی از دارایی موضوع است با استفاده از رویکردها و روش‌های ارزشگذاری مناسب،

(ب) جمع ارزش دارایی‌های جزء جهت محاسبه ارزش دارایی موضوع.

ملاحظات بها

۷۰.۱۰. رویکرد بها باید تمام مخارجی را که یک مشارکت‌کننده معمولی متحمل می‌شود، را در بر بگیرد.

۷۰.۱۱. عناصر بها ممکن است بسته به نوع دارایی متفاوت باشد و بایستی شامل هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیمی شود که برای جایگزینی/تولید مجدد دارایی در تاریخ ارزشگذاری مورد نیاز است. برخی موارد رایج که باید در نظر گرفته شوند عبارتند از:

(الف) هزینه‌های مستقیم:

۱. مواد، و

۲. دستمزد

(ب) هزینه‌های غیر مستقیم:

۱. هزینه حمل و نقل

۲. هزینه‌های نصب و راه‌اندازی،

۳. هزینه‌های تخصصی (طراحی، مجوز، معماری، قانونی و غیره)

۴. سایر هزینه‌ها (کمیسیون و غیره)

۵. سربار،

۶. مالیات،

۷. هزینه‌های تامین مالی (به عنوان مثال، بهره)، و

۸. حاشیه سود/سود کارآفرینی برای تولیدکننده دارایی (به عنوان مثال، بازده سرمایه‌گذاران).

۷۰.۱۲. دارایی‌ای که از شخص ثالث به دست می‌آید احتمالاً مخارج مربوط به ساخت دارایی و همچنین نوعی حاشیه سود را منعکس می‌کند تا بازده سرمایه‌گذاری آنها مشخص شود. به این ترتیب، بر اساس مبانی ارزش در معامله‌ای فرضی، در نظر گرفتن حاشیه سود روی مخارج معینی که می‌تواند به عنوان سود هدف بیان شود، یا سرجمع یا درصدی از بازده مخارج یا ارزش، می‌تواند مناسب باشد. با این حال، مخارج تامین مالی در صورت وجود ممکن است منعکس‌کننده بازده مورد نیاز مشارکت‌کنندگان در سرمایه پرداخت شده باشد، بنابراین ارزشگذاران باید در لحاظ هزینه‌های تامین مالی و حاشیه سود محتاط باشند.

۷۰.۱۳. وقتی مخارج از قیمت‌های واقعی، اعلامی یا برآورد شده توسط تامین‌کنندگان یا اشخاص ثالث به دست می‌آیند، از قبل شامل سطح سود مورد نظر شخص ثالث هستند.

۷۰.۱۴. مخارج واقعی تحمل شده در ساخت دارایی موضوع (یا دارایی مشابه) ممکن است در دسترس باشد و معیاری از بهای دارایی ارائه دهد. با این حال، نیاز به تعدیلاتی دارد تا موارد زیر را منعکس کند:

(الف) نوسانات بها در تاریخی که هزینه انجام شده و تاریخ ارزشگذاری، و

(ب) هر گونه هزینه‌های غیرمعمول یا استثنایی، یا صرفه‌جویی، که در مخارج منعکس می‌شوند اما جز مخارج ساخت دارایی معادل نیستند.

۸۰. استهلاک / نابابی

۸۰.۱. در رویکرد بها، «استهلاک» به تعدیلاتی گفته می‌شود که در مخارج برآوردی ساخت دارایی با مطلوبیت معادل، لحاظ می‌شود تا تاثیر هر گونه نابابی دارایی موضوع را منعکس کند. این معنی با کاربرد این کلمه در گزارشگری مالی یا قوانین مالیاتی که به روشی برای هزینه کردن سیستماتیک مخارج سرمایه‌ای در طول زمان اشاره دارد، متفاوت است.

۸۰.۲. تعدیل استهلاک معمولاً برای انواع نابابی زیر در نظر گرفته می‌شود که ممکن است هنگام انجام تعدیلات به زیر دسته‌هایی تقسیم شوند:

الف) نابابی فیزیکی: از دست دادن سودمندی ناشی از خرابی فیزیکی دارایی یا اجزای آن در اثر قدمت و استفاده از آن.

ب) نابابی عملکردی: هرگونه از دست دادن قابلیت ناشی از ناکارآمدی دارایی موضوع در مقایسه با جایگزینی آن، مانند قدیمی بودن طراحی، مشخصات یا فناوری آن.

پ) نابابی خارجی یا اقتصادی: هرگونه از دست دادن سودمندی ناشی از عوامل اقتصادی یا موقعیتی خارج از دارایی. این نوع نابابی می‌تواند موقت یا دائمی باشد.

۸۰.۳. استهلاک/نابابی باید عمر فیزیکی و اقتصادی دارایی را در نظر بگیرد:

الف) عمر فیزیکی عبارت است از مدت زمانی که دارایی می‌تواند قبل از فرسوده شدن یا تعمیرات اقتصادی با فرض تعمیر و نگهداری معمول اما بدون لحاظ نوسازی یا بازسازی احتمالی، استفاده شود،

ب) عمر اقتصادی عبارت است از مدت زمانی که پیش‌بینی می‌شود دارایی بتواند بازده مالی ایجاد کند یا در استفاده جاری آن منفعت غیر مالی ایجاد شود که متاثر از میزان نابابی عملکردی یا اقتصادی دارایی مربوط است.

۸۰.۴. به جز برخی از انواع نابابی اقتصادی یا خارجی، بیشتر انواع نابابی از مقایسه دارایی موضوع ارزشگذاری و دارایی فرضی که مبنای بهای جایگزینی یا تولید مجدد برآورد شده است، اندازه‌گیری می‌شود. با این حال، زمانی که شواهد بازار در مورد تاثیر نابابی بر ارزش در دسترس است، آن شواهد باید در نظر گرفته شود.

۸۰.۵. نابابی فیزیکی را می‌توان به دو روش مختلف اندازه‌گیری کرد:

الف) نابابی فیزیکی اصلاح‌پذیر، به عنوان مثال، هزینه تعمیر/اصلاح نابابی، یا

ب) نابابی فیزیکی غیر قابل اصلاح که عمر دارایی، کل مورد انتظار و عمر باقیمانده دارایی را در نظر می‌گیرد و در آن تعدیل نابابی فیزیکی معادل نسبت کل عمر مورد انتظار صرف شده است. کل عمر مورد انتظار می‌تواند به هر شکل مناسبی بیان شود، از جمله عمر مورد انتظار بر حسب سال، مسافت پیموده شده، واحدهای تولید شده و غیره.

۸۰.۶. دو شکل از نابابی عملکردی وجود دارد:

(الف) مازاد مخارج سرمایه‌ای، که می‌تواند ناشی از تغییر در طراحی، مواد ساخت، تکنولوژی یا تکنیک‌های ساخت باشد که به در دسترس بودن دارایی‌های معادل با مخارج سرمایه‌ای کمتر از دارایی موضوع ارزشگذاری منتج می‌شود، و

(ب) مازاد مخارج عملیاتی، که می‌تواند ناشی از بهبود طراحی یا ظرفیت مازاد باشد که به در دسترس بودن دارایی‌های معادل با مخارج عملیاتی کمتر از دارایی موضوع ارزشگذاری منتج می‌شود.

۸۰.۷. نابابی اقتصادی ممکن است زمانی اتفاق بیفتد که عوامل خارجی بر دارایی خاصی یا بر تمام دارایی‌های بکار گرفته شده در یک کسب و کار تاثیر بگذارد و باید پس از نابابی فیزیکی و نابابی عملکردی کسر شود. برای املاک، نمونه‌هایی از نابابی اقتصادی عبارت است از:

(الف) تغییرات نامساعد در تقاضا برای محصولات یا خدمات تولید شده توسط دارایی،

(ب) مازاد عرضه در بازار دارایی،

(پ) اختلال در تامین نیروی کار یا مواد اولیه، یا

(ت) دارایی مورد استفاده در کسب و کارهایی که توان پرداخت اجاره دارایی‌ها در بازار را ندارند و همچنان نرخ بازده بازار را ایجاد می‌کند.

۸۰.۸. نقد یا معادل نقد دچار نابابی نشده و تعدیل نمی‌شوند. دارایی‌های قابل فروش به کمتر از ارزش بازار تعیین شده با استفاده از رویکرد بازار تعدیل نمی‌شوند.

۹۰. مدل ارزشگذاری

۹۰.۱. مدل ارزشگذاری در مجموع به روش‌های کمی، سیستم‌ها، تکنیک‌ها و قضاوت‌های کیفی مورد استفاده برای برآورد و مستندسازی ارزش اشاره دارد.

۹۰.۲. هنگام استفاده یا تعریف یک مدل ارزشگذاری، ارزشگذار باید:

(الف) سوابق مناسب را برای پشتیبانی از انتخاب یا ایجاد مدل نگهداری کند،

(ب) شناخت و اطمینان از مطابقت خروجی مدل ارزشگذاری، مفروضات مهم و شرایط محدود کننده با مبنا و دامنه ارزشگذاری کسب کند، و

(پ) ریسک‌های اصلی مرتبط با مفروضات ارائه شده در مدل ارزشگذاری را در نظر بگیرد.

۹۰.۳. صرف نظر از ماهیت مدل ارزشگذاری، برای مطابقت با استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (ذ ۳)، ارزشگذار باید اطمینان حاصل کند که ارزشگذاری با سایر الزامات مندرج در استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (ذ ۳)، مطابقت دارد.

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری

استانداردهای دارایی

استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۰۰ (IVS200) کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها

محتوا

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	مقدمه
۳۰	مبانی ارزش
۴۰	رویکردها و روشهای ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۷۰	رویکرد بها
۸۰	ملاحظات خاص کسب و کار و منافع در کسب و کار
۹۰	حقوق مالکیت
۱۰۰	اطلاعات کسب و کار
۱۱۰	ملاحظات اقتصادی و صنعت
۱۲۰	داراییهای عملیاتی و غیرعملیاتی
۱۳۰	ملاحظات ساختار سرمایه

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول مندرج در استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها کاربرد دارد. این استاندارد دربردارنده الزامات بیشتری است که برای ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها کاربرد دارد.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. تعریف اینکه چه چیزی یک کسب‌وکار را تشکیل می‌دهد ممکن است با توجه به هدف ارزشگذاری متفاوت باشد، اما بطور کلی کسب‌وکار شامل یک سازمان یا مجموعه‌ای یکپارچه از داراییهای مورد استفاده در فعالیتهای تجاری، صنعتی، خدماتی یا سرمایه‌گذاری است. بطور کلی، یک کسب‌وکار شامل بیش از یک دارایی (یا یک دارایی واحد که ارزش آن وابسته به استفاده از داراییهای دیگر می‌باشد) است که همراه با یکدیگر کار می‌کنند تا فعالیت اقتصادی‌ای ایجاد کنند که خروجی‌های آن متفاوت از خروجی ایجادشده توسط هر دارایی منفرد است.

۲۰.۲. داراییهای نامشهود منفرد، یا گروهی از داراییهای نامشهود، ممکن است یک کسب‌وکار را تشکیل ندهند، اما با این وجود، اگر این داراییها فعالیت اقتصادی‌ای ایجاد کنند که خروجی‌های آن متفاوت از خروجی ایجادشده توسط هر دارایی منفرد باشد، در دامنه کاربرد این استاندارد قرار می‌گیرند. اگر این داراییها این معیارها را احراز نکنند، ارزشگذار باید از استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۱۰ داراییهای نامشهود و استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۲۰ بدهیهای غیرمالی استفاده کند.

۲۰.۳. فعالیتهای تجاری، صنعتی، خدماتی یا سرمایه‌گذاری کسب‌وکار ممکن است به فعالیت اقتصادی بزرگتری (یعنی ارزش) نسبت به آنچه که آن داراییها بطور جداگانه ایجاد می‌کنند، منجر شود. ارزش مازاد اغلب به عنوان ارزش تداوم فعالیت یا سرقتی شناخته می‌شود. این ارزش مازاد ممکن است در شرایطی خاص بر اساس مبانی ارزش خاص، یک دارایی جداگانه تشکیل دهد. نبود ارزش مازاد، بطور خودکار به این معنی نیست که دارایی یا گروهی از داراییها یک کسب و کار را تشکیل نمی‌دهند. علاوه بر این، از نظر اقتصادی، بخش عمده ارزش داراییهای یک کسب‌وکار ممکن است در یک دارایی واحد باشد.

۲۰.۴. کسب‌وکارها ممکن است اشکال حقوقی متعددی نظیر شرکت‌های سهامی، تضامنی، مشارکتهای خاص و مالکیت انفرادی داشته باشند. با وجود این، کسب‌وکارها می‌توانند اشکال دیگری مانند بخش، شعبه، خط تجاری، بخش، واحد مولد نقد و گروه دارایی داشته باشند که می‌تواند شامل قسمتهایی از یک یا چند شخصیت حقوقی باشد.

۲۰.۵. منافع در یک کسب‌وکار (برای مثال ، اوراق بهادار) نیز می تواند اشکال مختلفی داشته باشد. برای تعیین ارزش منافع در یک کسب‌وکار ، ارزشگذار ابتدا باید ارزش کسب‌وکار پایه را با استفاده از این استانداردها تعیین کند. در چنین مواردی، منافع در یک کسب‌وکار باید در دامنه کاربرد این استاندارد باشد اما با توجه به ماهیت منافع، برخی استانداردهای دیگر ممکن است کاربرد داشته باشد.

۲۰.۶. ارزشگذاران باید مشخص کنند که ارزش چه چیزی تعیین می‌شود، ارزش کل واحد تجاری، سهام یا سهامداری در واحد تجاری (اعم از منافع کنترلی یا فاقد حق کنترل)، یا فعالیت تجاری خاص یک واحد تجاری. نوع ارزش ایجادشده باید برای هدف ارزشگذاری مناسب باشد و به عنوان بخشی از دامنه کاربرد اطلاع رسانی شود (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ دامنه کاربرد مراجعه شود). به ویژه، تعریف شفاف کسب‌وکار یا منافعی در کسب‌وکار که قرار است ارزشگذاری شود ضروری است، حتی زمانی که ارزشگذاری برای کل واحد تجاری انجام می‌شود، زیرا ممکن است سطوح مختلفی وجود داشته باشد که ارزش مزبور در آن سطوح قابل بیان باشد. برای مثال:

الف. ارزش واحد تجاری: اغلب به عنوان ارزش کل حقوق مالکانه کسب‌وکار به اضافه ارزش بدهی‌های استقرای یا بدهی‌های مرتبط با بدهیهای استقرای آن منهای وجه نقد یا معادل‌های نقد در دسترس برای ایفای آن بدهیها توصیف می‌شود.

ب. ارزش کل سرمایه سرمایه‌گذاری‌شده: کل مبلغ پولی که صرف‌نظر از منبع آن، در حال حاضر در کسب‌وکار سرمایه‌گذاری شده است و اغلب منعکس‌کننده ارزش کل داراییها منهای بدهیهای جاری و وجه نقد است.

پ. ارزش عملیاتی: کل ارزش عملیات کسب و کار، پس از حذف ارزش داراییها و بدهیهای غیرعملیاتی.

ت. ارزش حقوق مالکانه: ارزش کسب و کار برای تمام سهامداران آن.

۲۰.۷. ارزشگذاری کسب و کارها برای اهداف مختلفی از جمله تحصیلها، ادغامها و فروش کسب‌وکارها، مالیات، دعاوی حقوقی، اقدامات مربوط به ورشکستگی و گزارشگری مالی الزامی است. ارزشگذاری کسب و کارها ممکن است به عنوان یک ورودی یا یک گام در دیگر ارزشگذاریها مانند ارزشگذاری اختیاریهای معامله سهام، طبقه (طبقات) خاص سهام، یا بدهی مورد نیاز باشد.

۳۰. مبنای ارزش

۳۰.۱. طبق استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ مبنای ارزش، ارزشگذار باید هنگام ارزشگذاری یک کسب‌وکار یا منافع در یک کسب‌وکار، مبنا (مبنای) ارزش مناسب را انتخاب کند.

۳۰.۲. اغلب، ارزشگذاری کسب‌وکارها با استفاده از مبنای ارزش تعریف‌شده توسط واحدهای تجاری/ سازمان‌هایی غیر از کمیته استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری انجام می‌شود (برخی نمونه‌های آن در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ مبنای ارزش ذکر شده است) و این مسئولیت ارزشگذار است که مقررات، قوانین و/یا دیگر رهنمودهای تفسیری مربوط به آن مبنای ارزش را در تاریخ ارزشگذاری درک کند و آنها را رعایت نماید.

۴۰. رویکردها و روشهای ارزشگذاری

۴۰.۱. سه رویکرد اصلی ارزشگذاری که در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری توصیف شده است، ممکن است برای ارزشگذاری کسب‌وکارها یا منافع در کسب‌وکارها بکار گرفته شود.

۴۰.۲. هنگام انتخاب یک رویکرد و روش، علاوه بر الزامات این استاندارد، ارزشگذار باید الزامات استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری، از جمله بند ۱۰.۳ را رعایت کند.

۵۰. رویکرد بازار

۵۰.۱. رویکرد بازار اغلب در ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها بکار گرفته می‌شود، زیرا این داراییها اغلب معیارهای مندرج در بند ۲۰.۲ یا ۲۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را احراز می‌کنند. هنگام ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها، ارزشگذاران باید الزامات بخشهای ۲۰ و ۳۰ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را رعایت کنند.

۵۰.۲. سه پایگاه داده‌های رایج مورد استفاده برای ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها با استفاده از رویکرد بازار به شرح زیر است:

الف. بازارهای عمومی سهام که در آن منافع مالکیت کسب‌وکارهای مشابه معامله می‌شوند،
ب. بازار تحصیل که در آن کل کسب‌وکارها یا منافع کنترلی در کسب‌وکارها خرید و فروش می‌شود، و

پ. معاملات قبلی سهام یا پیشنهادات برای مالکیت کسب‌وکار مورد نظر.

۵۰.۳. در رویکرد بازار باید مبنای معقولی برای مقایسه، و اتکا به، کسب‌وکارهای مشابه وجود داشته باشد. این کسب‌وکارهای مشابه باید در همان صنعت کسب‌وکار مورد نظر یا در صنعتی که به متغیرهای اقتصادی واکنش یکسان نشان می‌دهد، باشند. عواملی که برای ارزشگذاری وجود مبنای معقول برای مقایسه، باید در نظر گرفته شود، شامل موارد زیر است:

الف. شباهت با کسب‌وکار مورد نظر از نظر ویژگیهای کیفی و کمی کسب‌وکار،
ب. مقدار و قابلیت تأیید داده‌های مربوط به کسب‌وکار مشابه، و
پ. اینکه قیمت کسب‌وکار مشابه نشان‌دهنده یک معامله حقیقی و در شرایط عادی و نظام‌مند است یا خیر.

۵۰.۴. هنگام اعمال ضریب بازار، تعدیلاتی مانند موارد مندرج در بند ۶۰.۸ ممکن است هم برای شرکت مورد نظر و هم برای شرکت‌های قابل مقایسه مناسب باشد.
۵۰.۵. ارزشگذاران هنگام انتخاب و تعدیل معاملات قابل مقایسه، باید الزامات بندهای ۳۰.۷ تا ۳۰.۸ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را رعایت کنند.
۵۰.۶. ارزشگذاران باید هنگام انتخاب و تعدیل اطلاعات شرکت‌های سهامی قابل مقایسه، الزامات بندهای ۳۰.۱۳ تا ۳۰.۱۴ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را رعایت کنند.

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. رویکرد درآمد اغلب در ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها بکار گرفته می‌شود، زیرا این داراییها اغلب معیارهای مندرج در بند ۴۰.۲ یا ۴۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را احراز می‌کنند.
۶۰.۲. ارزشگذاران هنگام بکارگیری رویکرد درآمد باید الزامات بخشهای ۴۰ و ۵۰ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را رعایت کنند
۶۰.۳. درآمدها و جریانهای نقدی مربوط به یک کسب‌وکار یا منافع در یک کسب‌وکار می‌تواند به روشهای مختلفی اندازه‌گیری شود و ممکن است بر مبنای پیش از مالیات یا پس از مالیات باشد. نرخ سرمایه‌ای کردن یا نرخ تنزیل اعمال شده باید با نوع درآمدها و جریانهای نقدی استفاده‌شده سازگار باشد.
۶۰.۴. نوع درآمدها یا جریانهای نقدی استفاده‌شده بایستی با نوع منفعی که ارزشگذاری می‌شود، سازگار باشد. برای مثال:

الف. ارزش واحد تجاری، بطور معمول با استفاده از جریانهای نقدی قبل از مخارج تأمین مالی و یک نرخ تنزیل مناسب قابل اعمال در سطح جریانهای نقدی واحد تجاری، مانند میانگین موزون هزینه سرمایه، به دست می‌آید، و

ب. ارزش حقوق مالکانه ممکن است با استفاده از جریانهای نقدی مربوط به حقوق مالکانه، که پس از مخارج تأمین مالی و یک نرخ تنزیل مناسب قابل اعمال در سطح جریانهای نقدی مربوط به حقوق مالکانه، مانند مخارج تأمین مالی که از طریق حقوق مالکانه، به دست می‌آید.

۶۰.۵. رویکرد درآمد مستلزم برآورد نرخ سرمایه‌ای کردن هنگام سرمایه‌ای کردن درآمد یا جریانهای نقدی و نرخ تنزیل هنگام تنزیل جریانهای نقدی است. برای برآورد نرخ مناسب، عواملی مانند سطح نرخهای بهره، نرخ بازده مورد انتظار فعالان در سرمایه‌گذاریهای مشابه و ریسک ذاتی جریان منافع پیش‌بینی‌شده در نظر گرفته می‌شود (به بندهای ۵۰.۲۹ تا ۵۰.۳۱ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری مراجعه شود).

۶۰.۶. در روشهایی که در آنها از تنزیل استفاده می‌شود، رشد مورد انتظار ممکن است به وضوح در درآمدها یا جریانهای نقدی پیش‌بینی‌شده در نظر گرفته شود. در روشهای سرمایه‌ای کردن، رشد مورد انتظار بطور معمول در نرخ سرمایه‌ای کردن منعکس می‌شود. اگر جریانهای نقدی پیش‌بینی‌شده به صورت اسمی بیان شود، از نرخ تنزیلی باید استفاده شود که انتظار تغییرات قیمت آتی به دلیل تورم یا کاهش تورم را به حساب گرفته باشد. اگر جریانهای نقدی پیش‌بینی‌شده بطور واقعی بیان شود، نرخ تنزیلی باید استفاده شود که تغییرات قیمت مورد انتظار به دلیل تورم یا کاهش تورم در آن لحاظ نشده است.

۶۰.۷. طبق رویکرد درآمد، صورتهای مالی تاریخی کسب‌وکار، اغلب به عنوان رهنمودی برای برآورد درآمدهای آتی یا جریانهای نقدی آتی کسب‌وکار استفاده می‌شود. تعیین روندهای تاریخی در طول زمان، از طریق تجزیه و تحلیل نسبتها می‌تواند برای ارزشگذاری ریسکهای ذاتی عملیات تجاری در صنعت مربوط و چشم‌انداز عملکرد آتی، اطلاعات ضروری فراهم کند.

۶۰.۸. تعدیلات ممکن است برای انعکاس تفاوت بین جریانهای نقدی تاریخی واقعی و جریانهای نقدی‌ای که خریدار منافع در کسب‌وکار در تاریخ ارزشگذاری تجربه می‌کند، مناسب باشد. نمونه‌های مربوط شامل موارد زیر است:

الف. تعدیل درآمدها و هزینه‌ها به سطح معقولی که نشان‌دهنده عملیات مستمر مورد انتظار باشد،

ب. ارائه داده‌های مالی کسب‌وکار مورد نظر و کسب‌وکارهای قابل مقایسه بر مبنایی یکنواخت،

پ. تعدیل معاملات غیرنظام‌مند (مانند قرارداد با مشتریان یا عرضه‌کنندگان) به نرخ‌های بازار،

ت. تعدیل مخارج دستمزد یا مخارج اقلام اجاره‌شده یا مخارج تحمل‌شده به طریقی دیگر از طریق قرارداد با اشخاص وابسته به منظور انعکاس قیمت‌های بازار یا نرخ‌های بازار،

ث. انعکاس تأثیر رویدادهای غیرتکراری اقلام درآمد و هزینه تاریخی. نمونه‌هایی از رویدادهای غیرتکراری شامل زیان‌های ناشی از اعتصابات، راه‌اندازی ماشین‌آلات جدید و پدیده‌های آب و هوایی است. با وجود این، جریانهای نقدی پیش‌بینی‌شده باید درآمدها یا هزینه‌های غیرتکراری‌ای که بطور معقولی قابل پیش‌بینی است یا رویدادهای گذشته که نشانه‌ای که از رویدادهای مشابه در آینده است را منعکس کند،

و

ج. تعدیل حسابداری موجودیها برای مقایسه با کسب‌وکارهای مشابهی که ممکن است حسابهای آنها بر مبنایی متفاوت از کسب‌وکار مورد نظر نگهداری شود، یا به منظور انعکاس دقیق‌تر واقعیت اقتصادی.

۶۰.۹. هنگام استفاده از رویکرد درآمد، ممکن است لازم باشد تعدیلاتی در ارزشگذاری به عمل آید تا مواردی که در پیش‌بینی جریانهای نقدی یا نرخ تنزیل استفاده‌شده لحاظ نشده است، در ارزشگذاری منعکس شود. نمونه‌هایی در این خصوص، تعدیل بابت قابلیت معامله منافع ارزشگذاری‌شده در بازار یا تعدیل بابت اینکه منافع ارزشگذاری‌شده، منافع کنترلی یا فاقد حق کنترل در کسب‌وکار است را شامل می‌شود. با وجود این، ارزشگذاران باید اطمینان حاصل کنند که تعدیلات ارزشگذاری، منعکس‌کننده عواملی نیست که قبلاً، در جریانهای نقدی یا نرخ تنزیل لحاظ شده است. برای مثال، اینکه منافع ارزشگذاری‌شده، منافع کنترلی یا فاقد حق کنترل است، اغلب قبلاً در جریانهای نقدی پیش‌بینی‌شده لحاظ شده است.

۶۰.۱۰. در حالی که بسیاری از کسب‌وکارها ممکن است با استفاده از یک سناریوی واحد مبتنی بر جریانهای نقدی ارزشگذاری شود، ارزشگذاران می‌توانند در مواقعی که عدم اطمینان عمده نسبت به مبلغ و/یا زمانبندی جریانهای نقدی آتی وجود دارد، مدل‌های شبیه‌سازی یا مدل‌های چندسناریویی را بکار گیرند.

۷۰. رویکرد بها

۷۰.۱. رویکرد بها بطور معمول برای ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها قابل بکارگیری نیست، زیرا این داراییها به ندرت معیارهای بندهای ۷۰.۲ یا ۷۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را احراز می‌کنند. با وجود این، رویکرد بها برخی مواقع برای ارزشگذاری کسب‌وکارها کاربرد دارد، به ویژه زمانی که:

الف. کسب‌وکار مورد نظر، یک کسب‌وکار در مراحل اولیه یا مرحله راه‌اندازی باشد به‌گونه‌ای که سودها و/یا جریانهای نقدی آن بطور قابل اتکا قابل تعیین نباشد و مقایسه با کسب‌وکارهای دیگر طبق رویکرد بازار غیرعملی یا غیرقابل اتکا باشد،

ب. کسب‌وکار مورد نظر، شرکت سرمایه‌گذاری یا هلدینگ باشد که در این صورت، روش تجمیع طبق توصیف بندهای ۷۰.۸-۷۰.۹ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری است، و/یا

پ. کسب‌وکار مورد نظر، نشانی از تداوم فعالیت نداشته باشد و/یا ارزش داراییهای آن در زمان انحلال بیشتر از ارزش کسب‌وکار به عنوان یک واحد دارای تداوم فعالیت باشد.

۷۰.۲. در شرایطی که یک کسب‌وکار یا منافع در کسب‌وکار با استفاده از رویکرد بها ارزشگذاری می‌شود، ارزشگذاران باید الزامات بخشهای ۷۰ و ۸۰ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری را رعایت کنند.

۸۰. ملاحظات خاص برای کسب‌وکارها یا منافع در کسب‌وکارها

۸۰.۱. بخشهای زیر به فهرستی از موضوعات مرتبط با ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها اشاره می‌کند. فهرست زیر جامع نیست:

الف. حقوق مالکیت (بخش ۹۰).

ب. اطلاعات کسب و کار (بخش ۱۰۰).

پ. ملاحظات اقتصادی و صنعتی (بخش ۱۱۰).

ت. داراییهای عملیاتی و غیرعملیاتی (بخش ۱۲۰).

ث. ملاحظات ساختار سرمایه (بخش ۱۳۰).

۹۰. حقوق مالکیت

۹۰.۱. حقوق، امتیازات یا شرایطی که به منافع مالکیت متصل می‌شود، صرف‌نظر از اینکه در قالب مالکیت انفرادی، شرکت سهامی یا شرکت تضامنی نگهداری شود، باید در فرایند ارزشگذاری مورد توجه قرار گیرد. حقوق مالکیت، بطور معمول در یک حوزه قضایی به موجب مستندات قانونی‌ای نظیر اساسنامه، بندهای مندرج در صورتجلسات، توافقیهای شراکت و توافقیهای سهامداری (در مجموع "مستندات شرکتی") مشخص می‌شود. در برخی وضعیتها، ممکن است تمایز بین مالکیت قانونی و مالکیت انتفاعی ضروری باشد.

۹۰.۲. مستندات شرکتی ممکن است حاوی محدودیت‌هایی برای انتقال منافع یا دیگر شرطهای مرتبط با ارزش باشد. برای مثال، در مستندات شرکتی ممکن است قید شود که منافع باید به نسبت کسری از کل سرمایه سهام منتشرشده صرف‌نظر از اینکه منافع کنترلی یا منافع فاقد حق کنترل باشد، ارزشگذاری شود. در هر مورد لازم است که حقوق مرتبط با منافع ارزشگذاری‌شده و حقوق متصل به سایر طبقات منافع باید در ابتدای ارزشگذاری در نظر گرفته شود.

۹۰.۳. برای تمایز بین حقوق و تعهدات ذاتی و حقوق و تعهداتی که ممکن است تنها برای یک سهامدار خاص کاربرد داشته باشد (برای مثال، حقوق و تعهداتی که برای سهامداران فعلی وجود دارد و برای خریدار بالقوه منافع مالکیت وجود ندارد). با توجه به مبنا (مبناهای) ارزش مورد استفاده، ارزشگذار ممکن است ملزم شود تنها حقوق و تعهدات ذاتی منافع مورد نظر یا هم حقوق ذاتی منافع مورد نظر و هم حقوق قابل بکارگیری برای یک مالک خاص را در نظر بگیرد.

۹۰.۴. تمام حقوق و اولویتهای مرتبط با یک کسب‌وکار یا منافع در کسب‌وکار، از جمله موارد صفحه بعد، باید برای ارزشگذاری در نظر گرفته شود:

الف. چنانچه چندین طبقه سهام وجود دارد، ارزشگذاری باید حقوق هر طبقه متفاوت را در نظر بگیرد. این حقوق شامل موارد زیر است، اما محدود به این موارد نمی‌شود:

☐ اولویت انحلال،

☐ حق رای،

☐ بازخرید، تبدیل و شرطهای مشارکت کردن، و

☐ حق خرید و/یا فروش.

ب. زمانی که منافع کنترلی در یک کسب‌کار بتواند ارزش بیشتری نسبت به منافع فاقد حق کنترل داشته باشد، صرف کنترل یا کسر بابت فقدان کنترل ممکن است با توجه به روش (روشهای) ارزشگذاری بکارگرفته‌شده، مناسب باشد (به بند ۳۰.۱۷.ب) استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری مراجعه شود). در مورد صرف واقعی پرداخت‌شده در معاملات تکمیل‌شده، ارزشگذار باید در نظر بگیرد که آیا هم‌افزایی و سایر عواملی که موجب شده است تحصیل‌کننده آن صرفها را پرداخت کند، برای دارایی مورد نظر تا میزان قابل مقایسه‌ای کاربرد دارد یا خیر.

۱۰۰. اطلاعات کسب‌وکار

۱۰۰.۱ ارزشگذاری یک واحد تجاری یا منافع در یک کسب‌کار اغلب مستلزم اتکا به اطلاعات دریافتی از مدیریت، نمایندگان مدیریت یا سایر کارشناسان است. طبق بند ۱۰.۷ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ رویکردها و روشهای ارزشگذاری، ارزشگذار باید معقول بودن اطلاعات دریافتی از مدیریت، نمایندگان مدیریت یا سایر کارشناسان را ارزشگذاری کند و بررسی نماید که آیا اتکا به آن اطلاعات برای مقاصد ارزشگذاری مناسب است یا خیر. برای مثال، اطلاعات مالی آینده‌نگر ارائه‌شده توسط مدیریت می‌تواند منعکس‌کننده هم‌افزایی‌های مختص مالک باشد که این اطلاعات هنگام استفاده از مبنای ارزشی که مستلزم دیدگاه شریک است، ممکن است مناسب نباشد.

۱۰۰.۲ اگرچه ارزش در یک تاریخ معین، منعکس‌کننده مزایای پیش‌بینی‌شده مالکیت در آینده است، تاریخچه کسب‌وکار از این جهت مفید است که می‌تواند رهنمودی در خصوص انتظارات برای آینده ارائه نماید. بنابراین، ارزشگذاران باید صورتهای مالی تاریخی کسب‌وکار را به عنوان بخشی از کار ارزشگذاری در نظر بگیرند. چنانچه انتظار رود عملکرد آتی کسب‌وکار انحراف عمده‌ای از تجارب تاریخی داشته باشد، ارزشگذار باید درک کند که چرا عملکرد تاریخی نماینده انتظارات آتی کسب‌وکار نیست.

۱۱۰. ملاحظات اقتصادی و صنعتی

۱۱۰.۱ آگاهی از تحولات اقتصادی مرتبط و روندهای خاص صنعت برای تمام ارزشگذارین ضروری است. مواردی مانند چشم‌انداز سیاسی، سیاستهای دولت، نرخ ارز، تورم، نرخهای بهره و فعالیت بازار ممکن است بر داراییها در مکانهای مختلف و/یا بخشهای مختلف اقتصاد تاثیر کاملاً متفاوتی داشته باشد. این عوامل، به ویژه در ارزشگذاری کسب‌وکارها و منافع در

کسب و کارها مهم است، زیرا کسب و کارها ممکن است ساختارهای پیچیده ای داشته باشند از جمله اینکه در چند محل و در چند نوع عملیات فعالیت کنند.. برای مثال، یک کسب و کار ممکن است تحت تأثیر عوامل اقتصادی و صنعتی خاص مربوط به موارد زیر قرار گیرد:

- الف. محل فعالیت ثبت شده دفتر مرکزی کسب و کار و شکل قانونی کسب و کار،
- ب. ماهیت عملیات تجاری و محلی که هر یک از جنبه های کسب و کار در آنجا انجام می شود (برای مثال ، عملیات ساخت ممکن است در محلی متفاوت از محل انجام تحقیق و توسعه، انجام شود)،
- پ. محلی که کسب و کار کالاها و/یا خدمات خود را می فروشد،
- ت. واحد پول (واحدهای پول) مورد استفاده کسب و کار،
- ث. محلی که عرضه کنندگان کسب و کار در آن قرار دارند، و
- ج. کسب و کار مشمول کدام حوزه قانونی و مالیاتی است.

۱۲۰. داراییهای عملیاتی و غیرعملیاتی

- ۱۲۰.۱. ارزشگذاری منافع مالکیت در یک کسب و کار تنها به وضعیت مالی کسب و کار در یک نقطه از زمان مربوط است. درک ماهیت داراییها و بدهیهای کسب و کار و تعیین اینکه کدام اقلام برای استفاده در عملیات درآمدزای کسب و کار الزامی هستند و کدام اقلام در تاریخ ارزشگذاری کسب و کار، زائد یا «مازاد» می باشند، موضوع مهمی است.
- ۱۲۰.۲. بیشتر روشهای ارزشگذاری، ارزش داراییهایی که برای عملیات کسب و کار الزامی هستند را لحاظ نمی کند. برای مثال، کسب و کاری که با استفاده از مضربی از سودهای قبل از بهره، مالیات و استهلاک ارزشگذاری می شود، تنها ارزش داراییهای استفاده شده برای ایجاد آن سطح از سودهای قبل از بهره، مالیات و استهلاک را لحاظ می کند. چنانچه کسب و کار مورد نظر، داراییها و بدهیهای غیرعملیاتی نظیر ماشین آلات تولیدی بلااستفاده داشته باشد، ارزش آن ماشین آلات در تعیین ارزش لحاظ نمی شود. با توجه به سطح مناسب ارزش برای کار ارزشگذاری (به بند ۲۰.۳ مراجعه شود)، ممکن است ضروری باشد که ارزش داراییهای غیرعملیاتی جداگانه تعیین شود و به ارزش عملیاتی کسب و کار اضافه شود.
- ۱۲۰.۳. کسب و کارها ممکن است داراییها و/یا بدهیهای ثبت نشده داشته باشند که در صورت وضعیت مالی منعکس نشده است. چنین داراییهایی می تواند شامل داراییهای نامشهود، ماشین آلات و تجهیزات کاملاً مستهلک شده و بدهیهای قانونی/ دعاوی حقوقی باشد.

