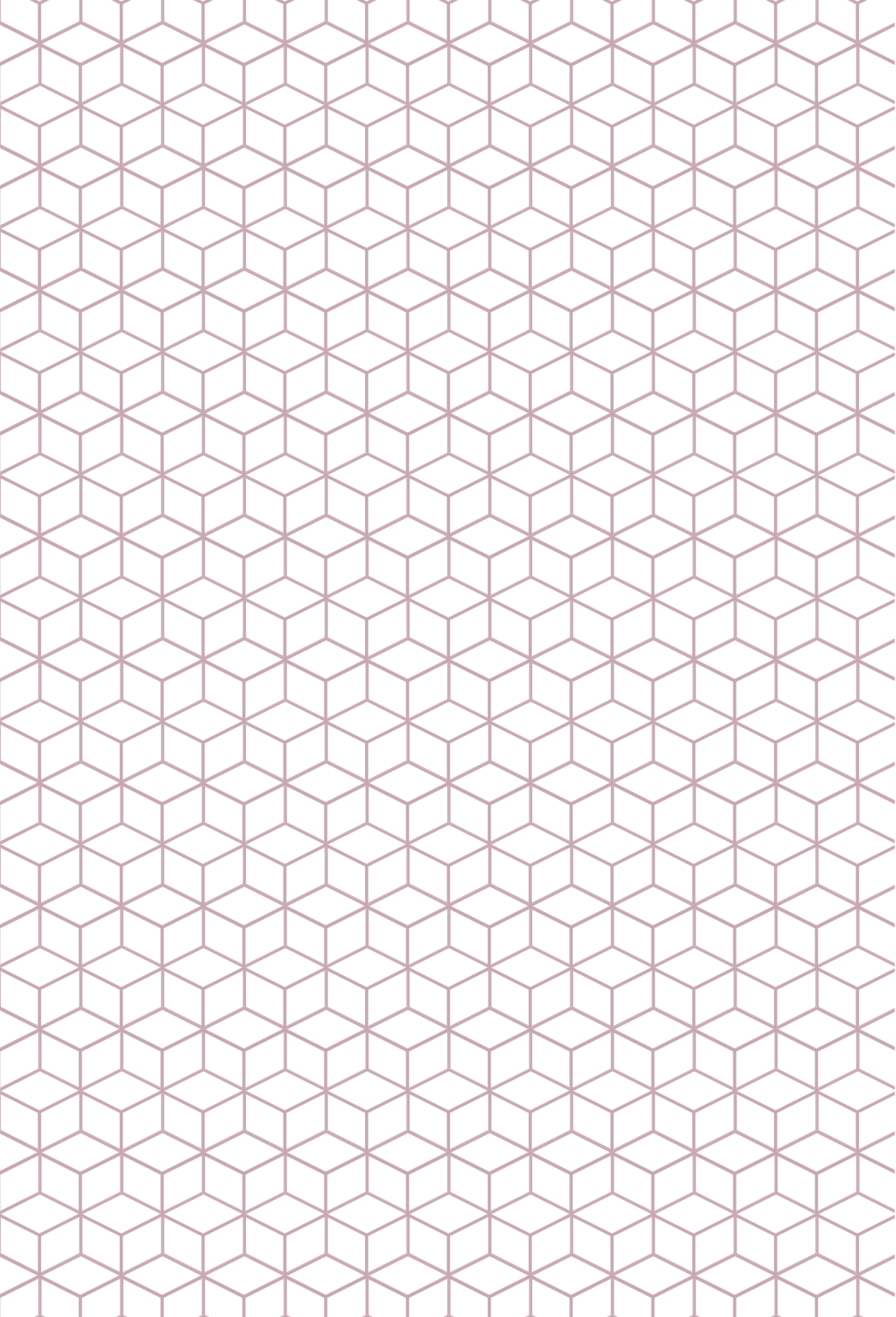
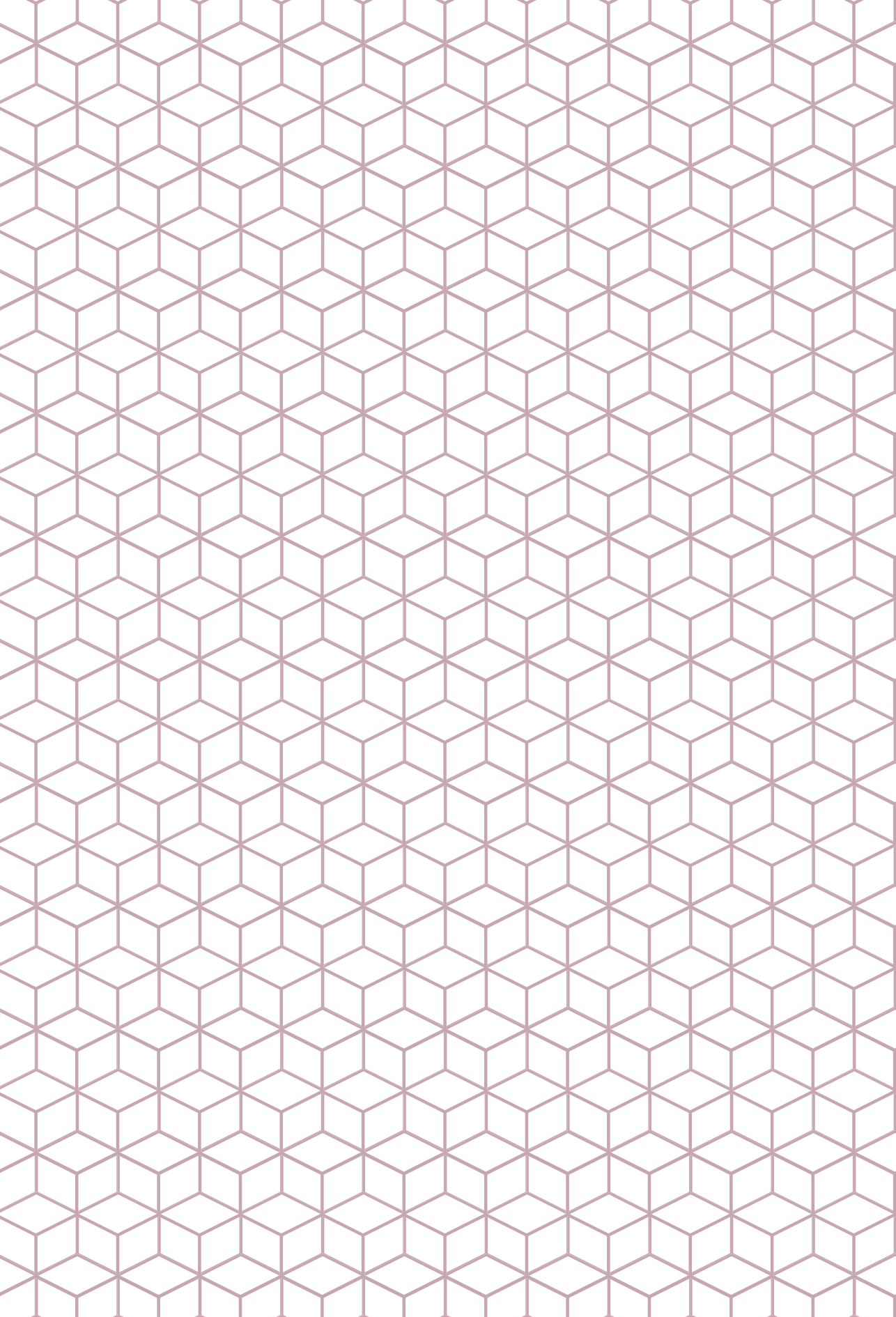


# مقدمة إلى الإطار التنظيمي لمهنة التقييم العقاري ومعايير التقييم الدولية

101







٢٤٤٤ هـ (ح) الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ١٤٤٢ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
مقدمة الى انظمة التقييم العقاري ومعايير التقييم الدولية. /  
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين -. الرياض ، ١٤٤٢ هـ

٨٦ ص ؛ ..سم

ردمك: ٨-٦-٩١٤٠٣-٦٠٣-٩٧٨

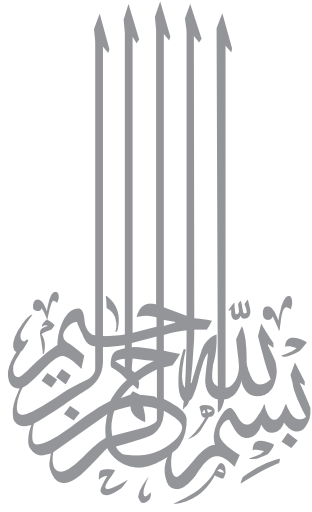
١- العقارات - تقييم أ.العنوان

١٤٤٢/٣٠٨٠

ديوي ٣٣٣,٣٣٧

رقم الإيداع: ١٤٤٢/٣٠٨٠

ردمك: ٨-٦-٩١٤٠٣-٦٠٣-٩٧٨





8	الوحدة الأولى: نظام المُقيِّمين المعتمدين ولائحته التنفيذية ولائحة عضوية الهيئة، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم
10	الفصل الأول: نظام المُقيِّمين المعتمدين ولائحته التنفيذية ولائحة عضوية الهيئة
10	١,٠ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
12	١,١ دور وواجبات الهيئة
12	٢,٠ التعريفات
14	٣,٠ تصنيف المقيمين المعتمدين في فرع تقييم العقارات
16	٤,٠ مهنة التقييم
16	٤,١ شروط مزاوله المهنة
16	٤,٢ شروط القيد في السجل
17	٤,٣ إجراءات القيد في السجل
17	٤,٤ ما بعد القيد في السجل
18	٥,٠ ضوابط مزاوله مهنة تقييم العقارات
22	٦,٠ المخالفات والعقوبات
25	٧,٠ أحكام عامة
28	الفصل الثاني: ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم
28	١,٠ نطاق تطبيق الميثاق
29	١,١ الغاية من الميثاق
29	١,٢ أهداف الميثاق
30	١,٣ مبادئ الميثاق
35	١,٤ المعلومات والمستندات
36	١,٥ الأدلة الإرشادية
38	تمارين الوحدة الأولى
40	الوحدة الثانية: مقدمة إلى معايير التقييم الدولية
42	الفصل الأول: الإطار العام
42	١,٠ مقدمة
43	٢,٠ المصطلحات

47	٣,٠ الإطار العام لمعايير التقييم الدولية
47	٣,١ محتويات الإطار العام لمعايير التقييم الدولية
50	<b>الفصل الثاني: المعايير العامة</b>
51	١,٠ المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية
51	١,١ المعيار ١٠١: نطاق العمل
55	١,٢ المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء
55	١,٣ المعيار ١٠٣: إعداد التقارير
57	١,٤ المعيار ١٠٤: أسس القيمة
62	١,٥ المعيار ١٠٥: أساليب وطرق التقييم
66	<b>الفصل الثالث: معايير الأصول</b>
66	١. المعيار ٤٠٠: الحقوق والمصالح العقارية
70	٢. المعيار ٤١٠ – العقارات التطويرية
75	تمارين الوحدة الثانية
78	حلول التمارين
85	<b>المراجع</b>

# الوحدة الأولى

نظام المُقيمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية، ولائحة عضوية الهيئة، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم

## أهداف الوحدة الأولى:

أن يلمّ المشاركون في نهاية الوحدة بنظام المُقيمين المُعتمدين، ولائحته التنفيذية، ولائحة عضوية الهيئة، والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم.