۱۲۰.۴. هنگامی که داراییها و بدهیهای غیر عملیاتی جداگانه در نظر گرفته می‌شوند، ارزشگذار باید اطمینان حاصل کند که درآمدها و هزینه‌های مرتبط با داراییهای غیرعملیاتی، در اندازه‌گیری و پیش‌بینی جریانهای نقدی استفاده‌شده در ارزشگذاری لحاظ نشده است. برای مثال، اگر کسب‌وکار یک بدهی عمده تامین نشده حقوق بازنشستگی داشته باشد و این بدهی جداگانه ارزشگذاری شود، پرداختهای مرتبط با آن بدهی نباید در جریانهای نقدی مورد استفاده در ارزشگذاری کسب‌وکار لحاظ شود.

۱۲۰.۵. اگر در ارزشگذاری، اطلاعات کسب‌وکارهایی که سهام آنها بطور عمومی معامله می‌شود لحاظ گردد، قیمت سهامی که بطور عمومی معامله می‌شود، در صورت وجود داراییهای غیرعملیاتی، بطور ضمنی ارزش این داراییهای غیرعملیاتی را نیز شامل می‌شود. به این ترتیب، ارزشگذاران باید در نظر داشته باشند که اطلاعات کسب‌وکارهایی که سهام آنها بطور عمومی معامله می‌شود را تعدیل کنند تا ارزش، درآمدها و هزینه‌های مرتبط با داراییهای غیرعملیاتی را دربرگیرد.

۱۳۰. ملاحظات ساختار سرمایه

۱۳۰.۱. کسب و کارها اغلب از طریق ترکیبی از بدهی و حقوق مالکانه تامین مالی می‌شوند. با وجود این، در بسیاری موارد، می‌توان از ارزشگذاران درخواست کرد که تنها ارزش حقوق مالکانه، طبقه خاصی از حقوق مالکانه، یا شکل دیگری از منافع مالکیت را ارزشگذاری کنند. در حالی که حقوق مالکانه یا طبقه خاصی از حقوق مالکانه گاهی می‌تواند بطور مستقیم ارزشگذاری شود، اغلب ارزش کسب‌وکار تعیین می‌شود و سپس، آن ارزش بین طبقات مختلف بدهی و حقوق مالکانه تخصیص می‌یابد.

۱۳۰.۲. در حالی که منافع مالکیت در یک دارایی متعدد است و می‌توان از ارزشگذار درخواست کرد که آنها را ارزشگذاری کند، فهرستی غیر جامع از این منافع به شرح زیر است:

الف. اوراق قرضه،

ب. بدهی قابل تبدیل،

پ. منافع شراکت، و

ت. منافع اقلیت،

ث. سهام عادی،

ج. سهام ممتاز،

چ. اختیارات معاملی،

ح. امتیاز خرید سهام.

۱۳۰۳.۳. زمانی که از ارزشگذار درخواست شود که تنها ارزش حقوق مالکانه را ارزشگذاری کند، یا تعیین کند که ارزش کسبوکار به عنوان یک مجموعه واحد چگونه بین طبقات مختلف بدهی و حقوق مالکانه توزیع شود، ارزشگذار باید حقوق و اولویتهای مختلف مرتبط با هر طبقه از بدهی و حقوق مالکانه را تعیین کند و در نظر بگیرد. حقوق و اولویتهای می‌تواند بطور گسترده به عنوان حقوق اقتصادی یا حقوق کنترل طبقه‌بندی شود.

فهرستی غیر جامع از حقوق و اولویتهای می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

الف. حق نسبت به سودهای تقسیمی یا حق اولویت‌دار نسبت به سودهای تقسیمی،

ب. اولویت انحلال،

پ. حق رای،

ت. حق بازخرید،

ث. حق تبدیل،

ج. حق مشارکت،

چ. حق ضد تقلیل،

ح. حق ثبت، و

خ. حق خرید یا فروش.

۱۳۰۴. برای ساختارهای سرمایه ساده که تنها شامل سهام عادی است و ساختارهای بدهی ساده (مانند اوراق قرضه، وام و اضافه‌برداشت)، ممکن است بتوان ارزش تمام سهام عادی واحد تجاری را از طریق برآورد مستقیم ارزش بدهی و کسر آن از ارزش واحد تجاری و تخصیص متناسب ارزش حقوق مالکانه باقیمانده به سهام عادی برآورد کرد. این روش برای تمام شرکتهایی که ساختار سرمایه ساده دارند مناسب نیست، برای مثال برای شرکتهای با اهرم بالا یا پایین مناسب نیست.

۱۳۰۵. برای ساختارهای سرمایه پیچیده، یعنی شرکتهایی که شکل حقوق مالکانه آنها شامل اقلامی غیر از صرفاً سهام عادی است، ارزشگذاران ممکن است از هر روش معقولی برای تعیین ارزش حقوق مالکانه یا طبقه خاصی از حقوق مالکانه استفاده کنند. در چنین مواردی، معمولاً کل ارزش کسبوکار تعیین می‌شود و سپس آن ارزش بین طبقات مختلف بدهی و حقوق مالکانه تخصیص می‌یابد. سه روشی که ارزشگذاران در چنین مواردی مورد استفاده قرار می‌دهند، در این بخش مورد بحث قرار می‌گیرد، از جمله موارد زیر:

الف. روش ارزش جاری (چتر)؛

ب. روش قیمت‌گذاری اختیارات (چ د) و

پ. روش بازده مورد انتظار موزون‌شده بر اساس احتمالات (چ د پ س خ)

۱۳۰۶. در حالی که روش ارزش جاری آینده‌نگر نیست، هر دو روش قیمت‌گذاری اختیارات و روش بازده مورد انتظار موزون‌شده بر اساس احتمالات، ارزشها را با فرض نتایج مختلف آتی برآورد می‌کنند. روش بازده مورد انتظار موزون‌شده بر اساس احتمالات، بر مفروضات مجزا برای رویدادهای آتی متکی است و روش قیمت‌گذاری اختیارات، توزیع آتی نتایج را با استفاده از توزیع لگ‌نرمال پیرامون ارزش جاری برآورد می‌کند.

۱۳۰۷. ارزشگذار باید تفاوت بالقوه بین ارزشگذاری «قبل از پول» و «پس از پول» را به‌ویژه برای شرکت‌های در مراحل اولیه با ساختار سرمایه پیچیده، در نظر بگیرد. برای مثال، تزریق وجه نقد (یعنی "ارزشگذاری پس از پول") برای چنین شرکت‌هایی ممکن است بر وضعیت ریسک کلی واحد تجاری و نیز تخصیص ارزش نسبی بین طبقات سهام تأثیر بگذارد.

۱۳۰۸. ارزشگذار باید معاملات اخیر حقوق مالکانه یا یک طبقه خاص از حقوق مالکانه را در نظر بگیرد و اطمینان حاصل کند که مفروضات استفاده‌شده برای ارزشگذاری، در صورت لزوم به‌روزرسانی شده است تا تغییرات ساختار سرمایه‌گذاری و تغییرات شرایط بازار را منعکس کند.

روش ارزش جاری (چ ژ ب)

۱۳۰۹. روش ارزش جاری (چ ژ ب)، ارزش واحد تجاری را با فرض فروش فوری واحد تجاری، به انواع اوراق بهادار بدهی و مالکانه تخصیص می‌دهد. طبق روش ارزش جاری، تعهدات به دارندگان بدهی، یا اوراق بهادار معادل بدهی، نخست از ارزش واحد تجاری کسر می‌شود تا ارزش سهام باقیمانده محاسبه گردد (ارزشگذاران باید در نظر بگیرند که آیا ارزش واحد تجاری شامل وجه نقد است یا وجه نقد از محاسبات مستثنی شده است و اینکه برای مقاصد تخصیص از بدهی ناخالص استفاده شده است یا بدهی خالص). سپس، ارزش به سربهای مختلف سهام ممتاز بر مبنای ارزش اولویت انحلال یا ارزش تبدیل، هر کدام که بزرگتر باشد، تخصیص داده می‌شود. در نهایت، ارزش باقیمانده به سهام عادی، اختیار معامله و امتیاز خرید سهام تخصیص می‌یابد.

۱۳۰۱۰. محدودیت روش ارزش جاری این است که آینده‌نگر نیست و پرداخت‌هایی شبیه پرداخت‌های اختیاراتی معاملات را برای طبقات مختلف سهام در نظر نمی‌گیرد.

۱۳۰۱۱. روش ارزش جاری تنها زمانی باید استفاده شود که (۱) رویداد انحلال واحد تجاری قریب الوقوع باشد، (۲) زمانی که واحد تجاری در مراحل اولیه توسعه خود قرار دارد به‌گونه‌ای که

ارزش حقوق مالکانه عادی آن بیشتر از ارزش اولویت انحلال سهام ممتاز نباشد، (۳) پیشرفت طرح تجاری شرکت با اهمیت نباشد، یا (۴) مبنای معقولی برای برآورد مبلغ و زمانبندی اینکه ارزشی بالاتر از ارزش اولویت انحلال در آینده ایجاد شود، وجود نداشته باشد.

۱۳۰.۱۲. ارزشگذاران نباید فرض کنند که ارزش بدهی، یا ارزش اوراق بهادار مشابه بدهی، و ارزش دفتری آن، با یکدیگر برابر است، بجز اینکه دلیل منطقی برای این برابری وجود داشته باشد.

روش قیمت‌گذاری اختیارات (OPM)

۱۳۰.۱۳. روش قیمت‌گذاری اختیارات، طبقات مختلف سهام را با در نظر گرفتن هر طبقه سهام به عنوان اختیار مربوط به جریانهای نقدی واحد تجاری ارزشگذاری می‌کند. روش قیمت‌گذاری اختیارات اغلب برای ساختارهای سرمایه‌ای بکار گرفته می‌شود که در آن پرداخت به طبقات مختلف سهام در سطوح مختلف ارزش کل حقوق مالکانه تغییر می‌کند، برای مثال، در مواردی که سهام ممتاز قابل تبدیل، واحدهای سرمایه‌گذاری مشوق مدیریت، اختیارهای معامله یا دیگر طبقات سهام که اولویت خاص انحلال دارند، از این روش ارزشگذاری می‌توان استفاده کرد. روش قیمت‌گذاری اختیارات ممکن است بر اساس ارزش واحد تجاری انجام شود که در آن تمام بدهیها در روش قیمت‌گذاری اختیارات لحاظ می‌شوند یا بر اساس حقوق مالکانه پس از بررسی جداگانه بدهی.

۱۳۰.۱۴. روش قیمت‌گذاری اختیارات، شرایط مختلف قراردادهای سهامداری را در نظر می‌گیرد که بر توزیع منابع به هر طبقه از حقوق مالکانه در زمان انحلال، تاثیر می‌گذارد. این شرایط شامل سطح رتبه‌بندی بین اوراق بهادار، سیاست سود تقسیمی، نسبتهای تبدیل و تخصیص وجه نقد است.

۱۳۰.۱۵. نقطه شروع برای روش قیمت‌گذاری اختیارات، ارزش کل حقوق مالکانه برای دارایی است. سپس روش قیمت‌گذاری اختیارات، کل ارزش حقوق مالکانه را میان اوراق بهادار مالکانه تخصیص می‌دهد.

۱۳۰.۱۶. روش قیمت‌گذاری اختیارات، (یا یک روش ترکیبی مرتبط) برای شرایطی مناسب است که پیش‌بینی رویدادهای انحلال آتی دشوار است یا شرکت در مراحل اولیه توسعه قرار دارد. ۱۳۰.۱۷. روش قیمت‌گذاری اختیارات اغلب به مدل قیمت‌گذاری اختیارهای معامله بلک-شولز برای تعیین ارزش مرتبط با توزیعهای بالاتر از آستانه‌های معین ارزش متکی است.

۱۳۰.۱۸. هنگام بکارگیری روش قیمت‌گذاری اختیارات، یک فهرست غیرجامع از مراحل که ارزشگذار باید طی کند، شامل موارد زیر است:

- الف. تعیین کل ارزش حقوق مالکانه دارایی،
- ب. تشخیص اولویت انحلال، اqlام تعهدی سود تقسیمی ممتاز، قیمت‌های تبدیل، و سایر ویژگی‌های متصل به اوراق بهادار مربوط که بر توزیع وجه نقد تأثیر می‌گذارد،
- پ. تعیین نقاط مختلف ارزش کل حقوق مالکانه (نقاط گسست) که در آنها اولویتهای انحلال و قیمت‌های تبدیل اعمال می‌شود.
- ت. تعیین ورودیهای مدل بلک-شولز:
۱. تعیین افق زمانی مناسب برای روش قیمت‌گذاری اختیارات،
 ۲. انتخاب نرخ بدون ریسک متناظر با افق زمانی مزبور،
 ۳. تعیین عامل نوسان مناسب برای حقوق مالکانه داراییها، و
 ۴. تعیین بازده مورد انتظار ناشی از سود تقسیمی.
- ث. محاسبه ارزش برای انواع اختیارات خرید و تعیین ارزش تخصیص داده‌شده به هر فاصله بین نقاط گسست.
- ج. تعیین تخصیص نسبی به هر طبقه از سهام در هر فاصله بین نقاط گسست محاسبه‌شده.
- چ. تخصیص ارزش بین نقاط گسست (محاسبه‌شده به عنوان اختیارات خرید) بین طبقات سهام بر اساس تخصیص تعیین‌شده در مرحله (ج) و ارزش تعیین‌شده در مرحله (ث).
- ح. در صورت لزوم، در نظر گرفتن تعدیلات دیگر برای طبقات سهام مطابق با مبنای ارزش. برای مثال، ممکن است اعمال صرف یا کسر مناسب باشد.

۱۳۰.۱۹. هنگام تعیین مفروضات مناسب برای نوسان، ارزشگذاران باید موارد زیر را در نظر بگیرند:

۱. مرحله توسعه دارایی و تاثیر نسبی آن بر نوسان هنگام مقایسه با تاثیر مشاهده‌شده در شرکتهای قابل مقایسه،
۲. اهرم مالی نسبی دارایی.

۱۳۰.۲۰. افزون بر روشی که در بالا مورد بحث قرار گرفت، روش قیمت‌گذاری اختیارات می‌تواند در حل معکوس برای تعیین ارزش کل حقوق مالکانه در زمانی که قیمت مشخصی برای یک

اوراق بهادار منفرد وجود دارد، استفاده شود. ورودیهای تجزیه و تحلیل حل معکوس، همانند موارد بالا است. ارزشگذاران سپس با تغییر ارزش کل حقوق مالکانه، قیمت اوراق بهادار مورد نظر را تعیین خواهند کرد. روش حل معکوس همچنین ارزش سایر اوراق بهادار را نیز تعیین می‌کند.

روش بازده مورد انتظار موزون شده بر اساس احتمالات

۱۳۰.۲۱. طبق روش بازده مورد انتظار موزون شده بر اساس احتمالات، ارزش انواع اوراق بهادار مالکانه بر اساس تجزیه و تحلیل ارزش آتی دارایی و با فرض کردن نتایج مختلف آتی، برآورد می‌شود. ارزش سهام، مبتنی بر ارزش فعلی بازده مورد انتظار آتی سرمایه‌گذاری موزون شده بر اساس احتمالات، با در نظر گرفتن نتایج احتمالی آتی برای دارایی و نیز حقوق و اولویتهای طبقات سهام است.

۱۳۰.۲۲. بطور معمول، روش بازده مورد انتظار موزون شده بر اساس احتمالات، زمانی استفاده می‌شود که شرکت نزدیک به خروج از بازار است و برنامه‌ای برای افزایش سرمایه ندارد.

۱۳۰.۲۳. هنگام بکارگیری روش بازده مورد انتظار موزون شده بر اساس احتمالات، یک فهرست غیرجامع از مراحل که ارزشگذار باید طی کند، شامل موارد زیر است:

الف. تعیین نتایج احتمالی آتی برای دارایی،

ب. برآورد ارزش آتی دارایی با توجه به هر نتیجه،

پ. تخصیص ارزش آتی برآورد شده برای دارایی به هر طبقه از بدهیها و حقوق مالکانه طبق هر نتیجه احتمالی.

ت. تنزیل ارزش مورد انتظار تخصیص یافته به هر طبقه از بدهیها و حقوق مالکانه با استفاده از نرخ تنزیل تعدیل شده بر حسب ریسک برای به دست آوردن ارزش فعلی،

ث. موزون کردن هر یک از نتایج ممکن بر اساس احتمال مربوط به آن نتیجه برای برآورد جریانهای نقدی آتی مورد انتظار موزون شده بر اساس احتمالات برای هر طبقه از بدهیها و حقوق مالکانه.

ج. در صورت لزوم، در نظر گرفتن تعدیلات دیگر برای طبقات سهام مطابق با مبنای ارزش. برای مثال، ممکن است اعمال صرف یا کسر مناسب باشد.

۱۳۰.۲۴. ارزشگذاران باید ارزشهای فعلی موزون شده بر اساس احتمالات ارزشهای خروجی آتی را با ارزش کلی دارایی تطبیق دهند تا اطمینان حاصل شود که کل ارزشگذاری واحد تجاری معقول است.

۱۳۰.۲۵. ارزشگذاران می توانند عناصر روش قیمت گذاری اختیارات را با روش بازده مورد انتظار موزون شده بر اساس احتمالات ترکیب کنند تا یک روش ترکیبی با استفاده از روش قیمت گذاری اختیارات برای برآورد تخصیص ارزش در یک یا چند سناریو موزون شده بر اساس احتمالات ایجاد شود.

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری
استاندارد دارایی‌ها
استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۱۰ (IVS ۲۱۰) دارایی‌های نامشهود

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	مقدمه
۳۰	مبنای ارزش
۴۰	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۶۰	رویکرد درآمد
۷۰	رویکرد بها
۸۰	ملاحظات خاص دارایی‌های نامشهود
۹۰	نرخ تنزیل / نرخ بازده دارایی‌های نامشهود
۱۰۰	عمر اقتصادی دارایی‌های نامشهود
۱۱۰	مزیت مالیاتی استهلاک (ب ا ر)

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول مندرج در استانداردهای عمومی در مورد ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود و ارزشگذاری دارایی‌های دارای جزء نامشهود بکار می‌رود. این استاندارد شامل الزامات اضافہ‌تری است که برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود اعمال می‌شود.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. دارایی نامشهود دارایی غیر پولی است که از طریق خواص اقتصادی خودش را ظاهر می‌کند. ماهیت فیزیکی ندارد، اما برای دارنده خود حقوق و/یا منافع اقتصادی ایجاد می‌کند.

۲۰.۲. دارایی‌های نامشهود خاص با ویژگی‌هایی مانند مالکیت، کارکرد، موقعیت بازار و تصور عموم از آن‌ها تعریف و توصیف می‌شوند. این ویژگی‌ها دارایی‌های نامشهود را از سایر دارایی‌ها متمایز می‌کند.

۲۰.۳. انواع مختلفی از دارایی‌های نامشهود وجود دارد، اما اغلب در یک یا چند طبقه از طبقات زیر (یا سرقفلی) قرار می‌گیرند:

الف. مرتبط با بازاریابی. این دارایی‌ها برای مقاصد بازاریابی، ترویج محصولات و خدمات استفاده می‌شوند. نمونه‌های رایج عبارتند از؛ علامت تجاری، دامنه اینترنتی، نام تجاری، طراحی خاص تجاری و برند.

ب. مرتبط با مشتری. این دسته شامل فهرست مشتریان، قرارداد با مشتریان و روابط قراردادی و غیرقراردادی با مشتریان از قبیل شبکه نمایندگی‌ها را شامل می‌شوند.

پ. مرتبط با هنر. این دسته از دارایی‌ها از حقوق ناشی از آثار هنری همانند کتاب و موسیقی و همچنین حفاظت‌های حق تالیف غیرقراردادی بدست می‌آیند.

ت. مرتبط با قرارداد. از حقوق مرتبط به توافقات قراردادی حاصل می‌شوند؛ به عنوان مثال مجوز و حق پخش و حق امتیاز، حق بهره برداری از منابع طبیعی، قراردادهای تامین و خوراک، قرارداد ارائه خدمات، قرارداد استخدای، قرارداد منع رقابت.

ث. مرتبط با فناوری. از حقوق قراردادی و غیرقراردادی استفاده از فناوری و دانش فنی ثبت اختراع شده یا نشده، پایگاه داده، نرم افزار، فرمول، طراحی، فرایند و دستور ساخت و تولید بدست می‌آیند.

۲۰.۴. اگرچه دارایی‌های نامشهود مشابه در یک طبقه، دارای ویژگی‌های مشترکی با یکدیگر خواهند بود، اما دارای ویژگی‌های متمایزکننده‌ای نیز هستند که بسته به نوع دارایی نامشهود متفاوت است. علاوه بر این، برخی از دارایی‌های نامشهودمانند برند، ممکن است ترکیبی از انواع طبقات دارایی‌های نامشهود در بند ۲۰.۳ را شامل شود.

۲۰۵. در ارزشگذاری یک دارایی نامشهود خاص، ارزش‌گذاران باید متوجه شوند که چه چیزی باید ارزشگذاری شود و هدف از ارزشگذاری چیست. به عنوان مثال، اطلاعات مشتری (نام، آدرس و غیره) معمولاً ارزش بسیار متفاوتی با قراردادهای مشتری (قراردادهای منعقد شده در تاریخ ارزشگذاری) و روابط مشتری (ارزش روابط مستمر با مشتری شامل قراردادهای فعلی و آتی) دارند. اینکه کدام دارایی‌های نامشهود باید ارزشگذاری شوند و نحوه تعریف آن دارایی‌های نامشهود، بسته به هدف ارزشگذاری می‌تواند متفاوت باشد و تفاوت در نحوه تعریف دارایی‌های نامشهود می‌تواند به تفاوت‌های قابل توجهی در ارزش منجر شود.

۲۰۶. به طور کلی، سرقتی هر گونه منفعت اقتصادی آتی ناشی از کسب و کار، منافع در کسب و کار یا استفاده از گروهی از دارایی‌ها است که به طور مجزا در دارایی دیگری شناسایی نشده است. ارزش سرقتی معمولاً به صورت مازاد ارزش کسب و کار نسبت به ارزش کلیه دارایی‌های مشهود، نامشهود و پولی قابل تشخیص، خالص از بدهی‌های واقعی یا احتمالی، اندازه‌گیری می‌شود. سرقتی اغلب به عنوان مازاد قیمت پرداخت شده در تحصیل واقعی یا محتمل شرکت بر ارزش سایر دارایی‌ها و بدهی‌های شناسایی شده شرکت نشان داده می‌شود. برای برخی اهداف، سرقتی می‌تواند به سرقتی قابل انتقال (قابل انتقال به اشخاص ثالث) و سرقتی غیرقابل انتقال یا "شخصی" تفکیک شود.

۲۰۷. از آنجایی که میزان سرقتی بستگی به شناسایی سایر دارایی‌های مشهود و نامشهود دارد، ارزش آن هنگام محاسبه برای مقاصد مختلف می‌تواند متفاوت باشد. به عنوان مثال، در ترکیب تجاری تحت **ذفت‌یافت** ایالات متحده، دارایی نامشهود تنها به میزانی شناسایی می‌شود که:

- جداسدنی است، منظور از جداسدنی این است که امکان جداکردن از کسب و کار یا دارایی دیگر را برای مقاصد فروش، انتقال، اعطای مجوز، معاوضه و اجاره را صرف نظر از اینکه واحد تجاری قصد انجام آن را دارد یا خیر، داشته باشد.
- از حقوق قراردادی یا حقوق قانونی دیگری ناشی می‌شود، صرف نظر از اینکه این حقوق قابل انتقال یا جدا شدن از واحد تجاری یا سایر حقوق و تعهدات است.

۲۰۸. در حالی که ابعاد سرقتی بسته به هدف می‌تواند متفاوت باشد، ارزشگذاری سرقتی اغلب شامل اجزاء زیر است:

- هم افزایی‌هایی که از ترکیب دو یا چند کسب و کار ناشی می‌شود (به عنوان مثال، کاهش هزینه‌های عملیاتی، صرفه‌جویی در اندازه یا نوآوری ترکیب محصول)،

- فرصت‌های توسعه کسب و کار به بازارهای جدید و متفاوت،
- بهره‌مندی از نیروی کار تجهیز شده (اما غالباً هیچگونه دارایی فکری توسط اعضای آن نیروی کار ایجاد نمی‌شود)،
- سود حاصل از دارایی‌های آتی، مانند مشتریان جدید و فناوری‌های آتی، و
- ارزش گردآوری و تداوم فعالیت.

۲۰.۹. ارزش‌گذاران چنانچه ارزش دارایی‌های نامشهود هدف تحلیل یا بخشی از تحلیل باشد، ممکن است دارایی‌های نامشهود را مستقیماً ارزشگذاری کنند. با این حال، هنگام ارزشگذاری کسب‌وکارها، منافع تجاری، اموال غیرمنقول، و ماشین‌آلات و تجهیزات، ارزش‌گذاران باید در نظر بگیرند که آیا دارایی‌های نامشهود مرتبط با آن دارایی‌ها وجود دارد و آیا این دارایی‌ها به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم بر دارایی مورد ارزشگذاری تأثیر می‌گذارند یا خیر. به عنوان مثال، هنگام ارزشگذاری هتل بر اساس رویکرد درآمد، سهم ارزش برند هتل ممکن است در سود ایجاد شده توسط هتل منعکس شود.

۲۰.۱۰. ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود برای مقاصد مختلفی انجام می‌شود. ارزش‌گذار این مسئولیت را دارد تا هدف از ارزشگذاری و اینکه می‌بایست دارایی‌های نامشهود به صورت مجزا و یا گروه‌بندی شده با سایر دارایی‌ها ارزشگذاری شود را بداند. نمونه‌هایی از شرایطی که معمولاً شامل ارزشگذاری دارایی نامشهود به عنوان یک جزء می‌شود، در زیر آمده است:

الف. برای گزارشگری مالی، ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود اغلب در ارتباط با حسابداری ترکیب‌های تجاری، تحصیل و فروش دارایی و تحلیل کاهش ارزش، الزامی است.

ب. برای اهداف مالیاتی، ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود اغلب برای تحلیل قیمت‌های انتقالی، برنامه‌ریزی و گزارش مالیات بر دارایی و هدایا، و تحلیل مالیات بر ارزش افزوده الزامی است.

پ. دارایی‌های نامشهود ممکن است موضوع دعاوی حقوقی باشد که ارزشگذاری آنها در شرایطی مانند اختلافات سهامداران، محاسبه خسارت و اختلافات با اهمیت (طلاق) مورد نیاز است.

ت. در سایر رویدادهای حقوقی یا قانونی ممکن است نیاز به ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود باشد مانند خریده‌های اجباری / مشخص کردن حدود.

ث. اغلب از ارزش‌گذاران خواسته می‌شود تا به‌عنوان بخشی از فرایند مشاوره عمومی، امانت سپردن وثیقه و تعهدات پشتیبانی معاملات، دارایی‌های نامشهود را ارزشگذاری کنند.

۳۰. مبنای ارزش

- ۳۰.۱ مطابق با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبنای/ارزش، ارزشگذار باید هنگام ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود، مبنای (مبناهای) ارزش مناسب را انتخاب کند.
- ۳۰.۲ ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود معمولاً با استفاده از مبانی ارزش تعیین شده توسط نهادهای/سازمان‌هایی غیر از شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) (برخی از نمونه‌های آن در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبنای/ارزش ذکر شده است) انجام می‌شود و ارزشگذار باید قوانین، مقررات و رهنمودهای تفسیری مربوط به مبنای ارزش را در تاریخ ارزشگذاری درک و از آنها پیروی کند.

۴۰. رویکردها و روش‌های ارزشگذاری

- ۴۰.۱ سه رویکرد ارزشیابی که در رویکردهای ارزشگذاری استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های/ارزشگذاری توضیح داده شده است، را می‌توان برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود اعمال کرد.
- هنگام انتخاب یک رویکرد و روش، علاوه بر الزامات این استاندارد، ارزش‌گذار می‌بایست الزامات ارزشگذاری استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های/ارزشگذاری شامل بند ۱۰.۳ را رعایت کند.

۵۰. رویکرد بازار

- ۵۰.۱ طبق رویکرد بازار، ارزش دارایی نامشهود بر اساس فعالیت بازار تعیین می‌شود (مثلاً معاملاتی که شامل دارایی‌های یکسان یا مشابه است).
- ۵۰.۲ معاملاتی که شامل دارایی‌های نامشهود است اغلب شامل دارایی‌های دیگری نیز هستند، مانند ترکیب تجاری که شامل دارایی‌های نامشهود است.
- ۵۰.۳ ارزشگذاران هنگام تعیین اینکه آیا از رویکرد بازار برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود استفاده کنند یا خیر، بایستی از بندهای ۲۰.۲ و ۲۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های/ارزشگذاری پیروی کنند. علاوه بر این، ارزشگذاران تنها در صورتی باید از رویکرد بازار برای ارزش دارایی‌های نامشهود استفاده کنند که هر دو معیار زیر احراز شود:
- الف. اطلاعات مربوط به معاملات غیرمستقیم که شامل دارایی‌های نامشهود یکسان یا مشابه در تاریخ ارزشگذاری یا نزدیک به آن است، موجود باشد، و
- ب. اطلاعات کافی در دسترس باشد تا به ارزش‌گذار اجازه دهد تمام تفاوت‌های مهم بین دارایی نامشهود و دیگر دارایی‌های مربوط به معاملات را لحاظ کند.

۵۰.۴. ماهیت غیریکنواخت دارایی‌های نامشهود و این واقعیت که دارایی‌های نامشهود به ندرت بطور مجزا از دیگر دارایی‌ها معامله می‌شوند به این معنی است که به ندرت می‌توان در بازار به شواهدی مبنی بر وجود معاملات شامل دارایی‌های یکسان، دست یافت. چنانچه شواهدی از بازار وجود داشته باشد، معمولاً مربوط به دارایی‌های مشابه است که یکسان نیستند.

۵۰.۵. در مواردی که شواهدی مبنی بر چندبرابر بودن قیمت‌ها یا ارزشگذاری موجود است، ارزش‌گذاران باید این موارد را تعدیل کنند تا تفاوت بین دارایی نامشهود و سایر دارایی‌های مشمول در معاملات منعکس شوند. این تعدیلات برای نشان دادن تمایز بین دارایی نامشهود و سایر دارایی‌های مربوط به معاملات ضروری است. چنین تعدیلاتی ممکن است تنها به صورت کیفی و نه کمی قابل تعیین باشد. با این حال، نیاز به تعدیلات کیفی عمده می‌تواند بیانگر مناسب بودن رویکرد دیگری برای ارزشگذاری باشد.

۵۰.۶. طبق موارد فوق، نمونه‌هایی از دارایی‌های نامشهود که گاهی از رویکرد بازار برای ارزشگذاری آنها استفاده می‌شود عبارتند از:

- باندهای رادیویی،
- نام دامنه‌های اینترنتی،
- مجوزهای خطوط تاکسیرانی.

۵۰.۷. روش معاملات بورسی، به طور کلی تنها روش در رویکرد بازار است که می‌تواند برای دارایی‌های نامشهود به کار رود.

۵۰.۸. در شرایط نادر، اوراق بهادار به اندازه کافی مشابه دارایی نامشهود موردنظر، که به صورت عمومی مورد معامله قرار می‌گیرد، امکان استفاده از روش معاملات بورسی را فراهم می‌کند. یک نمونه از این اوراق بهادار، حقوق ارزش مشروط (د ژ) است که مرتبط با عملکرد محصول یا فناوری خاصی است.

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. بر اساس رویکرد درآمد، ارزش دارایی نامشهود با مراجعه به ارزش فعلی درآمد، جریان‌های نقدی یا کاهش هزینه قابل انتساب به دارایی نامشهود در طول عمر اقتصادی آن تعیین می‌شود.

۶۰.۲. ارزش‌گذاران هنگام تعیین استفاده از رویکرد درآمد برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود، باید از بند ۴۰.۲ و ۴۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری پیروی کنند.

۶۰.۳. درآمد مربوط به دارایی‌های نامشهود اغلب در قیمت پرداختی برای کالاها یا خدمات لحاظ می‌شود. ممکن است تفکیک درآمد مربوط به دارایی نامشهود از درآمد مربوط به دیگر دارایی‌های مشهود و نامشهود چالش برانگیز باشد. بسیاری از روش‌ها در رویکرد درآمد برای تفکیک منافع اقتصادی مرتبط با دارایی نامشهود موردنظر، مطرح شده‌اند.

۶۰.۴. رویکرد درآمد، رایج‌ترین روشی است که برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود بکار می‌رود و اغلب برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود از جمله موارد صفحه بعد استفاده می‌شود:

الف. فناوری،

- ب. دارایی‌های نامشهود مرتبط با مشتری (مانند سفارشات، قراردادهای، روابط)،
- پ. نام‌های تجاری/علائم تجاری/برند،
- ت. مجوزهای عملیاتی (از قبیل فرانشیز، مجوزهای بازی، مجوز پخش)، و
- ث. توافق‌نامه‌های عدم رقابت.

روش‌های رویکرد درآمد

۶۰.۵. روش‌های زیادی در رویکرد درآمد وجود دارد. روش‌های زیر در این استاندارد با جزئیات بیشتر مورد بحث قرار گرفته است:

- روش سود مازاد،
- روش صرف حق امتیاز،
- روش صرف سود یا روش با و بدون،
- روش گرینفیلد، و
- روش توزیع‌کننده.

روش سود مازاد

۶۰.۶. روش سود مازاد، ارزش دارایی نامشهود را به عنوان ارزش فعلی جریان‌های نقدی قابل انتساب به دارایی نامشهود موردنظر، پس از کسر جریان‌های نقدی قابل انتساب به دیگر دارایی‌های ضروری برای ایجاد جریان‌های نقدی ("دارایی‌های کمکی") تخمین می‌زند. این روش معمولاً برای ارزشگذاری‌هایی استفاده می‌شود که خریدار الزام دارد قیمت کلی پرداخت شده برای کسب و کار را بین دارایی‌های مشهود، دارایی‌های نامشهود و سرقتی قابل تشخیص، تخصیص دهد.

۶۰.۷. دارایی‌های کمکی دارایی‌هایی هستند که همراه با دارایی نامشهود موردنظر در تحقق جریان‌های نقدی احتمالی مرتبط با آن دارایی نامشهود، مورد استفاده قرار می‌گیرند.

دارایی‌هایی که در تحقق جریان‌های نقدی احتمالی مرتبط با دارایی نامشهود نقشی ندارند، دارایی‌های کمکی نیستند.

۶۰.۸. روش سود مازاد را می‌توان با استفاده از چندین دوره جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده ("روش سود مازاد چند دوره‌ای" یا "MPEEM")، یک دوره خاص از جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده ("روش سود مازاد تک دوره‌ای") یا با سرمایه‌ای کردن جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده در یک دوره خاص استفاده کرد ("روش سود مازاد سرمایه‌ای" یا "روش فرموله").

۶۰.۹. روش سود مازاد سرمایه‌ای یا روش فرموله، معمولاً تنها زمانی مناسب است که دارایی نامشهود در حالت پایداری باشد و نرخ‌های رشد/نقصان، حاشیه سود و سطوح/هزینه‌های دارایی کمکی ثابتی داشته باشد.

۶۰.۱۰. از آنجایی که اکثر دارایی‌های نامشهود عمر اقتصادی بیش از یک سال دارند، اغلب از الگوهای رشد/نقصان غیرخطی پیروی می‌کنند و ممکن است در طول زمان به سطوح مختلفی از دارایی‌های کمکی نیاز داشته باشند، روش سود مازاد چند دوره‌ای، رایج‌ترین روش سود مازاد است؛ زیرا بیشترین انعطاف‌پذیری را دارد و به ارزشگذاران اجازه می‌دهد به وضوح تغییرات در ورودی‌ها را پیش‌بینی کنند.

۶۰.۱۱. مراحل کلیدی در استفاده از روش سود مازاد، چه به صورت تک دوره‌ای، چند دوره‌ای و یا به صورت سرمایه‌ای، عبارتند از:

- پیش‌بینی مبلغ و دوره زمانی عایدات آتی ناشی از دارایی نامشهود موردنظر و دارایی‌های کمکی مرتبط،
 - پیش‌بینی مبلغ و دوره زمانی هزینه‌های موردنیاز جهت ایجاد درآمد دارایی نامشهود موردنظر و دارایی‌های کمکی مربوط،
 - تعدیل هزینه‌ها جهت حذف هزینه‌های مربوط به ایجاد دارایی‌های نامشهود جدید که در ایجاد ۶۰.۱۱. درآمد و هزینه‌های پیش‌بینی شده ضروری نیستند. حاشیه سود در روش سود مازاد ممکن است بیشتر از حاشیه سود کلی کسب و کار باشد، زیرا روش سود مازاد سرمایه‌گذاری در دارایی‌های نامشهود جدید خاص را حذف نمی‌کند. مانند:
- . مخارج تحقیق و توسعه مربوط به توسعه فناوری جدید، هنگام ارزشگذاری فناوری فعلی، الزامی نخواهد بود.
- . هنگام ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود فعلی مرتبط با مشتری، هزینه‌های بازاریابی مربوط به جذب مشتریان جدید الزامی نخواهد بود.
- تشخیص دارایی‌های کمکی که برای ایجاد درآمد و هزینه‌های پیش‌بینی شده ضروری است. دارایی‌های کمکی اغلب شامل سرمایه در گردش، دارایی‌های ثابت، نیروی کار

تجهیز شده و دارایی‌های نامشهود شناسایی شده غیر از دارایی نامشهود موردنظر، می‌شود.

- تعیین نرخ بازده مناسب برای هر دارایی کمکی بر اساس ارزشگذاری ریسک مرتبط با آن دارایی. به عنوان مثال، دارایی‌های کم ریسک مانند سرمایه در گردش نسبتاً بازده مورد نیاز کمتری دارند. دارایی‌های نامشهود کمکی و ماشین آلات و تجهیزات بسیار تخصصی اغلب نرخ بازده مورد نیاز نسبتاً بالاتری دارند.
- کسر بازده مورد نیاز دارایی‌های کمکی را از سود پیش‌بینی شده در هر دوره پیش‌بینی، تا بتوان به سود مازاد قابل انتساب به دارایی نامشهود موردنظر رسید.
- تعیین نرخ تنزیل مناسب و ارزش فعلی دارایی نامشهود موردنظر و یا سرمایه‌ای کردن سود مازاد، و
- در صورت مصداق داشتن مزایای مالیاتی استهلاک **(باز)** (مراجعه به بندهای ۱۱۰.۴-۱۱۰.۱)، محاسبه و اضافه کردن مزایای مالیاتی ناشی از استهلاک دارایی نامشهود موردنظر در ارزشگذاری.

۶۰.۱۲. مخارج دارایی‌های کمکی (CACS) می‌بایست برای تمام دارایی‌های مشهود، نامشهود و دارایی‌های مالی فعلی و آتی که به تولید جریان نقدی کمک می‌کنند، لحاظ شود، و چنانچه یک دارایی همراه با مخارج دارایی کمکی موردنیاز، در بیش از یک خط کسب و کار مورد استفاده قرار گیرد، مخارج دارایی کمکی آن باید برای تمام خطوط کسب و کار مربوط، لحاظ شود.

۶۰.۱۳. تعیین اینکه آیا درنظر گرفتن مخارج دارایی‌های کمکی برای سرقفلی مناسب است یا خیر، باید براساس ارزشگذاری حقایق و شرایط مربوط به موقعیت باشد، و اگر شرایط چنین موقعیتی ایجاب نمی‌کند، ارزشگذار نباید به طور مکانیکی مخارج دارایی‌های کمکی یا تعدیلات جایگزین را برای جزء سرقفلی لحاظ کند. از آنجاکه مخارج نیروی کار قابل اندازه‌گیری است، معمولاً تنها سرقفلی است که می‌بایست برای آن مخارج دارایی‌های کمکی در نظر گرفته شود. بر این اساس، ارزشگذاران باید اطمینان حاصل کنند که برای لحاظ مخارج دارایی‌های کمکی برای هر جزء سرقفلی به غیر از نیروی کار، مبنای مناسب وجود دارد.

۶۰.۱۴. مخارج دارایی‌های کمکی عموماً بر مبنای پس از مالیات به عنوان بازده ارزش دارایی کمکی محاسبه می‌شوند و در برخی موارد از بازده دارایی کمکی نیز کسر می‌شود. بازده مناسب دارایی کمکی، بازده سرمایه‌گذاری است که سرمایه‌گذار از دارایی انتظار دارد. بازده دارایی کمکی بازگشت سرمایه‌گذاری اولیه در دارایی است. فارغ از مبنای محاسبه مخارج دارایی کمکی پیش از مالیات یا پس از مالیات، در ارزش آنها نباید تفاوتی وجود داشته باشد.

۶۰.۱۵. چنانچه دارایی کمکی ماهیت اتلاف نداشته باشد، مانند سرمایه در گردش، فقط بازده منصفانه دارایی الزامی است.

۶۰.۱۶. برای دارایی‌های نامشهود کمکی که بر اساس روش صرف حق امتیاز ارزشگذاری شده‌اند، مخارج دارایی کمکی باید برابر با حق امتیاز باشد (معمولاً با نرخ حق امتیاز پس از مالیات تعدیل می‌شود).

۶۰.۱۷. روش سود مازاد تنها باید برای یک دارایی نامشهود خاص برای هر جریان معین درآمد عملیاتی و سود (معمولاً اصلی‌ترین یا مهم‌ترین دارایی نامشهود) استفاده شود. به عنوان مثال، در ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود شرکتی که از فناوری و نام تجاری در ارائه محصول یا خدمات استفاده می‌کند (یعنی درآمد مرتبط با فناوری و نام تجاری یکسان است)، روش سود مازاد تنها باید برای ارزشگذاری یکی از دارایی‌های نامشهود بکار رود و از روش جایگزین برای دارایی دیگر باید استفاده شود. با این حال، اگر شرکت چندین خط تولید داشته باشد که هر کدام از فناوری‌های متفاوتی استفاده می‌کنند و درآمد و سود جداگانه‌ای ایجاد می‌کنند، روش سود مازاد می‌تواند در ارزشگذاری چندین فناوری مختلف استفاده شود.

روش صرف حق امتیاز

۶۰.۱۸. در روش صرف حق امتیاز، ارزش دارایی نامشهود بر مبنای ارزش پرداخت‌های فرضی مربوط به حق امتیاز که با مالکیت دارایی صرفه‌جویی می‌شود، در مقایسه با صدور مجوز دارایی نامشهود از شخص ثالث تعیین می‌شود. از نظر مفهومی، این روش می‌تواند به عنوان روش جریان نقدی تنزیل شده در نظر گرفته شود و برای جریان نقد دریافتی مالک دارایی نامشهود در قبال صدور مجوز به اشخاص ثالث، بکار گرفته شود.

۶۰.۱۹. مراحل کلیدی در بکارگیری روش صرف حق امتیاز عبارتند از:

- انجام پیش‌بینی‌های مرتبط با ارزشگذاری دارایی نامشهود نسبت به عمر آن دارایی. رایج‌ترین معیار پیش‌بینی، درآمد است، زیرا بیشتر حق امتیازها به عنوان درصدی از درآمد پرداخت می‌شود. با این حال، معیارهای دیگری مانند حق امتیاز بازای هر واحد می‌تواند در ارزشگذاری‌های خاص مناسب باشد.
- تعیین نرخ حق امتیاز برای دارایی نامشهود. برای تعیین نرخ حق امتیاز فرضی می‌توان از دو روش استفاده کرد. اولین مورد بر اساس نرخ حق امتیاز بازار برای معاملات مشابه یا قابل مقایسه است. پیش‌نیاز این روش، وجود دارایی‌های نامشهود قابل مقایسه است که طبق عرف برای آنها مجوز صادر می‌شود. روش دوم مبتنی بر تقسیم سود است که به طور فرضی در معامله‌ای مرسوم میان دارنده و گیرنده مجوز بابت حقوق استفاده از دارایی

نامشهود، پرداخت می‌شود.

- اعمال نرخ حق امتیاز تعیین شده برای پیش‌بینی‌ها تا میزان صرفه‌جویی ناشی از عدم پرداخت‌های حق امتیاز در اثر مالکیت دارایی نامشهود، محاسبه شود.
 - برآورد هرگونه هزینه اضافی که گیرنده مجوز دارایی مسئولیت پرداخت آن را دارد که می‌تواند شامل پرداخت‌های اولیه مورد نیاز برخی از صادرکنندگان مجوز باشد. نرخ حق امتیاز میبایست تحلیل شود تا مشخص شود که هزینه‌ها (مانند نگهداری، بازاریابی و تبلیغات) بر عهده گیرنده و یا دارنده مجوز است. در نرخ حق امتیاز «ناخالص» تمام مسئولیت‌ها و هزینه‌های مرتبط با مالکیت دارایی دارای مجوز بر عهده دارنده مجوز است. در حالی که حق امتیاز «خالص» برخی یا تمام مسئولیت‌ها و هزینه‌های مرتبط با دارایی دارای مجوز را بر عهده گیرنده مجوز در نظر می‌گیرد. بسته به «ناخالص» یا «خالص» بودن نرخ حق امتیاز، ارزشگذاری باید به ترتیب شامل کسر هزینه‌هایی مانند هزینه‌های نگهداری، بازاریابی یا تبلیغات مربوط به دارایی دارای مجوز فرضی باشد.
 - چنانچه هزینه‌های فرضی و پرداخت‌های حق امتیاز مشمول مالیات باشد، تعیین صرفه‌جویی مالیاتی ناشی از مالکیت دارایی نامشهود می‌تواند مناسب باشد. اما برای اهداف خاص (مانند قیمت‌گذاری انتقالی) معمولاً آثار مالیاتی در ارزشگذاری لحاظ نمی‌شود و باید از این مرحله صرف نظر کرد.
 - تعیین نرخ تنزیل مناسب برای دارایی نامشهود و ارزش فعلی صرفه‌جویی ناشی از عدم پرداخت حق امتیاز دارایی نامشهود به دلیل مالکیت آن، و
 - در صورت مصداق داشتن در ارزشگذاری، محاسبه و لحاظ کردن مزایای مالیاتی ناشی از مستهلک کردن دارایی نامشهود (۱۱۰.۴-۱۱۰.۱). (مراجعه به بندهای ۱۱۰.۴-۱۱۰.۱).
- ۶۰.۲۰. نرخ حق امتیاز چه بر اساس معاملات بازار، یا روش تقسیم سود (یا هر دو) باشد، در تعیین آن باستی ویژگی‌های دارایی نامشهود و محیطی که در آن دارایی مورد استفاده قرار می‌گیرد، لحاظ شود. در نظر گرفتن این ویژگی‌ها مبنایی را برای تعیین نرخ حق امتیاز در محدوده معاملات انجام شده و/یا دامنه سود قابل دسترس برای دارایی نامشهود در تقسیم سود تشکیل می‌دهد. عواملی که باید در نظر گرفته شوند عبارتند از:
- محیط رقابتی: اندازه بازار دارایی نامشهود، در دسترس بودن جایگزین‌های واقعی، تعداد رقبا، موانع ورود و وجود (یا عدم وجود) هزینه‌های تغییر تامین‌کنندگان و مشتریان.
 - اهمیت دارایی نامشهود برای مالک: اینکه آیا دارایی نامشهود عامل اصلی مزیت رقابتی است، اهمیت آن در استراتژی بازاریابی مالک، اهمیت نسبی آن در مقایسه با سایر دارایی‌های مشهود و نامشهود، و مبلغی که مالک برای ایجاد، نگهداری و بهبود آن دارایی خرج

می‌کند.

- عمر دارایی نامشهود: عمر اقتصادی مورد انتظار دارایی نامشهود و هرگونه ریسک ناباب شدن آن.

۶۰.۲۱. هنگام تعیین نرخ حق امتیاز، ارزشگذار باید موارد زیر را نیز در نظر بگیرد:

الف. هنگام عقد قرارداد مجوز، نرخ حق امتیازی که طرفین قرارداد مایل به پرداخت هستند بستگی به سطوح سود آنها و سهم نسبی دارایی نامشهود دارای مجوز در آن سود دارد. مثلاً، یک تولیدکننده محصولات مصرفی، مجوز نام تجاری را با نرخ حق امتیازی که منجر به سود کمتر تولیدکننده از فروش محصولات مارک دار در مقایسه با فروش محصولات بدون مارک می‌شود، صادر نمی‌کند.

ب. هنگام بررسی معاملات مشاهده شده حق امتیاز، ارزش‌گذار باید هرگونه محدودیت و حقوق منتقل‌شده به گیرنده مجوز را لحاظ کند. به عنوان مثال، قراردادهای حق امتیاز ممکن است شامل محدودیت‌های قابل توجهی در استفاده از دارایی نامشهود دارای مجوز مانند محدودیت در یک منطقه جغرافیایی خاص یا محدودیت برای یک محصول خاص باشد. به علاوه، ارزش‌گذار باید بررسی کند که نظام و ترتیب پرداخت‌های تحت قرارداد صدور مجوز چگونه تعیین می‌شوند، از جمله اینکه آیا پیش‌پرداخت‌ها، پرداخت‌های اصلی و مهم، درخواست‌ها برای به دست آوردن کامل دارایی دارای مجوز، و غیره.

روش صرف سود (روش با یا بدون)

۶۰.۲۲. روش با و بدون، ارزش دارایی نامشهود را با مقایسه دو سناریو نشان می‌دهد: یکی که در آن کسب و کار از دارایی نامشهود استفاده می‌کند و دیگری که در آن کسب و کار از دارایی نامشهود استفاده نمی‌کند (سایر عوامل ثابت هستند).

۶۰.۲۳. مقایسه این دو سناریو به دو صورت انجام می‌شود:

الف. محاسبه ارزش کسب و کار در هر سناریو ارزش دارایی نامشهود، تفاوت در ارزش دو سناریو است، و

ب. محاسبه تفاضل سود در دو سناریو. ارزش دارایی نامشهود، ارزش فعلی سودهای تفاضلی است.

۶۰.۲۴. بطور نظری، هر یک از روش‌ها باید به ارزش مشابهی برای دارایی نامشهود برسد، مشروط بر اینکه ارزشگذار نه تنها تأثیر آن را بر سود واحد تجاری، بلکه بر عوامل دیگری مانند تفاوت سرمایه در گردش و مخارج سرمایه بین دو سناریو را در نظر بگیرد.

۶۰.۲۵. روش با و بدون اغلب در ارزشگذاری قراردادهای غیررقابتی استفاده می‌شود، اما می‌تواند در ارزشگذاری سایر دارایی‌های نامشهود در شرایط خاص نیز مناسب باشد.

۶۰.۲۶. مراحل کلیدی در بکارگیری روش با و بدون عبارتند از:

- پیش‌بینی درآمدها، هزینه‌ها، مخارج سرمایه‌ای و سرمایه در گردش موردنیاز برای کسب‌وکار با فرض استفاده از تمام دارایی‌های کسب‌وکار از جمله دارایی نامشهود. این موارد جزء جریان‌های نقدی در سناریوی "با" هستند،
- استفاده از نرخ تنزیل مناسب برای ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی در سناریوی «با»، و/یا محاسبه ارزش کسب‌وکار در سناریوی «با»،
- پیش‌بینی درآمدها، هزینه‌ها، مخارج سرمایه‌ای و سرمایه در گردش مورد نیاز برای کسب‌وکار با فرض استفاده از تمام دارایی‌های کسب‌وکار به جزء دارایی نامشهود. این موارد جزء جریان‌های نقدی در سناریوی "بدون" هستند،
- استفاده از نرخ تنزیل مناسب برای کسب‌وکار، ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی در سناریوی «با» و/یا محاسبه ارزش کسب‌وکار در سناریوی «با»،
- کسر ارزش فعلی جریان‌های نقدی یا ارزش کسب‌وکار در سناریوی «بدون» از ارزش فعلی جریان‌های نقدی یا ارزش کسب‌وکار در سناریوی «با»، و
- در صورت مصداق داشتن در ارزشگذاری، محاسبه و لحاظ کردن مزایای مالیاتی ناشی از مستهلک کردن دارایی نامشهود (TAB) (مراجعه به بندهای ۱۱۰.۱-۱۱۰.۴).

۶۰.۲۷. به عنوان یک مرحله اضافه‌تر، تفاوت بین دو سناریو ممکن است نیاز به وزن دهی احتمالی داشته باشد. به عنوان مثال، هنگام ارزشگذاری یک توافقنامه غیررقابتی، فرد یا کسب و کار طرف توافق نامه حتی در صورت عدم برقراری آن، ممکن است تصمیم بگیرد که رقابت نکند.

۶۰.۲۸. تفاوت در ارزش بین دو سناریو بجای استفاده از نرخ‌های تنزیل متفاوت در دو سناریو، می‌بایست تنها در پیش‌بینی جریان نقدی منعکس شود.

روش گرینفیلد

۶۰.۲۹. در روش گرینفیلد، ارزش دارایی نامشهود با استفاده از پیش‌بینی جریان نقدی با فرض اینکه تنها دارایی کسب و کار در تاریخ ارزشگذاری، دارایی نامشهود است، تعیین می‌شود. سایر دارایی‌های مشهود و نامشهود باید خریداری، ساخته یا اجاره شوند.

۶۰.۳۰. روش گرینفیلد از نظر مفهومی مشابه روش سود مازاد است. با این حال، بجای کسر هزینه‌های دارایی کمکی از جریان نقدی برای نشان دادن سهم دارایی‌های کمکی، روش گرینفیلد فرض می‌کند که مالک دارایی نامشهود می‌بایست دارایی‌های کمکی را بسازد، بخرد یا اجاره کند. هنگام ساخت یا خرید دارایی‌های کمکی، به جای مخارج باز تولید، از بهای جایگزینی دارایی با کاربری مشابه استفاده می‌شود.

۶۰.۳۱. روش گرینفیلد اغلب برای تخمین ارزش دارایی‌های نامشهود "فعال‌سازی" مانند قراردادهای فرانسیز و مجوز پخش استفاده می‌شود.

۶۰.۳۲. مراحل کلیدی در به کارگیری روش گرینفیلد عبارتند از:

- پیش‌بینی درآمدها، هزینه‌ها، مخارج سرمایه‌ای و سرمایه در گردش موردنیاز کسب‌وکار با فرض اینکه دارایی نامشهود تنها دارایی متعلق به کسب و کار در تاریخ ارزشگذاری است،
- برآورد زمان و میزان مخارج مربوط به تحصیل، ساخت یا اجاره سایر دارایی‌های مورد نیاز برای راه اندازی کسب و کار،
- تعیین ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی را برای تعیین ارزش کسب‌وکار با تنها دارایی نامشهود، با استفاده از نرخ تنزیل مناسب کسب‌وکار،
- در صورت مصداق داشتن در ارزشگذاری، محاسبه و لحاظ کردن مزایای مالیاتی ناشی از مستهلک کردن دارایی نامشهود **ب (ار)** (مراجعه به بندهای ۱۱۰.۱-۱۱۰.۴).

روش توزیع‌کننده / نماینده فروش

۶۰.۳۳. روش توزیع‌کننده، که گاهی به آن روش تفکیک‌شده نیز گفته می‌شود، شاخه‌ای از روش سود مازاد چند دوره‌ای است که گاهی برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود مرتبط با مشتری استفاده می‌شود. نظریه اصلی روش توزیع‌کننده این است که انتظار می‌رود کسب و کارهایی که از کارکردها و فعالیت‌های مختلفی تشکیل شده‌اند، سودهای مرتبط با هر کارکرد را کسب می‌کنند. از آنجایی که توزیع‌کنندگان بجای تولید یا ایجاد دارایی فکری عموماً تنها دارای فعالیت توزیع محصولات به مشتریان هستند، از اطلاعات مربوط به حاشیه سود ایجاد شده توسط توزیع‌کنندگان برای تخمین سود مازاد قابل انتساب به دارایی‌های نامشهود مرتبط با مشتری استفاده می‌شود.

۶۰.۳۴. روش توزیع‌کننده برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود مرتبط با مشتری، زمانی مناسب است که دارایی نامشهود دیگری (مثل فناوری یا نام تجاری) به عنوان اصلی‌ترین یا مهم‌ترین دارایی نامشهود باشد و بر اساس روش سود مازاد چند دوره‌ای ارزشگذاری شود.

۶۰.۳۵. مراحل کلیدی در بکارگیری روش توزیع‌کننده عبارتند از:

- پیش‌بینی درآمد مرتبط با روابط موجود با مشتری. این موضوع باید منعکس‌کننده رشد مورد انتظار درآمد حاصل از مشتریان فعلی و همچنین آثار ریزش مشتریان باشد.
- شناسایی توزیع‌کنندگان قابل مقایسه که دارای روابط مشتری مشابه با کسب و کار مربوط هستند و محاسبه حاشیه سود به دست آمده توسط آن توزیع‌کنندگان،
- در نظر گرفتن حاشیه سود توزیع‌کننده برای درآمد پیش‌بینی شده،
- شناسایی دارایی‌های کمکی مرتبط با فعالیت توزیع که برای کسب درآمد و هزینه‌های پیش‌بینی شده مورد نیاز است. معمولاً دارایی‌های کمکی توزیع‌کننده شامل سرمایه در گردش، دارایی‌های ثابت و نیروی کار است. با این حال، توزیع‌کنندگان به ندرت به دارایی‌های دیگری مانند علائم تجاری یا فناوری نیاز دارند. میزان دارایی‌های کمکی مورد نیاز نیز باید با طرفینی که تنها یک فعالیت توزیع را انجام می‌دهند، همخوانی داشته باشد.
- تعیین نرخ بازده مناسب برای هر دارایی کمکی بر اساس ارزشگذاری ریسک مرتبط با آن دارایی.
- کسر بازده مورد نیاز دارایی‌های کمکی از سود پیش‌بینی شده توزیع‌کننده در هر دوره پیش‌بینی، جهت محاسبه سود مازاد قابل انتساب به دارایی نامشهود مربوط.
- تعیین نرخ تنزیل مناسب برای دارایی نامشهود و ارزش فعلی سود مازاد، و
- در صورت مصداق داشتن در ارزشگذاری، محاسبه و لحاظ کردن مزایای مالیاتی ناشی از مستهلک کردن دارایی نامشهود **ب ۱۸** (مراجعه به بندهای ۱۱۰.۱-۱۱۰.۴).

۷۰. رویکرد بها

- ۷۰.۱. طبق رویکرد بها، ارزش دارایی نامشهود بر اساس بهای جایگزینی دارایی مشابه یا دارایی با توان ارائه خدمات مشابه یا مطلوبیت مشابه تعیین می‌شود.
- ۷۰.۲. ارزشگذاران هنگام تعیین بکارگیری رویکرد بها در ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود، باید از بند ۶۰.۲ و ۶۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری پیروی کنند.
- ۷۰.۳. مطابق با این معیارها، رویکرد بها معمولاً برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود از قبیل موارد زیر استفاده می‌شود:
 - نرم‌افزار خریداری شده از اشخاص ثالث،
 - نرم‌افزارهای تولید داخل و با استفاده داخلی و غیرقابل فروش،
 - نیروی کار تجهیز شده.

۷۰.۴. رویکرد بها زمانی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد که رویکرد دیگری قابل استفاده نباشد. با این حال، ارزشگذار می‌بایست قبل از بکارگیری این رویکرد، در شرایطی که دارایی نامشهود معیارهای بندهای ۶۰.۲ و ۶۰.۳ از استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری را احراز نمی‌کند، سعی کند از روش جایگزین استفاده کند.

۷۰.۵. تحت رویکرد بها، دو روش اصلی وجود دارد: بهای جایگزینی و بهای بازتولید. با این حال، بسیاری از دارایی‌های نامشهود شکل فیزیکی ندارند که بتوان آنها را بازتولید کرد و دارایی‌هایی مانند نرم‌افزار که می‌توانند بازتولید شوند، به‌جای خطوط کدهای برنامه‌نویسی، ارزشگذاری معمولاً براساس عملکرد/کاربردشان انجام می‌شود. به این ترتیب، اغلب بهای جایگزینی برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود بکار می‌رود.

۷۰.۶. روش بهای جایگزینی فرض می‌کند که یک ذینفع برای دارایی خاصی بیشتر از هزینه‌ای که بابت جایگزین کردن آن با دارایی دیگری با مطلوبیت یا عملکرد قابل مقایسه متحمل می‌شود، پرداخت نخواهد کرد.

۷۰.۷. ارزشگذاران هنگام استفاده از روش بهای جایگزینی، می‌بایست موارد زیر را در نظر بگیرند:

- در نظر گرفتن هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم جایگزینی دارایی، از جمله نیروی کار، مواد و سربار،
- بررسی ناباب شدن دارایی نامشهود. در حالیکه دارایی‌های نامشهود از نظر فیزیکی یا کارکرد ناباب نمی‌شوند، اما می‌توانند در معرض ناباب شدن اقتصادی قرار گیرند.
- لحاظ کردن حاشیه سود مورد انتظار در مخارج مربوط. آن دارایی که از شخص ثالث تحصیل می‌شود احتمالاً منعکس‌کننده هزینه‌های مربوط به ایجاد دارایی و همچنین سود ایجاد بازگشت سرمایه است. به این ترتیب، طبق مبانی ارزش (مراجعه شود به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبانی/ارزش) که معامله فرضی را در نظر می‌گیرد، می‌تواند در نظر گرفتن سود فرضی در بها مناسب باشد. همانطور که در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری اشاره شد، مخارج مبتنی بر برآوردهای اشخاص ثالث از قبل نشان‌دهنده سود است.
- هزینه‌های فرصت را نیز می‌توان در نظر گرفت که نشان‌دهنده هزینه‌های عدم وجود دارایی نامشهود در طول ایجاد آن است.

۸۰. ملاحظات خاص دارایی‌های نامشهود

۸۰.۱. موارد زیر به برخی موضوعات مرتبط با ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود می‌پردازد:

- نرخ تنزیل / نرخ بازده دارایی‌های نامشهود (بخش ۹۰).
- عمر اقتصادی دارایی‌های نامشهود (بخش ۱۰۰).
- مزایای مالیاتی استهلاک (بخش ۱۱۰).

۹۰. نرخ تنزیل / نرخ بازده دارایی‌های نامشهود

۹۰.۱. انتخاب نرخ تنزیل برای دارایی‌های نامشهود می‌تواند چالش‌برانگیز باشد؛ زیرا شواهد قابل

مشاهده بسیار کمی در بازار برای نرخ تنزیل دارایی‌های نامشهود وجود دارد. انتخاب نرخ

تنزیل برای دارایی نامشهود، عموماً مستلزم قضاوت حرفه‌ای عمده است.

۹۰.۲. در انتخاب نرخ تنزیل برای دارایی نامشهود، ارزشگذاران می‌بایست ریسک‌های مرتبط با

دارایی نامشهود را ارزشگذاری و معیارهای نرخ تنزیل قابل مشاهده را در نظر بگیرند.

۹۰.۳. هنگام ارزشگذاری ریسک‌های مرتبط با دارایی نامشهود، ارزشگذار باید عوامل زیر را در نظر

بگیرد:

- دارایی‌های نامشهود اغلب دارای ریسک بالاتری نسبت به دارایی‌های مشهود هستند،
- چنانچه دارایی نامشهود مجهزتر و تخصصی‌تر از کاربرد فعلی آن باشد، می‌تواند ریسک بالاتری از دارایی‌هایی با کاربردهای چندگانه احتمالی داشته باشد.
- دارایی‌های نامشهود منفرد ممکن است ریسک بیشتری نسبت به گروه‌های دارایی داشته باشند (یا کسب و کارها)،
- دارایی‌های نامشهود بکار گرفته شده در فعالیت‌های پر ریسک (که گاهی به آنها غیر معمول گفته می‌شود) ممکن است دارای ریسک بالاتری نسبت به دارایی‌های نامشهود مورد استفاده در فعالیت‌های کم ریسک یا معمولی باشد. به عنوان مثال، دارایی‌های نامشهود بکار رفته در فعالیت‌های تحقیق و توسعه می‌تواند ریسک بالاتری از دارایی‌های بکار رفته در ارائه محصولات یا خدمات فعلی داشته باشند.
- عمر دارایی. همانند سایر سرمایه‌گذاری‌ها، در شرایط برابر دارایی‌های نامشهود با عمر طولانی‌تر معمولاً با ریسک بالاتری در نظر گرفته می‌شوند.
- دارایی‌های نامشهود با قابلیت برآورد آسان‌تر جریان‌های نقدی، مانند سفارشات مشتریان، ممکن است نسبت به دارایی‌های نامشهود مشابه با قابلیت برآورد سخت‌تر جریان‌های نقدی، مانند روابط با مشتریان ریسک کمتری داشته باشند.

۹۰.۴. نرخ تنزیل معیار، نرخ‌هایی هستند که بر اساس شواهد بازار یا معاملات قابل مشاهده هستند.

برخی از نرخ‌های معیار که می‌بایست ارزشگذار آنها را در نظر بگیرد، در زیر آمده است:

- نرخ‌های بدون ریسک با سررسید مشابه با عمر دارایی نامشهود،
- هزینه بدهی یا نرخ استقراض با سررسید مشابه با عمر دارایی نامشهود،
- هزینه یا نرخ مورد انتظار حقوق مالکانه یا بازده فعالان برای دارایی نامشهود موردنظر،
- میانگین موزون هزینه سرمایه (WACC) فعالان بازار برای دارایی نامشهود موردنظر یا شرکت مالک/استفاده از دارایی نامشهود موردنظر،
- استفاده از نرخ بازده داخلی (IRR) در معاملات تحصیل تجاری شامل دارایی نامشهود، و...
- در کسب و کارهایی که تمام دارایی‌های آن ارزشگذاری می‌شوند، ارزش‌گذار باید میانگین موزون بازده دارایی‌ها (WARA) را برای تایید معقول بودن نرخ‌های تنزیل انتخابی، تحلیل نماید.

۱۰۰. عمر اقتصادی دارایی‌های نامشهود

۱۰۰.۱. یکی از ملاحظات مهم در ارزشگذاری دارایی نامشهود، به ویژه تحت رویکرد درآمد، عمر اقتصادی دارایی است که می‌تواند در یک دوره محدود به عوامل قانونی، فناوریانه، عملکردی یا اقتصادی باشد. سایر دارایی‌ها ممکن است عمر نامحدودی داشته باشند. عمر اقتصادی یک دارایی نامشهود مفهومی متفاوت از عمر مفید باقیمانده برای اهداف حسابداری یا مالیاتی است.

۱۰۰.۲. عوامل قانونی، فناوریانه، عملکردی و اقتصادی باید به صورت جداگانه و با هم در ارزشگذاری عمر اقتصادی در نظر گرفته شوند. به عنوان مثال، یک فناوری دارویی که حق اختراع ثبت شده دارد، ممکن است پنج سال قبل از انقضای حق اختراع، عمر قانونی باقیمانده داشته باشد، اما فناوری دارویی رقیب با کارایی ارتقا یافته ممکن است در عرض سه سال به بازار برسد. این موضوع می‌تواند باعث شود عمر اقتصادی حق اختراع تنها سه سال ارزشگذاری شود. در مقابل چنانچه دانش مرتبط با آن فناوری ارزش و توان تولید داروی عمومی پس از انقضای حق اختراع داشته باشد، عمر اقتصادی مورد انتظار فناوری می‌تواند بیشتر از عمر حق اختراع باشد.

۱۰۰.۳. در برآورد عمر اقتصادی دارایی نامشهود، ارزشگذار باید الگوی استفاده یا جایگزینی را نیز در نظر بگیرد. برخی از دارایی‌های نامشهود زمانی که جایگزین جدید، بهتر یا ارزان‌تر در دسترس قرار گیرد، ممکن است به‌طور ناگهانی جایگزین شوند، در حالی که برخی دیگر ممکن است آهسته و در طول زمان جایگزین شوند، مانند زمانی که یک تولیدکننده نرم‌افزار

هر سال نسخه جدیدی از نرم‌افزار را منتشر می‌کند اما با هر نسخه جدید تنها بخشی از کد موجود را جایگزین می‌کند.

۱۰۰.۴. برای دارایی‌های نامشهود مرتبط با مشتری، ریزش عامل اصلی در برآورد عمر اقتصادی و همچنین جریان‌های نقدی مورد استفاده برای ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود مرتبط با مشتری است. ریزش اعمال شده در ارزشگذاری دارایی‌های نامشهود، کمی‌سازی انتظارات در مورد زیان‌های آتی مشتریان است. ریزش اغلب بر اساس مشاهدات تاریخی ریزش مشتریان بوده در حالی که برآوردی آینده‌نگر است.

۱۰۰.۵. روش‌های مختلفی برای اندازه‌گیری و بکارگیری ریزش تاریخی وجود دارد:

- چنانچه زیان مشتری به طول مدت رابطه با مشتری وابسته نباشد، نرخ ثابتی از زیان (به عنوان درصدی از مانده سال قبل) در طول مدت روابط با مشتریان در نظر گرفته می‌شود،
 - چنانچه زیان مشتری به طول مدت روابط با مشتریان بستگی داشته باشد، نرخ متغیر زیان در طول مدت روابط با مشتریان استفاده می‌شود. در چنین شرایطی، مشتریان جدید با نرخ بیشتری نسبت به مشتریان قدیمی‌تر و تثبیت شده از دست می‌روند.
 - ریزش بر اساس درآمد یا تعداد مشتریان مبتنی بر ویژگی‌های گروه مشتریان اندازه‌گیری می‌شود.
 - ممکن است لازم باشد مشتریان به گروه‌های مختلف تفکیک شوند. برای مثال، شرکتی که محصولات را به توزیع‌کنندگان و خرده‌فروشان می‌فروشد، ممکن است نرخ‌های ریزش متفاوتی را برای هر گروه تجربه کند. مشتریان همچنین می‌توانند بر اساس عوامل دیگری مانند جغرافیا، اندازه و نوع محصول یا خدمات خریداری شده، تفکیک شوند.
 - دوره مورد استفاده برای اندازه‌گیری ریزش می‌تواند بسته به شرایط متفاوت باشد. به عنوان مثال، برای کسب و کار با مشتریان ماهانه، یک ماه بدون درآمد از یک مشتری خاص نشان‌دهنده از دست دادن آن مشتری است. در مقابل، برای محصولات صنعتی بزرگ‌تر، مشتری «از دست رفته» در نظر گرفته نمی‌شود، مگر اینکه برای یک سال یا بیشتر هیچ فروشی به آن مشتری انجام نشده باشد.
- ۱۰۰.۶. استفاده از هر عامل ریزش می‌بایست با روشی که ریزش اندازه‌گیری می‌شود، مطابقت داشته باشد. کاربرد صحیح ضریب ریزش در اولین سال پیش‌بینی (و تمام سال‌های بعدی) باید با روش اندازه‌گیری سازگار باشد.
- الف. چنانچه ریزش بر اساس مقایسه تعداد مشتریان در ابتدای دوره و پایان دوره (معمولا

یک سال) اندازه‌گیری شود، ضریب ریزش باید با استفاده از روش "میان دوره‌ای" در اولین سال پیش‌بینی بکار رود (زیرا معمولاً فرض بر این است که مشتریان در طول سال از دست رفته‌اند). به عنوان مثال، اگر ریزش به روش مشاهده تعداد مشتریان در ابتدای سال (۱۰۰) در مقابل تعداد باقیمانده در پایان سال (۹۰) اندازه‌گیری شود، شرکت به طور متوسط در آن سال ۹۵ مشتری داشته است، با این فرض که آنها در طول سال به طور مساوی از دست رفته‌اند. اگرچه نرخ ریزش را می‌توان ۱۰٪ دانست، اما تنها نیمی از آن باید در سال اول اعمال شود.

ب. چنانچه ریزش با تحلیل درآمد یا تعداد مشتریان سال اندازه‌گیری شود، ضریب ریزش می‌بایست بدون تعدیل میان دوره اعمال شود. برای مثال، اگر ریزش با مشاهده تعداد مشتریانی که در سال اول (۱۰۰) درآمد ایجاد کرده‌اند در مقایسه با تعداد همان مشتریان که در سال دوم (۹۰) درآمد داشتند اندازه‌گیری شود، بکارگیری آن متفاوت خواهد بود؛ حتی اگر نرخ ریزش بازهم ۱۰٪ باشد.