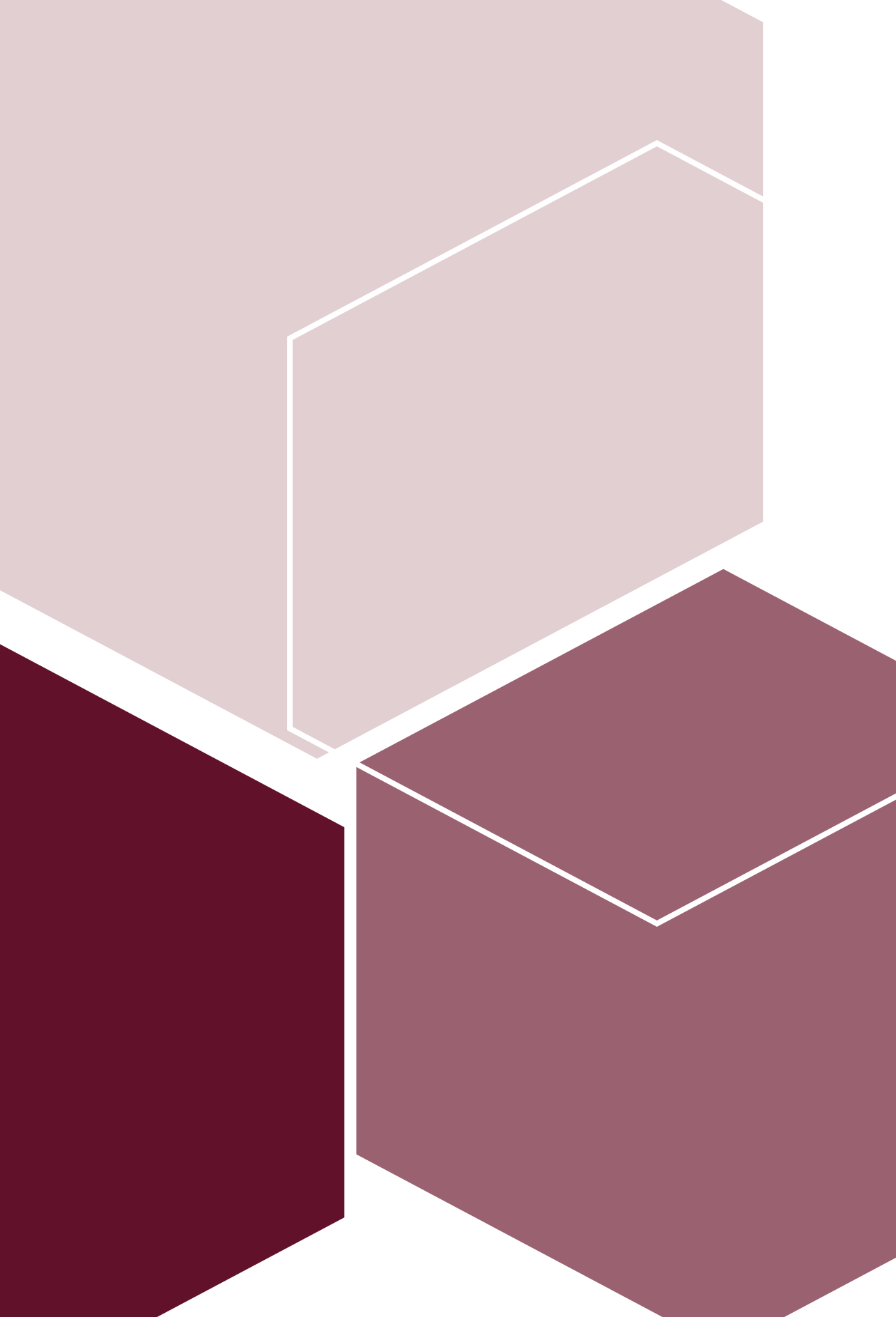
## الفصل الأول:

نظام المُقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية، ولائحة عضوية الهيئة

## الفصل الثاني:

ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم





## نظام المُقيِّمين المعتمدين ولائحته التنفيذية، ولائحة عضوية الهيئة

### الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

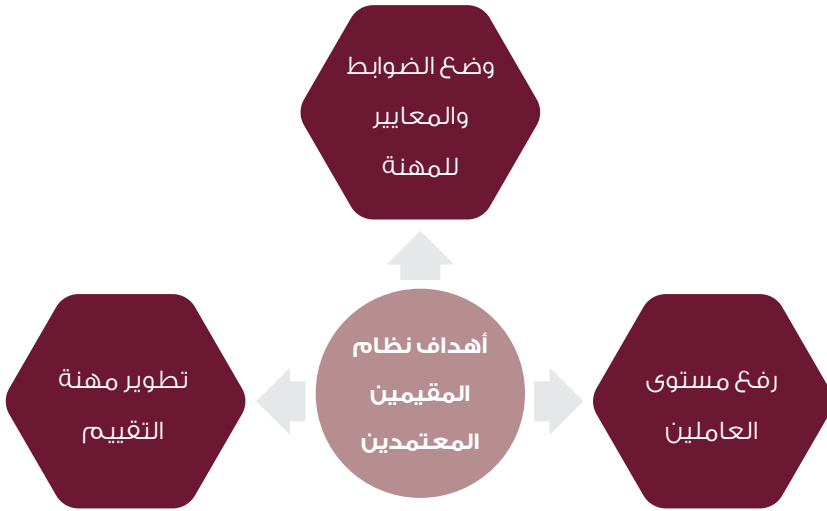
١٠٠

الهيئة السعودية للمُقيِّمين المُعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المُقيِّمين المُعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ (١٤٣٣/٧/٩هـ) وتعديلاته. وتهدف الهيئة لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع «الهيئة» بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة المالية.

ونظراً للحاجة الملحة للارتقاء بمهنة التقييم في المملكة، والتي تعتبر من أهم عناصر حفظ مدخرات وأصول المال العام فقد صدر نظام المُقيِّمين المُعتمدين بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ (١٤٣٣/٧/٩هـ) وتعديلاته الذي يُعرِّفُ عملية التقييم: بأنها عملية تقدير قيمة العقارات، أو المنشآت الاقتصادية، أو الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة على اختلاف أنواعها -فيما عدا الأوراق المالية- وفقاً لنوع محدد للقيمة ولغرض محدد.

وتكمن أهمية مهنة التقييم في حاجة معظم القطاعات مثل البنوك وشركات التأمين والشركات العقارية وأجهزة الدولة المعنية بنزع الملكيات على مساعدتها في اتخاذ القرارات الاقتصادية المهمة كقرار الشراء والبيع والاستحواذ والاندماج، وتقسيم الشركات والإرث، وفض النزاعات والتعويضات، وتحديد جدوى الاستثمارات وإحلالها ونحوها.

وترى الهيئة أن مهنة التقييم في المملكة مهنة واعدة تُسهم في خلق العديد من الفرص الوظيفية المميزة. كما تهدف الهيئة للارتقاء بمهنة التقييم لمستوى المهن المرموقة مثل: الطب، والهندسة وخلافها من خلال وضع المعايير اللازمة لأعمال التقييم وتطوير مهنة التقييم ورفع مستوى العاملين فيها مهنيًا وفنيًا وأخلاقياً، وتأهيل الكوادر الشابة عبر برامج تعليمية متخصصة، واعتماد المُقيِّمين المؤهلين لمزاولة المهنة في كل فروع التقييم.



- تسعى الهيئة إلى تحقيق الأهداف المنصوص عليها في هذا النظام واللائحة، وعلى الأخص ما يلي:
- إعداد وتطوير واعتماد معايير موحدة لفروع التقييم مجتمعة، ومعايير لكل فرع من فروع.
- وضع القواعد العامة اللازمة لامتحان الحصول على شهادة الزمالة لكل فرع من فروع التقييم.
- تنظيم دورات التعليم المهني المستمر لتطوير مستوى المنتميين إلى المهنة، والمشاركة في الندوات واللجان المحلية والدولية المتعلقة بمهنة التقييم.
- إعداد البحوث والدراسات، وإصدار الدوريات والكتب الخاصة بالتقييم وما يتصل به.
- وضع الإجراءات المناسبة للرقابة الميدانية للتأكد من قيام المقيّم المعتمد بتطبيق معايير التقييم والتقيد بأحكام النظام ولائحته التنفيذية.

## التعريفات

٢.٠

- يُقصد بالمصطلحات الآتية المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يدل السياق على خلاف ذلك:
١. المهنة: مهنة التقييم.
  ٢. الوزارة: وزارة المالية.
  ٣. الوزير: وزير المالية.
  ٤. الهيئة: الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.
  ٥. النظام: نظام المقيّمين المعتمدين.
  ٦. التقييم: عملية تقدير قيمة العقارات، أو المنشآت الاقتصادية، أو الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة على اختلاف أنواعها -فيما عدا الأوراق المالية- وفقاً لنوع محدد للقيمة ولغرض محدد.
  ٧. فروع التقييم:

- فرع العقارات: جميع المصالح، والحقوق، والالتزامات المتعلقة بمِلْكِيَّة العقارات بكل التحسينات المثبتة عليها بشكل دائم، والملحقات التابعة المرتبطة بها. ومثال ذلك: التَّمْلُك والتصرف في المِلْكِيَّة، والرهن، والتأمين، ونزع المِلْكِيَّة، والارتفاق، والانتفاع.
- فرع المنشآت الاقتصادية: منشآت الأعمال، أو مصالح المِلْكِيَّة فيها على اختلاف حجومها، سواء كانت فردية أم شركات، والالتزامات المتعلقة بها، وتقييم الأصول غير الملموسة، مثل: براءات الاختراع، والعلامة التجارية، والشهرة، والمِلْكِيَّة الفكرية.