۱۰۰.۷. ریزش مبتنی بر درآمد ممکن است شامل رشد درآمد مشتریان فعلی باشد، مگر اینکه تعدیلاتی انجام شود. به طور کلی بهترین روش تعدیل برای تفکیک رشد و ریزش، در اندازه‌گیری و کاربرد است.

۱۰۰.۸. این بهترین روش برای ارزش‌گذاران است که درآمدهای تاریخی را در مدل مورد استفاده وارد کرده و بررسی کنند که چقدر درآمد واقعی از مشتریان فعلی در سال‌های بعدی را پیش‌بینی می‌کند. اگر ریزش به طور مناسب اندازه‌گیری و بکار رفته باشد، مدل بطور منطقی دقیق است. به عنوان مثال، اگر برآوردهای ریزش آتی بر اساس ریزش تاریخی مشاهده شده از ۲۰×۵ تا ۲۰×۲۰ انجام شده باشد، ارزشگذار می‌بایست درآمد مشتری ۲۰×۰ را در مدل وارد کرده و بررسی کند که آیا درآمد حاصل از مشتریان فعلی در ۲۰×۱، ۲۰×۲ و غیره را به‌طور دقیق پیش‌بینی می‌کند یا خیر.

۱۱. مزایای مالیاتی استهلاک (TAB)

۱۱.۱. در بسیاری از حوزه‌های مالیاتی، دارایی‌های نامشهود را می‌توان برای مقاصد مالیاتی مستهلاک کرد، بار مالیاتی مودیان را کاهش داد و به طور موثر جریان‌های نقدی را افزایش داد. بسته به هدف ارزشگذاری و روش ارزشگذاری مورد استفاده، ممکن است در نظر گرفتن ارزش مزایای مالیاتی استهلاک در ارزش دارایی نامشهود مناسب باشد.

۱۱۰.۲. چنانچه از رویکرد بازار یا بها برای ارزشگذاری دارایی نامشهود استفاده شود، قیمت پرداخت شده بابت تولید یا خرید دارایی، قابلیت مستهلک شدن دارایی را نشان می‌دهد. با این حال، در رویکرد درآمد، مزایای مالیاتی استهلاک باید محاسبه و در صورت لزوم لحاظ شود.

۱۱۰.۳. برای برخی اهداف ارزشگذاری، مانند گزارشگری مالی، مبنای ارزش مناسب، فروش فرضی دارایی نامشهود است. به طور کلی، برای این اهداف، زمانی که از رویکرد درآمد استفاده می‌شود، مزایای مالیاتی مستهلک شدن دارایی نامشهود می‌بایست در نظر گرفته شود چراکه طرف معامله می‌تواند دارایی نامشهودی را که در چنین معامله‌ای فرضی تحصیل کرده، مستهلک کند. برای سایر اهداف ارزشگذاری، معامله مفروض ممکن است مربوط به کسب و کار و یا گروهی از دارایی‌ها باشد. برای آن مبانی ارزش، تنها در صورتی لحاظ مزایای مالیاتی استهلاک مناسب است که معامله منجر به افزایش تدریجی مبنای دارایی‌های نامشهود شود.

۱۱۰.۴. در عمل، نرخ‌های تنزیل متعددی برای محاسبه مزایای مالیاتی استهلاک وجود دارد. ارزش‌گذاران می‌توانند از یکی از موارد زیر استفاده کنند:

- نرخ تنزیل مناسب برای کسب و کاری که از دارایی نامشهود استفاده می‌کند، مانند میانگین موزون هزینه سرمایه. طرفداران این دیدگاه معتقدند از آنجایی که استهلاک می‌تواند برای جبران مالیات بر درآمد حاصل از کسب و کار استفاده شود، باید از نرخ تنزیل مناسب برای کل کسب و کار استفاده شود، یا
- نرخ تنزیل مناسب برای دارایی نامشهود (یعنی نرخ مورد استفاده در ارزشگذاری دارایی). طرفداران این دیدگاه معتقدند در ارزشگذاری نباید فرض شود مالک دارایی نامشهود، فعالیت و درآمد جداگانه‌ای از دارایی نامشهود موردنظر دارد و نرخ تنزیل مورد استفاده در محاسبه مزایای مالیاتی استهلاک باید همان نرخ باشد که در ارزشگذاری دارایی موردنظر استفاده می‌شود.

استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۲۰ (IVS ۲۲۰)

بدهی‌های غیر مالی

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	مقدمه
۳۰	مبانی ارزش
۴۰	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۶۰	رویکرد درآمد
۷۰	رویکرد بها
۸۰	ملاحظات خاص برای غیر مالی
۹۰	نرخ‌های کاهش برای تعهدات غیر مالی
۱۰۰	تخمین جریان‌های نقدی و حاشیه ریسک
۱۱۰	محدودیت در نقل و انتقالات
۱۲۰	مالیات

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول مندرج در استانداردهای عمومی در مورد ارزشگذاری بدهی های غیر مالی و ارزشگذاری هایی با جزء بدهی های غیر مالی اعمال می شود. این استاندارد شامل الزامات بیشتر است که برای ارزشگذاری بدهی های غیر مالی اعمال می شود.

۱۰.۲. با توجه به تعیین نرخ های تنزیل و حاشیه ریسک، در شرایطی که استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش های ارزشگذاری (به پاراگراف های ۵۰.۲۹-۵۰.۳۱ مراجعه کنید) با استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۲۲۰ (IVS ۲۲۰) بدهی های غیر مالی مغایرت دارد، ارزشگذاران بایستی اصول بخش های ۹۰ و ۱۰۰ این استاندارد را در ارزشگذاری بدهی های غیر مالی اعمال کنند.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. برای اهداف استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۲۲۰ (IVS ۲۲۰) بدهی های غیر مالی، بدهی های غیر مالی به عنوان بدهی هایی تعریف می شوند که برای ارائه کالاها یا خدمات به تعهد عملکرد غیر نقدی نیاز دارند.

۲۰.۲. فهرستی غیر جامع از بدهی هایی که ممکن است به طور جزئی یا کامل مستلزم انجام غیرنقدی باشد و مشمول استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۲۲۰ (IVS ۲۲۰) بدهی های غیر مالی باشد شامل: درآمد معوق یا بدهی های توافق، ضمانت ها، بدهی های زیست محیطی، تعهدات مرتبط با کنارگذاری دارایی، برخی از تعهدات احتمالی، برنامه های وفاداری، توافق های خرید نیرو، ذخایر و موارد احتمالی خاص دعاوی حقوقی، و جبران خدمات و تضمین ها.

۲۰.۳. با اینکه برخی از بدهی های احتمالی ممکن است نیازمند یک تعهد عملکرد غیرنقدی باشد، این قبیل بدهی ها در دامنه استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۲۲۰ (IVS ۲۲۰) بدهی های غیر مالی قرار نمی گیرد.

۲۰.۴. طرفی که مسئولیت بدهی غیر مالی را بر عهده می گیرد، معمولاً برای جبران خدمت انجام شده و ریسک متحمل شده برای تحویل کالا یا خدمات، به حاشیه سودی نسبت به تلاش انجام شده نیاز دارد.

۲۰.۵. برای بدهی‌های مالی، تسویه با وجه نقد معمولاً تنها تعهد عملکردی است و برای تلاش انجام شده، به گرامت بیشتر نیاز نیست. با توجه به اینکه تسویه با وجه نقد تنها تعهد عملکردی برای بدهی‌های مالی است، تقارن دارایی-بدهی اغلب به ارزشگذاران امکان می‌دهد بدهی موضوع را با استفاده از چارچوب دارایی ارزشگذاری کنند.

۲۰.۶. تقارن دارایی-بدهی معمولاً برای بدهی‌های غیرمالی به دلیل تعهد عملکردی به ارائه کالاها و خدمات برای تسویه بدهی و گرامت خدمت بیشتر برای چنین تلاشی وجود ندارد. به این ترتیب، بدهی‌های غیر مالی اغلب با استفاده از چارچوب بدهی ارزشگذاری می‌شوند.

۲۰.۷. در مواردی که دارایی متناظر توسط طرف مقابل شناسایی می‌شود، ارزشگذار بایستی ارزشگذاری کند که آیا ارزش‌ها در شرایطی مطابق با مبنای ارزش، تقارن دارایی-بدهی را منعکس می‌کند یا خیر. برخی از مبانی ارزش صادر شده توسط نهادها/سازمان‌های غیر از شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری نیازمند بررسی و تطبیق خاص با دارایی مربوط تحت شرایط خاص است. ارزشگذار بایستی مقررات، قانون و دیگر راهنمایی‌های تفسیری مربوط به آن مبانی ارزش را از تاریخ ارزشگذاری درک کرده و از آن پیروی کند (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۰۰ (IVS ۲۰۰) کسب و کارها و منافع در کسب و کارها، بند ۳۰.۲ مراجعه کنید). مواردی که در آن ارزشگذار بایستی با ارزش دارایی مربوط تطبیق یابد، نادر است، دلایل عبارتند از:

الف) بدهی‌های غیر مالی که اغلب دارایی مربوط ثبت شده توسط طرف مقابل را ندارند (مانند بدهی زیست محیطی)، یا فقط می‌توانند همراه با دارایی دیگر منتقل شوند (مثلاً یک خودرو و ضمانت‌نامه مربوط فقط با هم منتقل می‌شوند).

ب) دارایی متناظر یک بدهی غیرمالی ممکن است توسط چندین طرف نگهداری شود که تشخیص و تطبیق ارزش دارایی برای آنها غیرعملی است.

پ) بازار دارایی و بدهی غیرمالی که اغلب نقدشوندگی بسیار بالایی دارند، بنابراین منجر به اطلاعات نامتقارن، قیمت پیشنهادی با گستردگی بالا، و نبود تقارن دارایی-بدهی می‌شود.

۲۰.۸. فعالانی که اغلب در مورد بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری معامله می‌کنند، ممکن است شرکت‌ها و رقبای قابل مقایسه واحد تجاری دارای بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری نباشند. به عنوان مثال می‌توان به شرکت‌های بیمه، صادرکنندگان ضمانت نامه شخص ثالث و موارد دیگر اشاره کرد. ارزشگذار بایستی توجه کند که آیا بازار یا فعالانی خارج از

این صنعت بلاواسطه وجود دارد که واحد تجاری دارنده بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری در آن فعالیت می‌کند.

۲۰.۹. ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی برای اهداف مختلفی انجام می‌شود. درک هدف ارزشگذاری و اینکه آیا بدهی‌های غیرمالی بایستی به طور جداگانه یا گروه بندی شده با دیگر دارایی‌ها ارزشگذاری شوند، مسئولیت ارزشگذار است. فهرستی غیر جامع از نمونه‌هایی از شرایطی که معمولاً شامل یک جزء ارزشگذاری بدهی غیرمالی می‌شود در زیر ارائه شده است:

الف) برای اهداف گزارش مالی، ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی اغلب در ارتباط با حسابداری ترکیب‌های تجاری، خرید و فروش دارایی‌ها و تجزیه و تحلیل کاهش ارزش مورد نیاز است.

ب) برای اهداف گزارش مالیاتی، ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی اغلب برای تجزیه و تحلیل قیمت‌های انتقالی، برنامه ریزی و گزارشگری مالیات بر دارایی و هدیه، و تجزیه و تحلیل مالیات بر ارزش افزوده، مورد نیاز است.

ج) بدهی‌های غیرمالی ممکن است موضوع دعوی حقوقی باشد که در شرایط خاصی نیاز به تجزیه و تحلیل ارزشگذاری دارد.

د) گاهی از ارزشگذاران خواسته می‌شود بدهی‌های غیرمالی را به عنوان بخشی از مشاوره عمومی، وثیقه وام‌دهی و تعهدات پشتیبانی معاملاتی ارزشگذاری کنند.

۳۰. مبانی ارزش

۳۰.۱. مطابق با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبانی/ارزش، یک ارزشگذار بایستی هنگام ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی، مبانی (های) ارزش مناسب را انتخاب کند.

۳۰.۲. اغلب، ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی با استفاده از مبانی ارزش تعریف شده توسط نهادها/سازمان‌هایی غیر از شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری انجام می‌شود (برخی از نمونه‌های آن در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبانی/ارزش ذکر شده است) و ارزشگذار در تاریخ ارزشگذاری باید مقررات، رویه‌های قضایی و دیگر رهنمودهای تفسیری مربوط به آن مبانی ارزش شناخت کسب کند و از آنها پیروی کند. (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۰۰ (IVS ۲۰۰) کسب و کارها و منافع در کسب و کارها، بند ۳۰.۲ مراجعه کنید).

۴۰. رویکردها و روش های ارزشگذاری

۴۰.۱. عناصر سه رویکرد ارزشگذاری شرح داده شده در رویکردهای ارزشگذاری استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) (رویکرد بازار، درآمد و بها) همگی می‌توانند برای ارزشگذاری بدهی‌های غیر مالی اعمال شوند. روش‌های شرح داده شده در زیر ممکن است عناصر بیش از یک رویکرد را نشان دهند. اگر لازم است ارزشگذار روشی را تحت یکی از سه رویکرد طبقه‌بندی کند، ارزشگذار بایستی در تعیین آن از قضاوت استفاده کند و لزوماً به طبقه‌بندی زیر اتکا نکند.

۴۰.۲. هنگام انتخاب یک رویکرد و روش، علاوه بر الزامات این استاندارد، یک ارزشگذار بایستی الزامات رویکردهای ارزشگذاری استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) (رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، برای نمونه بند ۱۰.۳ را رعایت کند.

۵۰. رویکرد بازار

۵۰.۱. بر اساس رویکرد بازار، ارزش یک بدهی غیر مالی با رجوع به فعالیت بازار تعیین می‌شود (به عنوان مثال، معاملاتی که شامل بدهی‌های غیر مالی یکسان یا مشابه است).

۵۰.۲. معاملاتی که شامل بدهی‌های غیر مالی است اغلب دارایی‌های دیگر را نیز شامل می‌شود، مانند ترکیب تجاری که شامل دارایی‌های مشهود و نامشهود است.

۵۰.۳. معاملاتی که شامل بدهی‌های غیر مالی مستقل می‌شود در مقایسه با معاملات تجاری و دارایی‌ها نادر است.

۵۰.۴. در حالی که معاملات مستقل بدهی‌های غیر مالی به ندرت انجام می‌شود، ارزشگذاران بایستی نشانه‌های مربوط به ارزش مبتنی بر بازار را در نظر بگیرند. با اینکه چنین نشانه‌هایی مبتنی بر بازار ممکن است اطلاعات کافی برای اعمال رویکرد بازار ارائه نکنند، استفاده از ورودی‌های مبتنی بر بازار بایستی در بکارگیری دیگر رویکردها به حداکثر برسد.

۵۰.۵. فهرست غیر جامعی از نشانه‌های بازار ارزش شامل موارد زیر است:

الف) قیمت گذاری از طرف اشخاص ثالث برای ارائه محصولات مشابه به عنوان بدهی غیر مالی موضوع ارزشگذاری (مانند درآمد معوق)،

ب) قیمت گذاری برای سیاست‌های ضمانت صادر شده توسط اشخاص ثالث برای تعهدات یکسان یا مشابه،

پ) مبلغ تبدیل پولی تعیین شده که توسط فعالان بازار برای برخی تعهدات پاداش وفاداری منتشر شده است،

ت) قیمت معامله شده برای حقوق ارزش احتمالی (CVR) با شباهت به بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری (مثلاً هزینه احتمالی)،

ث) نرخ‌های بازده مشاهده‌شده برای صندوق‌های سرمایه‌گذاری که در بدهی‌های غیرمالی سرمایه‌گذاری می‌کنند (مثلاً، امور مالی دعاوی).

۵۰.۶. ارزشگذاران هنگام تعیین اینکه آیا رویکرد بازار را برای ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی اعمال کنند، بایستی از بند ۲۰.۲ و ۲۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری پیروی کنند.

۵۰.۷. ماهیت متنوع بسیاری از بدهی‌های غیرمالی و این واقعیت که بدهی‌های غیرمالی به ندرت جدا از دیگر دارایی‌ها معامله می‌شوند، به این معنی است که به ندرت می‌توان شواهد بازار مبنی بر معاملاتی که شامل بدهی‌های غیرمالی مشابه است، یافت.

۵۰.۸. در مواردی که شواهدی از قیمت‌های بازار موجود است، ارزشگذاران بایستی تعدیل‌هایی را در این موارد در نظر بگیرند تا تفاوت‌های بین بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری و آن‌هایی که در معاملات دخیل هستند را منعکس کنند. این تعدیلات برای انعکاس ویژگی‌های متمایز بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری و آن‌هایی که در معاملات دخیل هستند، ضروری است. چنین تعدیلاتی ممکن است فقط در سطح کیفی و نه کمی قابل تعیین باشد. با این حال، نیاز به تعدیل‌های کیفی قابل توجه می‌تواند نشان دهد که رویکرد دیگری برای ارزشگذاری مناسب تر است.

۵۰.۹. در موارد خاص، یک ارزشگذار ممکن است به قیمت‌های بازار یا شواهدی برای دارایی مربوط به بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری اتکا کند. در چنین مواردی، ارزشگذار بایستی توانایی واحد برای انتقال بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری را مورد توجه قرار دهد، اینکه آیا دارایی و قیمت مربوط به دارایی همان محدودیت‌ها را منعکس می‌کند یا خیر، و آیا تعدیلاتی برای انعکاس محدودیت‌ها بایستی لحاظ شود. ارزشگذار بایستی دقت کند که آیا محدودیت‌های انتقال، ویژگی‌های بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری (مثلاً بازار نقدشونده) یا محدودیت‌هایی هستند که ویژگی‌های واحد تجاری هستند (مثلاً درماندگی مالی).

۵۰.۱۰. روش معاملات قابل مقایسه، همچنین به عنوان روش معاملات راهنما شناخته می‌شود، به طور کلی تنها روش رویکرد بازار است که می‌تواند برای ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی اعمال شود.

۵۰.۱۱. در شرایط نادر، یک اوراق بهادار به اندازه کافی مشابه یک بدهی غیر مالی موضوع می‌تواند به صورت عمومی معامله شود، که امکان استفاده از روش راهنمای شرکت سهامی عام را فراهم می‌کند. یک نمونه از این اوراق بهادار، حقوق ارزش احتمالی است که با عملکرد یک محصول یا فناوری خاص مرتبط است.

روش های رویکرد بازار

۵۰.۱۲. روشی برای ارزشگذاری بدهی های غیر مالی تحت رویکرد بازار اغلب به عنوان روش بالا به پایین نامیده می‌شود.

روش بالا به پایین

۵۰.۱۳. بر اساس روش بالا به پایین، ارزشگذاری بدهی های غیر مالی بر این فرض استوار است که نشانه های قابل اعتماد قیمت گذاری مبتنی بر بازار برای تعهد عملکردی موجود است.

۵۰.۱۴. شرکت کننده ای که تعهد ارائه محصول یا خدمات مرتبط با بدهی غیر مالی را انجام می‌دهد، می‌تواند از نظر تئوری بدهی را با کسر هزینه هایی که قبلاً نسبت به تسویه تعهد متحمل شده است، به علاوه افزایش هزینه ها، از قیمت بازار خدمات، قیمت گذاری کند.

۵۰.۱۵. هنگامی که از اطلاعات بازار برای تعیین ارزش بدهی غیر مالی موضوع ارزشگذاری استفاده می‌شود، تنزیل معمولاً ضروری نیست زیرا اثرات تنزیل در قیمت های مشاهده شده بازار قرار می‌گیرد.

۵۰.۱۶. مراحل کلیدی در استفاده از روش بالا به پایین عبارتند از:

الف) تعیین قیمت بازار انجام غیر نقدی.

ب) هزینه های متحمل شده و دارایی های استفاده شده توسط انتقال دهنده را تعیین کنید. ماهیت چنین هزینه هایی بسته به بدهی غیر مالی موضوع ارزشگذاری متفاوت خواهد بود. برای مثال، برای درآمد معوق، هزینه ها عمدتاً شامل هزینه های فروش و بازاریابی است که قبلاً در ایجاد بدهی غیر مالی متحمل شده اند.

پ) حاشیه سود معقول را برای هزینه هایی که قبلاً متحمل شده اند تعیین کنید.

ت) هزینه های تسویه شده و سود را از قیمت بازار کم کنید.

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. بر اساس رویکرد درآمد، ارزش یک بدهی غیر مالی اغلب با ارجاع به ارزش جاری هزینه‌های تسویه تعهد به اضافه حاشیه سودی که برای قبول این بدهی لازم است، تعیین می‌شود.

۶۰.۲. ارزشگذاران هنگام تعیین اینکه آیا رویکرد درآمد را برای ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی اعمال کنند، بایستی از بند ۴۰.۲ و ۴۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری پیروی کنند.

روش‌های رویکرد درآمد

۶۰.۳. روش اولیه برای ارزشگذاری بدهی غیر مالی تحت رویکرد درآمد اغلب به عنوان روش پایین به بالا نامیده می‌شود.

روش پایین به بالا

۶۰.۴. بر اساس روش پایین به بالا، بدهی غیرمالی به عنوان هزینه (که ممکن است شامل اقلام سربار خاصی باشد یا نباشد) مورد نیاز برای تسویه تعهد عملکردی، به اضافه یک افزایش معقول در این هزینه‌ها، به ارزش جاری اندازه گیری می‌شود.

۶۰.۵. مراحل کلیدی در استفاده از روش از پایین به بالا عبارتند از:

الف) هزینه های مورد نیاز برای انجام تعهد عملکردی را تعیین کنید. چنین هزینه‌هایی شامل هزینه‌های مستقیم برای انجام تعهدات است، اما ممکن است شامل هزینه‌های غیرمستقیم مانند هزینه‌های استفاده از دارایی‌های مشارکتی نیز باشد. هزینه‌های انجام، هزینه‌هایی را نشان می‌دهد که با انجام تعهدات عملکردی مرتبط هستند که بدهی غیرمالی را ایجاد می‌کنند. هزینه‌های متحمل شده به عنوان بخشی از فعالیت‌های فروش قبل از تاریخ تحصیل بایستی از تلاش برای انجام مستثنی شوند.

۱. هزینه‌های دارایی مشارکتی بایستی در هزینه‌های تسویه منظور شود، زمانی که چنین دارایی‌هایی برای ایفاء تعهد مورد نیاز هستند و هزینه مربوط در صورت سود و زیان منظور نمی‌شود.

۲. در موارد محدود، علاوه بر هزینه های مستقیم و غیرمستقیم، ممکن است مناسب باشد که هزینه های فرصت نیز لحاظ شود. به عنوان مثال، در صدور مجوز مالکیت معنوی نمادین، هزینه های مستقیم و غیرمستقیم انجام ممکن است اسمی باشد. با این حال، اگر تعهد توانایی پولی سازی دارایی پایه را کاهش دهد (مثلاً در یک توافق صدور مجوز انحصاری)، ارزشگذار بایستی در نظر بگیرد که مشارکت کنندگان چگونه هزینه های فرصت بالقوه مرتبط با بدهی غیرمالی را محاسبه می کنند.

ب) تعیین نرخ معقول در تلاش برای انجام. در بیشتر موارد ممکن است مناسب باشد که حاشیه سود مفروض را برای هزینه های معینی که می توان به عنوان سود هدف بیان کرد، یا به صورت یکجا یا درصدی از بازده بهای تمام شده یا ارزش، لحاظ شود. نقطه شروع اولیه ممکن است استفاده از سود عملیاتی واحد تجاری دارای بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری باشد. با این حال، این روش فرض می کند که حاشیه سود متناسب با هزینه های متحمل شده باشد. در بسیاری از شرایط منطقی وجود دارد که حاشیه های سودی را که متناسب با هزینه ها نیست، فرض کنیم. در چنین مواردی، ریسک های مفروض، ارزش افزوده، یا دارایی های نامشهودی که به تلاش برای انجام بخشیده شده اند، با ریسک های پیش از اندازه گیری یکسان نیستند. وقتی هزینه ها از قیمت های واقعی، قیمت گذاری شده یا برآورد شده توسط تامین کنندگان یا پیمانکاران شخص ثالث استخراج می شوند، این هزینه ها از قبل سطح سود مورد نظر شخص ثالث را شامل می شود.

پ) تعیین زمان تسویه و کاهش به ارزش جاری. نرخ تنزیل بایستی ارزش زمانی پول و ریسک عدم عملکرد را در نظر بگیرد. معمولاً ترجیح داده می شود که تأثیر عدم قطعیت مانند تغییرات در هزینه های انجام پیش بینی شده و حاشیه سود انجام از طریق جریان های نقدی به جای نرخ تنزیل منعکس شود.

ت) هنگامی که هزینه های تکمیل از طریق درصدی از درآمد حاصل می شود، ارزشگذاران بایستی در نظر بگیرند که آیا هزینه های انجام به طور ضمنی شامل تأثیر تنزیل می شود یا خیر. به عنوان مثال، پیش پرداخت برای خدمات ممکن است منجر به کاهش شود، زیرا انتظار می رود برای همان خدمات در مقایسه با پرداخت در طول مدت توافق، کمتر پرداخت شود. در نتیجه، هزینه های حاصله ممکن است شامل یک کاهش ضمنی نیز باشد و ممکن است نیازی به کاهش بیشتر نباشد.

۷۰. رویکرد بها

۷۰.۱. رویکرد بها کاربرد محدودی برای بدهی‌های غیر مالی دارد، زیرا فعالان بازار معمولاً انتظار بازده تلاش برای انجام کار را دارند.

۷۰.۲. ارزشگذاران هنگام تعیین اینکه آیا رویکرد بها را برای ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی اعمال کنند، بایستی از بند ۶۰.۲ و ۶۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) *رویکردها و روش‌های ارزشگذاری پیروی کنند.*

۸۰. ملاحظات خاص برای بدهی‌های غیر مالی

۸۰.۱. بخش‌های زیر به فهرستی غیر جامع از موضوعات مرتبط با ارزشگذاری بدهی‌های غیرمالی می‌پردازد.

(الف) نرخ‌های تنزیل برای بدهی‌های غیر مالی (بخش ۹۰)

(ب) برآورد جریان‌های نقدی و حاشیه‌های ریسک (بخش ۱۰۰)

(پ) محدودیت‌های انتقال (بخش ۱۱۰)

(ت) مالیات (بخش ۱۲۰)

۹۰. نرخ‌های تنزیل بدهی‌های غیر مالی

۹۰.۱. یک مبنای اساسی برای رویکرد درآمد این است که سرمایه‌گذاران انتظار دارند بازدهی از سرمایه‌گذاری خود دریافت کنند و چنین بازدهی بایستی سطح ریسک درک شده در سرمایه‌گذاری را منعکس کند.

۹۰.۲. نرخ تنزیل بایستی ارزش زمانی پول و ریسک عدم عملکرد را در نظر بگیرد. ریسک عدم عملکرد معمولاً تابعی از ریسک طرف مقابل (یعنی ریسک اعتباری واحد تجاری متعهد به تسویه بدهی) است (به بند ۶۰.۵ پ این استاندارد مراجعه کنید).

۹۰.۳. برخی از مبانی ارزش صادر شده توسط نهادها/سازمان‌های غیر از شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) ممکن است به نرخ تنزیل نیاز داشته باشد تا به طور خاص ریسک‌های خاص بدهی را در نظر بگیرد. ارزشگذار بایستی از مقررات، رویه‌های قضایی، و دیگر راهنمودهای تفسیری مربوط به آن مبانی ارزش در تاریخ ارزشگذاری

شناخت کسب کند و از آنها پیروی کند (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۲۰۰) IVS (۲۰۰) کسب و کارها و منافع در کسب و کارها، بند ۳۰.۲ مراجعه کنید).

۹۰.۴. ارزشگذاران بایستی در هنگام تعیین ورودی‌های مناسب برای ارزش زمانی پول و ریسک عدم عملکرد، مدت بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری را در نظر بگیرند.

۹۰.۵. در شرایط خاص، ارزشگذار ممکن است به صراحت جریان‌های نقدی را برای ریسک عدم عملکرد تعدیل کند.

۹۰.۶. آنچه که یک فعال بازار برای استقراض وجوه لازم برای تسویه تعهد بایستی بپردازد، ممکن است بینش‌هایی را برای کمک به تعیین کمیت ریسک عدم عملکرد ارائه دهد.

۹۰.۷. با توجه به ماهیت بلندمدت برخی بدهی‌های غیرمالی، ارزشگذار بایستی در نظر بگیرد که آیا تورم در جریان‌های نقدی برآوردی لحاظ شده است یا خیر، و بایستی اطمینان حاصل کند که نرخ تنزیل و برآورد جریان نقدی بر مبنای ثابتی تهیه شده‌اند.

۱۰۰. برآورد جریان های نقدی و حاشیه ریسک

۱۰۰.۱. اصول مندرج در استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری ممکن است در مورد ارزشگذاری بدهی‌های غیر مالی و ارزشگذاری هایی با جزء بدهی غیرمالی اعمال نشود (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، پاراگراف‌های ۵۰.۱۲-۵۰.۱۹ مراجعه کنید). ارزشگذاران بایستی اصول مندرج در بخش‌های ۹۰ و ۱۰۰ این استاندارد را در ارزشگذاری بدهی‌های غیر مالی اعمال کنند.

۱۰۰.۲. پیش‌بینی‌های جریان نقدی بدهی‌های غیرمالی اغلب شامل مدل‌سازی صریح سناریوهای چندگانه جریان نقدی احتمالی آتی برای استخراج یک پیش‌بینی جریان نقدی مورد انتظار موزون احتمالی است. این روش اغلب به عنوان روش مبتنی بر سناریو (SBM) نامیده می‌شود. روش مبتنی بر سناریو همچنین شامل تکنیک‌های شبیه‌سازی خاصی مانند شبیه سازی مونت کارلو است. روش مبتنی بر سناریو معمولاً زمانی استفاده می‌شود که پرداخت‌های آتی به صورت توافقی تعریف نشده باشند، بلکه بسته به رویدادهای آینده متفاوتند. هنگامی که جریان‌های نقدی بدهی غیرمالی تابعی از عوامل ریسک سیستماتیک است، ارزشگذار بایستی مناسب بودن روش مبتنی بر سناریو را در نظر بگیرد و ممکن است نیاز به استفاده از روش‌های دیگری مانند مدل‌های روش قیمت‌گذاری اختیارات (OPM) باشد.

۱۰۰.۳. ملاحظات در برآورد جریان های نقدی شامل توسعه و ترکیب مفروضات صریح، تا حد امکان است. فهرست غیر جامعی از این مفروضات ممکن است شامل موارد زیر باشد:

الف) هزینه هایی که شخص ثالث در انجام وظایف لازم برای تسویه تعهد متحمل می شود،

ب) دیگر مبالغی که شخص ثالث در تعیین قیمت انتقال شامل می نماید، برای نمونه تورم، سربار، هزینه های تجهیزات، حاشیه سود، و پیشرفت های فناوری،

پ) میزانی که مبالغ هزینه های شخص ثالث یا زمان بندی هزینه های آن تحت سناریوهای مختلف آینده و احتمالات نسبی آن سناریوها متفاوت است، و

ت) قیمتی که شخص ثالث برای تحمل ابهامات و شرایط غیرقابل پیش بینی ذاتی تعهد می خواهد و انتظار دریافت آن را دارد.

۱۰۰.۴. در حالی که جریان های نقدی مورد انتظار (یعنی میانگین موزون احتمالی جریان های نقدی احتمالی آتی) پیامدهای مورد انتظار متغیر جریان های نقدی دارایی را در بر می گیرد، اما جبرانی را که فعالان بازار برای تحمل عدم قطعیت جریان های نقدی درخواست می کنند، در نظر نمی گیرند. برای بدهی های غیر مالی، ریسک پیش بینی ممکن است شامل عدم قطعیت هایی مانند تغییرات در هزینه های انجام پیش بینی شده و حاشیه سود انجام باشد. غرامت تحمل چنین ریسکی بایستی از طریق حاشیه ریسک جریان نقدی یا نرخ تنزیل در بازده مورد انتظار قرار گیرد.

۱۰۰.۵. با توجه به رابطه معکوس بین نرخ تنزیل و ارزش، نرخ تنزیل بایستی کاهش یابد تا تأثیر ریسک پیش بینی شده را منعکس کند (یعنی جبران ریسک ناشی از نبود اطمینان در مورد مقدار و زمان جریان های نقدی).

۱۰۰.۶. در حالی که امکان محاسبه ریسک پیش بینی با کاهش نرخ تنزیل وجود دارد، با توجه به کاربرد عملی محدود آن، ارزشگذار بایستی دلیل کاهش نرخ تنزیل را به جای ترکیب حاشیه ریسک توضیح دهد، یا به طور خاص به مقررات، رویه های قضایی یا دیگر رهنمودهای تفسیری توجه کند. که مستلزم حسابداری ریسک پیش بینی شده بدهی های غیر مالی از طریق نرخ تنزیل به جای حاشیه ریسک است (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری (IVS ۲۰۰) کسب و کارها و منافع در کسب و کارها، بند ۳۰.۲ مراجعه کنید).

۱۰۰.۷. در ایجاد حاشیه ریسک، ارزشگذار بایستی:

الف) روش مورد استفاده برای توسعه حاشیه ریسک، برای نمونه پشتیبانی برای استفاده از آن، و

ب) ارائه شواهدی برای استخراج حاشیه ریسک، برای نمونه تشخیص ورودی های مهم و پشتیبانی برای استخراج یا منبع آنها.
۱۰۰.۸. در ایجاد حاشیه ریسک جریان نقدی، ارزشگذار بایستی موارد زیر را در نظر بگیرد:

الف) عمر/مدت و/یا سررسید دارایی و ثبات ورودی ها،

ب) موقعیت جغرافیایی دارایی و/یا موقعیت بازارهایی که در آن معامله می شود،

پ) واحد پولی جریان های نقدی پیش بینی شده، و

ت) نوع جریان نقدی موجود در پیش بینی، برای مثال، پیش بینی جریان نقدی ممکن است جریان های نقدی مورد انتظار (یعنی سناریوهای موزون احتمال)، به احتمال زیاد جریان های نقدی، جریان های نقدی توافقی و غیره را نشان دهد.
۱۰۰.۹. در ایجاد حاشیه ریسک جریان نقدی، ارزشگذار بایستی موارد زیر را در نظر بگیرد:

الف) هرچه اطمینان کمتری در هزینه های انجام پیش بینی شده و حاشیه سود انجام وجود داشته باشد، حاشیه ریسک بایستی بیشتر باشد،

ب) با توجه به مدت محدود اکثر بدهی های غیر مالی، در مقابل نامحدود برای بسیاری از ارزشگذاری ها کسب و کار و دارایی ها، تا حدی که تجربه نوظهور نبود اطمینان را کاهش می دهد، حاشیه ریسک بایستی کاهش یابد و بالعکس،

پ) توزیع مورد انتظار نتایج، و قابلیت برخی از بدهی های غیر مالی برای داشتن ریسک یا شدت بالا. بدهی های غیر مالی با توزیع گسترده و شدت بالا بایستی حاشیه ریسک بالاتری داشته باشند.

ت) حقوق و ترجیحات مربوط به بدهی غیر مالی و/یا دارایی مرتبط در صورت انحلال و موقعیت نسبی آن در آبشار تصفیه.

۱۰۰.۱۰. حاشیه ریسک جریان نقدی بایستی غرامتی باشد که برای یک طرف برای بی تفاوتی بین انجام یک بدهی که طیفی از نتایج احتمالی دارد و بدهی که جریان های نقدی ثابت ایجاد می کند، مورد نیاز است.

۱۰۰.۱۱. یک ارزشگذار نیازی به انجام یک فرآیند کمی جامع ندارد، بلکه بایستی تمام اطلاعاتی را که به طور منطقی در دسترس است در نظر بگیرد.

۱۱۰. محدودیت در نقل و انتقال

۱۱۰.۱. بدهی های غیر مالی اغلب محدودیت هایی در توانایی انتقال دارند. چنین محدودیت هایی می توانند ماهیت توافقی داشته باشند یا تابعی از بازار غیر نقدشونده برای بدهی غیرمالی موضوع ارزشگذاری باشند.

۱۱۰.۲. هنگام اتکا بر شواهد بازار، ارزشگذار بایستی توانایی واحد تجاری برای انتقال چنین بدهی های غیرمالی و اینکه آیا تعدیل هایی برای انعکاس محدودیت ها بایستی لحاظ شود را در نظر بگیرد. ارزشگذار ممکن است نیاز داشته باشد که تعیین کند آیا محدودیت های انتقال، ویژگی های بدهی غیر مالی است یا محدودیت هایی که ویژگی های یک واحد تجاری است، زیرا مبنای خاصی از ارزش ممکن است مشخص کند که یکی یا دیگری در نظر گرفته شود (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری (IVS ۲۲۰) بدهی های غیر مالی، بند ۵۰.۹ مراجعه کنید).