- فرع الآلات والمعدات: والممتلكات المنقولة: ويشمل على سبيل المثال: معدات النقل، ومعدات

البناء، والأجهزة المكتبية، ومحتويات المباني عامة، وجميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بها.

٨. السجل: السجل الذي يقيد فيه المُقيّمون المُعتمدون من الهيئة في فرع العقار لدى الوزارة.

٩. لجنة قيد المُقيّمين: اللجنة التي تنظر في طلبات القيد في السجل وتبت فيها.

١٠. معايير التقييم: المعايير التي تعتمد عليها الهيئة.

١١. المُقيّم المُعتمد: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يُرخص له بمزاولة المهنة وفقا لهذا النظام.

١٢. اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.

١٣. المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

١٤. الأمانة العامة: الأمانة العامة للهيئة.

١٥. الدليل: دليل مزاولة المهنة الذي تصدره الهيئة لكل فرع من فروع التقييم؛ لأغراض تعزيز جودة التقييم

ورفع الكفاءة المهنية للقائمين بأعمال التقييم، واعتماد المعايير المهنية المتخصصة لكل فرع.

١٦. قواعد السلوك: القواعد المنظمة لآداب وسلوك مهنة التقييم، التي يعتمد عليها المجلس.

١٧. الجمعية العمومية: جمعية عمومية تتكون من جميع الأعضاء الأساسيين والمنتسبين الذين سددوا

اشتراكات العضوية السنوية.

١٨. لجنة الإشراف: للجنة التي تشرف على انتخاب أعضاء مجلس إدارة الهيئة.

١٩. الناخبون: جميع الأعضاء الأساسيون والمنتسبون في الهيئة، الذين سددوا اشتراكات العضوية السنوية

وكانت عضويتهم سارية المفعول وقت فتح باب الترشح لشغل عضوية مجلس الإدارة.

٢٠. لجنة النظر: اللجنة التي تنظر في مخالفات أحكام النظام ولائحته التنفيذية واللوائح التي تحكم عمل الهيئة.

٢١. الاشتراكات: المقابل المالي المُقرّر لفئات العضوية وحساب المنشأة، والخدمات التي تقدمها الهيئة.

٢٢. منشأة التقييم: المنشأة الفردية أو الشركة المهنية المستوفية للاشتراطات النظامية المتعلقة بممارسة مهنة التقييم.

٢٣. ساعات الخبرة: ساعات الممارسة المهنية المكتسبة من خلال القيام بأعمال التقييم، والتي تُحدّد الأمانة

العامة آلية احتسابها، واحتساب ما يعادلها من الساعات المُخصّصة للأعمال غير المباشرة ونحوها مما له

صلة بأعمال التقييم.

٢٤. تقرير التقييم: الوثيقة التي يصدرها المقيم المعتمد لعملائه، مُتضمنةً نتيجة التقييم، ومستوفيةً للالتزامات

المقيم المعتمد المبينة في النظام واللائحة والدليل، ومتوافقةً مع معايير التقييم المعتمدة.

٢٥. العميل: الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يُكلّف المقيم بأداء مهمة التقييم.

٢٦. الدرجة الرابعة: الأعمام والعمات، وأولادهم، والأخوال والخالات، وأولادهم.

٢٧. الأنظمة الإلكترونية: الأنظمة أو الوسائل الإلكترونية التي تعتمد عليها الهيئة لتنظيم مزاوله المهنة، وتشمل ما يلي:

أ- نظام قيمة الإلكتروني: نظام يشمل جميع الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الهيئة لأعضائها، ويوثقون من خلاله أعمالهم ويسجلون فيه خبراتهم.

ب- نظام تقدير: نظام إلكتروني تنشئه الهيئة لإدارة وتنظيم عمليات تقييم وتقدير الأضرار في المراكز المعتمدة منها، ويهدف لتمكين الهيئة من الإشراف والتطوير والتنظيم وبسط الرقابة على مهنة تقييم وتقدير الأضرار في بعض فروع التقييم الأخرى التي قد يضيفها المجلس ضمن فروع التقييم.

ج- أي نظام أو وسيلة إلكترونية تعتمد عليها الهيئة لتنظيم مزاوله المهنة.

٢٨. حساب المنشأة: حساب إلكتروني يُنشئه المقيم المعتمد في النظام الإلكتروني الذي تحدده الأمانة العامة ووفق البيانات المطلوبة فيه؛ ويهدف لتنظيم جميع الأعمال الصادرة عن منشآت التقييم، ويزوّد المقيم المعتمد بواسطته الهيئة ببياناته وعنوانه وكافة المعلومات التي تطلبها، كما يودع فيه تقارير التقييم الصادرة عنه.

٢٩. ملخصات تقارير التقييم: نماذج إلكترونية في النظام الإلكتروني الذي تحدده الأمانة العامة ووفق البيانات المطلوبة فيها، يلخص من خلالها المقيم المعتمد تقارير التقييم الصادرة عنه.

٣٠. الإدارة المختصة: الإدارة المعنية بشؤون وعمليات التدريب والاختبارات في الأمانة العامة للهيئة.

٣١. المتدرب: المسجّل في الاختبارات والدورات التدريبية التي تقيمها الهيئة.

## تصنيف المقيمين المعتمدين في فرع تقييم العقارات وشروط منح شهادة الزمالة

٣٠

### تصنيف العضويات:

٣١

أولاً: العضو الأساسي:

١- عضو أساسي مؤقت: وهي العضوية التي سبق منحها لمن تقدم لها ممن كان ممارساً لأعمال تقييم العقارات عند نفاذ النظام.

٢- عضو أساسي: وهي العضوية التي سبق منحها لمن تقدم لها ممن كان ممارساً لأعمال تقييم العقارات لمدة لا تقل عن (٢٥) خمسة وعشرين عاماً عند نفاذ النظام، واجتاز الاختبار الذي عقده الهيئة من أجل تأهيله.

### ٣- عضو أساسي زميل: ويشترط في المتقدم لها ما يلي:

- أ. الحصول على شهادة الزمالة في فرع تقييم العقارات.
  - ب. أن يكون حاصلاً على درجة البكالوريوس في أي تخصص من إحدى الجامعات المعترف بها، ما لم يكن من الأعضاء الأساسيين المستثنين بموجب المادة (الأربعون) من النظام.
- ثانياً: العضو المنتسب: ويشترط في المتقدم لها أن يكون حاصلاً على درجة البكالوريوس في أي تخصص من إحدى الجامعات المعترف بها، على أن يجتاز المستوى (الأول) من اختبارات شهادة الزمالة في فرع تقييم العقارات.

### ثالثاً: العضو الطالب: ويشترط في المتقدم لها ما يلي:

١. أن يكون منتظماً في دراسة أي تخصص يخوله الحصول على درجة البكالوريوس من إحدى الجامعات المعترف بها.
٢. أن يكون سعودي الجنسية.

### رابعاً: عضو شرف:

يمنح المجلس هذه الصفة للشخص الطبيعي أو الاعتباري تقديراً لإنجازاته أو خدماته لمهنة التقييم. تتولى الأمانة العامة وضع الضوابط اللازمة للاعتماد المهني المتبادل، والضوابط اللازمة لمعادلة الخبرات والبرامج التأهيلية المتخصصة في فروع التقييم، التي يحصل عليها الأشخاص من المنظمات أو الجهات المحلية أو الدولية لمنح أي فئة من فئات العضوية الواردة في هذه اللائحة.

## شروط منح شهادة الزمالة:

٣.٢

يشترط لمنح شهادة الزمالة أن تتحقق في المتقدم لها الشروط الآتية:

١. أن يكون حاصلاً على درجة جامعية في أحد التخصصات المعتمدة بحسب كل فرع من فروع التقييم وفقاً لما تحدده لائحة عضوية الهيئة، ما لم يكن من الأعضاء الأساسيين المستثنين بموجب المادة (الأربعون) من النظام.
٢. اجتياز جميع اختبارات شهادة الزمالة بحسب كل فرع من فروع التقييم.
٣. تحقيق ساعات الخبرة المطلوبة للحصول على شهادة الزمالة، على أن تمثّل ساعات الممارسة المهنية المكتسبة من أعمال التقييم ما نسبته (٥٠%) خمسون بالمائة منها على الأقل، وتكون ساعات الخبرة المطلوبة في فرع تقييم العقارات بالحصول على ما لا يقل عن (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف ساعة خبرة مسجلة في حسابه في (نظام قيمة الإلكتروني).
٤. اجتياز المقابلات التي تحددها الأمانة العامة؛ للتحقق من توفر الشروط المنصوص عليها في القواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

## شرط مزاوله المهنة

٤.١

- لا يحق لأي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية مزاوله مهنة التقييم في أي فرع من فروع التقييم ما لم يكن مُرخّصاً له بمزاوله المهنة من الفرع نفسه.

## شروط القيد في السجل

٤.٢

- أن يكون المتقدم سعودي الجنسية.
- أن يكون كامل الأهلية.
- أن يكون حسن السيرة والسلوك، وغير محكوم عليه بحد أو بعقوبة في جريمة مُخلّة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه اعتباره.
- ألا يكون قد صدر ضده قرار تأديبي بالفصل من الخدمة الحكومية في السنوات الثلاث الأخيرة، وألا يكون قد صدر ضده قراراً نافذاً من الهيئات الحكومية أو لجان الفصل في المنازعات لمخالفته الأنظمة أو اللوائح التنفيذية.
- أن يكون لديه خبرة عملية معتمدة من الهيئة في الفرع الذي يطلب الترخيص لمزاولته.
- أن يكون عضواً أساسياً في الهيئة.