۱۱۰.۳. هنگام اتکا بر رویکرد درآمد که در آن ارزش بدهی غیرمالی از طریق رویکرد انجام برآورد می شود، ارزشگذار بایستی تعیین کند که آیا سرمایه گذار به حاشیه ریسک بیشتر برای در نظر گرفتن محدودیت های انتقال نیاز دارد یا خیر.

۱۲۰. مالیات ها

۱۲۰.۱. ارزشگذاران بایستی از جریان های نقدی قبل از مالیات و نرخ تنزیل قبل از مالیات برای ارزشگذاری بدهی های غیر مالی استفاده کنند.

۱۲۰.۲. در شرایط خاص، ممکن است انجام تحلیل با جریان های نقدی پس از مالیات و نرخ های تنزیل مناسب باشد. در چنین مواردی، ارزشگذار بایستی منطق استفاده از ورودی های پس از مالیات را توضیح دهد، یا به طور خاص به مقررات، رویه های قضایی یا دیگر رهنمودهای تفسیری که مستلزم استفاده از ورودی های پس از مالیات است، توجه کند (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری (IVS ۲۰۰) کسب و کارها و منافع در کسب و کارها، بند ۳۰.۲ مراجعه کنید).

۱۲۰.۳. در صورت استفاده از ورودی های مالیاتی پس از مالیات، ممکن است مناسب باشد که مزایای مالیاتی ایجاد شده توسط جریان نقدی پیش بینی شده مرتبط با بدهی غیرمالی را نیز لحاظ کنیم.

استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری
استاندارد دارایی‌ها
استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری (IVS^{۲۳۰}) موجودی

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	معرفی
۳۰	مبانی ارزش
۴۰	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۶۰	رویکرد درآمد
۷۰	رویکرد هزینه
۸۰	ملاحظات خاص موجودی
۹۰	تشخیص فرآیندهای ارزش افزوده و بازده دارایی‌های نامشهود
۱۰۰	ارتباط با دیگر دارایی‌های تحصیل شده
۱۱۰	ذخایر موجودی ناباب
۱۲۰	واحد حساب

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول مندرج در استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری موجودی و ارزشگذاری یک بخش از موجودی اعمال می شود. این استاندارد شامل الزامات اضافی برای ارزشگذاری موجودی است.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. موجودی به طور کلی شامل کالاهایی است که در فرآیندهای تولید آتی (به عنوان مثال، مواد خام، قطعات، لوازم)، کالاهای مورد استفاده در فرآیند تولید (یعنی کار در جریان) و کالاهای در انتظار فروش (یعنی کالاهای نهایی) استفاده می شوند.

۲۰.۲. این استاندارد بر ارزشگذاری موجودی های فیزیکی که دارایی غیرمنقول نیستند، تمرکز دارد، زیرا جنبه های متعدد و متنوع موجودی اموال غیرمنقول در تهیه این استاندارد در نظر گرفته نشده است. ارزشگذاری اموال غیرمنقول در استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۴۰۰ (IVS۴۰۰) منافع در/مالک پوشش داده شده است.

۲۰.۳. در حالی که ارزش دفتری موجودی فقط شامل هزینه های تاریخی می شود، سود به دست آمده در فرآیند تولید، که منعکس کننده بازده دارایی های استفاده شده در تولید (شامل سرمایه در گردش، املاک، ماشین آلات، و تجهیزات و دارایی های نامشهود) است، به ارزش دفتری سرمایه ای نمی شود. در نتیجه، ارزش بازار موجودی معمولاً با ارزش دفتری موجودی متفاوت است و معمولاً بالاتر از آن است.

۲۰.۴. از آنجایی که موجودی کالا به ندرت در مرحله میانی معامله می شود (مثلاً در مرحله کار در جریان) یا ممکن است به طور مکرر به شخص ثالثی برای انجام تلاش فروش فروخته نشود (مثلاً کالاهای نهایی فروخته شده از طریق شبکه های توزیع کننده)، تکنیک های ارزشگذاری و ملاحظات مربوط به موجودی اغلب با دیگر دارایی ها متفاوت است.

۲۰.۵. ارزشگذاری موجودی ها برای اهداف مختلفی انجام می شود. این مسئولیت ارزشگذار است که هدف ارزشگذاری و اینکه آیا موجودی باید به طور جداگانه یا گروه بندی شده با کالاهای دیگر ارزشگذاری شود.

دارایی های. فهرستی غیر جامع از نمونه های شرایطی که معمولاً شامل یک جزء ارزشگذاری موجودی است در صفحه بعد ارائه شده است:

الف. برای اهداف گزارشگری مالی، ارزشگذاری موجودی اغلب در ارتباط با حسابداری ترکیب های تجاری، خرید و فروش دارایی ها و تجزیه و تحلیل کاهش ارزش مورد نیاز است.

ب برای اهداف گزارش مالیاتی، ارزشیابی موجودی اغلب برای تجزیه و تحلیل قیمت گذاری انتقالی، برنامه ریزی و گزارش مالیات بر دارایی و هدیه، و تجزیه و تحلیل مالیات ارزشی مورد نیاز است.

ج. ارزشگذاری موجودی ممکن است موضوع دعوی حقوقی باشد و در شرایط خاصی نیاز به تجزیه و تحلیل ارزشگذاری داشته باشد.

د گاهی اوقات از ارزشگذاران خواسته می شود که موجودی را به عنوان بخشی از مشاوره عمومی، وام دهی وثیقه، تعهدات پشتیبانی معاملاتی و ورشکستگی ارزشگذاری کنند.

۳۰. مبناهای ارزش

۳۰.۱. مطابق با استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبناهای ارزش، یک ارزشگذار باید هنگام ارزشگذاری موجودی، مبانی (های) ارزش مناسب را انتخاب کند.

۳۰.۲. اغلب، ارزشگذاری موجودی با استفاده از مبناهای ارزش تعریف شده توسط نهادهای/سازمان هایی غیر از شورای استانداردهای بین المللی ارزشگذاری (IVSC) انجام می شود (برخی از نمونه های آن در استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبناهای ارزش ذکر شده است) و ارزشگذار باید مقررات، موارد قانونی، و دیگر راهنمایی های تفسیری مربوط به آن مبانی ارزش در تاریخ ارزشگذاری را درک کرده و از آن پیروی کند.

۴۰. رویکردها و روش های ارزشگذاری

۴۰.۱. سه رویکرد ارزشگذاری شرح داده شده در استانداردهای بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش های ارزشگذاری، همگی می توانند برای ارزشگذاری موجودی ها اعمال شوند. روش هایی که در زیر توضیح داده شده است به طور همزمان عناصری از رویکرد هزینه، رویکرد بازار و رویکرد درآمد را نشان می دهند. در صورت لزوم برای ارزشگذار، برای طبقه بندی روشی تحت یکی از سه رویکرد، ارزشگذار بایستی از قضاوت استفاده کند و لزوماً بر طبقه بندی زیر تکیه نکند.

۴۰.۲. هنگام انتخاب یک رویکرد و روش، علاوه بر الزامات این استاندارد، ارزشگذار باید الزامات استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش های ارزشگذاری از جمله بند ۱۰.۳ را رعایت کند.

۵۰. رویکرد بازار

۵۰.۱. رویکرد بازار، به عنوان مثال، اشاره به فعالیت بازار شامل کالاهای یکسان یا مشابه، فقط کاربرد مستقیم محدودی برای ارزشگذاری موجودی دارد. چنین کاربردهایی معمولاً شامل (۱) موجودی محصولات کالایی یا (۲) موجودی که در آن بازاری برای موجودی در مرحله میانی فرآیند تولید وجود دارد. برای محصولات غیرکالای معامله شده یا محصولاتی که بازاری در مرحله تولید موقت وجود دارد، چنین قیمت‌های فروش باید به سمت پایین تعدیل شوند تا تلاش‌های دسترسی و سود مربوط به آن به حساب گرفته شود.

۵۰.۲. در حالی که رویکرد بازار به طور مستقیم در بیشتر موارد قابل اجرا نیست، ارزشگذاران باید نشانه‌های مبتنی بر بازار را برای تعیین قیمت فروش به عنوان ورودی برای روش‌های دیگر در نظر بگیرند.

۵۰.۳. دیگر بازارهای قابل مشاهده ممکن است بینشی در مورد بازدهی‌های مربوط به ساخت و دسترسی به دارایی‌ها ارائه دهند که البته می‌تواند برای ورودی‌ها در روش‌های دیگر مورد استفاده قرار گیرد. چنین بازدهی معمولاً برای حذف بازدهی‌های منتسب به مالکیت معنوی در نظر گرفته می‌شود. مثلاً:

الف. در صورتی که پایه مناسبی از شرکت‌های قابل مقایسه مشخص شود، حاشیه سود توزیع‌کننده نشان‌دهنده نماینده‌ای از بازار معنی‌داری برای بازدهی فرآیند واگذاری است.

ب. سازندگان قراردادی، تا حدی که در دسترس هستند، ممکن است نماینده‌ای برای حاشیه‌های کسب شده از طریق فرآیند تولید ارائه دهند.

۵۰.۴. ارزشگذاران هنگام تعیین اینکه آیا رویکرد بازار را برای ارزشگذاری موجودی اعمال کنند، باید با پاراگراف‌های ۲۰.۲ و ۲۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری مطابقت داشته باشند. علاوه بر این، ارزشگذاران تنها در صورتی باید رویکرد بازار را برای تعیین ارزش موجودی اعمال کنند که هر دو معیار زیر برآورده شوند:

(الف) اطلاعات مربوط به معاملات متعارف شامل موجودی یکسان یا مشابه در تاریخ یا نزدیک به تاریخ ارزشگذاری موجود است، و

(ب) اطلاعات کافی در دسترس باشد تا به ارزشگذار اجازه دهد تمام تفاوت‌های مهم موجودی موضوع ارزشگذاری و موجودی‌های درگیر در معاملات را تعدیل کند

۵۰.۵. در مواردی که شواهدی از قیمت‌های بازار موجود است، ارزشگذاران باید این موارد را تعدیل کنند تا تفاوت‌های موجود بین موجودی موضوع ارزشگذاری و موجودی‌های درگیر در معاملات را منعکس کنند. این تعدیلات برای منعکس کردن ویژگی‌های متمایز موجودی موضوع ارزشگذاری و آنهایی که در معاملات درگیر هستند ضروری است. چنین تعدیلاتی ممکن است فقط در سطح کیفی و نه کمی قابل تعیین باشد. با این حال، نیاز به تعدیل‌های کیفی قابل توجه ممکن است نشان دهد که رویکرد دیگری برای ارزشگذاری مناسب‌تر است (به استانداردهای ارزشگذاری، استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS۱۰۵)، رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، پاراگراف ۱۰.۱ - ۱۰.۱۰ مراجعه کنید)

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. ارزشگذاری موجودی با استفاده از رویکرد درآمد مستلزم تخصیص سود حاصل از تاریخ قبل از ارزشگذاری در مقابل سود حاصل از تاریخ پس از ارزشگذاری است

۶۰.۲. ارزشگذاران هنگام تعیین اینکه آیا رویکرد درآمد را برای ارزشگذاری موجودی اعمال کنند، باید با پاراگراف‌های ۴۰.۲ و ۴۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری مطابقت داشته باشند.

روش بالا به پایین

۶۰.۳. روش از بالا به پایین یک روش باقیمانده است که با تخمین قیمت فروش شروع می‌شود و هزینه‌های باقیمانده و سود برآوردی را کسر می‌کند

۶۰.۴. روش از بالا به پایین سعی می‌کند تا تلاش‌ها و مقدار مربوط را که قبل از تاریخ اندازه‌گیری تکمیل شده‌اند در مقابل تلاش‌هایی که قرار است بعد از تاریخ اندازه‌گیری تکمیل شوند، تقسیم کند.

۶۰.۵. مراحل کلیدی در اعمال روش بالا به پایین عبارتند از:

الف. برآورد قیمت فروش. ارزشگذار باید به مشاهدات مستقیم قیمت‌های فروش در زمانی که اطلاعات در دسترس است تکیه کند. با این حال، چنین داده‌هایی اغلب در دسترس نیستند و قیمت فروش اغلب با اعمال حاشیه سود ناخالص مناسب برای خالص ارزش دفتری کالاهای نهایی در سطح محصول یا سطح کل برآورد می‌شود. معمولاً از حاشیه سود ناخالص پیش‌بینی شده در دوره‌ای که موجودی کالا فروخته می‌شود استفاده می‌شود.

ب. برآورد هزینه های تکمیل (فقط برای کار در جریان). هزینه های تکمیل بایستی شامل تمام هزینه های مستقیم یا غیرمستقیم باقی مانده باشد که باید پس از تاریخ ارزشگذاری برای رساندن موجودی کار جریان به وضعیت نهایی خود انجام شود. هزینه های تکمیل باید برای تعدیل هزینه هایی که منافع آن در دوره های آتی است تعدیل شوند.

پ. کسر هزینه های کنارگذاری. هزینه های کنارگذاری نشان دهنده هزینه هایی است که پس از تاریخ ارزشگذاری برای تحویل کالای نهایی به مشتری نهایی متحمل می شوند. هزینه های کنارگذاری باید به گونه ای تعدیل شود تا مخارج منفعت دوره های آتی تعدیل شود. هزینه های دفع عموماً شامل هزینه های فروش و بازاریابی است، در حالی که هزینه های تهیه و تولید به طور معمول از قبل برای موجودی کالاهای نهایی انجام شده است. به منظور تعیین صحیح هزینه های کنارگذاری، هر هزینه در چرخه موجودی (شامل سربار غیرمستقیم) باید به عنوان متحمل شده طبقه بندی شود و در نتیجه به ارزش موجودی نهایی یا باقی مانده در طول فرآیند کنارگذاری توزیع شود.

ت. سهم سود برای تلاش تکمیل (فقط برای کار در جریان) و فرآیند کنارگذاری را کم کنید. یک نقطه شروع اولیه ممکن است استفاده از سود عملیاتی شرکت باشد. با این حال، این روش فرض می کند که حاشیه سود متناسب با هزینه های متحمل شده باشد. در بیشتر شرایط منطقی است که حاشیه سود را که متناسب با هزینه ها نیست فرض کنیم (به بخش ۹۰ مراجعه کنید).

ث. هرگونه هزینه نگهداری ضروری را در نظر بگیرید. ممکن است به منظور در نظر گرفتن هزینه فرصت مرتبط با زمان مورد نیاز برای فروش موجودی، هزینه های نگهداری برآورد شود. علاوه بر این، ارزشگذار باید ریسک ناشی از دوره نگهداری را هنگام تعیین نرخ بازده مورد نیاز در نظر بگیرد. خطرات ممکن است تابعی از طول چرخه عمر موجودی و ترتیبات قراردادی با مشتریان نهایی باشد (به عنوان مثال، تولید کننده خطر نوسان در هزینه های تکمیل و کنارگذاری را متحمل می شود). اگر گردش موجودی بالا باشد و / یا نرخ استقراض پایین باشد، هزینه های نگهداری ممکن است بی اهمیت باشد

۶۰.۶. هنگام تعیین هزینه تکمیل، هزینه های کنارگذاری و سهم سود، ارزشگذار باید هرگونه هزینه ای را که برای تأمین منافع اقتصادی آتی در نظر گرفته شده است و برای ایجاد درآمد دوره جاری ضروری نیست، مشخص و حذف کند. نمونه هایی از هزینه های سود آینده ممکن است شامل تحقیق و توسعه باشد.

۶۰.۷. دارایی‌های نامشهود توسعه‌یافته داخلی یا باید به‌عنوان (۱) هزینه به‌گونه‌ای مدل‌سازی شوند که گویی به طور فرضی مجوز دارند، و بنابراین در هزینه‌های تولید یا کنارگذاری لحاظ می‌شوند، یا (۲) به عنوان بخشی از یک تقسیم عملکردی هنگام تعیین سهم سود مناسب در نظر گرفته می‌شوند.

۶۰.۸. هنگام استفاده از روش بالا به پایین، ارزشگذاران باید در نظر بگیرند که آیا داده‌های کافی برای اعمال مناسب مراحل کلیدی در دسترس است یا خیر. اگر داده‌های کافی در دسترس نباشد، ممکن است روش‌ها یا تکنیک‌های دیگر به کار گرفته شود.

۶۰.۹. ارزشگذار ممکن است از روش پایین به بالا استفاده کند (به پاراگراف ۶۰.۱۰ مراجعه کنید) تا مقدار حاصل از روش بالا به پایین را تأیید کند (به پاراگراف ۶۰.۳ تا ۶۰.۹ مراجعه کنید).

روش پایین به بالا

۶۰.۱۰. مراحل کلیدی در اعمال روش پایین به بالا عبارتند از:

الف. ارزش دفتری موجودی موضوع را تعیین کنید. ارزش دفتری ممکن است برای ملاحظات متعدد نیاز به تعدیل داشته باشد (به بند ۷۰.۴ و بخش ۱۱۰ مراجعه کنید).

ب. هرگونه هزینه خرید و نگهداری که قبلاً انجام شده را اضافه کنید.
ج. هرگونه هزینه را برای تکمیل انجام شده اضافه کنید. چنین هزینه‌هایی معمولاً شامل هزینه‌های تهیه و تولید می‌شود.

د. سود را به کل هزینه‌های انجام شده اضافه کنید. یک نقطه شروع اولیه ممکن است استفاده از سود عملیاتی شرکت باشد. با این حال، این روش فرض می‌کند که حاشیه سود متناسب با هزینه‌های متحمل شده باشد. در بیشتر شرایط منطقی است که حاشیه سود را که متناسب با هزینه‌ها نیست فرض کنیم (به بخش ۹۰ مراجعه کنید).

۶۰.۱۱. هنگام تعیین هزینه‌های متحمل شده، ارزشگذاران باید دارایی‌های نامشهود توسعه‌یافته داخلی را که در تلاش برای تکمیل مشارکت داشته‌اند، در نظر بگیرند.

۷۰. رویکرد بها

- ۷۰.۱. روش اولیه برای ارزشگذاری موجودی، روش بهای جایگزینی است. موجودی مواد اولیه معمولاً با استفاده از روش بهای جایگزینی جاری ارزشگذاری می شود.
- ۷۰.۲. ارزشگذاران هنگام تعیین اینکه آیا رویکرد بهای تمام شده را برای ارزشگذاری موجودی اعمال کنند، باید با پاراگراف‌های ۶۰.۲ و ۶۰.۳ استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری مطابقت داشته باشند.

روش بهای جایگزینی جاری

- ۷۰.۳. روش بهای جایگزینی جاری (CRCM) ممکن است نشانه خوبی از ارزش بازار باشد اگر موجودی به راحتی در یک تجارت عمده فروشی یا خرده فروشی قابل تعویض باشد (مثلاً موجودی مواد خام).
- ۷۰.۴. ارزش بازار مواد خام و سایر موجودی‌ها ممکن است مشابه ارزش خالص دفتری در تاریخ ارزشگذاری باشد، اما باید تعدیل‌های خاصی در نظر گرفته شود.
- الف. ارزش دفتری ممکن است نیاز به تنظیم بر اساس FIFO داشته باشد.
- ب. اگر قیمت مواد خام نوسان داشته باشد و / یا گردش موجودی کند باشد، ممکن است نیاز به تعدیل ارزش دفتری برای تغییرات قیمت‌های بازار باشد.
- ج. ارزش دفتری مواد خام نیز ممکن است برای احتساب کالاهای ناباب و معیوب کاهش یابد.
- د. ارزش دفتری ممکن است برای آب رفتگی نیز نیاز به کاهش داشته باشد، که تفاوت بین موجودی فهرست شده در سوابق حسابداری و موجودی واقعی به دلیل سرقت، آسیب، اشتباه شمارش، واحدهای اندازه گیری نادرست، تبخیر و غیره است.
- ه. ارزش دفتری ممکن است برای هر هزینه‌ای که در ارتباط با آماده‌سازی مواد خام (مثلاً خرید، ذخیره‌سازی و جابجایی) انجام می‌شود، نیاز به افزایش داشته باشد.

۸۰. ملاحظات خاص موجودی

- ۸۰.۱. بخش‌های زیر به فهرستی غیر جامع از موضوعات مرتبط با ارزشگذاری موجودی می‌پردازد.
- (الف) تشخیص فرآیندهای ارزش افزوده و بازده دارایی‌های نامشهود (بخش ۹۰).
- (ب) رابطه با دیگر دارایی‌های تحصیل شده (بخش ۱۰۰).

ج) موجودی ناباب - ذخایر (بخش ۱۱۰).

د) واحد حساب (بخش ۱۲۰)

۹۰. تشخیص فرآیندهای ارزش افزوده و بازده دارایی های نامشهود

۹۰.۱. ارزشگذاری موجودی شامل تخصیص سود بین تاریخ قبل از اندازه گیری و سود کسب شده پس از اندازه گیری است. در عمل، سود به دست آمده ممکن است متناسب با هزینه ها نباشد. در بیشتر موارد، ریسک های مفروض، ارزش افزوده یا دارایی های نامشهود مرتبط با تاریخ پیش از اندازه گیری موجودی، با ریسک های ارائه شده پس از اندازه گیری یکسان نیست.

۹۰.۲. ارزشگذاران معمولاً نباید تنها سود را متناسب با هزینه های ساخت و ساز تخصیص دهند. این فرض می تواند سود را به اشتباه تخصیص دهد، زیرا پیش فرض می گیرد که فرآیند تولید یک شرکت، بر اساس هزینه های محتمل شده سودی را به نسبت کسب می کند. برای سازندگان، اگر هزینه های مواد نشان دهنده یک خروجی اولیه بدون تلاش قابل توجه باشد این روش نامناسب است. چنین فرضی همچنین نمی تواند سهم دارایی های نامشهود تولید شده داخلی را با حداقل هزینه های مرتبط شناسایی کند.

۹۰.۳. ارزشگذاران باید بین هزینه های ارزش افزوده و هزینه هایی که ارزش افزوده ندارند تمایز قائل شوند. بخش مواد قیمت تمام شده کالای فروش رفته (COGS) ممکن است هزینه ای با ارزش افزوده نباشد، زیرا هیچ مشارکتی در سود موجودی ندارد.

۹۰.۴. برای شرکتی که دارنده دارایی های نامشهود توسعه یافته داخلی است که به افزایش سطح سودآوری کمک می کند، بازده و آن دارایی های نامشهود در حاشیه سود کل کسب و کار لحاظ می شود. با این حال، دارایی های نامشهود چه تحت مالکیت باشد یا دارای مجوز، ارزش بازار موجودی باید یکسان باشد.

۹۰.۵. ارزشگذار باید تعیین کند که فناوری، علائم تجاری و روابط با مشتری تا چه اندازه از فرآیندهای تولید و توزیع پشتیبانی می کنند و اینکه آیا بازده برای کل پایه درآمد قابل اعمال است یا خیر. اگر دارایی نامشهود برای ایجاد موجودی (مثلاً نامشهود فرآیند تولید) استفاده شده باشد، ارزش موجودی افزایش می یابد. در مقابل، اگر انتظار می رود دارایی نامشهود در آینده مورد استفاده قرار گیرد، در زمان واگذاری، ارزش موجودی کاهش می یابد.

۹۰.۶. برای بازاریابی کالاهای نامشهود، تعیین اینکه آیا مشهود بودن یکی از ویژگی های موجودی است ممکن است دشوار باشد. برای کمک به تعیین، ارزشگذار ممکن است در نظر بگیرد که چگونه موجودی توسط یک شرکت کننده در بازار برای مشتریان بازاریابی می شود - مدل

کشش در مقابل فشار. یک مدل فشار مستلزم تلاش های قابل توجهی برای کنارگذاری موجودی است و کمتر به کالاهای نامشهود بازاریابی وابسته است، در حالی که یک مدل کششی به توسعه و شناخت قوی برند بستگی دارد تا مشتریان را به سمت محصول بکشاند.

۹۰.۷. فهرست غیر جامعی از ملاحظات دیگر برای ارزشگذاری زمانی که دارایی های نامشهود ارائه می شوند ممکن است شامل میزان هزینه های بازاریابی، فروش محصولات از طریق توزیع کننده، سطح فرسایش روابط با مشتری و هرگونه حقوق قانونی مرتبط با دارایی های نامشهود باشد.

۹۰.۸. در برخی موارد، دارایی نامشهود ممکن است از چندین عنصر تشکیل شده باشد که به جنبه های مختلف ایجاد ارزش کمک می کند، مانند دارایی نامشهود محصول دارویی که از فناوری و نام تجاری تشکیل شده است. این امر مستلزم ارزشگذاری چگونگی تقسیم سود کلی مربوط به هر عنصر دارایی نامشهود به تولید موجودی در مقابل تلاش برای کنارگذاری است.

۹۰.۹. به طور مشابه، اگرچه یک دارایی نامشهود منفرد ممکن است تنها در تلاش تولید یا کنارگذاری مشارکت داشته باشد، ممکن است بخشی از نامشهود قبل از تاریخ اندازه گیری و بخشی از تاریخ پس از اندازه گیری مشارکت داشته باشد. به عنوان مثال، هنگام ارزشگذاری سهم IP نمادین برای کالاهای نهایی، اگرچه محصول دارای نام تجاری مربوط مرتبط با IP نمادین است، ممکن است حق مربوط به فروش کالای مارک دار با انتقال موجودی منتقل نشود. به این ترتیب، ممکن است مناسب باشد که چنین حقوقی در هزینه های کنارگذاری در نظر گرفته شود.

۱۰۰. ارتباط با دیگر دارایی های تحصیل شده

۱۰۰.۱. ارزشگذار باید در صورت لزوم بین مفروضات مورد استفاده در ارزشگذاری موجودی نسبت به ارزشگذاری سایر دارایی ها یا بدهی ها سازگاری داشته باشد.

۱۱۰. ذخایر نابابی موجودی

۱۱۰.۱. ارزشگذار باید مانده های ذخیره موجودی ناباب را حساب کند. مانده ذخیره موجودی بایستی به جای تسویه در برابر کل مانده موجودی، در مورد مانده ای که ذخیره در آن اعمال می شود، اعمال شود.

۱۱۰.۲. به طور معمول، موجودی ناباب تعدیل شده برای ذخیره موجودی، ارزشگذاری نمی شود، زیرا به ارزش خالص فروش تعدیل شده است. با این حال، اگر ارزش بازار کمتر از خالص ارزش فروش باشد، ارزشگذار ممکن است نیاز به کاهش بیشتر داشته باشد.

۱۲۰. واحد حساب

۱۲۰.۱. برای اهداف ارزشگذاری موجودی، اغلب مناسب است که موجودی را یک مجموعه همگن از دارایی ها فرض کنیم. با این حال، ممکن است حاشیه سود، ریسک و سهم دارایی های نامشهود بر اساس محصول یا گروه محصول متفاوت باشد.

۱۲۰.۲. اگر حاشیه سود، ریسک، و سهم دارایی های نامشهود بر اساس محصول یا گروه محصول متفاوت باشد و ترکیب نسبی موجودی که ارزشگذاری می شود با ترکیب فروش مفروض مورد استفاده برای توسعه مفروضات ارزشگذاری مطابقت نداشته باشد، ارزشگذار باید ارزشگذاری گروه های مختلف موجودی را به صورت جداگانه، ارزیابی کند.

استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۳۰۰ (IVS ۳۰۰)

ماشین‌آلات و تجهیزات

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	مقدمه
۳۰	مبانی ارزش
۴۰	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۶۰	رویکرد درآمد
۷۰	رویکرد بها
۸۰	ملاحظات خاص برای ماشین‌آلات و تجهیزات
۹۰	تمهیدات تامین مالی

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول درج شده در استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری ماشین آلات و تجهیزات اعمال می شود. این استاندارد فقط شامل اصلاحات، اصول بیشتر یا نمونه های خاص از نحوه اعمال استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری هایی است که این استاندارد در مورد آنها اعمال می شود.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. اقلام ماشین آلات و تجهیزات (که گاهی اوقات ممکن است به عنوان نوعی دارایی شخصی طبقه بندی شوند) دارایی های مشهودی هستند که معمولاً توسط یک واحد کسب و کار برای استفاده در ساخت/تولید یا عرضه کالا یا خدمات، برای اجاره توسط دیگران یا برای اهداف اداری نگهداری می شوند و انتظار می رود بیش از یک دوره مالی مورد استفاده قرار گیرند.

۲۰.۲. برای اجاره ماشین آلات و تجهیزات، حق استفاده از یک مورد از ماشین آلات و تجهیزات (مانند حق ناشی از اجاره) نیز از رهنمود این استاندارد پیروی می کند. همچنین بایستی توجه داشت که «حق استفاده» یک دارایی می تواند طول عمر متفاوتی نسبت به عمر مفید (که هم نگهداری پیشگیرانه و هم پیش بینی کننده) در مورد ماشین آلات و تجهیزات زیربنایی داشته باشد، در چنین شرایطی، طول عمر خدمت بایستی ذکر شود.

۲۰.۳. دارایی هایی که برای بیشترین و بهترین استفاده از آنها به عنوان بخشی از دارایی های "در حال استفاده" است، بایستی با استفاده از مفروضات همسان ارزشگذاری شوند. مگر اینکه دارایی های متعلق به زیرسیستم ها به طور منطقی مستقل از سیستم اصلی آن جدا شوند، در این صورت سیستم های فرعی می توانند به طور جداگانه ارزشگذاری شوند و داشتن مفروضات همسان در زیر سیستم ها به زیر سیستم ها و غیره کاهش می یابد.

۲۰.۴. دارایی های نامشهود خارج از طبقه بندی دارایی های ماشین آلات و تجهیزات قرار می گیرند. با این حال، یک دارایی نامشهود ممکن است بر ارزش دارایی های ماشین آلات و تجهیزات اثر بگذارد. به عنوان مثال، ارزش الگوها و قالب ها اغلب به طور جدایی ناپذیری با حقوق مالکیت معنوی مرتبط است. نرم افزارهای عملیاتی، داده های فنی، سوابق تولید و ثبت اختراع نمونه های دیگری از دارایی های نامشهود است که بسته به اینکه در ارزشگذاری لحاظ شده باشند یا نه، می توانند بر ارزش دارایی های ماشین آلات و تجهیزات

اثر بگذارند. در چنین مواردی، فرآیند ارزشگذاری شامل دارایی های نامشهود و تأثیر آنها بر ارزشگذاری دارایی های ماشین آلات و تجهیزات خواهد بود. هنگامی که یک جزء دارایی نامشهود وجود دارد، ارزشگذار بایستی از استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۲۱۰ (IVS 10/) د/رایی های نامشهود نیز پیروی کند.

۲۰.۵. ارزشگذاری ماشین آلات و تجهیزات معمولاً مستلزم در نظر گرفتن طیف وسیعی از عوامل مربوط به دارایی، محیط و پتانسیل فیزیکی، عملکردی و اقتصادی آن است. بنابراین، کلیه ارزشگذاران ماشین آلات و تجهیزات معمولاً بایستی دارایی های موضوع ارزشگذاری را برای اطمینان از وضعیت کارخانه و همچنین تعیین اینکه آیا اطلاعات ارائه شده به آنها قابل استفاده و مرتبط با دارایی های موضوع مورد ارزشگذاری است، بازرسی کنند. نمونه هایی از عواملی که ممکن است لازم باشد تحت هر یک از این عناوین در نظر گرفته شوند، عبارتند از:

الف) مربوط به دارایی:

۱. مشخصات فنی دارایی،

۲. باقیمانده عمر مفید، اقتصادی یا مؤثر، با در نظر گرفتن نگهداری پیشگیرانه و پیش بینی،

۳. وضعیت دارایی، برای نمونه سابقه نگهداری،

۴. هرگونه کهنگی عملکردی، فیزیکی و تکنولوژیکی،

۵. اگر دارایی در مکان جاری خود ارزشگذاری نشود، هزینه های از کار انداختن و حذف، و هر گونه هزینه مرتبط با مکان موجود دارایی، مانند نصب و حذف مجدد دارایی ها به وضعیت مطلوب،

۶. برای ماشین آلات و تجهیزاتی که برای مقاصد اجاره ای استفاده می شود گزینه های تمدید اجاره و دیگر احتمالات پایان اجاره،

۷. هر گونه از دست دادن بالقوه یک دارایی مکمل، به عنوان مثال، عمر عملیاتی یک ماشین ممکن است به دلیل مدت اجاره ساختمانی که در آن قرار دارد کاهش یابد،

۸. هزینه های بیشتر مربوط به تجهیزات بیشتر، حمل و نقل، نصب و راه اندازی و غیره.

۹. در مواردی که هزینه‌های تاریخی برای ماشین‌آلات و تجهیزاتی که ممکن است در طول ساخت و ساز در کارخانه وجود داشته باشد در دسترس نباشد، ارزشگذار می‌تواند ارجاعاتی را از قرارداد مهندسی، تدارکات، ساخت و ساز ("ج") بگیرد.

ب) مربوط به محیط زیست:

۱. مکان در ارتباط با منبع مواد اولیه و بازار محصول. مناسب بودن یک مکان همچنین ممکن است عمر محدودی داشته باشد، به عنوان مثال، جایی که مواد خام محدود است یا جایی که تقاضا گذرا است،

۲. تأثیر هر قانون زیست محیطی یا دیگر قوانینی که استفاده را محدود می‌کند یا هزینه‌های بیشتر عملیاتی یا از کار انداختن را تحمیل می‌کند.

۳. مواد رادیواکتیو که ممکن است در ماشین‌آلات و تجهیزات خاص وجود داشته باشد، در صورت استفاده نکردن یا کنارگذاری مناسب، تأثیر شدیدی خواهند داشت. این تأثیر عمده‌ای بر در نظر گرفتن هزینه‌ها و محیط زیست خواهد داشت،

۴. پسماندهای سمی که ممکن است به شکل جامد، مایع یا گاز باشند بایستی به طور حرفه‌ای ذخیره یا کنارگذاری شوند. این برای تمام تولیدات صنعتی حیاتی است و

۵. مجوزهای کار با ماشین‌های خاص در برخی کشورها ممکن است محدود شود.

ج) مربوط به اقتصاد:

۱. سودآوری واقعی یا بالقوه دارایی بر اساس مقایسه هزینه‌های عملیاتی با سود یا سود بالقوه (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۰۰۰ (IVS1/)) کسب و کارها و منابع در کسب و کارها مراجعه کنید).

۲. تقاضا برای محصول تولید شده توسط کارخانه با توجه به عوامل کلان و خرد اقتصادی می‌تواند بر تقاضا تأثیر بگذارد، و

۳. پتانسیل استفاده از دارایی با ارزشی بیشتر از استفاده جاری (یعنی بالاترین و بهترین استفاده).

۲۰۶. ارزشگذاری ماشین آلات و تجهیزات بایستی منعکس کننده تأثیر همه اشکال ناباب شدن بر ارزش باشد.

۲۰۷. برای انطباق با الزام برای شناسایی دارایی یا بدهی مورد ارزشگذاری در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) دامنه کاربرد، بند ۲۰۳ (ت) تا حدی که بر ارزش تأثیر می‌گذارد، بایستی به درجه‌ای که دارایی به دیگر دارایی‌ها متصل شده یا با آنها یکپارچه شده است، توجه شود. مثلاً:

(الف) دارایی‌ها ممکن است به طور دائم به زمین متصل شوند و بدون تخریب قابل توجهی از دارایی یا هر سازه یا ساختمان اطراف آن قابل حذف نباشند،

(ب) یک ماشین منفرد ممکن است بخشی از یک خط تولید یکپارچه باشد که عملکرد آن به دیگر دارایی‌ها وابسته است،

(ج) ممکن است یک دارایی به عنوان بخشی از ملک طبقه بندی شود (به عنوان مثال، سیستم گرمایش، تهویه و تهویه مطبوع (HVAC)).

در چنین مواردی، لازم است به وضوح مشخص شود که چه چیزی را بایستی در ارزشگذاری قرار داد یا حذف نمود. هر گونه فرض خاص مربوط به در دسترس بودن هر دارایی تکمیلی نیز بایستی بیان شود (همچنین به بند ۲۰۸ مراجعه کنید).