تتولى الوزارة حفظ السجل وفقاً للمادة الرابعة من النظام، ويحتوي على بيانات العضو التالية:

- الاسم.
- العنوان.
- تاريخ التسجيل.
- فرع التقييم المُصرّح له بمزاوله المهنة فيه.
- حالات التوقف أو الإيقاف أو إلغاء الترخيص أو الشطب.
- أي بيانات أخرى ترى الوزارة تضمينها في السجل.



• تُشكَّل في الوزارة بقرارٍ من الوزير لجنةٌ تسمى (لجنة قيد المُقيِّمين) مكوَّنةً من ثلاثة أعضاء على النحو التالي:

- مسؤول من الوزارة لا تقل مرتبته عن المرتبة الرابعة عشر (رئيساً).
  - مستشار قانوني (عضواً).
  - مُقيِّم مُزاوِل للمهنة من كل فرع من فروع التقييم المختلفة يرشحهم مجلس إدارة الهيئة (عضواً)
- ويسمى الوزير من يحل محل العضو عند غيابه، وتكون مدة العضوية في اللجنة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مُدداً مماثلة.

#### تُنفَّذ إجراءات القيد عبر الأنظمة الإلكترونية، وذلك حسب الخطوات الآتية:

١. يُقدِّم طلب القيد عبر النظام الإلكتروني الذي تعتمده لجنة قيد المقيمين، ويتولى أمين سر اللجنة مراجعة الطلب والتأكد من اكتمال وصحة بياناته.
٢. يتولى أمين سر اللجنة استقبال طلبات القيد وعرضها على رئيس اللجنة وأعضائها للبت فيها.
٣. يبلغ أمين سر اللجنة عن طريق الأنظمة الإلكترونية، طالب القيد بقرار اللجنة الصادر بشأن طلبه، ويطلب منه دفع رسم الترخيص لحساب الوزارة إذا كان هذا القرار صادراً بالموافقة.
٤. يُرسل أمين سر اللجنة -بعد التأكد من دفع رسم الترخيص- قرار موافقة لجنة القيد على الطلب مشفوعاً بالترخيص إلى الإدارة المختصة بالوزارة؛ لقيده في السجل، ووضع رقم إصدار الترخيص، واعتماده، ومن ثم إعادته إلى أمين سر اللجنة لإرساله إلكترونياً إلى طالب القيد.

تتعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها وتُصدِر قراراتها بالأغلبية، على أن يقتصر تمثيل المُقيِّمين في اجتماع اللجنة على المُقيِّم المزاوِل للمهنة في الفرع الوارد في طلب القيد، وتَبْتُ اللجنة في طلب القيد وفقاً لما يحدده هذا النظام ولائحته التنفيذية، على أن يكون القرار مسبباً في حال رفض الطلب، ويجوز لصاحب الطلب إذا رَفَضَتْ اللجنة طلبه التظلم أمام ديوان المظالم وفقاً لنظامه.

تُصدِر الوزارة الترخيص بمزاولة مهنة التقييم في الفرع الوارد في طلب القيد وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية، وتكون مدته خمس سنوات قابلة للتجديد مُدداً مماثلة، بناءً على طلب يُقدِّم قبل انتهاء الترخيص بتسعين يوماً على الأقل، ويدفع طالب الترخيص من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية رسماً قدره ألف ريال (١٠٠٠ ريال سعودي) ألف ريال عند إصدار الترخيص وعند كل تجديد.

٥,١ لا يجوز للمقيم المعتمد أن يزاول أعمال التقييم التالية إلا إذا مارس المهنة مدة لا تقل عن ثلاث سنوات بعد حصوله على الترخيص، على أن يستوفي ما يضعه المجلس -أو من يفوضه- من اشتراطات أو مؤهلات أو اختبارات إضافية، وهي كالآتي:

- تقييم الأصول الحكومية لكافة أغراض التقييم بما في ذلك التحول من الأساس النقدي لأساس الاستحقاق.
- تقييم عقارات صناديق الاستثمار العقاري.
- تقييم العقارات والعقارات الاستثمارية والآلات والمعدات لأغراض التقارير المالية للشركات المدرجة في السوق المالية.
- التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقار.

٥,٢ يجب على المقيم المعتمد أن يزود الهيئة بالبيانات اللازمة عن نشاطه، وذلك عن طريق ما يلي:

١. استخدام الأنظمة الإلكترونية المعتمدة لتنظيم مزاولة المهنة، وفتح (حساب منشأة) لمنشأته، ودفع الاشتراك المقرر لهذه الخدمة، وتحديث معلوماته وبياناته في حساب المنشأة بشكل مستمر، ويجب عليه إخطار الهيئة عن أي تغيير يحدث على تلك المعلومات والبيانات، وذلك في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ التغيير.
٢. إبلاغ الهيئة بعنوان منشأته وبكل تغيير يطرأ على هذا العنوان وعند فتح أي فرع آخر له في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ حصوله على ترخيص مزاولة المهنة أو من تاريخ التغيير أو من تاريخ فتح الفرع، ويكون الإبلاغ عن طريق الأنظمة الإلكترونية أو كتابةً عند تعذر ذلك.
٣. إفادة الهيئة خلال المدة التي تحددها بأي معلومات أو بيانات أو مستندات أو وثائق تتصل بأعماله.
٤. إيداع نسخة نهائية من كل تقرير تقييم يصدر عنه في حساب المنشأة، ووضع رمز الإيداع لدى الهيئة في تقريره قبل تسليم التقرير للعميل، مع تسجيل ملخص للتقرير في حساب المنشأة، وفق البيانات التي تحددها الأمانة العامة.

٥,٣ يجب على المقيم المعتمد مزاولة المهنة وفقاً لما يلي:

١. الالتزام بمزاولة المهنة وفقاً لأحكام النظام واللائحة وقواعد السلوك والدليل.
٢. مزاولة المهنة من خلال منشأة التقييم.
٣. تمكين الهيئة أو من يمثله من مباشرة اختصاصها في مراقبة جودة الأداء المهني.
٤. أن يبين عند توقيعه على تقارير التقييم نوع الفرع الذي رُخص له بمزاولة المهنة فيه، وفئة عضويته الأساسية.
٥. أن يوقع على جميع التقارير التي يصدرها وفقاً لما حددته المادة (الرابعة عشرة) من النظام، والتأكد من توقيع جميع المشاركين في إعداد التقرير من العاملين لديه أو المتعاونين معه في المنشأة.

٦. أن تكون جميع تقارير التقييم الصادرة منه باللغة العربية، ويجوز استخدام لغة أخرى إذا اتفق المقيم المعتمد مع العميل على ذلك، على أن يلتزم المقيم المعتمد بتزويد الهيئة أو أي جهة من الجهات الرسمية المختصة بنسخة معتمدة من تقريره باللغة العربية عند طلبها ذلك.

٧. وضع لوحة على مقر منشأة التقييم وفروعها -إن وجدت- تدل على مزاوله المهنة، على أن تتضمن اسم المقيم المعتمد ورقم ترخيصه إذا كان المقيم شخصاً ذا صفة طبيعية، أما إذا كان ذا صفة اعتبارية فتتطرق بشأنه أحكام نظام الشركات المهنية.

٨. أن يكون جميع القائمين بأعمال التقييم في منشأته من الحائزين على إحدى صفات العضوية سارية النفاذ، ويعملون -تحت إشرافه ومسؤوليته- وفق عقود نظامية، مع تسجيلهم في حساب المنشأة، والتأكد من تجديد عضويتهم في الهيئة قبل انتهائها.

٩. الالتزام بإبراز عضويته وترخيصه عند مباشرة أي عمل من أعمال التقييم بما في ذلك الأعمال الميدانية كالمعاينة وغيرها، والتأكد من قيام جميع العاملين لديه بالالتزام بأحكام هذه الفقرة.

١٠. مراعاة ما يقضي به نظام العمل ولائحته والتعاميم والقرارات ذات العلاقة، وذلك فيما يتعلق بنسبة الموظفين المهنيين السعوديين في منشأته، الحاصلين على إحدى صفات العضوية الأساسية أو الانتساب أو عضوية الطالب من مجمل عدد الموظفين القائمين بأعمال التقييم، على ألا تقل النسبة في جميع الأحوال عن (٣٠٪) ثلاثون بالمائة.

١١. المساهمة في تدريب الأعضاء المنتسبين والطلاب، وفقاً لما تحدده الهيئة من ترتيبات بشأن ذلك.

١٢. تجديد عضويته في الهيئة، وترخيص مزاولته للمهنة قبل انتهائهما، ويطلب بهذا الالتزام جميع الشركاء إذا كان المقيم المعتمد شخصاً اعتبارياً.

١٣. العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المبلّغة له من الهيئة.

#### ٥,٤ مع عدم الإخلال بالتزامات المقيم المعتمد، يجب على عضو الهيئة الالتزام بما يلي:

١. التقيد بقواعد السلوك، ومعايير التقييم، والمعايير الفنية التي تصدرها الهيئة، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة.

٢. مباشرة أعمال التقييم أو التدريب عليها عبر منشأة تقييم مُرخَّصة بأعمال التقييم في الفرع الذي حصل على عضوية فيه، وذلك بموجب عقود نظامية والارتباط بالمنشأة عبر الأنظمة الإلكترونية.

٣. التوقيع على جميع التقارير والأعمال التي شارك فيها.

٤. عدم العمل في تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل لذات الموضوع إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء.

٥. الالتزام بأن تكون عضويته في الهيئة سارية، طيلة عمله في منشأة التقييم.

٦. استخدام الأنظمة الإلكترونية المعتمدة لتنظيم مزاوله المهنة.

٧. العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المبلّغة له من الهيئة.

#### ٥,٥ أعمال التقييم التي يحظر على المقيم المعتمد القيام بها

١. يحظر على المقيم المعتمد قبول أي عمل للتقييم في جميع الحالات المبينة في قواعد السلوك، وعلى الأخص في الحالات الآتية:

(أ) تقييم أي أصل إذا كان مالكاً له أو شريكاً في ملكيته أو راعياً في ذلك أو كانت له مصلحة به - مباشرة أو غير مباشرة - كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو مُمولاً لتملكه.

(ب) تقييم أي أصل إذا كان بينه وبين مالكه أو أحد الشركاء فيه أو أحد أعضاء مجلس إدارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.