۲۰۸. تاسیسات و تجهیزات مرتبط با تامین یا ارائه خدمات به یک ساختمان اغلب در داخل ساختمان ادغام می‌شوند و پس از نصب، قابل جدا شدن از آن نیستند. این اقلام معمولاً بخشی از منافع ملکی را تشکیل می‌دهند. به عنوان مثال می‌توان به تاسیسات و تجهیزاتی اشاره کرد که وظیفه اصلی تامین برق، گاز، گرمایش، سرمایش یا تهویه ساختمان و تجهیزاتی مانند آسانسور است. اگر هدف ارزشگذاری مستلزم ارزشگذاری جداگانه این اقلام باشد، دامنه کاربرد بایستی شامل بیانیه‌ای باشد مبنی بر اینکه ارزش این اقلام به طور معمول در منافع در املاک لحاظ می‌شود و ممکن است به طور جداگانه قابل انجام نباشد. هنگامی که تکالیف ارزشگذاری متفاوتی برای انجام ارزشگذاری دارایی‌های املاک و ماشین آلات و تجهیزات در یک مکان انجام می‌شود، دقت لازم است تا از حذف یا شمارش مضاعف جلوگیری شود.

۲۰۹. به دلیل ماهیت متنوع و قابلیت حمل و نقل بسیاری از اقلام ماشین آلات و تجهیزات، معمولاً برای توصیف وضعیت و شرایطی که دارایی‌ها در آن ارزشگذاری می‌شوند، مفروضات بیشتر مورد نیاز است. به منظور مطابقت با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS 0/0) دامنه کاربرد،

بند ۲۰.۳. (ذ) بایستی در نظر گرفته شوند و در دامنه کاربرد قرار داده شود. نمونه هایی از فرض ها که ممکن است در شرایط مختلف مناسب باشند عبارتند از:

(الف) اینکه دارایی های ماشین آلات و تجهیزات به عنوان یک کل، در محل و به عنوان بخشی از یک کسب و کار عملیاتی ارزشگذاری می شود،

(ب) اینکه دارایی های ماشین آلات و تجهیزات به عنوان یک کل ارزشگذاری می شوند، اما با این فرض که کسب و کار هنوز در حال تولید محصول نیست،

(ج) دارایی های ماشین آلات و تجهیزات به عنوان یک کل ارزشگذاری می شوند، اما با این فرض که کسب و کار بسته شده است،

(د) اینکه دارایی های ماشین آلات و تجهیزات به عنوان یک کل ارزشگذاری می شوند، اما با این فرض که فروش اجباری است (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS 0/3) مبانی ارزش مراجعه کنید)،

(ه) اینکه دارایی های ماشین آلات و تجهیزات به عنوان اقلام منفرد برای کنارگذاری از موقعیت جاریشان ارزشگذاری می شود.

۲۰.۱۰. در برخی شرایط، ممکن است مناسب باشد که بیش از یک مجموعه از فرض ها گزارش شود، به عنوان مثال، به منظور نشان دادن تأثیر تعطیلی کسب و کار یا توقف عملیات بر ارزش ماشین آلات و تجهیزات.

۲۰.۱۱. علاوه بر حداقل الزامات در استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۳ (IVS 0/2) گزارش ارزشگذاری در مورد ماشین آلات و تجهیزات بایستی شامل ارجاع مناسب نسبت به موضوعاتی باشد که در دامنه کاربرد مورد توجه قرار گرفته است. این گزارش همچنین بایستی شامل اظهار نظر در مورد تأثیر ارزش گزارش شده هر دارایی مشهود یا نامشهود مرتبط باشد که از سناریوی معامله واقعی یا فرضی مستثنی شده است، به عنوان مثال، نرم افزار عملیاتی برای یک ماشین یا ادامه حق تصرف زمینی که قلم دارایی در آن واقع شده است.

۲۰.۱۲. ارزشگذاری ماشین آلات و تجهیزات اغلب برای هدف های مختلف برای نمونه گزارشگری مالی، اجاره، پایان دادن تضمین، کنارگذاری، مالیات ستانی، دعوی حقوقی و رسیدگی به ورشکستگی مورد نیاز است.

۳۰. مبانی ارزش

۳۰.۱. مطابق با استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS 0/3) مبانی/ارزش، یک ارزشگذار بایستی هنگام ارزشگذاری ماشین‌آلات و تجهیزات، مبنای (های) ارزش مناسب را انتخاب کند.

۳۰.۲. استفاده از مبنا(های) مناسب ارزش و پیش فرض ارزش مرتبط (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS 0/3) مبانی/ارزش، بخش‌های ۱۴۰-۱۷۰ مراجعه کنید) به ویژه در ارزشگذاری ماشین‌آلات و تجهیزات بسیار مهم است، زیرا بسته به این که آیا یک مورد از ماشین‌آلات و تجهیزات تحت شرایط "در حال استفاده"، انحلال برنامه ریزی شده یا انحلال اجباری ارزشگذاری شده باشد، تفاوت در ارزش قابل شناسایی است. (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS 0/3) مبانی/ارزش، بند ۸۰.۱ مراجعه کنید). ارزش اغلب ماشین‌آلات و تجهیزات به ویژه در موقعیت های مختلف ارزش، دارای حساسیت می باشند.

۳۰.۳. نمونه ای از شرایط انحلال اجباری این است که دارایی ها بایستی از یک ملک در یک بازه زمانی خارج شوند که مانع از بازاریابی مناسب می شود زیرا اجازه ملک در حال فسخ است. تأثیر چنین شرایطی بر ارزش نیاز به بررسی دقیق دارد. به منظور مشاوره در مورد ارزشی که احتمالاً محقق می شود، لازم است هر گونه جایگزینی برای فروش از مکان جاری در نظر گرفته شود، مانند عملی بودن و هزینه انتقال اقامت به مکان دیگر برای کنارگذاری در بازه زمانی موجود و هر کاهش ارزش به دلیل جابجایی هر قلم از محل کار.

۴۰. رویکردها و روش های ارزشگذاری

۴۰.۱. سه رویکرد ارزشیابی اصلی که در استاندارد بین المللی ارزشگذاری توضیح داده شده است، ممکن است بسته به ماهیت دارایی ها، اطلاعات موجود و حقایق و شرایط پیرامون ارزشگذاری، برای ارزشگذاری دارایی های ماشین‌آلات و تجهیزات اعمال شود.

۵۰. رویکرد بازار

۵۰.۱. برای طبقات ماشین‌آلات و تجهیزاتی که همگن هستند، به عنوان مثال، وسایل نقلیه موتوری و انواع خاصی از تجهیزات اداری یا ماشین‌آلات صنعتی، معمولاً از رویکرد بازار استفاده می شود زیرا ممکن است داده های کافی از فروش اخیر دارایی های مشابه وجود داشته باشد. با این حال، بسیاری از انواع ماشین‌آلات و تجهیزات تخصصی هستند و در مواردی که شواهد فروش مستقیم برای چنین اقلامی در دسترس نباشد، زمانی که داده‌های بازار موجود ضعیف یا وجود

ندارد، بایستی در بیان ارزش دقت کرد. در چنین شرایطی ممکن است مناسب باشد که از رویکرد درآمد یا رویکرد هزینه برای ارزشگذاری استفاده شود.

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. رویکرد درآمد برای ارزشگذاری ماشین آلات و تجهیزات را می توان در جایی استفاده کرد که جریان های نقدی خاصی را می توان برای دارایی یا گروهی از دارایی های مکمل شناسایی کرد، به عنوان مثال، جایی که گروهی از دارایی ها که فرآیندکارخانه ای را تشکیل می دهند که برای تولید یک محصول قابل فروش فعالیت می کنند. با این حال، برخی از جریانهای نقدی ممکن است به دارایی های نامشهود نسبت داده شود و جدا کردن آن از سهم جریان نقدی کارخانه و تجهیزات دشوار باشد. استفاده از رویکرد درآمد معمولاً برای بسیاری از اقلام منفرد کارخانه یا تجهیزات عملی نیست. با این حال، می توان از آن در ارزشگذاری وجود و مقدار کهنگی اقتصادی برای یک دارایی یا گروه دارایی استفاده کرد.

۶۰.۲. هنگامی که از یک رویکرد درآمد برای ارزشگذاری ماشین آلات و تجهیزات استفاده می شود، ارزشگذاری بایستی جریان نقدی را که انتظار می رود در طول عمر دارایی (ها) و همچنین ارزش دارایی در پایان عمر خود ایجاد شود، در نظر بگیرد. بایستی مراقبت شود که ماشین آلات و تجهیزات در یک رویکرد درآمد ارزش داشته باشند تا اطمینان حاصل شود که عناصر با ارزش مربوط به دارایی های نامشهود، سرقفلی و دیگر دارایی های مکمل مستثنی هستند (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۲۱۰ (IVS10) / دارایی های نامشهود مراجعه کنید).

۷۰. رویکرد بها

6-0. رویکرد بها معمولاً برای ماشین آلات و تجهیزات، به ویژه در مورد دارایی های منفردی که دارای تجهیزات تخصصی یا ویژه هستند، انجام می شود اولین گام این است که هزینه جایگزینی دارایی مورد ارزشگذاری برای یک فعال در بازار را با توجه به کمترین هزینه بازتولید یا جایگزینی برآورد کنید. هزینه جایگزینی هزینه ای است که برای به دست آوردن یک دارایی جایگزین با مطلوبیت معادل تحمل می شود؛ این می تواند یک معادل مدرنی باشد که همان عملکرد را ارائه می کند یا هزینه بازتولید یک کپی دقیق از دارایی مورد ارزشگذاری را دارد. پس از نتیجه گیری در مورد هزینه جایگزینی، ارزش بایستی به گونه ای تنظیم شود که منعکس کننده تأثیر ارزش فیزیکی، عملکردی، تکنولوژیکی و اقتصادی بر ارزش باشد. در هر صورت، تعدیل های تسویه شده برای هر هزینه جایگزینی خاص بایستی به گونه ای طراحی شود که از نقطه نظر خروجی و مطلوبیت، همان هزینه دارایی معادل مدرن را ایجاد کند.

۷۰.۲. هزینه های واقعی که یک واحد تجاری در خرید یا ساخت یک دارایی متحمل شده است، ممکن است برای استفاده مناسب باشد زیرا هزینه جایگزینی دارایی تحت شرایط خاص است. با این حال، قبل از استفاده از اطلاعات بهای تمام شده تاریخی، ارزشگذار بایستی موارد زیر را در نظر بگیرد:

(الف) زمان بندی هزینه های تاریخی: هزینه های واقعی یک واحد تجاری ممکن است مرتبط نباشد، یا ممکن است برای تورم/نمایه سازی به معادل تاریخ ارزشگذاری تنظیم شود، در صورتی که به دلیل تغییرات در قیمت های بازار، تورم / کاهش تورم یا دیگر عوامل بروز نشده باشد.

(ب) اساس ارزش: هنگام انطباق هزینه ها یا حاشیه سود خود یک شرکت کننده خاص در بازار بایستی مراقب بود، زیرا ممکن است آن چیزی را که فعالان معمولی بازار پرداخت کرده اند را نشان ندهند. ارزشگذار بایستی این احتمال را نیز در نظر بگیرد که هزینه های متحمل شده واحد کسب و کار ممکن است به دلیل حسابداری خرید قبلی یا خرید دارایی های ماشین آلات و تجهیزات مستعمل، ماهیت تاریخی نداشته باشند. هزینه های تاریخی بایستی با استفاده از شاخص های مناسب روند داشته باشند.

(ج) هزینه های خاص مشمول: یک ارزشگذار بایستی تمام هزینه های مهمی را که لحاظ شده است و اینکه آیا این هزینه ها به ارزش دارایی و برخی از مبانی ارزش کمک می کنند، در نظر بگیرد، مقداری حاشیه سود در هزینه های متحمل شده ممکن است مناسب باشد.

(د) اجزای غیر بازاری: هزینه ها، کاهش ها یا تخفیفاتی که توسط فعالان بازار متحمل نمی شود یا در دسترس آنها نیست، بایستی مستثنی شود.

۷۰.۳. پس از تعیین هزینه جایگزینی، کاهش هایی بایستی انجام شود تا ناباب بودن فیزیکی، عملکردی، فنی و اقتصادی را در صورت لزوم منعکس کند. (به استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS 0/4) رویکردها و روش های ارزشگذاری، بخش ۸۰ مراجعه کنید).

روش بها بر مبنای ظرفیت

۷۰.۴. طبق روش بها بر مبنای ظرفیت، هزینه جایگزینی دارایی با ظرفیت واقعی یا مورد نیاز را می توان با مراجعه به بهای دارایی مشابه با ظرفیت متفاوت تعیین کرد.

۷۰.۵. روش بهابر مبنای ظرفیت به طور کلی به یکی از دو روش زیر استفاده می شود:

(الف) برای برآورد بهای جایگزینی یک دارایی یا دارایی‌های با یک ظرفیت که بهای جایگزینی دارایی یا دارایی‌هایی با ظرفیت متفاوت، مشخص باشد. (مانند زمانی که ظرفیت دو دارایی موضوع را می‌توان با یک دارایی با بهای مشخص جایگزین کرد)، یا.

(ب) برآورد بهای جایگزینی برای یک دارایی معادل مدرن با ظرفیتی که با تقاضای قابل پیش‌بینی مطابقت دارد در جایی که دارایی مورد ارزشگذاری دارای ظرفیت مازاد است. (به‌عنوان وسیله‌ای برای اندازه‌گیری جریمه نبود مطلوبیت به عنوان بخشی از تعدیل ناباب شدن اقتصادی).

۷۰.۶۰. این روش فقط می‌تواند به عنوان یک روش بررسی مورد استفاده قرار گیرد، مگر اینکه یک دستگاه مقایسه دقیق با همان ظرفیت طراحی شده وجود داشته باشد که در همان منطقه جغرافیایی قرار دارد.

۷۰.۷۰. خاطرنشان می‌شود که رابطه بین بها و ظرفیت اغلب خطی نیست، بنابراین ممکن است به نوعی تعدیل‌نمایی نیز نیاز باشد.

۸۰. ملاحظات خاص برای ماشین‌آلات و تجهیزات

۸۰.۱. در بخش زیر توافق‌های تأمین مالی، لیستی غیر جامع از موضوعات مربوط به ارزشگذاری ماشین‌آلات و تجهیزات را نشان می‌دهد.

۹۰. توافق‌های تأمین مالی

۹۰.۱. به‌طور کلی، ارزش یک دارایی مستقل از نحوه تأمین مالی آن است. در برخی شرایط، نحوه تأمین مالی اقسام ماشین‌آلات و تجهیزات و ثبات آن تأمین مالی ممکن است لازم باشد در ارزشگذاری در نظر گرفته شود.

۹۰.۲. یک قلم ماشین‌آلات و تجهیزات ممکن است شامل قرارداد اجاره یا تأمین مالی باشد. بر این اساس، دارایی را نمی‌توان بدون پرداخت باقیمانده به وام‌دهنده یا موجه طبق توافق‌های تأمین مالی، فروخت. این پرداخت ممکن است از ارزش بدون محدودیت این قلم تا حدی که برای صنعت غیرمعمول/بیش از حد باشد تجاوز کند یا نکند. بسته به هدف ارزشگذاری، ممکن است مناسب باشد که هر دارایی محدود شده را مشخص کرده و ارزش آنها را به‌طور جداگانه از دارایی‌های بدون محدودیت گزارش دهیم.

۹۰.۳. اقسام کارخانه و تجهیزات که دارای اجاره نامه عملیاتی هستند، دارایی اشخاص ثالث است و بنابراین در ارزشگذاری دارایی‌های مستاجر، مشروط بر این که اجاره نامه دارای شرایط خاص

نباشد، در نظر گرفته نمی شود. با این حال، چنین دارایی‌هایی ممکن است نیاز به ثبت داشته باشد زیرا حضور آنها ممکن است بر ارزش دارایی‌های متعلق به شرکت تأثیر بگذارد. در هر صورت، قبل از انجام یک ارزشگذاری، ارزشگذار بایستی (در ارتباط با مشتری و/یا طرف‌های مشورت) تعیین کند که آیا دارایی‌ها مشمول اجاره عملیاتی، اجاره مالی یا وام، یا سایر وام‌های تضمین شده هستند. نتیجه‌گیری در این زمینه و هدف گسترده‌تر ارزشگذاری، مبنای مناسب و روش ارزشگذاری را تعیین می‌کند.

استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۴۰۰ (IVS ۴۰۰)
منافع در املاک

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	مقدمه
۳۰	مبانی ارزش
۴۰	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۶۰	رویکرد درآمد
۷۰	رویکرد بها
۸۰	ملاحظات ویژه برای منافع در املاک
۹۰	سلسله مراتب منافع
۱۰۰	اجاره

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول درج شده در استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری منافع در املاک اعمال می شود. این استاندارد شامل الزامات بیشتر برای ارزشگذاری منافع در املاک است.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. منافع در املاک معمولاً توسط دولت یا حوزه‌های قضایی منفرد تعریف می شود و اغلب توسط قوانین ملی یا محلی تنظیم می شود. در برخی موارد، حقوق مشروع فردی، عمومی/اجتماعی و/یا جمعی بر زمین و ساختمان‌ها به شیوه‌ای غیررسمی، سنتی، بدون سند ثبت شده است. قبل از انجام ارزشگذاری منافع در املاک، یک ارزشگذار بایستی نسبت به چارچوب قانونی مربوط که بر منافع ارزشگذاری شده اثر می‌گذارد، شناخت کسب کند.

۲۰.۲. منافع در املاک حق مالکیت، کنترل، استفاده یا تصرف زمین و ساختمان است. منافع در املاک شامل حقوق مالکیت غیررسمی برای زمین‌های جمعی/اجتماعی و یا دسته جمعی یا قبیله‌ای و سکونتگاه‌های غیررسمی شهری/روستایی یا اقتصادهای در حال گذار است که می‌تواند به شکل تحت مالکیت، تصرف و حقوق استفاده شود.

سه نوع اصلی منافع وجود دارد:

(الف) منافع برتر در منطقه مشخص شده زمین. مالک این منافع حق مطلق تصرف و کنترل زمین و ساختمان‌های روی آن را به صورت دائمی دارد، فقط مشروط به منافع تبعی و محدودیت موردی یا دیگر محدودیت‌های لازم الاجرای قانونی است،
(ب) یک منافع تبعی که معمولاً به دارنده حقوق مالکیت و کنترل انحصاری یک منطقه مشخص از زمین یا ساختمان برای مدت معینی را می‌دهد، به عنوان مثال توافق اجاره، و/یا

(ج) حق استفاده از زمین یا ساختمان‌ها بدون حق مالکیت یا کنترل انحصاری، به عنوان مثال، حق عبور از زمین یا استفاده از آن فقط برای یک فعالیت مشخص.

۲۰.۳. دارایی‌های نامشهود خارج از طبقه‌بندی دارایی‌های مشهود است. با این حال، یک دارایی نامشهود ممکن است با ارزش دارایی‌های ملکی مرتبط باشد و تأثیر با اهمیتی بر آن داشته باشد. بنابراین ضروری است که در دامنه کار دقیقاً مشخص شود. به عنوان مثال، ارزشگذاری یک هتل می‌تواند به طور جدایی ناپذیر با نشان کسب و کار هتل مرتبط باشد. در چنین مواردی، فرآیند ارزشگذاری شامل در نظر گرفتن گنجانیدن دارایی‌های نامشهود و تأثیر آنها بر ارزشگذاری دارایی‌های مشهود و ماشین‌آلات و تجهیزات خواهد بود. هنگامی

که یک جزء دارایی نامشهود وجود دارد، ارزشگذار بایستی از استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۱۰ (IVS ۲۱۰) *دارایی‌های نامشهود* نیز پیروی کند.

۲۰.۴. با اینکه کلمات و اصطلاحات متفاوتی برای توصیف این نوع منافع در املاک در حوزه‌های قضایی مختلف به کار می‌رود. مفاهیم حق مطلق مالکیت نامحدود، منفعت انحصاری برای مدت محدود یا حق غیر انحصاری برای یک هدف معین در اکثر موارد مشترک است. غیر منقول بودن زمین و ساختمان به این معنی است که این حقی است که طرف در اختیار دارد که در مبادله واگذار می‌شود، نه زمین و ساختمان فیزیکی. این ارزش، به جای زمین و ساختمان فیزیکی به منافع قانونی مربوط می‌شود.

۲۰.۵. طبق الزام تشخیص دارایی مورد ارزشگذاری در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱

(IVS ۱۰۱) *دامنه کار*، بند ۲۰.۳ (ت) این تشخیص بایستی موارد زیر را شامل شود:

(الف) شرح منافع در املاکی که ارزشگذاری می‌شود و

(ب) مشخص کردن هر گونه منافع برتر یا تبعی که بر منافع ارزشگذاری شده اثر می‌گذارد.

۲۰.۶. برای رعایت الزامات مربوط به بیان گستره تحقیق و ماهیت و منبع اطلاعاتی که بایستی در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) *دامنه کار*، بند ۲۰.۳ (د) و استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۲ (IVS ۱۰۲) *بررسی‌ها و تطبیق* مورد استناد قرار گیرد، موارد زیر بایستی در نظر گرفته شود:

(الف) مدارک مورد نیاز، در صورت موجود بودن، برای راستی‌آزمایی منافع در املاک و هر گونه منافع مرتبط،

(ب) میزان هر بازرسی،

(پ) مسئولیت اطلاعات محدوده سایت، ویژگی‌های سایت و مساحت طبقه ساختمان،

(ت) مسئولیت تایید مشخصات و وضعیت ساختمان،

(ث) میزان تحقیق در مورد ماهیت، مشخصات و کفایت خدمات،

(ج) وجود هر گونه اطلاعات در مورد شرایط زمین و شرایط خاک،

(چ) مسئولیت تشخیص عوامل محیطی واقعی یا بالقوه،

(ح) مجوزها یا محدودیت‌های قانونی در استفاده از اموال و دیگر موارد ساختمان‌ها و همچنین هر گونه تغییر مورد انتظار یا احتمالی در مجوزها و محدودیت‌های قانونی.

۲۰.۷. نمونه‌های معمول از مفروضات خاص که ممکن است برای مطابقت با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) *دامنه کار*، بند ۲۰.۳.۱ (ذ) نیاز به توافق و تأیید داشته باشند، عبارتند از:

(الف) یک تغییر فیزیکی تعریف شده رخ داده است، به عنوان مثال، ساختمان پیشنهادی به گونه‌ای ارزشگذاری می‌شود که گویی در تاریخ ارزشگذاری کامل بوده است،

ب) تغییری در وضعیت ملک وجود داشته باشد، به عنوان مثال، یک ساختمان خالی اجاره شده است یا یک ساختمان اجاره شده در تاریخ ارزشگذاری خالی شده است،
پ) اینکه منافع بدون در نظر گرفتن دیگر منافع موجود ارزشگذاری می شود و
ت) اینکه ملک عاری از آلودگی یا دیگر خطرات زیست محیطی باشد.

۳۰. مبانی ارزش

۳۰.۱. مطابق با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبانی/ارزش، یک ارزشگذار بایستی هنگام ارزشگذاری منافع در املاک، مبانی (های) ارزش مناسب را انتخاب کند.
۳۰.۲. در اکثر مبانی ارزش، یک ارزشگذار بایستی بالاترین و بهترین استفاده را از دارایی واقعی در نظر بگیرد، که ممکن است با استفاده جاری آن متفاوت باشد (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبانی/ارزش، پاراگراف ۳۰.۳ مراجعه کنید). این ارزشگذاری به ویژه برای منافع در املاک که می توانند از کاربری به کاربری دیگر تغییر یابند یا دارای پتانسیل توسعه هستند، اهمیت دارد.

۴۰. رویکردها و روش های ارزشگذاری

۴۰.۱. سه رویکرد ارزشگذاری شرح داده شده در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، همگی می توانند برای ارزشگذاری منافع در املاک قابل انجام باشند.
۴۰.۲. هنگام انتخاب یک رویکرد و روش، علاوه بر الزامات این استاندارد، یک ارزشگذار بایستی الزامات استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری برای نمونه پاراگراف ۱۰.۳ و ۱۰.۴ را رعایت کند.

۵۰. رویکرد بازار

۵۰.۱. منافع در املاک عموماً ناهمگن هستند (یعنی با ویژگی‌های متفاوت). حتی اگر زمین‌ها و ساختمان‌ها دارای ویژگی‌های فیزیکی یکسان با دیگر مواردی باشند که در بازار مبادله می شوند، مکان متفاوت خواهد بود. علی‌رغم این تفاوت‌ها، رویکرد بازار معمولاً برای ارزشگذاری منافع در املاک استفاده می‌شود.
۵۰.۲. به منظور مقایسه موضوع ارزشگذاری با بهای دیگر منافع در املاک، ارزشگذاران بایستی واحدهای مقایسه پذیرفته شده و مناسب را که توسط فعالان بازار در نظر گرفته می‌شود، بسته به نوع دارایی مورد ارزشگذاری، اتخاذ کنند. واحدهای مقایسه ای که معمولاً مورد استفاده قرار می گیرند عبارتند از:
الف) بهای هر متر مربع (یا هر فوت مربع) ساختمان یا هر هکتار زمین،

(ب) بهای هر اتاق، و

(پ) بهای هر واحد محصول، به عنوان مثال، بازدهی محصول.

۵۰.۳. یک واحد مقایسه تنها زمانی مفید است که به طور مداوم انتخاب شده و برای موضوع و ویژگی های قابل مقایسه در هر تحلیل اعمال شود. تا حد امکان، هر واحد مقایسه ای که استفاده می شود بایستی واحدی باشد که معمولاً توسط فعالان بازار در بازار مربوط استفاده می شود.

۵۰.۴. اتکای قابل استفاده برای داده بهای قابل مقایسه در فرآیند ارزشگذاری، با مقایسه ویژگی های مختلف دارایی و معامله ای که داده ها از آن به دست آمده است، با ملک مورد ارزشگذاری مشخص می شود. تفاوت های بین موارد زیر بایستی مطابق با استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش های ارزشگذاری، بند ۳۰.۸ در نظر گرفته شود. تفاوت های خاصی که بایستی در ارزشگذاری منافع در املاک در نظر گرفته شوند به شرح زیر است، اما محدود به این موارد نیست:

(الف) نوع منافع ارائه دهنده بها و نوع منافع مورد ارزشگذاری،

(ب) مکان های مربوط،

(پ) کیفیت زمین یا قدمت و مشخصات ساختمانها،

(ت) کاربری (نوع استفاده) یا منطقه بندی هر ملک،

(ث) شرایطی که بها و مبنای ارزش مورد نیاز تعیین شده است،

(ج) تاریخ موثر بودن شواهد بها و تاریخ ارزشگذاری، و

(چ) شرایط بازار در زمان معاملات مربوط و تفاوت آنها با شرایط در تاریخ ارزشگذاری.

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. روش های مختلفی برای نشان دادن ارزش کلی رویکرد درآمد استفاده می شود، که همگی دارای ویژگی مشترکی هستند که ارزش براساس درآمد واقعی یا تخمینی است که توسط منافع ایجاد می شود. در مورد دارایی سرمایه گذاری، این درآمد می تواند به شکل اجاره باشد (به پاراگراف ۹۰.۱-۹۰.۳ مراجعه کنید). در یک ساختمان مسکونی، این می تواند یک اجاره مفروض (یا اجاره پس انداز شده) بر اساس هزینه اجاره فضای معادل برای مالک باشد.

۶۰.۲. برای برخی از منافع در املاک، توانایی درآمدزایی دارایی به یک استفاده خاص یا فعالیت کسب و کار (به عنوان مثال، هتل ها، زمین های گلف و غیره) مرتبط است. در جایی که یک ساختمان فقط برای نوع خاصی از فعالیت کسب و کار مناسب است، درآمد اغلب مربوط به جریان های نقدی واقعی یا بالقوه ای است که از فعالیت کسب و کار به صاحب آن

ساختمان تعلق می‌گیرد. استفاده از پتانسیل کسب و کار یک ملک برای نشان دادن ارزش آن اغلب به عنوان "روش سود"^۲ نامیده می‌شود.

۶۰.۳. زمانی که درآمد مورد استفاده در رویکرد درآمد نشان‌دهنده جریان نقدی حاصل از یک فعالیت کسب و کار می‌باشد (به جای جریان نقدی مربوط به اجاره، نگهداری و دیگر بهای خاص دارایی واقعی)، ارزشگذار می‌بایست مطابق با الزامات استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۰۰ (IVS ۲۰۰) کسب‌وکارها و منافع در کسب‌وکارها و در صورت لزوم، استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۱۰ (IVS ۲۱۰) دارایی‌های نامشهود باشد.

۶۰.۴. برای منافع در املاک، اشکال مختلف مدل‌های جریان نقدی تنزیل شده ممکن است استفاده شود. اینها در جزئیات متفاوتند اما دارای ویژگی اساسی هستند که جریان نقدی برای یک دوره آینده تعریف شده با استفاده از نرخ تنزیل به ارزش جاری تعدیل می‌شود. مجموع ارزش‌های امروزی برای هر دوره، تخمینی از ارزش سرمایه را نشان می‌دهد. نرخ تنزیل در مدل جریان نقدی تنزیل شده بر اساس بهای زمانی پول و خطرات و مزایای جریان درآمد مورد نظر خواهد بود.

۶۰.۵. اطلاعات بیشتر در مورد استخراج نرخ‌های تنزیل در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، پاراگراف‌های ۵۰.۲۹-۵۰.۳۱ بیان شده است. ایجاد یک بازده یا نرخ تنزیل بایستی تحت تأثیر هدف ارزشگذاری باشد. مثلاً: (الف) اگر هدف ارزشگذاری تعیین ارزش برای یک مالک خاص یا مالک بالقوه بر اساس معیارهای سرمایه‌گذاری خود آنها باشد، نرخ استفاده شده ممکن است منعکس کننده نرخ بازده مورد نیاز یا میانگین موزون بها سرمایه آنها باشد، و (ب) اگر هدف ارزشگذاری تعیین ارزش بازار باشد، نرخ تنزیل ممکن است از مشاهده بازده ضمنی حاصل شده در بهای پرداخت شده برای منافع در املاکی که در بازار بین فعالان بازار یا از نرخ‌ها یا بازده مورد نیاز فعالان بازار فرضی معامله می‌شود، بدست بیاید. هنگامی که نرخ تنزیل مبتنی بر تجزیه و تحلیل معاملات بازار است، ارزشگذاران بایستی از دستورالعمل‌های مندرج در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، بندهای ۳۰.۷ و ۳۰.۸ پیروی کنند.

۶۰.۶. یک نرخ تنزیل مناسب ممکن است از یک بازده معمولی «بدون ریسک» که برای ریسک‌ها و فرصت‌های بیشتر خاص به نفع منافع در املاک تعدیل شده است، ایجاد شود.

^۲ profits method

۷۰. رویکرد بها

۷۰.۱. در بکارگیری رویکرد بها، ارزشگذاران بایستی از دستورالعمل‌های مندرج در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، پاراگراف‌های ۷۰.۱-۷۰.۱۴ پیروی کنند.

۷۰.۲. این رویکرد عموماً برای ارزشگذاری منافع در املاک از طریق روش بها جایگزینی مستهلک شده اعمال می‌شود.

۷۰.۳. زمانی که شواهدی مبنی بر بهای معامله برای املاک مشابه یا جریان درآمد واقعی یا فرضی قابل تشخیص که به منافع مربوط تعلق می‌گیرد وجود ندارد، این روش ممکن است به عنوان رویکرد اصلی استفاده شود.

۷۰.۴. در برخی موارد، حتی زمانی که شواهدی از قیمت‌های معاملات بازار یا یک جریان درآمد قابل تشخیص در دسترس است، رویکرد بها ممکن است به عنوان یک رویکرد ثانویه یا تأییدکننده استفاده شود.

۷۰.۵. در مرحله اول لازم است بهای جایگزینی محاسبه شود. این معمولاً بهای جایگزینی ملک با یک معادل امروزی در تاریخ ارزشگذاری مربوط است. یک استثنا در مواردی است که یک ملک معادل بایستی یک نسخه مشابه از ویژگی املاک موضوع ارزشگذاری باشد تا بتواند همان مطلوبیت را برای یک فعال بازار فراهم کند، که در این صورت هزینه جایگزینی، هزینه بازتولید یا کپی ساختمان مورد نظر خواهد بود، نه جایگزینی آن با یک معادل امروزی. بها جایگزینی بایستی منعکس‌کننده تمام بهای جانبی، در صورت لزوم، مانند ارزش زمین، زیرساخت، بهای طراحی، بهای مالی و سود توسعه دهنده باشد که یک فعال بازار در ایجاد یک دارایی معادل متحمل می‌شود.

۷۰.۶. پس از آن، بها معادل امروزی، در صورت لزوم، بایستی منوط به تعدیل برای ناباب شدن فیزیکی، عملکردی، فنی و اقتصادی باشد (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، بخش ۸۰ مراجعه کنید). هدف از تعدیل ناباب شدن این است که تخمین بزنیم که دارایی موضوع برای یک خریدار بالقوه چه نسبتی از معادل امروزی ارزش دارد یا می‌تواند کمتر باشد. ملاحظات فرسودگی وضعیت فیزیکی، عملکرد و مطلوبیت اقتصادی ملک موضوع ارزشگذاری در مقایسه با معادل امروزی در نظر گرفته می‌شود.

۸۰. ملاحظات ویژه برای منافع در املاک

۸۰.۱. بخش‌های زیر به فهرستی غیر جامع از موضوعات مرتبط با ارزشگذاری منافع در املاک می‌پردازد.

الف) سلسله مراتب منافع (بخش ۹۰)

ب) اجاره (بخش ۱۰۰)

۹۰. سلسله مراتب منافع

۹۰.۱. انواع مختلف منافع در املاک به طور متقابل منحصر بفرد نیست. برای نمونه، منافع برتر ممکن است تابع یک یا چند منافع تبعی باشد. صاحب منفعت مطلق می تواند نسبت به تمام یا قسمتی از منفعت خود اجاره بها بدهد. منافع اجاره ای که مستقیماً توسط مالک مطلق اعطا می شود، منافع «اجاره اصلی» است. دارنده منافع اجاره اصلی می تواند بخشی یا تمام آن را به شخص ثالث اجاره دهد که به عنوان منافع اجاره تبعی شناخته می شود. مگر اینکه در شرایط قرارداد اجاره منع شده باشد، دارنده حق اجاره اصلی می تواند اجاره بخشی یا تمام آن حق را به شخص ثالث واگذار کند، که به عنوان حق اجاره فرعی شناخته می شود. منافع اجاره فرعی همیشه کوتاه تر از یا همراه اجاره اصلی است که از آن ایجاد شده است.

۹۰.۲. این منافع دارایی ویژگی های خاص خود را دارند که در مثال های زیر نشان داده شده است:

(الف) با اینکه منافع مطلق، حق مالکیت مطلق و دایمی را ایجاد می کند، ممکن است تحت تأثیر منافع تبعی قرار گیرد. این منافع تبعی می تواند شامل اجاره نامه ها، محدودیت های اعمال شده توسط مالک قبلی یا محدودیت های اعمال شده توسط قانون باشد.

(ب) منافع اجاره برای مدت معینی خواهد بود که در پایان آن ملک به دارنده منافع برتر که از آن ایجاد شده است، باز می گردد. توافق اجاره معمولاً تعهداتی را بر مستأجر تحمیل می کند، به عنوان مثال، پرداخت اجاره بها و دیگر هزینه ها. همچنین ممکن است شرایط یا محدودیت هایی مانند نحوه استفاده از دارایی یا هرگونه انتقال منافع به شخص ثالث را اعمال کند.

(ج) حق استفاده ممکن است برای همیشه حفظ شود یا ممکن است برای مدت معینی باشد. این حق ممکن است به پرداخت و یا رعایت برخی شرایط دیگر توسط دارنده باشد.

۹۰.۳. بنابراین، هنگام ارزشگذاری منافع در املاک، بایستی ماهیت حقوقی را که به دارنده آن منافع تعلق می گیرد، تشخیص داد و هرگونه محدودیت توسط وجود دیگر منافع در همان دارایی را منعکس کرد. مجموع ارزش های منفرد منافع مختلف در یک دارایی با ارزش منافع برتر بدون محدودیت متفاوت است.

۱۰۰. اجاره

۱۰۰.۱. اجاره بازار به عنوان مبنای ارزش در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبنای ارزش در نظر گرفته شده است.

۱۰۰.۲. هنگام ارزشگذاری منافع برتر که موضوع ارزشگذاری شامل اجاره نامه یا حقی که توسط اجاره ایجاد شده است، باشد ارزشگذاران باید اجاره بهای قراردادی و در مواردی که متفاوت است، اجاره بهای بازار را در نظر بگیرند.

۱۰۰.۳. اجاره توافقی اجاره ای است که تحت شرایط اجاره واقعی قابل پرداخت است. ممکن است برای مدت اجاره ثابت یا متغیر باشد. فراوانی و مبنای محاسبه تغییرات در اجاره در اجاره نامه مشخص می شود و بایستی برای تعیین کل منافع حاصل از موجر و مسئولیت مستاجر مشخص و درک شود.

استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۴۱۰ (IVS ۴۱۰)
 املاک توسعه‌ای

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	مقدمه
۳۰	مبانی ارزش
۴۰	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۶۰	رویکرد درآمد
۷۰	رویکرد بها
۸۰	ملاحظات خاص برای املاک توسعه‌ای
۹۰	روش باقیمانده
۱۰۰	دارایی موجود
۱۱۰	ملاحظات ویژه برای گزارشگری مالی
۱۲۰	ملاحظات ویژه برای وام‌های تضمین شده

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول مندرج در استانداردهای عمومی استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (0/0 ذ ژ)

دامنه کار تا استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (4/0 ذ ژ) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری برای ارزشگذاری املاک

توسعه‌ای اعمال می‌شود. این استاندارد فقط شامل اصلاحات، الزامات بیشتر یا نمونه‌های خاصی از نحوه اعمال استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری‌هایی است که این استاندارد در مورد آنها اعمال می‌شود. ارزشگذاری دارایی‌های توسعه‌ای نیز بایستی از استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۴۰۰ (3/ ذ ژ) منافع در املاک پیروی کند.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. در چارچوب این استاندارد، دارایی‌های توسعه‌ای به‌عنوان منافع تعریف می‌شوند که در آن توسعه مجدد برای دستیابی به بالاترین و بهترین استفاده مورد نیاز است، یا در آن بهبودهایی در نظر گرفته شده است یا در تاریخ ارزشگذاری در حال انجام است و شامل موارد زیر است:

الف) ساخت و ساز ساختمان‌ها،

ب) زمین‌های قبلاً توسعه نیافته که زیرساخت‌های آن در حال فراهم شدن است،

ج) توسعه مجدد زمین‌های توسعه یافته قبلی،

د) بهسازی یا تغییر ساختمان‌ها یا سازه‌های موجود،

ه) زمینی که در یک طرح قانونی برای توسعه اختصاص یافته است، و

و) زمینی که در یک طرح قانونی برای کاربری‌های با ارزش یا تراکم بیشتر تخصیص یافته است.

۲۰.۲. ارزشگذاری املاک توسعه‌ای ممکن است برای هدف‌های مختلف مورد نیاز باشد. این

مسئولیت ارزشگذار است که هدف ارزشگذاری را درک کند. فهرستی غیر جامع از نمونه‌هایی از شرایطی که ممکن است به ارزشگذاری توسعه‌ای نیاز داشته باشد در زیر ارائه شده است:

الف) هنگام تعیین اینکه آیا پروژه‌های پیشنهادی از نظر مالی امکان‌پذیر هستند یا خیر،

ب) به عنوان بخشی از مشاوره عمومی و تعهدات پشتیبانی معاملاتی برای تحصیل و

تضمین وام،

ج) برای اهداف گزارش مالیاتی، ارزشگذاری‌های توسعه‌ای که اغلب برای تحلیل‌های

مالیات بر ارزش افزوده مورد نیاز است،

(د) برای دعوی حقوقی که در شرایطی مانند اختلافات سهامداران و محاسبه خسارت نیاز به تجزیه و تحلیل ارزشگذاری دارد،
 (ه) برای اهداف گزارشگری مالی، ارزشگذاری املاک
 توسعه‌ای اغلب در ارتباط با حسابداری ترکیب‌های تجاری، خرید و فروش دارایی‌ها و تجزیه و تحلیل کاهش ارزش مورد نیاز است، و
 (و) برای دیگر رویدادهای قانونی که ممکن است نیاز به ارزشگذاری املاک توسعه‌ای مانند خریدهای اجباری داشته باشد.

۲۰.۳. هنگام ارزشگذاری املاک توسعه‌ای، ارزشگذاران بایستی از استانداردهای قابل اجرا برای آن نوع دارایی یا بدهی (به عنوان مثال، استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۴۰۰ (3/3 ذ ژ)) منافع در املاک پیروی کنند.

۲۰.۴. ارزش باقیمانده یا ارزش زمین یک ملک توسعه‌ای می‌تواند نسبت به تغییرات در مفروضات یا پیش‌بینی‌های مربوط به درآمد یا درآمد حاصل از پروژه تکمیل شده یا هر یک از هزینه‌های توسعه که متحمل می‌شود بسیار حساس باشد. این موضوع صرف نظر از روش یا روش‌های مورد استفاده یا هر چقدر هم که ورودی‌های مختلف در رابطه با تاریخ ارزشگذاری با دقت مورد تحقیق قرار گرفته‌اند، باقی می‌ماند.

۲۰.۵. این حساسیت همچنین در مورد تأثیر تغییرات قابل توجه در هزینه‌های پروژه یا ارزش در زمان تکمیل اعمال می‌شود. اگر ارزشگذاری برای هدفی مورد نیاز است که تغییرات قابل توجهی در طول مدت ساخت و ساز پروژه ممکن است برای استفاده‌کننده نگران‌کننده باشد (مثلاً در جایی که ارزشگذاری برای امنیت وام یا برای ایجاد زیست‌پذیری پروژه است)، ارزشگذار بایستی این موارد را برجسته کند. تأثیر بالقوه نامتناسب تغییرات احتمالی در هزینه‌های ساخت و ساز یا ارزش نهایی بر سودآوری پروژه و ارزش ملک نیمه تکمیل شده، تجزیه و تحلیل حساسیت ممکن است برای این منظور مفید باشد به شرطی که همراه با توضیح مناسب باشد.

۳۰. مبانی ارزش

۳۰.۱. مطابق با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (3/0 ذ ژ) مبانی/ارزش، یک ارزشگذار بایستی هنگام ارزشگذاری املاک توسعه‌ای، مبانی (های) ارزش مناسب را انتخاب کند.

۳۰.۲. ارزشگذاری املاک توسعه‌ای اغلب شامل تعداد قابل توجهی از مفروضات خاص در مورد شرایط یا وضعیت پروژه پس از تکمیل است. به عنوان مثال، ممکن است مفروضات خاصی مبنی بر اینکه توسعه کامل شده است یا اینکه دارایی به طور کامل اجاره شده است، وجود دارد. همانطور که طبق استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (0/0 ذ ۳) دامنه کار الزامی است، مفروضات مهم و مفروضات خاص مورد استفاده در یک ارزشگذاری بایستی به همه طرف‌های معامله ارزشگذاری ابلاغ شود و بایستی در دامنه کار مورد توافق و تأیید قرار گیرند. همچنین ممکن است در مواردی که توسط اشخاص ثالث به نتیجه ارزشگذاری تکیه شود، دقت خاصی لازم باشد.

۳۰.۳. غالباً تأیید هر ویژگی املاک توسعه‌ای که می‌تواند بر توسعه بالقوه آینده تأثیر بگذارد، مانند مواردی که شرایط زمین هنوز بررسی نشده است، یا غیرعملی یا غیرممکن خواهد بود. در این صورت، ممکن است مناسب باشد که فرضیاتی در نظر گرفته شود (مثلاً اینکه هیچ شرایط غیرطبیعی زمین وجود ندارد که منجر به افزایش قابل توجه هزینه‌ها شود). اگر این فرضی باشد که یک فعال بازار آن را در نظر نمی‌گیرد، باید به عنوان یک فرض ویژه ارائه شود.

۳۰.۴. در شرایطی که از زمان طرح اولیه یک پروژه، تغییری در بازار رخ داده باشد، پروژه در حال ساخت ممکن است دیگر نمایانگر بالاترین و بهترین استفاده از زمین نباشد. در چنین مواردی، هزینه‌های پیشنهادی اولیه تکمیل پروژه ممکن است بی‌ربط باشد، زیرا یک خریدار در بازار یا هر ساختار نیمه تکمیل‌شده را تخریب می‌کند یا آن‌ها را برای یک پروژه جایگزین تطبیق می‌دهد. ارزش املاک توسعه‌ای در حال ساخت بایستی منعکس‌کننده ارزش جاری پروژه جایگزین و هزینه‌ها و مخاطرات مرتبط با تکمیل آن پروژه باشد.

۳۰.۵. برای برخی از املاک توسعه‌ای، املاک ارتباط نزدیکی با یک کاربری خاص یا فعالیت کسب و کار دارد یا فرض خاصی وجود دارد که ملک تکمیل شده در سطوح مشخص و پایدار معامله خواهد شد. در چنین مواردی، ارزشگذار بایستی در صورت لزوم، الزامات استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۰۰ (IVS200) کسب و کارها و منافع در کسب و کارها و در صورت لزوم، دارایی‌های نامشهود الزامات استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۲۱۰ (IVS 210) دارایی‌های نامشهود را رعایت کند.

۴۰. رویکردها و روش‌های ارزشگذاری

۴۰.۱. سه رویکرد ارزشگذاری اصلی که در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (4/0 ذ ۳) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری توضیح داده شده است، همگی ممکن است برای ارزشگذاری یک منافع در املاک قابل اجرا باشند. دو رویکرد اصلی در رابطه با ارزشگذاری املاک توسعه ای وجود دارد. اینها شامل:

(الف) رویکرد بازار (به بخش ۵۰ مراجعه کنید)، و

(ب) روش باقیمانده^۳، که ترکیبی از رویکرد بازار، رویکرد درآمد و رویکرد هزینه است (به بخش‌های ۴۰-۷۰ مراجعه کنید). بر این اساس "ارزش ناخالص توسعه" تکمیل شده و هزینه های توسعه و بازده دارایی توسعه‌ای برای رسیدن به ارزش باقیمانده املاک توسعه‌ای کسر می‌شود (به بخش ۹۰ مراجعه کنید).

۴۰.۲. هنگام انتخاب یک رویکرد و روش، علاوه بر الزامات این استاندارد، یک ارزشگذار بایستی الزامات استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری از جمله بند ۱۰.۳ را رعایت کند.

۴۰.۳. رویکرد ارزشگذاری مورد استفاده به مبنای ارزش مورد نیاز و همچنین حقایق و شرایط خاص بستگی دارد، به عنوان مثال، سطح معاملات اخیر، مرحله توسعه پروژه و حرکت در بازارهای املاک از زمان شروع پروژه، و همیشه بایستی مناسب ترین شرایط باشد. بنابراین، اعمال قضاوت در انتخاب مناسب‌ترین رویکرد حیاتی است.

۵۰. رویکرد بازار

۵۰.۱. برخی از انواع املاک توسعه‌ای می‌توانند به اندازه کافی همگن باشند و به طور مکرر در یک بازار مبادله شوند تا داده‌های کافی از فروش‌های اخیر وجود داشته باشد تا از آنها به عنوان مقایسه مستقیم در مواردی که نیاز به ارزشگذاری است استفاده شود.

۵۰.۲. در اکثر بازارها، رویکرد بازار ممکن است محدودیت‌هایی برای املاک توسعه‌ای بزرگ‌تر یا پیچیده‌تر، یا ویژگی‌های کوچک‌تر که در آن بهبودهای پیشنهادی ناهمگن هستند، داشته باشد. به این دلیل است که تعداد و وسعت متغیرها بین ویژگی‌های مختلف، مقایسه مستقیم همه متغیرها را غیرقابل اجرا می‌کند، اما شواهد بازار که به درستی تنظیم شده است (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، بخش ۵.۲۰ مراجعه کنید) ممکن است به عنوان مبنایی برای تعدادی از متغیرها در ارزشگذاری باشد.

^۳ residual method

۵۰.۳. برای تکمیل املاک توسعه ای که بر روی آن کار آغاز شده است اما ناقص است، حتی استفاده از رویکرد بازار مشکل سازتر است. چنین املاکی به ندرت بین فعالان در وضعیت نیمه تکمیل شده خود منتقل می شوند، مگر به عنوان بخشی از انتقال واحد کسب و کار مالک یا جایی که فروشنده ورشکسته شده است یا با ورشکستگی مواجه است و بنابراین قادر به تکمیل پروژه نیست. حتی در صورت غیرمحمتمل بودن شواهدی مبنی بر انتقال یک ملک نیمه تکمیل شده نزدیک به تاریخ ارزشگذاری میزان تکمیل کار تقریباً به طور قطع متفاوت خواهد بود، حتی اگر دارایی ها در غیر این صورت مشابه باشند.

۵۰.۴. همچنین رویکرد بازار ممکن است برای تعیین ارزش یک ملک تکمیل شده به عنوان یکی از ورودی های مورد نیاز در روش باقیمانده مناسب باشد، که در بخش روش باقیمانده (بخش ۹۰) به طور کامل توضیح داده شده است.

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. تعیین ارزش باقیمانده یک ملک توسعه ای ممکن است شامل استفاده از مدل جریان نقدی در برخی بازارها باشد.

۶۰.۲. رویکرد درآمد همچنین ممکن است برای تعیین ارزش یک ملک تکمیل شده به عنوان یکی از ورودی های مورد نیاز تحت روش باقیمانده مناسب باشد، که در بخش روش باقیمانده به طور کامل توضیح داده شده است (به بخش ۹۰ مراجعه کنید).

۷۰. رویکرد بها

۷۰.۱. تعیین هزینه های توسعه ای یک جزء کلیدی از رویکرد باقی مانده است (به بند ۹۰.۵ مراجعه کنید).

۷۰.۲. همچنین رویکرد بها ممکن است منحصرأً به عنوان ابزاری برای نشان دادن ارزش املاک توسعه ای مانند توسعه پیشنهادی یک ساختمان یا دیگر سازه هایی که بازار فعالی برای تکمیل آن وجود ندارد، استفاده شود.

۷۰.۳. رویکرد بها بر این اصل اقتصادی استوار است که خریدار برای یک ملک بیشتر از مبلغی که برای ایجاد دارایی با مطلوبیت یکسان می پردازد، پرداخت نمی کند. برای اعمال این اصل در مورد دارایی های توسعه ای ، ارزشگذار بایستی بهایی را که خریدار احتمالی برای به دست

آوردن دارایی مشابه با پتانسیل کسب سودی مشابه از توسعه دارایی متحمل می‌شود، در نظر بگیرد. با این حال، مگر اینکه شرایط غیرعادی بر ویژگی توسعه‌ای موضوع تأثیر بگذارد، فرآیند تجزیه و تحلیل توسعه پیشنهادی و تعیین هزینه‌های پیش‌بینی‌شده برای یک جایگزین فرضی می‌تواند به طور مؤثر رویکرد بازار یا روش باقیمانده را همانطور که در بالا توضیح داده شد، تکرار کند، که می‌تواند مستقیماً برای آن اعمال شود.

۷۰.۴. یکی دیگر از مشکلات در بکارگیری رویکرد بها برای املاک توسعه‌ای، در تعیین سطح سود است که «مطلوب بودن» آن برای خریدار احتمالی است. با اینکه ممکن است یک توسعه‌دهنده در شروع یک پروژه هدف سود داشته باشد، سود واقعی معمولاً با ارزش دارایی در زمان تکمیل تعیین می‌شود. علاوه بر این، با نزدیک شدن به تکمیل دارایی، برخی از ریسک‌های مرتبط با توسعه احتمالاً کاهش می‌یابد، که ممکن است بر بازده مورد نیاز خریدار تأثیر بگذارد. مگر اینکه قیمت ثابتی توافق شده باشد، سود با هزینه‌های تحمل شده برای تحصیل زمین و انجام هزینه‌های توسعه تعیین نمی‌شود.

۸۰. ملاحظات خاص برای توسعه

۸۰.۱. بخش‌های زیر به فهرستی غیر جامع از موضوعات مرتبط با ارزشگذاری املاک توسعه‌ای می‌پردازد:

(الف) روش باقیمانده (بخش ۹۰).

(ب) دارایی موجود (بخش ۱۰۰).

(ج) ملاحظات خاص برای گزارشگری مالی (بخش ۱۱۰).

(د) ملاحظات خاص برای وام‌های تضمین شده (بخش ۱۲۰)

۹۰. روش باقیمانده

۹۰.۱. روش باقیمانده به دلیل اینکه مقدار باقیمانده را پس از کسر تمام هزینه‌های شناخته شده یا پیش‌بینی شده مورد نیاز برای تکمیل توسعه از ارزش پیش‌بینی شده پروژه در هنگام تکمیل پس از در نظر گرفتن ریسک‌های مرتبط با تکمیل پروژه نشان می‌دهد، روش باقیمانده گفته شده است. این به عنوان ارزش باقیمانده شناخته می‌شود.

۹۰.۲. ارزش باقیمانده می‌تواند به تغییرات نسبتاً کوچک در جریان‌های نقدی پیش‌بینی‌شده بسیار حساس باشد و کارشناس بایستی تحلیل‌های حساسیت جداگانه برای هر عامل مهم ارائه دهد.

۹۰.۳. در استفاده از این روش به دلیل حساسیت نتیجه به تغییرات در بسیاری از ورودی‌ها که ممکن است در تاریخ ارزشگذاری به طور دقیق مشخص نباشد، نیاز به احتیاط است و بنابراین بایستی با استفاده از مفروضات تخمین زده شود.

۹۰.۴. مدل‌های مورد استفاده برای اعمال روش باقی‌مانده از نظر پیچیدگی و مهارتی به‌طور قابل توجهی متفاوتند، به طوری که مدل‌های پیچیده‌تر امکان جزئیات بیشتر ورودی‌ها، مراحل توسعه چندگانه و ابزارهای تحلیلی پیشرفته را فراهم می‌کنند.

۹۰.۵. در بکارگیری روش باقیمانده، یک ارزشگذار بایستی معقول بودن و قابل اعتماد بودن موارد زیر را در نظر گرفته و ارزیابی کند:

(الف) منبع اطلاعات در مورد هر ساختمان یا سازه پیشنهادی، به عنوان مثال، هر طرح و مشخصاتی که در ارزشگذاری بایستی به آنها اتکا کرد، و
(ب) هر منبع اطلاعاتی در مورد ساخت و ساز و دیگر هزینه‌هایی که در تکمیل پروژه متحمل می‌شود و در ارزشگذاری استفاده می‌شود.

۹۰.۶. عناصر اساسی زیر برای برآورد ارزش بازار املاک توسعه‌ای نیاز به توجه دارند و در صورت نیاز به مبنای دیگر، ممکن است ورودی‌های جایگزین مورد نیاز باشد.

(الف) ارزش املاک تکمیل شده،

(ب) هزینه‌های ساخت و ساز

(ج) حق الزحمه مشاوران

(د) هزینه‌های بازاریابی،

(ه) جدول زمانی،

(و) هزینه‌های مالی،

(ز) سود توسعه،

(ح) نرخ تنزیل

ارزش املاک تکمیل شده

۹۰.۷. گام اول مستلزم برآورد ارزش منافع مربوط در املاک پس از تکمیل فرضی پروژه توسعه است که بایستی مطابق با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (4/0 ژ) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری تعیین شود.

۹۰.۸. صرف نظر از روش‌هایی که تحت رویکرد بازار یا درآمد انتخاب می‌شوند، ارزشگذار بایستی یکی از دو فرض اساسی زیر را انتخاب کند:

(الف) ارزش تخمینی بازار در زمان تکمیل بر اساس ارزش‌هایی است که در تاریخ ارزشگذاری با فرض خاصی که پروژه قبلاً مطابق با برنامه‌ها و مشخصات تعریف شده تکمیل شده است، جاری است، یا

(ب) ارزش تخمینی در زمان تکمیل بر اساس این فرض خاص است که پروژه مطابق با نقشه‌ها و مشخصات تعریف شده در تاریخ پیش بینی شده تکمیل شده است.

۹۰.۹. رویه بازار و در دسترس بودن داده‌های مرتبط بایستی تعیین کند که کدام یک از این مفروضات مناسب‌تر است. با این حال، این مهم است که شفافیت در مورد استفاده از مقادیر جاری یا پیش بینی شده وجود داشته باشد.

۹۰.۱۰. اگر از ارزش توسعه ناخالص تخمین زده شده استفاده شود، بایستی روشن شود که اینها بر اساس مفروضات خاصی است که یک کارشناس بر اساس اطلاعات موجود در تاریخ ارزشگذاری انجام می‌دهد.

۹۰.۱۱. همچنین مهم است که دقت شود تا اطمینان حاصل شود که مفروضات ثابتی در سراسر محاسبه ارزش باقیمانده استفاده می‌شود، به عنوان مثال، اگر از مقادیر جاری استفاده شود، هزینه‌ها نیز بایستی جاری باشند و نرخ‌های تنزیل حاصل از تجزیه و تحلیل قیمت‌ها جاری باشد.

۹۰.۱۲. در صورت وجود توافق پیش فروش یا پیش اجاره مشروط به تکمیل پروژه یا قسمت مربوط، این امر در ارزشگذاری ملک تکمیل شده منعکس خواهد شد. بایستی دقت شود که آیا قیمت در توافق پیش فروش یا اجاره و دیگر شرایط موجود در توافق پیش اجاره منعکس کننده مواردی است که بین فعالان در تاریخ ارزشگذاری توافق می‌شود.

۹۰.۱۳. اگر شرایط منعکس کننده بازار نباشد، ممکن است نیاز به اصلاحاتی در ارزشگذاری باشد.

۹۰.۱۴. همچنین مناسب است که مشخص شود آیا این توافق‌نامه‌ها قبل از تکمیل پروژه، قابل واگذاری به خریدار ذی‌نفع در ملک توسعه‌ای هستند یا خیر.

بهای ساخت و ساز

۹۰.۱۵. بهای تمام کارهای مورد نیاز در تاریخ ارزشگذاری برای تکمیل پروژه با مشخصات تعریف شده بایستی تشخیص داده شود. در مواردی که هیچ کاری شروع نشده باشد، شامل هر گونه کار مقدماتی مورد نیاز قبل از توافق ساختمان اصلی، مانند هزینه های اخذ مجوزهای قانونی، تخریب یا انجام کار در خارج از محل می شود.

۹۰.۱۶. در جایی که کار شروع شده یا در شرف شروع است، معمولاً یک توافق یا توافق هایی وجود دارد که می تواند تأیید مستقل هزینه را ارائه دهد. با این حال، اگر هیچ توافقی وجود نداشته باشد، یا اگر هزینه های توافق واقعی با هزینه هایی که در بازار در تاریخ ارزشگذاری توافق می شود، معمول نباشد، ممکن است لازم باشد این هزینه ها که منعکس کننده انتظارات معقول فعالان بازار در تاریخ ارزشگذاری هزینه های احتمالی است برآورد شود.

۹۰.۱۷. سود هر کار انجام شده قبل از تاریخ ارزشگذاری در ارزش منعکس خواهد شد، اما آن ارزش را تعیین نخواهد کرد. به طور مشابه، پرداخت های قبلی تحت توافق واقعی ساختمان برای کارهای تکمیل شده قبل از تاریخ ارزشگذاری، به ارزش جاری مربوط نمی شود.

۹۰.۱۸. در مقابل، اگر پرداخت ها بر اساس توافق ساختمان به کار تکمیل شده اختصاص داده شود، مبالغ باقی مانده برای پرداخت کاری که هنوز در تاریخ ارزشگذاری انجام نشده است ممکن است بهترین شواهد برای هزینه های ساخت و ساز مورد نیاز برای تکمیل کار باشد.

۹۰.۱۹. با این حال، هزینه های توافقی ممکن است شامل الزامات خاص یک کاربر نهایی خاص باشد و بنابراین ممکن است الزامات عمومی فعالان را منعکس نکند.

۹۰.۲۰. علاوه بر این، اگر ریسک با اهمیتی وجود داشته باشد که ممکن است توافق محقق نشود (مثلاً به دلیل اختلاف یا ورشکستگی یکی از طرفین)، ممکن است مناسب تر باشد که هزینه جذب یک پیمانکار جدید برای تکمیل کار برجسته را منعکس کنیم.

۹۰.۲۱. هنگام ارزشگذاری توسعه یک ملک نیمه تکمیل، اتکا به هزینه ها و درآمد پیش بینی شده موجود در هر طرح پروژه یا مطالعه امکان سنجی که در شروع پروژه انجام شده است، مناسب نیست.

۹۰.۲۲. پس از شروع پروژه، این ابزار قابل اعتمادی برای اندازه‌گیری ارزش نیست، زیرا ورودی‌ها مربوط به گذشته خواهند بود. به همین ترتیب، رویکرد مبتنی بر تخمین درصدی از پروژه که قبل از تاریخ ارزشگذاری تکمیل شده است، بعید است که در تعیین ارزش جاری بازار مربوط باشد.

حق الزحمه مشاوران

۹۰.۲۳. این هزینه‌ها شامل هزینه‌های قانونی و حرفه‌ای است که در مراحل مختلف از طریق تکمیل پروژه به طور منطقی توسط فعالان متحمل می‌شود.

هزینه‌های بازاریابی

۹۰.۲۴. اگر خریدار یا مستاجر مشخصی برای پروژه تکمیل شده وجود نداشته باشد، معمولاً هزینه‌های مرتبط با بازاریابی مناسب، و هر گونه کمیسیون اجاره و حق الزحمه مشاوران برای بازاریابی که در بند ۹۰.۲۳ لحاظ نشده است، مناسب است.

جدول زمانی

۹۰.۲۵. طول مدت پروژه از تاریخ ارزشگذاری تا تاریخ مورد انتظار تکمیل فیزیکی پروژه بایستی همراه با مرحله بندی تمام جریان های نقدی خروجی برای هزینه های ساخت و ساز، حق الزحمه مشاوران و غیره در نظر گرفته شود.

۹۰.۲۶. اگر توافقنامه فروش برای منافع مربوط در توسعه ملک پس از تکمیل وجود نداشته باشد، بایستی تخمینی از دوره بازاریابی انجام شود که معمولاً ممکن است پس از اتمام ساخت و ساز تا رسیدن به فروش، مورد نیاز باشد.

۹۰.۲۷. اگر قرار است ملک پس از تکمیل برای سرمایه گذاری نگهداری شود و اگر توافقی‌های پیش‌اجاره‌ای وجود نداشته باشد، بایستی زمان مورد نیاز برای رسیدن به تثبیت اشغال در نظر گرفته شود (یعنی دوره مورد نیاز برای رسیدن به یک سطح اشغال بلندمدت واقعی). برای پروژه ای که در آن واحدهای اجاره جداگانه وجود خواهد داشت، سطح اشغال تثبیت شده

ممکن است کمتر از ۱۰۰ درصد باشد، اگر تجربه بازار نشان دهد که ممکن است تعدادی از واحدها همیشه خالی باشند، و کمک هزینه بایستی برای هزینه های متحمل شده توسط مالک در طول این دوره در نظر گرفته شود، مانند هزینه های بیشتر بازاریابی، مشوقها، نگهداری و یا برای هزینه های خدمات غیرقابل جبران.

هزینه های مالی

۹۰.۲۸. اینها نشان دهنده هزینه تامین مالی پروژه از تاریخ ارزشگذاری تا اتمام پروژه است، از جمله هر دوره ای که پس از اتمام فیزیکی برای فروش منافع یا دستیابی به اشغال پایدار لازم است. از آنجایی که وام دهنده ممکن است متوجه شود که ریسکها در طول ساخت و ساز به طور قابل ملاحظه ای با ریسکها پس از اتمام ساخت و ساز متفاوت است، هزینه مالی در طول هر دوره نیز ممکن است لازم باشد جداگانه در نظر گرفته شود. حتی اگر یک واحد کسب و کار قصد داشته باشد که پروژه را از طریق خود تأمین مالی کند، بایستی برای بهره با نرخی که توسط فعالان برای استقراض برای تأمین مالی تکمیل پروژه در تاریخ ارزشگذاری قابل دریافت است، استفاده شود.

سود توسعه

۹۰.۲۹. بایستی برای سود توسعه یا بازدهی که توسط خریدار املاک توسعه ای در بازار برای قبول ریسکهای مربوط به تکمیل پروژه در تاریخ ارزشگذاری مورد نیاز است، ذخیره در نظر گرفته شود. این شامل ریسکهای مربوط به دستیابی به درآمد پیش بینی شده یا ارزش سرمایه پس از اتمام فیزیکی پروژه خواهد بود.

۹۰.۳۰. این سود هدف را می توان به صورت یکجا، درصد بازدهی نسبت به هزینه های متحمل شده یا درصدی از ارزش پیش بینی شده پروژه در زمان تکمیل یا یک نرخ بازده بیان کرد. رویه بازار برای نوع ملک مورد نظر معمولاً مناسب ترین گزینه را نشان می دهد. مقدار سود مورد نیاز منعکس کننده سطح ریسکی است که توسط خریدار احتمالی در تاریخ ارزشگذاری درک می شود و با توجه به عواملی مانند:

الف) مرحله ای که پروژه در تاریخ ارزشگذاری به آن رسیده است. پروژه ای که رو به اتمام است معمولاً در مراحل اولیه نسبت به پروژه دارای ریسک کمتری تلقی می شود، به استثنای مواردی که یکی از طرفهای توسعه ورشکسته است.

(ب) اینکه آیا خریدار یا مستاجر برای پروژه تکمیل شده تضمین شده است و
(ج) اندازه و مدت زمان باقیمانده مورد انتظار پروژه. هر چه پروژه طولانی تر باشد، ریسک ناشی از قرار گرفتن در معرض نوسانات در هزینه ها و دریافتی های آتی و به طور کلی تغییر شرایط اقتصادی بیشتر است.

۹۰.۳۱. موارد زیر نمونه هایی از عواملی هستند که معمولاً ممکن است در ارزشگذاری ریسک های نسبی مرتبط به تکمیل یک پروژه توسعه ای در نظر گرفته شوند:

- الف) عوارض پیش بینی نشده که هزینه های ساخت و ساز را افزایش می دهد،
- ب) احتمال تأخیر در توافق ناشی از آب و هوای نامساعد یا دیگر موارد خارج از کنترل ،
- ج) تأخیر در اخذ مجوزهای قانونی،
- د) ورشکستگی تامین کنندگان،
- ه) ریسک استحقاق^۴ و تغییرات در استحقاق های طول دوره توسعه،
- و) تغییرات نظارتی، و
- ز) تأخیر در یافتن خریدار یا مستاجر برای پروژه تکمیل شده.

۹۰.۳۲. در حالی که همه عوامل فوق بر ریسک مشخص شده^۵ یک پروژه و سودی که خریدار یا توسعه دهنده ملک نیاز دارد تأثیر می گذارد، بایستی مراقب بود تا از محاسبه مضاعف اجتناب شود، چه در مواردی که موارد احتمالی از قبل در مدل ارزشگذاری باقیمانده منعکس شده اند یا ریسک هایی در نرخ تنزیل مورد استفاده برای رساندن جریان های نقدی آتی به ارزش جاری وجود دارد.

۹۰.۳۳. ریسک تغییر ارزش تخمینی پروژه توسعه ای تکمیل شده به دلیل تغییر شرایط بازار در طول مدت پروژه معمولاً در نرخ تنزیل یا نرخ سرمایه مورد استفاده برای ارزشگذاری پروژه تکمیل شده منعکس می شود.

۹۰.۳۴. سود پیش بینی شده توسط مالک یک منافع در املاک توسعه ای در شروع توسعه یک پروژه با توجه به ارزشگذاری منافع او در پروژه پس از شروع ساخت متفاوت خواهد بود. ارزشگذاری بایستی منعکس کننده ریسک های باقی مانده در تاریخ ارزشگذاری و تخفیف یا

^۴entitlement risk

^۵the perceived risk

بازدهی باشد که خریدار پروژه نیمه تکمیل شده برای رسیدن به نتیجه موفقیت آمیز به آن نیاز دارد.

نرخ تنزیل

۹۰.۳۵. به منظور دستیابی به نشانی از ارزش دارایی توسعه‌ای در تاریخ ارزشگذاری، روش باقیمانده مستلزم اعمال نرخ تنزیل برای تمام جریان‌های نقدی آتی است تا به ارزش جاری خالص برسد. این نرخ تنزیل ممکن است با استفاده از روش‌های مختلفی استخراج شود (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (4/0 ذ ۴، رویکردها و روش‌های ارزشگذاری) پاراگراف‌های ۵۰.۳۰-۵۰.۳۹ مراجعه کنید).

۹۰.۳۶. اگر جریان‌های نقدی بر اساس ارزش‌ها و هزینه‌هایی باشد که در تاریخ ارزشگذاری جاری هستند، ریسک تغییر این ارزش‌ها بین تاریخ ارزشگذاری و تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده بایستی در نظر گرفته شود و در نرخ تنزیل مورد استفاده برای تعیین ارزش جاری منعکس شود. اگر جریان‌های نقدی مبتنی بر ارزش‌ها و هزینه‌های آینده باشد، ریسک نادرست بودن آن پیش‌بینی‌ها بایستی در نظر گرفته شود و در نرخ تنزیل منعکس شود.

۱۰۰. دارایی موجود

۱۰۰.۱. در ارزشگذاری املاک توسعه‌ای، لازم است که مناسب بودن ملک غیر منقول مورد نظر برای توسعه پیشنهادی مشخص شود. برخی از مسائل ممکن است در دامنه دانش و تجربه ارزشگذار باشد، اما برخی ممکن است به اطلاعات یا گزارش‌هایی از متخصصان دیگر نیاز داشته باشند. مواردی که معمولاً بایستی برای بررسی خاص در هنگام انجام ارزشگذاری املاک توسعه‌ای قبل از شروع پروژه در نظر گرفته شوند عبارتند از:

(الف) آیا بازاری برای توسعه پیشنهادی وجود دارد یا خیر،

(ب) توسعه پیشنهادی بالاترین و بهترین استفاده از ملک در بازار جاری است،

(ج) آیا تعهدات غیرمالی دیگری وجود دارد که بایستی در نظر گرفته شود (معیارهای سیاسی یا اجتماعی)،

(د) مجوزهای قانونی یا منطقه بندی، از جمله هرگونه شرایط یا محدودیت در توسعه مجاز،

(ه) محدودیت‌ها، تحمیل‌ها یا شرایط اعمال شده بر منافع مربوط توسط توافق خصوصی،

- و) حقوق دسترسی به بزرگراه‌های عمومی یا دیگر مناطق عمومی،
- ز) شرایط ژئوتکنیکی، از جمله احتمال آلودگی یا دیگر ریسک‌های زیست محیطی،
- ح) در دسترس بودن و الزامات برای ارائه یا بهبود خدمات ضروری مانند آب، زهکشی و برق،
- ط) نیاز به هرگونه بهبود زیرساخت خارج از سایت و حقوق مورد نیاز برای انجام این کار،
- ی) هرگونه محدودیت باستان شناسی یا نیاز به بررسی های باستان شناسی،
- ک) پایداری و هرگونه نیاز مشتری در رابطه با ساختمان‌های سبز،
- ل) شرایط و روندهای اقتصادی و تأثیر بالقوه آنها بر هزینه ها و درآمدها در طول دوره توسعه،
- م) عرضه و تقاضای جاری و پیش بینی شده برای استفاده های پیشنهادی آتی،
- ن) در دسترس بودن و هزینه تامین مالی،
- و) زمان مورد انتظار برای رسیدگی به امور مقدماتی قبل از شروع کار، برای تکمیل کار و در صورت لزوم اجاره یا فروش ملک تکمیل شده، و
- ص) هرگونه ریسک دیگر مرتبط با توسعه پیشنهادی.

۱۰۰.۲. در مواردی که پروژه‌ای در حال انجام است، معمولاً در مورد توافقی‌های موجود برای طراحی پروژه، ساخت و ساز و نظارت بر ساخت، به پرس و جو یا تحقیقات بیشتر نیاز است.

۱۱۰. ملاحظات خاص برای گزارشگری مالی

۱۱۰.۱. رفتار حسابداری املاک توسعه‌ای بسته به نحوه طبقه‌بندی آن توسط واحد گزارشگر می‌تواند متفاوت باشد (به عنوان مثال، آیا برای فروش، برای تصرف مالک یا به عنوان دارایی سرمایه‌گذاری نگهداری می‌شود). این ممکن است الزامات ارزشگذاری را تحت تاثیر قرار دهد و بنابراین طبقه‌بندی و الزامات حسابداری مربوط بایستی قبل از انتخاب روش ارزشگذاری مناسب تعیین شوند.

۱۱۰.۲. صورتهای مالی معمولاً با این فرض تهیه می‌شود که واحد تجاری تداوم داشته باشد. بنابراین معمولاً مناسب است فرض کنیم که هر گونه توافق (مثلاً برای ساخت یک ملک

توسعه‌ای یا فروش یا اجاره آن در پایان) به خریدار در مبادله فرضی منتقل می شود، حتی اگر آن توافق‌ها ممکن است در یک معامله قابل واگذاری نباشند. تبادل واقعی یک استثناء در صورتی است که شواهدی مبنی بر ریسک غیرعادی نکول توسط یک طرف توافق در تاریخ ارزشگذاری وجود داشته باشد.