(ج) تقييم أي أصل لعميل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلالته بشكل مباشر أو غير مباشر.

(د) تقييم أي أصل مملوكٍ لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً، أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها أو أحد الشركاء فيها أو أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو ناظراً لأحد أوقافها.

(هـ) تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل في الموضوع ذاته إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء.

٢. يجب على المقيم المعتمد - قبل قبول مهمة التقييم - التحقق من التزام جميع المشاركين معه في هذه المهمة من القائمين بأعمال التقييم في منشأته بأحكام الفقرة (١) من هذه المادة، واستبدال من يتعذر التزامه بأيٍّ من ذلك.

#### ٥,٦ واجبات المقيم المعتمد حال توقفه عن مزاولة المهنة

١. يجب على المقيم المعتمد إذا توقف عن مزاولة المهنة لأي سبب من الأسباب بصورة مؤقتة أو نهائية اتباع الإجراءات الآتية:

(أ) إخطار الوزارة والهيئة والعملاء بالتوقف ومدته في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ توقفه.

(ب) قيام الشركاء الآخرين في الشركة المهنية المرخصة بأعمال التقييم عند توقف أحد الشركاء بصفة نهائية بتعديل عقد الشركة وفقاً لنظام الشركات المهنية وإبلاغ الهيئة بالإجراء الذي اتخذته الشركة في إسناد الأعمال التي يشرف عليها الشريك المتوقف إلى الشركاء الآخرين.

٢. إذا توقف المقيم المعتمد عن مزاولة مهنته نهائياً أو لمدة يترتب عليها الإضرار بالعملاء أو الغير، فعليه أن يصفى جميع المعاملات المتعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك، وذلك وفق الإجراءات الآتية:

(أ) إبلاغ الهيئة بالمعاملات المتعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك، والإجراءات التي سيتخذها لتصفيتها، والمدة التي يتطلبها ذلك، على ألا تزيد في جميع الأحوال عن ستين يوماً.

(ب) يقدم المقيم المعتمد بعد انتهاء المدة المحددة المشار إليها في الفقرة السابقة ما يثبت قيامه بإنهاء كافة المعاملات المتعلقة والحقوق والالتزامات المترتبة على ذلك.

(ج) لا يقبل توقف المقيم المعتمد عن مزاولة المهنة، ولا يؤثر بذلك أو يشطب من سجل قيد المقيمين المعتمدين؛ إلا بعد التأكد من قيامه باتباع الإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة، وللهيئة في حال عدم التزام المقيم المعتمد بهذه الإجراءات أن تطلب من لجنة النظر إصدار قرار بإلغاء ترخيصه أو شطب قيده، لتُصفى على نفقته جميع المعاملات المتعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك.

# أبرز التزامات المقيم المعتمد

يجب على المقيم المعتمد أن يلتزم بمزاولة المهنة وفقاً لما يلي:



فتح حساب لمنشأته في خدمات **قيمة** الالكترونية



حصول جميع المقيمين على العضوية الأساسية



العمل وفق أحكام النظام واللائحة والميثاق والدليل



إبلاغ الهيئة بعنوان منشأته خلال **ثلاثين يوماً** من تاريخ حصوله على الترخيص



مزاولة المهنة من خلال منشأة التقييم



استخدام الأنظمة الإلكترونية المعتمدة لتنظيم مزاولة المهنة



إعداد ملخص تقرير يصدر عن منشأته



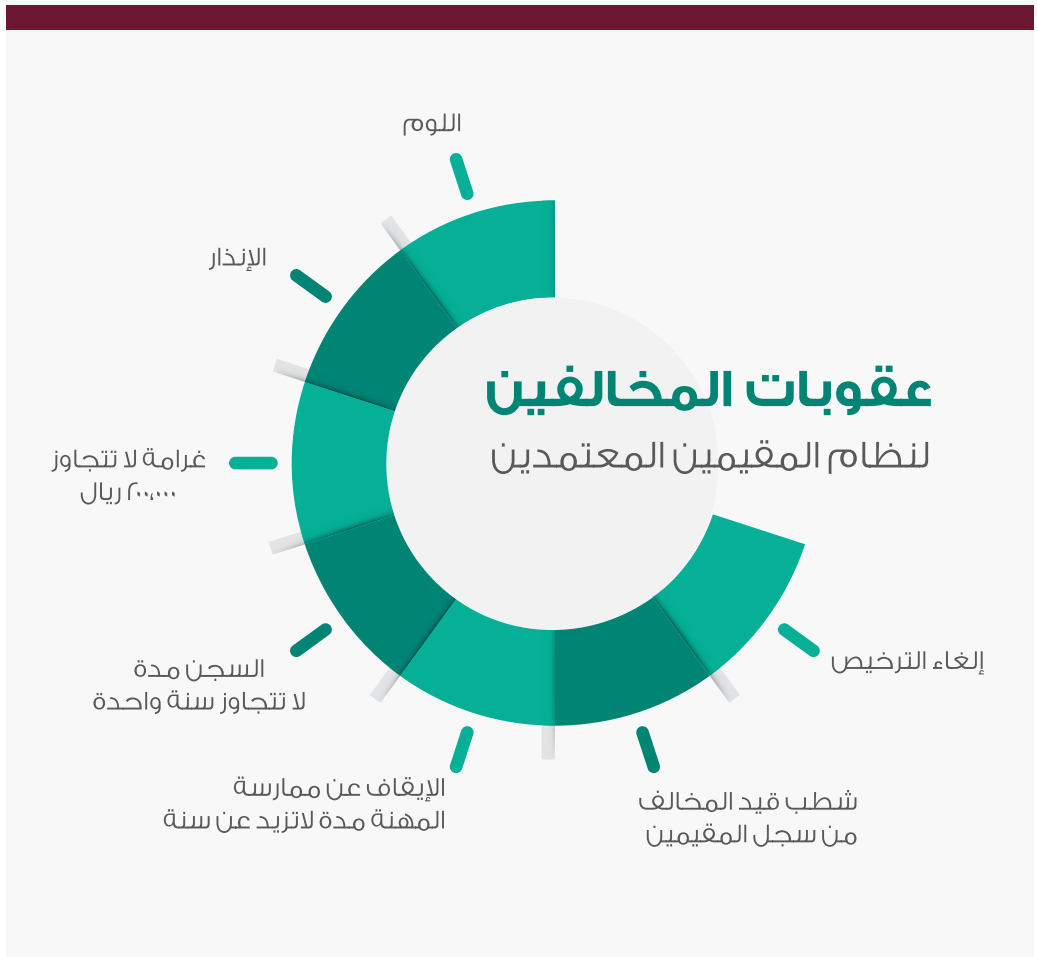
توضيح فئة العضوية والفرع المرخص له العمل به أثناء توقيعه للتقارير



وضع لوحة تدل على مزاولة المهنة على مقر منشأة التقييم وفروعها

دون إخلالٍ بأيِّ عقوبةٍ أشدَّ منصوصاً عليها في أيِّ نظامٍ آخر، تُطبق على من يخالف أحكام هذا النظام أيّاً من العقوبات الآتية:

- الإنذار.
- اللوم.
- الإيقاف من ممارسة المهنة مدة لا تزيد عن سنة.
- غرامة مالية لا تتجاوز (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف ريال سعودي.
- إلغاء الترخيص.
- شطب قيد المخالف من سجل المُقيِّمين المُعتمدين.
- السجن مدة لا تتجاوز سنة واحدة.
- يجب أن يُراعى تناسب العقوبة مع المخالفة.



١. في حال صدور قرارٍ قطعيٍّ بعقوبة الإيقاف، أو إلغاء الترخيص، أو الشطب، تُصَفَّى على نفقة من صدَرَ بحقه هذا القرار جميع المعاملات المعلقة لديه، والحقوق والالتزامات المترتبة على ذلك وفق الإجراءات التالية:

أ. على من صدر بحقه القرار أن يبلغ الهيئة بالمعاملات المعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك، والإجراءات التي سيتخذها لتصفيتها، والمدة التي يتطلبها ذلك، على ألا تزيد في جميع الأحوال عن ستين يوماً، وللهيئة التحقق بأي وسيلة تراها من صحة ما قدمه الصادر بحقه القرار من معلومات.

ب. يقدم الصادر بحقه القرار بعد انتهاء المدة المحددة المشار إليها في الفقرة السابقة ما يثبت قيامه بإنهاء كافة المعاملات المعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك.

ج. إذا لم يلتزم الصادر بحقه القرار بالإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة، تكلف الهيئة من تراه ليتولى تصفية كافة المعاملات المعلقة لدى الصادر بحقه القرار، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك، ويمارس المكلف بالتصفية عمله وفقاً للأنظمة ذات العلاقة بعد التنسيق مع الهيئة، ويُستوفى من الصادر بحقه القرار ما تحدده الهيئة من أتعب مستحقة لها ولمن تكلفه بالتصفية نظير هذه الأعمال.

٢. تتولى المحكمة المختصة النظر في القضايا الناشئة عن ارتكاب أيٍّ من المخالفات التالية:

- مزاوله مهنة التقييم دون الحصول على ترخيص.
- مزاوله مهنة التقييم بعد إلغاء الترخيص، أو شطبه، أو انتهائه أو عدم اتباع الإجراءات اللازمة للتجديد.
- فتح أو إنشاء أو إدارة مكتب لمزاولة التقييم دون الحصول على الترخيص.
- تقديم بيانات غير مطابقة للحقيقة، أو سلك طرق غير مشروعة كان من نتيجتها منحه ترخيصاً لمزاولة مهنة التقييم أو أدت إلى تجديد الترخيص.
- استعمال وسيلة من وسائل الدعاية يكون من شأنها حمل الجمهور على الاعتقاد بأحقيته في مزاوله مهنة التقييم خلافاً للحقيقة.
- انتحال لقب من الألقاب التي تُطلق على مُزاوِلِي مهنة التقييم.
- يحق للمجلس -أو من يفوضه- شطب العضوية في حالة صدور قرار يقضي بشطب العضو الأساسي من سجل المقيمين المعتمدين، أو إذا أُخِلَّ العضو غير المرخص بمعايير التقييم أو سلوك المهنة وآدابها أو بالواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة.