۱۲۰. ملاحظات خاص برای وام‌دهی تضمین شده

۱۲۰.۱. مبنای ارزش مناسب برای وام‌های تضمین شده معمولاً ارزش بازار است. با این حال، در نظر گرفتن ارزش یک ملک توسعه‌ای، بایستی به این احتمال توجه شود که هر گونه توافقی وجود دارد، به عنوان مثال، برای ساخت و ساز یا فروش یا اجاره پروژه تکمیل شده، در صورت رسیدگی رسمی به ورشکستگی یکی از طرفین، باطل یا قابل فسخ شود. همچنین باید به هر گونه تعهد قراردادی که ممکن است تأثیر قابل توجهی بر ارزش بازار داشته باشد، توجه شود. بنابراین، ممکن است مناسب باشد که ریسک وام‌دهنده ناشی از عدم بهره‌مندی خریدار بالقوه ملک از قراردادهای ساختمانی موجود و/یا پیش‌اجاره‌ها، و پیش‌فروش‌ها و هر گونه ضمانت‌نامه و تضمین مرتبط در صورت عدم پرداخت توسط وام‌گیرنده، برجسته شود.

۱۲۰.۲. برای نشان دادن درک ریسک‌های مربوط به ارزشگذاری دارایی‌های توسعه‌ای برای وام‌های تضمین شده یا اهداف دیگر، ارزشگذار بایستی حداقل دو روش مناسب و شناخته شده را برای ارزشگذاری دارایی‌های توسعه‌ای برای هر پروژه ارزشگذاری اعمال کند، زیرا این حوزه‌ای است که اغلب "ورودی‌های واقعی یا قابل مشاهده کافی برای یک روش واحد برای ایجاد یک نتیجه گیری قابل اعتماد وجود ندارد" (به استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (4/0 ذ ژ) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، بند ۱۰.۴ مراجعه کنید).

۱۲۰.۳. ارزشگذار بایستی بتواند انتخاب رویکرد(های) ارزشگذاری گزارش شده را توجیه کند و باید "همانطور که هست" (مرحله توسعه موجود) و "آنطور که پیشنهاد شد" (توسعه تکمیل شده) ارزش برای املاک توسعه‌ای و ثبت فرآیند انجام شده و منطقی برای ارزش گزارش شده (به گزارش استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۳ (2/0 ذ ژ) گزارشگری، پاراگراف ۳۰.۱-۳۰.۲ مراجعه کنید) را فراهم کند.

استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۵۰۰ (IVS ۵۰۰)
ابزارهای مالی

شماره بند	فهرست
۱۰	مرور کلی
۲۰	مقدمه
۳۰	مبانی ارزش
۴۰	رویکردها و روش‌های ارزشگذاری
۵۰	رویکرد بازار
۶۰	رویکرد درآمد
۷۰	رویکرد بها
۸۰	ملاحظات خاص برای ابزارهای مالی
۹۰	ورودی‌های ارزشگذاری
۱۰۰	تعدیل ریسک اعتباری
۱۱۰	نقدینگی و فعالیت بازار
۱۲۰	کنترل ارزشگذاری و بی طرفی

۱۰. مرور کلی

۱۰.۱. اصول مندرج در استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری ابزارهای مالی اعمال می‌شود. این استاندارد فقط شامل اصلاحات، الزامات بیشتر یا نمونه‌های خاص از نحوه اعمال استانداردهای عمومی برای ارزشگذاری‌هایی است که این استاندارد در مورد آنها اعمال می‌شود.

۲۰. مقدمه

۲۰.۱. ابزار مالی توافقی است که حقوق یا تعهداتی را بین طرف‌های مشخص برای دریافت یا پرداخت وجه نقد یا دیگر هزینه‌های مالی ایجاد می‌کند. این ابزارها شامل، اما نه محدود به، مشتقات یا دیگر ابزارهای احتمالی، ابزارهای ترکیبی، درآمد ثابت، محصولات ساختاریافته و ابزارهای سهام است. یک ابزار مالی همچنین می‌تواند از طریق ترکیب دیگر ابزارهای مالی در یک سبد برای دستیابی به یک نتیجه مالی خالص خاص ایجاد شود.

۲۰.۲. ارزشگذاری ابزارهای مالی انجام شده تحت استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۵۰۰ (*IVS ۵۰۰*) / *ابزارهای مالی* را می‌توان برای اهداف مختلفی برای نمونه، اما نه محدود به موارد زیر، انجام داد:

الف) تحصیل، ادغام و فروش کسب و کارها یا بخش‌هایی از کسب و کارها،

ب) خرید و فروش،

پ) گزارشگری مالی،

ت) الزامات قانونی یا نظارتی (با توجه به الزامات خاص تعیین شده توسط مقام مربوطه)،

ث) ریسک داخلی و رویه‌های انطباق،

ج) مالیات، و

چ) دعاوی حقوقی.

۲۰.۳. برای تشخیص و ارزشگذاری اطلاعات بازار مربوط در دسترس برای ابزارهای مشابه یا قابل مقایسه، به درک کامل ابزاری که ارزشگذاری می شود، نیاز است. چنین اطلاعاتی شامل قیمت‌های معاملات اخیر در یک ابزار مشابه، قیمت‌ها از کارگزاران یا خدمات قیمت‌گذاری، رتبه‌بندی اعتباری، بازده، نوسانات، شاخص‌ها یا هر ورودی مرتبط با فرآیند ارزشگذاری است.

۲۰.۴. وقتی ارزشگذاری‌هایی توسط نهاد هلدینگ انجام می‌شود که برای استفاده توسط سرمایه‌گذاران خارجی، مقامات نظارتی یا دیگر نهادها در نظر گرفته شده است، برای مطابقت با الزام برای تأیید هویت و وضعیت ارزشگذار در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS 0/0) دامنه کار، بند ۲۰.۳. (الف). بایستی به محیط کنترلی موجود اشاره شود، همانطور که توسط استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS 0/4) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری و استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۵۰۰ (IVS ۵۰۰) ابزارهای مالی پاراگراف ۱۲۰.۱-۱۲۰.۳ در مورد محیط کنترل الزامی است.

۲۰.۵. برای انطباق با الزام برای تشخیص دارایی یا بدهی که بایستی طبق استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۱ (IVS ۱۰۱) دامنه کار، بند ۲۰.۳ (د) ارزشگذاری شود، موارد زیر بایستی بررسی شوند:

- (الف) طبقه یا طبقات ابزاری که بایستی ارزشگذاری شوند،
- (ب) اینکه آیا ارزیابی قرار است روی ابزارهای مالی منفرد انجام شود یا روی یک سبد سهام ،
- و
- (پ) واحد حساب.

۲۰.۶. استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۲ (IVS ۱۰۲) رسیدگی‌ها و تطبیق، پاراگراف‌های ۲۰.۲-۲۰.۴ مقرر می‌دارد که بررسی‌های مورد نیاز برای حمایت از ارزشگذاری بایستی با توجه به هدف واگذاری کافی باشد. برای حمایت از این تحقیقات، شواهد کافی ارائه شده توسط ارزشگذار و/یا یک شخص ثالث معتبر و قابل اعتماد بایستی جمع‌آوری شود. برای رعایت این الزامات، موارد زیر بایستی در نظر گرفته شود:

- (الف) تمام داده‌های بازار مورد استفاده یا در نظر گرفته شده به عنوان ورودی در فرآیند ارزش‌گذاری باید شناخته شده و در صورت لزوم تأیید شوند.
- (ب) هر مدلی که برای تخمین ارزش یک ابزار مالی استفاده می‌شود، باید به گونه‌ای انتخاب شود که شرایط توافقی و اقتصادی ابزار مالی را نشان دهد.

پ) در مواردی که قیمت‌های قابل مشاهده یا نهادهای موجود در بازار از منابع مالی مشابه هستند، ورودی‌های منتسب از قیمت‌(های) قابل مقایسه و/یا ورودی‌های قابل مشاهده باید به گونه‌ای تعدیل شوند که شرایط توافقی و اقتصادی ابزار مالی مورد ارزشگذاری را منعکس کنند.

ت) در صورت امکان، رویکردهای چندگانه ارزشگذاری ترجیح داده می‌شود. اگر تفاوت در ارزش بین رویکردهای ارزشگذاری رخ دهد، ارزشگذار باید تفاوت‌های ارزش را توضیح و مستند کند.

۲۰۷. برای انطباق با الزام به افشای رویکرد(های) ارزشگذاری و استدلال‌ها، در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۳ گز/رشدگری (IVS ۱۰۳) بند ۲۰۱، باید به درجه مناسبی از جزئیات گزارشگری توجه شود. الزام به افشای این اطلاعات در گزارش ارزشگذاری برای دسته‌های مختلف ابزارهای مالی متفاوت خواهد بود. اطلاعات کافی باید ارائه شود تا به کاربران امکان دهد ماهیت هر دسته از ابزارهای ارزشگذاری شده و عوامل اولیه مؤثر بر مقادیر را درک کنند. باید از اطلاعاتی که به درک کاربران در مورد ماهیت دارایی یا بدهی کمک نمی‌کند، یا عوامل اولیه مؤثر بر ارزش را پنهان می‌کند، اجتناب کرد. در تعیین سطح افشای مناسب، بایستی به موارد زیر توجه شود:

الف) اهمیت: ارزش یک ابزار یا طبقه ابزارها در رابطه با ارزش کل دارایی‌ها و بدهی‌های واحد تجاری یا پرتفویی که ارزشگذاری می‌شود.

ب) نبود قطعیت: ارزش ابزار ممکن است به دلیل ماهیت ابزار، مدل یا ورودی‌های مورد استفاده یا ناهنجاری‌های بازار در معرض نبود قطعیت قابل توجهی در تاریخ ارزشگذاری قرار گیرد. علت و ماهیت هرگونه نبود قطعیت بااهمیت باید افشا شود.

پ) پیچیدگی: هرچه پیچیدگی ابزار بیشتر باشد، سطح دقیق جزئیات بیشتر است تا اطمینان حاصل شود که مفروضات و ورودی‌های مؤثر بر ارزشگذاری تشخیص و توضیح داده می‌شوند.

پ) قابلیت مقایسه: ابزارهایی که مورد توجه کاربران هستند ممکن است با گذشت زمان متفاوت باشند. سودمندی گزارش ارزشگذاری، یا هر اشاره دیگری به ارزشگذاری، در صورتی افزایش می‌یابد که با تغییر شرایط بازار، تقاضای اطلاعاتی کاربران را منعکس کند، باینکه، برای معنی دار بودن، اطلاعات ارائه شده بایستی امکان مقایسه با دوره‌های قبلی را فراهم کند.

ت) ابزارهای بنیادی: اگر جریان‌های نقدی یک ابزار مالی از دارایی‌ها یا بدهی‌های بنیادی قابل تشخیص ایجاد شده یا توسط آن تضمین می‌شود، عوامل مرتبطی که بر ارزش بنیادی تأثیر می‌گذارند باید ارائه شوند تا به کاربران کمک کند تا بفهمند ارزش بنیادی چگونه بر ارزش تخمینی ابزار مالی تأثیر می‌گذارد.

۳۰. مبانی ارزش

۳۰۱. مطابق با استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری، ارزشگذار بایستی هنگام ارزشگذاری ابزارهای مالی، مبنای ارزشی مناسبی را انتخاب کند.

۳۰.۲. اغلب، ارزشگذاری ابزارهای مالی با استفاده از مبانی ارزشی که توسط واحدها/سازمان‌هایی غیر از شورای استانداردهای بین‌المللی ارزشگذاری (IVSC) تعریف شده است انجام می‌شود (برخی از نمونه‌های آن در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۴ (IVS ۱۰۴) مبانی ارزش ذکر شده است) و درک و پیروی از مقررات، قانون، قوانین مالیاتی و دیگر رهنمودهای تفسیری مربوط به آن مبانی ارزش از تاریخ ارزشگذاری بر عهده ارزشگذار است.

۴۰. رویکردها و روش‌های ارزشگذاری

۴۰.۱. هنگام انتخاب یک رویکرد و روش، علاوه بر الزامات این فصل، ارزشگذار بایستی الزامات استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری را رعایت کند.

۴۰.۲. سه رویکرد ارزشگذاری شرح داده شده در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری ممکن است برای ارزشگذاری ابزارهای مالی اعمال شود.

۴۰.۳. روش‌های مختلف ارزشگذاری مورد استفاده در بازارهای مالی بر اساس تغییرات رویکرد بازار، رویکرد درآمد یا رویکرد بها است که در استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش‌های ارزشگذاری توضیح داده شده است. این استاندارد روش‌ها و مواردی که معمولاً مورد استفاده قرار می‌گیرد و مواردی که بایستی در نظر گرفته شوند یا ورودی‌های مورد نیاز هنگام به کارگیری این روش‌ها را توصیف می‌کند.

۴۰.۴. هنگام استفاده از یک روش یا مدل ارزشگذاری خاص، مهم است که اطمینان حاصل شود که آن روش یا مدل با اطلاعات قابل مشاهده بازار، در صورت وجود، به طور منظم واسنجیده^۱ می‌شود تا اطمینان حاصل شود که مدل منعکس‌کننده شرایط فعلی بازار است. با تغییر شرایط بازار، ممکن است لازم باشد به یک مدل (مدل‌های) مناسب‌تر تغییر داده شود یا مدل موجود اصلاح شود و ورودی‌های ارزشگذاری مجدداً واسنجیده و/یا تعدیلات اضافی انجام شود. این تعدیلات باید برای اطمینان از سازگاری با مبانی ارزشگذاری مورد نیاز انجام شود، که به نوبه خود توسط هدفی که ارزشگذاری برای آن لازم است تعیین می‌شود؛ به چارچوب IVS مراجعه کنید.

۵۰. رویکرد بازار

۵۰.۱. قیمتی که از معامله در یک بورس نقدی در زمان یا تاریخ ارزشگذاری یا بسیار نزدیک به آن به دست می‌آید، معمولاً بهترین نشانه ارزش بازار دارایی ابزار مشابه است. در مواردی که اخیراً معاملات مرتبطی وجود نداشته است، شواهد مربوط به قیمت‌های مظنه یا توافقی یا معاملات خصوصی نیز ممکن است مرتبط باشد.

^۱calibrate

۵۰.۲. اگر ابزار مشاهده شده با ابزار ارزشگذاری شده متفاوت است یا اگر اطلاعات به اندازه کافی جدید نباشد که مرتبط باشد، ممکن است لازم باشد اطلاعات قیمت را اصلاح کنید. به عنوان مثال، اگر قیمت قابل مشاهده برای ابزارهای مشابه با یک یا چند ویژگی متفاوت با ابزار مورد ارزشگذاری در دسترس باشد، ورودی های ضمنی از قیمت قابل مقایسه بایستی به گونه ای تعدیل شوند که شرایط خاص ابزار مالی مورد ارزشگذاری را منعکس کنند.

۵۰.۳. هنگام اتکا بر قیمت از یک سرویس قیمت گذاری، ارزشگذار باید بفهمد که قیمت چگونه به دست آمده است.

۶۰. رویکرد درآمد

۶۰.۱. ارزش ابزارهای مالی ممکن است با استفاده از روش جریان نقدی تنزیل شده تعیین شود. شرایط یک ابزار تعیین کننده است، یا اجازه برآورد جریان های نقدی تنزیل نشده را می دهد. شرایط یک ابزار مالی معمولاً به شرح زیر است:

الف) زمان بندی جریان های نقدی، یعنی زمانی که واحد تجاری انتظار دارد جریان های نقدی مربوط به ابزار را تحقق بخشد،

ب) محاسبه جریان های نقدی، به عنوان مثال، برای ابزار بدهی، نرخ بهره اعمال شده، یا برای ابزار مشتقه، نحوه محاسبه جریان های نقدی در رابطه با ابزار یا شاخص (یا شاخص های) پایه،

پ) زمان و شرایط برای هر گزینه در توافق، به عنوان مثال، قرار دادن یا فراخوانی، پیش پرداخت، تعمیم یا گزینه های تبدیل، و

ت) حمایت از حقوق طرفین ابزار، به عنوان مثال، شرایط مربوط به ریسک اعتباری در ابزارهای بدهی یا اولویت یا تبعیت از دیگر ابزارهای نگهداری شده.

۶۰.۲. در تعیین نرخ تنزیل مناسب، لازم است بازده مورد نیاز ابزار برای جبران ارزش زمانی پول و ریسک های بیشتر احتمالی ناشی از موارد زیر، اما نه محدود به این موارد، ارزشگذاری شود:

الف) شرایط و ضوابط ابزار، به عنوان مثال، تابع،

ب) ریسک اعتباری، یعنی نبود اطمینان در مورد توانایی پرداخت طرف مقابل را در زمان مقرر انجام دهید،

پ) نقدینگی و بازارپذیری ابزار،

ت) ریسک تغییرات در محیط قانونی یا قانونی و

ث) وضعیت مالیاتی ابزار.

۶۰.۳. در مواردی که جریان های نقدی آتی مبتنی بر مبالغ توافقی ثابت نباشد، برای تعیین ورودی های لازم، باید برآوردی از جریان های نقدی مورد انتظار انجام شود. تعیین نرخ تنزیل باید منعکس کننده ریسک های جریان های نقدی باشد و با آن سازگار باشد. به عنوان مثال، اگر جریان های نقدی مورد انتظار بدون زیان اعتباری اندازه گیری شود، نرخ تنزیل باید توسط جزء ریسک اعتباری کاهش یابد.

بسته به هدف ارزشگذاری، ورودی ها و مفروضات ایجاد شده در مدل جریان نقدی باید منعکس کننده مواردی باشد که توسط فعالان انجام می شود یا آنهایی که بر اساس انتظارات یا اهداف فعلی دارند. به عنوان مثال، اگر هدف ارزشگذاری تعیین ارزش بازار یا ارزش منصفانه همانطور که در استانداردهای بین المللی گزارشگری مالی (IFRS) تعریف شده است، مفروضات باید منعکس کننده مفروضات فعالان باشد. اگر هدف اندازه گیری عملکرد یک دارایی در برابر معیارهای تعیین شده توسط مدیریت باشد، به عنوان مثال، نرخ بازده داخلی هدف، ممکن است مفروضات جایگزین مناسب باشند.

۷۰. رویکرد بها

۷۰.۱. در استفاده از رویکرد بها، ارزشگذاران باید از رهنمودهای موجود در استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش های ارزشگذاری، پاراگراف ۷۰، ۱-۷۰، ۱۴ پیروی کنند.

۸۰. ملاحظات ویژه برای ابزارهای مالی

۸۰.۱. در بخش های زیر لیستی از مباحث مربوط به ارزشگذاری ابزارهای مالی لیست غیرجامع ارایه شده است:

- الف) ورودی های ارزشگذاری (بخش ۹۰).
- ب) ریسک اعتباری (بخش ۱۰۰).
- پ) نقدینگی و فعالیت بازار (بخش ۱۱۰).
- ت) محیط کنترل (بخش ۱۲۰).

۹۰. ورودی های ارزشگذاری

۹۰.۱. مطابق با استاندارد بین المللی ارزشگذاری ۱۰۵ (IVS ۱۰۵) رویکردها و روش های ارزشگذاری پاراگراف ۱۰۷، هر مجموعه داده ای که به عنوان ورودی ارزش گذاری استفاده می شود، درک منابع و نحوه تنظیم ورودی ها توسط ارائه دهنده، در صورت وجود، برای درک میزان اتکایی که باید به استفاده از ورودی ارزشگذاری داده شود، ضروری است.

۹۰.۲. ورودی های ارزشگذاری ممکن است از منابع مختلفی به دست آیند. منابع ورودی ارزشگذاری که معمولاً مورد استفاده قرار می گیرند عبارتند از: نقل قول کارگزار، خدمات قیمت گذاری توافقی، قیمت ابزارهای قابل مقایسه از طرف اشخاص ثالث و خدمات قیمت گذاری داده های بازار. نهادهای ضمنی اغلب می توانند از چنین قیمت های قابل مشاهده ای مانند نوسانات و بازده استخراج شوند.

۹۰.۳. ارزشگذار هنگام ارزشگذاری اعتبار نقل قول کارگزار، به عنوان شواهدی از نحوه قیمت گذاری یک دارایی توسط فعالان، باید موارد زیر را در نظر بگیرد:

الف) کارگزاران عموماً بازارها را ایجاد می کنند و ابزارهای محبوب تر پیشنهاد می دهند و ممکن است پوشش را به ابزارهای با نقدینگی کمتر گسترش دهند. از آنجایی که نقدینگی اغلب با گذشت زمان کاهش می یابد، یافتن قیمت ها برای ابزارهای قدیمی تر ممکن است دشوارتر باشد.

ب) یک کارگزار نگران معامله است، نه حمایت از ارزشگذاری، و آنها انگیزه کمی برای تحقیق در مورد یک نقل قول نشانگر به اندازه یک مظنه قابل اجرا دارند. برای درک اینکه آیا مظنه کارگزار یک نقل قول الزام آور، اجرایی یا غیر الزام آور، مظنه نظری است، نیاز به ارزشگذار است. در مورد مظنه غیر الزام آور، ارزشگذار باید اطلاعات بیشتری را جمع آوری کند تا بفهمد آیا قیمت باید تعدیل شود یا از ارزشگذاری حذف شود.

ج) در جایی که کارگزار طرف مقابل یک ابزار است، تضاد منافع ذاتی وجود دارد.

د) کارگزاران انگیزه ای برای تشویق تجارت دارند.

۹۰.۴. خدمات قیمت گذاری توافقی با جمع آوری اطلاعات ورودی قیمت یا ارزشگذاری در مورد یک ابزار از چندین مشترک شرکت کننده عمل می کند. آنها مجموعه ای از نقل قول ها از منابع مختلف را منعکس می کنند، گاهی اوقات با تعدیل برای جبران هرگونه سوگیری نمونه گیری. این مشکلات بر تضاد منافع مرتبط با کارگزاران انفرادی غلبه می کند. با این حال، مانند مظنه کارگزار، ممکن است نتوان یک ورودی مناسب برای همه ابزارها در همه بازارها پیدا کرد. به علاوه، علی رغم نام آن، قیمت توافقی ممکن است لزوماً یک «اجماع واقعی» در بازار نباشد، بلکه بیشتر تخمینی آماری از معاملات اخیر بازار یا قیمت های نقل شده است. بنابراین، ارزشگذار باید بداند که قیمت گذاری توافقی چگونه برآورد شده است و با توجه به ابزاری که ارزشگذاری می شود، چنین برآوردهایی معقول هستند یا خیر. اطلاعات و ورودی های مربوط به ارزشگذاری یک ابزار غیرنقدشونده را اغلب می توان از طریق معاملات قابل مقایسه به دست آورد (برای جزئیات بیشتر به بخش ۱۱۰ مراجعه کنید).

۱۰۰. تعدیلات ریسک اعتباری

۱۰۰.۱. درک ریسک اعتباری اغلب جنبه مهم ارزشگذاری یک ابزار مالی و مهمتر از همه ناشر است. برخی از عوامل رایجی که در ایجاد و اندازه گیری ریسک اعتباری باید در نظر گرفته شوند عبارتند از:

الف) ریسک اعتبار شخصی و ریسک طرف مقابل: ارزشگذاری قدرت مالی ناشر یا هر ارائه دهنده پشتیبانی اعتباری نه تنها شامل بررسی عملکرد مالی تاریخی و پیش بینی شده واحد یا نهادهای مربوط است، بلکه در نظر گرفتن عملکرد و چشم انداز بخش صنعتی است که کسب و کار در آن فعالیت می کند. علاوه بر اعتبار ناشر، ارزشگذار بایستی اعتبار هر طرف مقابل دارایی یا بدهی در حال ارزشگذاری را نیز در نظر بگیرد. در مورد فرآیند تسویه حساب اتاق پایاپای، بسیاری از حوزه های حقوقی اکنون نیاز دارند که اوراق مشتقه خاصی از طریق یک طرف مقابل مرکزی

معامله شود که می‌تواند ریسک را کاهش دهد، اما ریسک باقیمانده طرف مقابل باید در نظر گرفته شود.

ب) ارزشگذار همچنین بایستی بتواند بین ریسک اعتباری ابزار و ریسک اعتباری صادرکننده و/یا طرف مقابل تمایز قائل شود. به طور کلی، ریسک اعتباری ناشر یا طرف مقابل، وثیقه خاصی مرتبط با ابزار را در نظر نمی‌گیرد.

پ) تبعیت: تعیین اولویت یک ابزار در ارزشگذاری ریسک نکول حیاتی است. ابزارهای دیگر ممکن است نسبت به دارایی‌های ناشر یا جریان‌های نقدی که ابزار را پشتیبانی می‌کند، اولویت داشته باشند.

ت) اهرم: مقدار بدهی مورد استفاده برای تأمین مالی دارایی‌هایی که بازده ابزار از آن حاصل می‌شود می‌تواند بر نوسانات بازده به ناشر و ریسک اعتباری تأثیر بگذارد.

ث) توافق‌های خالص‌سازی: در مواردی که ابزارهای مشتقه بین طرف‌های مقابل نگهداری می‌شود، ریسک اعتباری ممکن است با یک توافق خالص یا جبران کاهش یابد که تعهدات را به ارزش خالص معاملات محدود می‌کند، یعنی، اگر یکی از طرفین ورشکسته شود، طرف دیگر حق دارد مبالغی را که به طرف ورشکسته بدهکار است در مقابل مبالغی که به موجب اسناد دیگر بدهکار است جبران کند.

ج) حمایت پیش‌فرض: بسیاری از ابزارها حاوی نوعی حمایت هستند تا ریسک نبود پرداخت به دارندة را کاهش دهند. حمایت ممکن است به شکل ضمانت توسط شخص ثالث، توافق بیمه، مبادله پیش‌فرض اعتبار یا دارایی‌های بیشتری برای پشتیبانی از ابزار مورد نیاز برای پرداخت‌ها باشد. همچنین در صورتی که ابزارهای تابعه اولین زیان را در دارایی‌های پایه داشته باشند و در نتیجه ریسک را برای ابزارهای اصلی تر کاهش دهند، قرار گرفتن در معرض اعتبار کاهش می‌یابد. هنگامی که حمایت به صورت ضمانت، توافق بیمه یا معاوضه نکول اعتباری است، لازم است طرفی که حمایت را ارائه می‌کند تشخیص و اعتبار آن طرف ارزشگذاری شود. در نظر گرفتن شایستگی اعتباری شخص ثالث نه تنها مستلزم موقعیت فعلی، بلکه تأثیر احتمالی دیگر ضمانت‌ها یا توافق‌های بیمه‌ای است که واحد تجاری نوشته است. اگر ارائه‌دهنده ضمانت‌نامه، دیگر اوراق بدهی مرتبط را نیز تضمین کرده باشد، احتمال نبود انجام آن افزایش می‌یابد.

۱۰۰.۲. برای طرف‌هایی که اطلاعات محدودی برای آنها در دسترس است، اگر معاملات ثانویه در یک ابزار مالی وجود داشته باشد، ممکن است داده‌های بازار کافی برای ارائه شواهدی از تعدیل ریسک مناسب وجود داشته باشد. در غیر این صورت، ممکن است لازم باشد شاخص‌های اعتباری، اطلاعات موجود برای واحدهای تجاری با ویژگی‌های ریسک مشابه، یا تخمین رتبه اعتباری طرف با استفاده از اطلاعات مالی خود، بررسی شود. حساسیت‌های متفاوت بدهی‌های مختلف به ریسک اعتباری، مانند وثیقه و/یا تفاوت سررسید، باید در ارزشگذاری اینکه کدام منبع داده‌های اعتباری مرتبط‌ترین

اطلاعات را ارائه می‌دهد، در نظر گرفته شود. تعدیل ریسک یا گسترش اعتبار اعمال شده بر اساس مقداری است که یک شرکت کننده برای ارزشگذاری ابزار خاصی نیاز دارد.

۱۰۰.۳. ریسک اعتباری مرتبط با یک بدهی برای ارزش آن مهم است زیرا ریسک اعتباری ناشر با ارزش در هر انتقال آن بدهی مرتبط است. در مواردی که لازم است انتقال بدهی را بدون توجه به هرگونه محدودیت واقعی بر توانایی طرفین برای انجام این کار فرض کنیم، به عنوان مثال، به منظور رعایت الزامات گزارشگری مالی، منابع بالقوه مختلفی برای انعکاس ریسک اعتباری خود در ارزشگذاری وجود دارد. از بدهی‌ها اینها شامل منحنی بازده اوراق قرضه خود واحد تجاری یا دیگر بدهی‌های صادر شده، گستردگی سوآپ پیش فرض اعتباری یا با ارجاع به ارزش دارایی مربوط است. با این حال، در بسیاری از موارد صادرکننده بدهی توانایی انتقال آن را نخواهد داشت و تنها می‌تواند با طرف مقابل آن را تسویه کند.

۱۰۰.۴. وثیقه: دارایی‌هایی که دارنده یک ابزار در صورت نکول به آنها رجوع می‌کند باید در نظر گرفته شود. به ویژه، ارزشگذار بایستی بداند که آیا رجوع به تمام دارایی‌های ناشر است یا فقط به دارایی(های) مشخص. هر چه ارزش و نقدینگی دارایی(های) که واحد تجاری در صورت نکول به آنها متوسل می‌شود بیشتر باشد، ریسک کلی ابزار به دلیل افزایش بازیابی کمتر می‌شود. به منظور جلوگیری از محاسبه مضاعف، ارزشگذار بایستی در نظر بگیرد که آیا وثیقه قبلاً در قسمت دیگری از ترازنامه حساب شده است یا خیر.

۱۰۰.۵. هنگام تعدیل ریسک اعتباری خود ابزار، در نظر گرفتن ماهیت وثیقه موجود برای بدهی‌های در حال ارزشگذاری نیز مهم است. وثیقه‌ای که به طور قانونی از ناشر گرفته می‌شود، معمولاً میزان اعتبار را کاهش می‌دهد. اگر بدهی‌ها مشمول فرآیند تثبیت مکرر باشند، ممکن است تعدیل ریسک اعتباری با اهمیتی وجود نداشته باشد، زیرا طرف مقابل عمده‌تأ از ضرر در صورت نکول محافظت می‌شود.

۱۱۰. نقدینگی و فعالیت بازار

۱۱۰.۱. نقدینگی ابزارهای مالی از ابزارهایی که استاندارد شده و به طور منظم در حجم بالا انجام می‌شوند تا مواردی که بین طرف‌های مقابل که توانایی واگذاری به شخص ثالث را ندارند، مورد توافق قرار می‌گیرد. این دامنه به این معنی است که در نظر گرفتن نقدینگی یک ابزار یا سطح فعلی فعالیت بازار در تعیین مناسبترین رویکرد ارزشگذاری مهم است.

۱۱۰.۲. نقدینگی و فعالیت بازار متمایز هستند. نقدینگی یک دارایی معیاری است که نشان می‌دهد چقدر آسان و سریع می‌توان آن را در ازای پول نقد یا معادل وجه نقد منتقل کرد. فعالیت بازار اندازه

گیری حجم معاملات در هر زمان معین است و یک معیار نسبی است نه مطلق. فعالیت کم بازار برای یک ابزار لزوماً به معنای نقد نشدن ابزار نیست.

۱۱۰.۳. با اینکه مفاهیم جداگانه، نبود نقدینگی یا سطوح پایین فعالیت بازار، چالش‌های ارزشگذاری مشابهی را از طریق فقدان داده‌های بازار مرتبط ایجاد می‌کند، یعنی داده‌هایی که یا در تاریخ ارزشگذاری جاری هستند یا به یک دارایی به اندازه کافی مشابه برای قابل اعتماد بودن مربوط می‌شوند. هر چه نقدینگی یا فعالیت بازار کمتر باشد، اتکای بیشتری به رویکردهای ارزشگذاری مورد نیاز خواهد بود که از تکنیک‌هایی برای تعدیل یا وزن دهی ورودی‌ها بر اساس شواهد دیگر معاملات قابل مقایسه برای منعکس کردن تغییرات بازار یا ویژگی‌های متفاوت دارایی استفاده می‌کنند.

۱۲۰. کنترل ارزشگذاری و بی طرفی^۷

۱۲۰.۱. محیط کنترل شامل رویه‌های داخلی راهبری و کنترل است که با هدف افزایش اعتماد افرادی که ممکن است در فرآیند ارزشگذاری و نتیجه‌گیری بر ارزشگذاری اتکا کنند، وجود دارد. در جایی که یک ارزشگذار خارجی به یک ارزشگذاری داخلی اتکا می‌کند، ارزشگذار خارجی بایستی کفایت و استقلال محیط کنترل ارزشگذاری را در نظر بگیرد.

۱۲۰.۲. در مقایسه با دیگر طبقات دارایی، ابزارهای مالی معمولاً توسط واحدی که آنها را ایجاد و مبادله می‌کند به صورت داخلی ارزشگذاری می‌شوند. ارزشگذاری‌های داخلی استقلال ارزشگذار را زیر سؤال می‌برد و از این رو این امر خطری برای بی طرفی شناخته شده ارزشگذاری‌ها ایجاد می‌کند. لطفاً به بند های ۴۰.۱ و ۴۰.۲ چارچوب استاندارد بین‌المللی ارزشگذاری (IVS) در رابطه با ارزشگذاری داخلی توسط ارزشگذاران داخلی و نیاز به وجود رویه‌هایی برای اطمینان از بی طرفانه بودن ارزشگذاری و اقداماتی که باید برای اطمینان از وجود یک محیط کنترلی مناسب برای به حداقل رساندن تهدیدات برای استقلال ارزشگذاری انجام شود، رجوع کنید. استقلال ارزشگذاری بسیاری از واحدهای تجاری که با ارزشگذاری ابزارهای مالی سر و کار دارند توسط ناظران مالی قانونی ثبت و تنظیم می‌شوند. اکثر رگولاتورهای مالی از بانک‌ها یا دیگر نهادهای نظارتی که با ابزارهای مالی سر و کار دارند می‌خواهند که رویه‌های تأیید قیمت مستقل داشته باشند. اینها جدا از میزهای معاملاتی عمل می‌کنند تا ارزشگذاری‌های مورد نیاز برای گزارشگری مالی یا رهنمود محاسبه سرمایه نظارتی بر روی کنترل‌های ارزشگذاری خاص مورد نیاز رژیم‌های نظارتی مختلف را تولید کنند. این خارج از دامنه این استاندارد است. با این حال، به عنوان یک اصل کلی، ارزشگذاری‌های تولید شده توسط یکی از بخش‌های یک واحد تجاری که قرار است در صورت‌های مالی لحاظ شود یا توسط اشخاص ثالث به آنها اتکا شود، باید توسط بخش مستقل واحد تجاری مورد بررسی و تأیید قرار گیرد. اختیار نهایی برای چنین ارزشگذاری‌هایی باید جدا از کارکردهای ریسک‌پذیر و کاملاً مستقل از آن باشد. ابزار عملی دستیابی به تفکیک عملکرد بر اساس ماهیت

^۷ Objectivity

وجودی، نوع ابزار ارزشگذاری شده و اهمیت ارزش طبقه خاص ابزار نسبت به هدف کلی متفاوت خواهد بود. پروتکل‌ها و کنترل‌های مناسب باید با بررسی دقیق تهدیدات عینی که توسط شخص ثالث با اتکا بر ارزشگذاری درک می‌شود، تعیین شوند.

۱۲۰.۳. هنگام دسترسی به کنترل‌های ارزشگذاری، موارد زیر شامل مواردی است که بایستی در فرآیند ارزشگذاری در نظر بگیرید:

الف) ایجاد یک گروه راهبری مسئول سیاست‌ها و رویه‌های ارزشگذاری و نظارت بر فرآیند ارزشگذاری واحد تجاری، شامل برخی از اعضای خارج از واحد تجاری،

ب) سیستم‌های انطباق با مقررات در صورت وجود،

پ) پروتکلی برای فرکانس و روش‌های کالیبراسیون و آزمایش مدل‌های ارزشگذاری،

ت) معیارهایی برای راستی‌آزمایی برخی ارزشگذاری‌ها توسط کارشناسان مختلف داخلی یا خارجی،

ث) اعتبارسنجی مستقل دوره ای مدل(های) ارزشگذاری،

ج) تشخیص آستانه‌ها یا رویدادهایی که باعث بررسی دقیق‌تر یا الزامات تأیید ثانویه می‌شوند، و

چ) تشخیص رویه‌ها برای ایجاد نهادهای مهمی که مستقیماً در بازار قابل مشاهده نیستند، به عنوان مثال، با ایجاد کمیته‌های قیمت‌گذاری یا حسابرسی.