# أبرز مخالفات نظام المقيمين المعتمدين



استعمال وسيلة من وسائل  
الدعاية يكون من شأنها  
حمل الجمهور على الاعتقاد  
بأحقيته في مزاولة مهنة  
التقييم



تقديم بيانات غير مطابقة  
للحقيقة أو استعمال طرق  
غير مشروعة كان من نتيجته  
منحه ترخيصاً لمزاولة مهنة  
التقييم أو أدت إلى تجديد  
الترخيص



مزاولة مهنة التقييم بعد  
إلغاء الترخيص أو انتهائه



مزاولة مهنة التقييم  
دون الحصول على ترخيص



فتح أو إنشاء أو إدارة مكتب  
لمزاولة التقييم دون ترخيص



انتحال لقب من الألقاب التي  
تطلق عادة على المقيمين





١. يجب على كل من يتولى عملاً للغير يتطلب التقييم، الحصول على تحديد للقيمة من قِبَل مُقَيِّم معتمد أو أكثر، ويشمل ذلك الأعمال التالية إذا تطلب تنفيذها وجود تحديد للقيمة:
  - أ. إعداد ومراجعة التقارير أو الدراسات المالية أو المحاسبية أو دراسات الجدوى.
  - ب. إدارة إجراءات الإفلاس أو البيع القسري.
  - ج. أعمال المحاماة والترافع والتمثيل بأي صفة.
  - د. أعمال التمويل أو ضمانات القروض.
  - هـ. أعمال التأمين أو الرهون التجارية أو ضمانات الحقوق بالأموال المنقولة.
٢. تُنظَّم العلاقة بين المُقَيِّمين المُعتمدين المرخص لهم وفقاً لهذا النظام، والمُقَيِّمين المُعتمدين غير السعوديين وفقاً لما يحدده هذا النظام ونظام الشركات المهنية.
٣. يجوز لمن أُلغِيَ أو شُطِبَ قيده أن يطلب الحصول على ترخيص جديد، أو إعادة قيده بعد انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار إلغاء الترخيص أو الحكم بشطب القيد، ويُتَّبَعُ في ذلك الشروط والإجراءات نفسها المقررة لمنح الترخيص وطلب القيد.
٤. تتولى المحكمة المختصة النظر في جميع الدعاوى التي تقام من المقيّم المعتمد أو عليه لسبب يتعلق بمزاولة المهنة طبقاً لأحكام هذا لنظام.
٥. تعتبر جميع التبليغات المرسلة عبر الأنظمة الإلكترونية وللعناوين المسجلة فيها -كرقم الجوال والبريد الإلكتروني وغيرهما- أو للعناوين المسجلة لدى الوزارة؛ تبليغات صحيحة ومنتجة لآثارها النظامية.



## الملاحظات:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم

تؤكد «الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين» على ما تمثله الأخلاق من أهمية لمهنة التقييم، وتلتزم الهيئة بفرض (ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم) ومراقبته بما يسهم في تطوير مهنة التقييم، وتعزيز ثقة المجتمع بها والحفاظ عليها.

#### نطاق تطبيق الميثاق

١٠٠

- يجب أن يمتثل لهذا الميثاق كافة المقيمين الذين تُرخص لهم الهيئة بمزاولة مهنة التقييم سواءً كان: بصورة مؤقتة لحين اعتمادهم أو عند اعتمادهم، سواءً كانوا أشخاصاً ذوي صفات طبيعية، أو شركات ذات صفات اعتبارية.
- يجب على المقيّم أن يتأكد من التزام الموظفين التابعين له أو المشاركين في عملية التقييم وممسكهم بهذا الميثاق.

- يسري الميثاق على المُقيِّمين الداخليين والخارجيين والذين أُسْتُثِنُوا من النظام حال ممارستهم إحدى خدمات التقييم.
- يسري على جميع خدمات التقييم ومراجعتها، واستشاراته، ولكل فروع التقييم المشمولة في النظام.
- يجب على كافة المُقيِّمين الالتزام بالأحكام العامة للميثاق.
- يجب السعي لتحقيق غايته وأهدافه وإدراك نطاق تطبيقه وأبعاد مهنة التقييم وأطرافها، واستيفاء شروط عملية التقييم وشروط المُقيِّم المعتمدة.
- يجب اتباع المبادئ الأساسية الأخلاقية والسلوكية للميثاق وذلك في جميع الأوقات وفي كل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- يلتزم المُقيِّمون بتفهم ما يصدر لاحقاً من الأدلة الإرشادية لهذا الميثاق، كالمفاهيم العامة والمخاطر، والضمانات، والإجراءات التأديبية لمخالفة الميثاق وغيرها.

## الغاية من الميثاق



- تطوير المهنة والحفاظ على استمراريتها ورفع شأنها.
- إن الالتزام بهذا الميثاق يعود إيجاباً على اكتساب ثقة العملاء والآخرين من أصحاب المصلحة في خدمات التقييم، ويمتد أثره ليشمل ثقة المجتمع في مهنة التقييم.

## أهداف الميثاق



- إعلاء المصلحة العامة.
- اكتساب ثقة الجمهور.
- الاعتراز بالمهنة وجودة الأداء.

## المبادئ الأساسية لميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم



السلوك  
المهني



الكفاءة



الإستقلالية



النزاهة

### المبدأ الأول: النزاهة

١. يلتزم المُقيِّم بالوضوح والأمانة والتعامل الصادق، والبعد عن الغش أو الخداع في جميع العلاقات المهنية والتجارية.
٢. يجب على المُقيِّم أن يقوم بعمله بمصداقية ومهنية وإخلاص، وأن يتسم بالعدل لتكون أحكامه غير منحازة وأراؤه محايدة.
٣. يجب على المُقيِّم أن يتسم بالقناعة والزهد عن المطامع فيترك الشبهات ويترفع عن مواقف الريبة، فيدع ما يريبه إلى ما لا يريبه، وقد يُؤسِّك عن شيءٍ من المباح مخافة الوقوع فيما هو محظور.
٤. يَحْظَرُ على المُقيِّم أن يُعَدَّ أو ينشر أو يتداول أو يشير إلى أو يرتبط عن عمدٍ بأيِّ حالٍ، وبأَيِّ مهمة، أو خدمة حول تقرير تقييم يعتقد بأنه يتضمن آراءً أو معلومات أو تحليلات أو نتائج إما خاطئة أو مضللة أو متحيزة أو غير دقيقة أو غير مبررة.
٥. يَحْجِبُ أو يَحْذِفُ معلومات مطلوباً إدراجها، وما من شأنه أن يكون مضللاً.
٦. إذا أدرك المُقيِّم في وقت لاحق ارتباطه بمثل هذه التقييمات فعليه اتخاذ خطوات فورية للتخلي عنها، على سبيل المثال: من خلال إصدار نسخة معدلة من التقييم أو التقرير.
٧. يَحْظَرُ على المُقيِّم عند الدعاية لنفسه أو التسويق لجهة عمله للفوز بتكليف بأداء أعمال أن يدَّعي لنفسه مؤهلات علمية أو مهنية أو خبرة سابقة لا يتمتع بها، أو أن يتغاضى عن تصحيح معلومة حولها.
٨. يَحْظَرُ عليه استخدام معلومات غير صحيحة، أو إعلانات مضللة، أو عروضاً مبالغاً فيها عن الخدمات التي يقدمها.
٩. يَحْظَرُ عليه تقديم ادعاءات كاذبة، أو مقارنات واهية، أو إشارات مسيئة لأعمال المُقيِّمين الآخرين.
١٠. يَحْظَرُ على المُقيِّم أن يقوم بعمله بطريقة تقود إلى الخطأ.

١١. يَحْظُرُ عَلَى الْمُقَيِّمِ أَنْ يَقومَ أَوْ يشارِكَ فِي تَقديمِ خَدماتِ التَّقييمِ التي يَرفضُ عَامةَ المُقَيِّمينَ القِيامَ بِها لِأسبابِ مَنتَظِية.
١٢. يَلتَزمُ المُقَيِّمُ أَنْ يَتَصرِفَ عَلى نَحوِ يَؤكِّدُ التَّزامه بِالأنظَمةِ وَالتَّشَريعاتِ النافِذةِ وَالمَتلَعةِ بِعَملِه.
١٣. يَلتَزمُ المُقَيِّمُ بِتَجنِبِ المَواقِفِ التي قَد تَؤدِّي بِطَرفِ ثالِثِ حَصيلِفٍ وَمَطلَعي أَنْ يَستَنتَجَ بِأَنَّ نَزاَهتِه وَنَزعَتِه المَهنِيةَ نَحوِ الشَكِّ قَد تَعرَضتَ لِالشَبهَةِ.
١٤. يَحْظُرُ عَلَى المُقَيِّمِ قَبولَ هَدايا، أَوْ هَباتٍ، أَوْ اسِئتِناهُاتٍ غَيرِ مَعتادَةٍ قَبلَ قَبولِ مَهمَةِ تَقييمِ أَوْ أَثناءِها أَوْ بَعدَ اكِتمالِها بِنَءٍ عَلى نَتيِجَةِ عَملِه.

### المبدأ الثاني: الاستقلالية

١. يَلتَزمُ المُقَيِّمُ بِعَدَمِ التَّنازُلِ عَنِ الأحكامِ المَهنِيةِ بِسببِ التَّحيزِ، أَوْ تَعارُضِ المَصالِحِ، أَوْ أيِّ تَأثيرٍ خارِجِي.
  ٢. يَحْظُرُ عَلَى المُقَيِّمِ أَنْ يَتَصرِفَ عَنِ طَرفَينِ أَوْ أَكثَرَ فِي المَسأَلَةِ نَفسِها إِلاَّ بِمَوافِقةِ خَطيَةِ مِنَ الطَرفَينِ.
  ٣. يَجبُ أَنْ يَتَخذَ المُقَيِّمُ جَميعَ الاحتِياطاتِ اللَازِمةَ؛ لِضَمانِ عَدَمِ نشِوءِ تَعارُضٍ لِلمَهامِ بَينَ مَصالِحِ عَملائِهِ بِعَظَمِهمُ البَعضِ.
  ٤. يَجبُ أَنْ يَتَخذَ المُقَيِّمُ عَندَ تَقييمِ أَصلِ ما جَميعَ الاحتِياطاتِ اللَازِمةَ؛ لِضَمانِ عَدَمِ جُودِ مَصلَحةِ مَباشِرةٍ أَوْ غَيرِ مَباشِرةٍ لَهِ أَوْ لِشَركَتِه أَوْ أَقارِبِه أَوْ أَصدِقاءِه أَوْ شَركائِه فِي هَذا الأَصلِ، وَتَشمَلُ المَصلَحةَ غَيرِ المَباشِرةِ كُلِّ ما يَؤثِّرُ عَليه تَقييمِ الأَصلِ مَحلِ التَّقييمِ، وَعَندَ جُودِ مِثَلِ هَذا التَعارُضِ عَليه بِالإفصاحِ عَنه.
  ٥. يَجبُ عَلَى المُقَيِّمِ الإفصاحَ عَنِ حالَتِه كَمُقَيِّمٍ داخِلي، أَوْ مُقَيِّمٍ خارِجِي مَستَقل.
  ٦. يَجبُ الإفصاحَ عَنِ التَعارُضاتِ المَحتَمَلةِ خَطيّاً قَبلَ قَبولِ المَهمَةِ، أَوْ التَعارُضاتِ التي يَكتَشفُها المُقَيِّمُ فِي وَقتِ لَاحِقِ.
- يَجبُ الإفصاحَ عَنِ التَعارُضاتِ التي لَم يَكتَشفُها المُقَيِّمُ إِلاَّ بَعدَ الانِتهاءِ مِنَ التَّقييمِ، فَوَرِ اكتِشافِ تلكِ التَعارُضاتِ.
  - يَلتَزمُ المُقَيِّمُ بِتَنفِيزِ أَيِّ مَهمَةٍ بِحَزمٍ وَاسِئتِقالِيةٍ وَدُونِ اعِتابارٍ لِلَمَصالِحِ الشَخصِيةِ.
  - يَلتَزمُ المُقَيِّمُ عَندَ تَقييمِ مَلكِيةٍ ما إِلاَّ بِدَعِ مِيوَلِهِ الشَخصِيةِ تَؤثِّرُ عَلَى التَّقييمِ.
  - يَحْظُرُ عَلَى المُقَيِّمِ أَنْ يَقَبَلَ مَهامَ التَّقييمِ، أَوْ أَنْ يَعدَّ أَيِّ تَقييمِ يَنتَظِرُ عَلى آراءِ مَقرَرةٍ مَسبقاً أَوْ أَهَدافِ مَحدِدةٍ سَلفاً.
  - يَحْظُرُ أَنْ تَعمَدَ رَسومُ أَوْ أنَعابُ التَّقييمِ عَلى نَوائِجِ التَّقييمِ، كَأَنَّ تَقدِرَ بِنسبَةِ مَئوِيةٍ مِنَ قِيميَةِ الأَصلِ، أَوْ أَنْ تَشرَطَ بِتَنفِيزِ الصَفقَةِ مِثَلاً.
  - يَحْظُرُ عَلَى المُقَيِّمِ أَنْ يَقَبَلَ مَهمَةً تَعمَدُ عَلى افِترَاضاتِ مِنَ غَيرِ المَرجَحِ أَنْ تَتحَقِّقَ فِي مَدى زَمَني يَتنَظِرُ مَنتَظِياً مَعَ تلكِ افِترَاضاتِ.
  - يَجبُ أَنْ تَكونَ افِترَاضاتِ مَنتَظِيةٍ كَتَقييمِ أَرِضِ بِغَرضِ إِزالَةِ التَلوِثِ مَنها، شَريِطَةِ أَنْ تَصابِها دَراسَةُ عَنِ اِحتمالِ تَحقِيقِ افِترَاضِ، وَعَنِ القِيميَةِ فِي حالِ عَدَمِ إِمكانِيةِ تَحقِيقِه.

- يَحْظُرُ على المُقَيِّمِ الاعتماد على استنتاجات غير مدعومة، أو مبنية على أساس من الإجحاف من أي نوع، أو استنتاجات تعكس رأياً مُجْحَفاً يعتمد عليه التقرير، أو يزيد من قيمته، أو استخدام ذلك.
- يجب أن يعمل المُقَيِّم على تنوع عملائه، وألا يعتمد كُليَّةً على عددٍ محدودٍ من العملاء مما يهدد استقلاليته.
- عندما يقوم المُقَيِّم بمراجعة تقرير مُعَدَّ بمعرفة مُقَيِّمٍ آخر (كما يحدث في الإقراض الآمن أو غيره من الأغراض) يجب على المُقَيِّم أن يكون محايداً دائماً وأن يقدم حكماً نزيهاً، وأن يبرر أسباب انقافه مع استنتاجات التقرير أو اختلافه معها.

### المبدأ الثالث: الكفاءة

1. يجب أن يعمل المُقَيِّم بتحصيل العملاء أو أصحاب العمل على خدمات تقييم مهنية على أتم وجه.
2. يَحْظُرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقَيِّم الوارد في الأدلة الإرشادية لهذا الميثاق، ولا يستوفي شروطه ومتطلباته.
3. يجب أن يكون المُقَيِّم على يقينٍ من أن لديه المعرفة والمهارات الفنية والخبرة اللازمة لأداء خدمة التقييم بكفاءةٍ ومهنيةٍ عاليةٍ ومستوىٍ لائق.
4. يلتزم المُقَيِّم بالتصرف وفق المعايير الفنية والمهنية المعمول بها عند تقديم الخدمات المهنية.
5. يجب على المُقَيِّم ممارسة الحكم السليم في تطبيق المعرفة والمهارات المهنية عند أداء الخدمة.
6. يلتزم المُقَيِّم بالحفاظ على الكفاءة المهنية في المستوى المطلوب وذلك بالوعي المستمر وفهم التطورات في المعرفة والمهارات الفنية والمجالات ذات الصلة، والعمل على التطوير المهني المستمر للقدرات اللازمة لأداء العمل بكفاءة.
7. يلتزم المُقَيِّم باتخاذ الخطوات المناسبة لضمان الكفاءة المهنية للعاملين تحت إمرته، وأن يتوفر لديهم التدريب والإشراف المناسبين.
8. يجب على المُقَيِّم أن يعرف حدود قدراته، فإذا لم يكن لديه المعرفة المهنية والخبرة الكافية للاضطلاع بخدمة تقييمٍ وليس لديه القدرة على اكتسابها قبل إتمام المهمة فيجب عليه أن يستعين بشخصٍ لديه خبرة في ذلك النوع من المهام، أو أن يعتذر عن أداء المهمة.

### المبدأ الرابع: السلوك المهني

العمل مهنية وجدّ، وبذل العناية الكافية، وتقديم العمل في الوقت المناسب، وفقاً للمتطلبات النظامية المعمول بها والمعايير الفنية والمهنية، ويشمل:

#### 1. قبول التعليمات:

- يجب على المُقَيِّم قبل قبول أي مهمة أو الدخول في اتفاق لتنفيذها؛
- تفهم أبعاد المهمة المطلوب أداؤها، ويشمل ذلك: تحديد أطراف المهمة، والأصل محل المهمة، والغرض منها، وأساس القيمة المطلوبة؛ حتى يتمكن من الاتفاق مع العميل على نطاق العمل.
- التأكد من أن نطاق العمل كافٍ لتحقيق نتائج ذات مصداقية.



- التأكيد من أن المهمة لا تمثل خطراً على الامتثال بإحدى مبادئ هذا الميثاق، أو اتخاذ الضمانات المناسبة لدرئِهِ.
- تَسَلُّمُ تعليماتٍ أو تكليفاتٍ محددة من العميل، وأن يتم توثيقها خطياً بتفصيل يتفق مع معايير التقييم الدُولِيَّةِ وذلك قبل بدء العمل؛ ولتفادي أي تفسير خاطئ للمعاني أو لنطاق العمل.
- يجب على المُقَيِّم الاعتذار عن قبول التكليف بأي مهمة لا تستوفي النقاط السابقة، وإذا قَبِلَ المُقَيِّم مهمة ثم اكتشف إحدى المخاطر على الامتثال لأَيٍّ من مبادئ هذا الميثاق فيجب عليه الإفصاح عن هذا للعميل، ومن ثم يحدد كيفية التعامل مع هذه المهمة، وقد تكون هناك حالات ينسحب فيها المُقَيِّم من المهمة بعد بدئها.
- يَحْطُرُّ على المُقَيِّم قبول مهمة إذا كانت الظروف لا تسمح بتحقيق عمل دقيق وذو جودة عالية ونتائج موثوقة؛ مما يؤدي لإحباط العميل والمُقَيِّم على حدٍ سواء، ويؤثر على سمعة المهنة.

## ٢. المساعدة الخارجية:

- عند الاستعانة بمساعدة خارجية لازمة لاستكمال مهارات المُقَيِّم، فينبغي على المُقَيِّم التحقق أولاً أن هؤلاء المساعدين لديهم المهارات والمبادئ الأخلاقية المطلوبة.
- يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم.
- يجب ذكر إسهامات كل شخص في التقرير، وكيف استخدم المُقَيِّم المعلومات التي قدموها في تقرير التقييم؛ مما يساعد العميل في فهم دور كل شخص، وتقليل الالتباس.

## ٣. الفعالية والمواظبة:

- يجب على المُقَيِّم العمل بفعالية في تنفيذ تعليمات العميل، والمواظبة على اطلاعه بمستجدات المهمة بصفة دورية.
- يجب على المُقَيِّم العمل وفق متطلبات المهمة بعناية ودقة، والانتهاء منها في فترة زمنية معقولة.
- يجب على المُقَيِّم العمل بجدِّ في خدمة العملاء، وأن يبذل العناية الكافية لضمان سير الخدمة المقدمة وفق جميع الأنظمة، والمعايير الفنية والمهنية التي تنطبق على موضوع التقييم، والغرض من التقييم أو كليهما.
- يجب على المُقَيِّم التصرف بمسؤولية وكيِّاسَة في جميع التعاملات مع العملاء والعامّة، والاستجابة بسرعة وفعالية لجميع التعليمات والشكاوى المعقولة.

#### ٤. السرية:

- يلتزم المُقيِّم بالتعامل مع شؤون العميل بتحفظ وسرية في جميع الأوقات، فلا يفصح عن أيّ بياناتٍ حقيقيةٍ حساسةٍ تم الحصول عليها من العميل، أو نتائج مهمةٍ تم التوصل إليها لصالحه لأي شخص أو طرفٍ آخر.
- يحظُرُ على المُقيِّم استخدام المعلومات السرية المكتسبة نتيجة العلاقات المهنية لغرض شخصي، أو لصالح طرفٍ ثالث.
- يلتزم المُقيِّم بالحفاظ على سرية المعلومات التي كشف عنها العملاء الفعليون، أو المحتملون، أو صاحب العمل.
- يلتزم المُقيِّم بالحفاظ على سرية المعلومات المكتسبة نتيجة العلاقات المهنية داخل المنشأة، أو الشركة المكلفة أو خارجهما.
- يلتزم المُقيِّم بالحفاظ على السرية في بيئته الاجتماعية، وأن يحذَرَ من الإفصاح غير المقصودٍ لزملاء العمل أو أفراد الأسرة.
- يلتزم المُقيِّم باتخاذ الخطوات اللازمة لضمان أن مرؤوسيه ومستشاريه ومساعديه يلتزمون بالحفاظ على مبدأ السرية.
- يلتزم المُقيِّم بالاستمرار في الامتثال لمبدأ السرية حتى بعد انتهاء العلاقة بين المُقيِّم والعميل أو صاحب العمل.
- يحق للمُقيِّم استخدام الخبرة السابقة عندما يغير المُقيِّم عمله أو يكتسب عميلاً جديداً، بدون أن يستخدم أو يفصح عن أيّة معلوماتٍ سريةٍ حصل عليها نتيجةً لأيّ علاقةٍ مهنيةٍ أو تجاريةٍ سابقةٍ.

#### ٥. الإفصاح:

- الإفصاح أمرٌ أساسٌ؛ لكي يفهم مستخدمو التقييم القضايا الرئيسية، ولضمان أن تقرير التقييم ليس مضللاً، ومع ذلك فالإفصاح وحده ليس كافياً لتلبية المعايير الأخلاقية، ومع عدم الإخلال بمبدأ السرية فإنه يجوز الإفصاح عن معلومات سرية بشرط توافر حقٍ نظاميٍّ أو مهنيٍّ أو واجبٍ للإفصاحٍ مثل:
  - أن يكون الإفصاح مُصرِّحاً به بإذنٍ كتابيٍّ صريحٍ من قبل العميل، أو صاحب العمل.
  - أن يكون الإفصاح مَسْموحاً به أو مَشروعاً نظامياً.
  - أن يكون الإفصاح مطلوباً نظامياً، مثل:
  - تقديم وثيقةٍ أو دليلٍ في سياق إجراءات التقاضي.
  - الإفصاح للسلطات العامة المناسبة عندما يتم التعدي على النظام.

عندما يكون هناك واجب مهني أو حق للإفصاح مثل:

- الالتزام بمراجعة الجودة من قبل الهيئة السعودية للمقيِّمين المُعتمدين.
- الرد على أيّ استفسارٍ أو تحقيقٍ من قبل الهيئة.
- الاستجابة لإجراءٍ رقابيٍّ معمول به داخل الهيئة، كالعرض على لجنة النظر في المخالفات.

- حماية مصالح المُقيِّم في الإجراءات النظامية.
- التأكد من الامتثال للمعايير الفنية والمتطلبات الأخلاقية.

#### عند الإفصاح عن المعلومات السرية، يجب النظر في العوامل التالية:

- ما إذا كانت مصالح جميع الأطراف (بما في ذلك الأطراف الخارجية) عرضة للضرر إذا وافق العميل أو صاحب العمل على الإفصاح عن المعلومات من قبل المُقيِّم.
- مدى الإلمام بالمعلومات المتعلقة وإمكانية إثباتها، فإذا كانت هناك معلومات غير كاملة، أو حقائق واستنتاجات لا أساس لها فيجب أن تُستخدم الأحكام المهنية في تحديد نوع الإفصاح الذي يتعين القيام به (إن لزم الأمر).
- طريقة الإفصاح المحتملة، والطرف المفصح له، ومدى مناسبته.

### المعلومات والمستندات

١.٤

- يجب على المُقيِّم أن يتحقق بدقة من صحة البيانات المستخدمة في التقييم، وإمكانية الاعتماد عليها.
- يجب على المُقيِّم عندما يحصل على معلومات من العميل معرفة وتوثيق مدى ثقة العميل في هذه المعلومات، وأن يتأكد من دقتها بشكل معقول.
- يَحْتَظَرُ على المُقيِّم أن يعتمد على المعلومات التي يقدمها العميل أو أي طرف آخر دون التحقق من أهليتها أو التأكد من مصدرها، ما لم يتم تحديد طبيعتها ومدى الاعتماد عليها كشرط مقيد -أي كمحدد من محددات التقييم-.
- يجب على المُقيِّم إعداد ملف عملٍ لكل مهمة عند الانتهاء منها، ويجب أن يحتوي الملف على صورة ورقية أو إلكترونية طبق الأصل لكل التقارير المكتوبة والمراسلات والمذكرات والمستندات بالإضافة إلى المعلومات والبيانات والإجراءات الكافية لدعم رأي المُقيِّم مثل: الاستفسارات، والمعاينات، والمصادر، والطرق المستخدمة، والتحليل، والحسابات.
- يجب أن يحتوي الملف على كل المعلومات الداعمة لعمل المُقيِّم، حتى عند تقديم تقرير مختصر للعميل.
- يجب أن يكون ملف العمل مُعَدَّ بحيث يستطيع شخص لا علاقة سابقة له بالمهمة الاطلاع عليه، وتحديد مراحل العملية التي مرَّ بها المُقيِّم وصولاً إلى النتائج، وهذا هو الغرض الأساسي من ملف العمل.
- يجب الاحتفاظ بملف عمل لكل مهمة لمدة عشر سنوات على الأقل بعد انتهائها، ما لم تتضمن المهمة التقاضي وإلاً تحتسب الفترة بعد انتهاء مدة التقاضي بما في ذلك الاستئناف.

تصدر الأدلة الإرشادية كملاحق لهذا الميثاق بهدف:

- تقديم العون للمُقيّم في شرح بعض المفاهيم العامة.
- تقديم أمثلةٍ على المخاطر التي تهدد قدرته على الامتثال للميثاق بسبب مجموعة واسعة من العلاقات والظروف، والضمانات الواجب اتخاذها للقضاء على تلك المخاطر أو تقليلها إلى مستوى مقبول.
- تقديم إرشادات لنظم تلقي الشكاوى.
- تقديم الإجراءات التأديبية لمخالفة الميثاق.
- الاستجابة لما يستجد من متطلبات المُقيّمين أو السوق أو العملاء..

# تمارين الوحدة الأولى:

نظام المُقيِّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية ولائحة  
عضوية الهيئة والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة  
السعودية للمقيِّمين المعتمدين وميثاق آداب وسلوك  
مهنة التقييم

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١. الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين غير هادفة للربح ولها ميزانية مستقلة
٢. يتم إيقاف مخالف أحكام النظام من ممارسة مهنة التقييم مدة خمس سنوات
٣. يجب على العضو الأساسي اجتياز الاختبارات التي تعقدتها الهيئة - غير اختبار الزمالة- من أجل تأهيله
٤. ليس بالضرورة أن كل من يمارس مهنة التقييم هو عضواً أساسياً في الهيئة
٥. لا بد أن يكون الشخص المتقدم للقيّد في السجل كامل الأهلية
٦. يسري الميثاق على المُقيّمين الداخليّين فقط والذين أُسْتُنُوا من النظام حال ممارستهم إحدى خدمات التقييم
٧. يجوز للمُقيّم أن يجمع بين المهنة ومزاولة الأعمال التي لا تتعارض مع سلوك المهنة وأدائها
٨. ينص مبدأ الاستقلالية على أن يحظرُ على المُقيّم قبول هدايا، أو هبات، أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها
٩. ينص مبدأ الكفاءة على وجوب إفصاح المُقيّم عن حالته كمُقيّم داخلي، أو مُقيّم خارجي مستقل
١٠. يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

- ١- من شروط مزاولة مهنة التقييم:
- (أ) أن يكون من العاملين في شركة تمارس مهنة التقييم. (ج) أن يكون شخصاً خبيراً بمجال التقييم.
- (ب) أن يكون عضواً أساسياً في الهيئة. (د) أن يكون أي شخص مهتم في المجال من عامة الناس.
- ٢- من مبادئ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم:
- (أ) السلوك المهني. (ج) محدودية العملاء.
- (ب) اعتبار المصالح الشخصية. (د) اعتبار الآراء والأهداف المحددة مسبقاً.
- ٣- تُطبق على كل من يخالف أحكام النظام أيّاً من العقوبات التالية:
- (أ) الإنذار. (ج) إلغاء الترخيص.
- (ب) السجن لمدة خمس سنوات. (د) الإجابة أ و ج معاً.
- ٤- يندرج تحت مبدأ \_\_\_\_\_ أنه يحظرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقيّم.
- (أ) النزاهة. (ج) السلوك المهني.
- (ب) الكفاءة. (د) الاستقلالية.

أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:



(المُقَيِّم، إعداد وتطوير المعايير، معايير التقييم ، المُقَيِّم المُعْتَمَد، أعضاء أساسيون، عضو أساسي مؤقت، التقييم، أعضاء منتسبون)

١. \_\_\_\_\_ هو عملية تقدير قيمة العقارات بكافة أنواعها وفقاً لنوع محدد للقيمة ولغرض محدد.
٢. \_\_\_\_\_ وهي العضوية التي سبق منحها لمن تقدم لها ممن كان ممارساً لأعمال تقييم العقارات عند نفاذ النظام.
٣. \_\_\_\_\_ هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية والذي يرخص له بمزاولة مهنة التقييم.
٤. \_\_\_\_\_ من أهداف الهيئة التي تسعى إليها .
٥. \_\_\_\_\_ هي المعايير التي تعتمدها الهيئة.

# الوحدة الثانية

مقدمة إلى معايير التقييم الدولية

## أهداف الوحدة الأولى:

في نهاية البرنامج، يستطيع المشاركون استيعاب الإطار العام لمعايير التقييم الدولية وكل ما يحتويه من تعاريف ومبادئ ومفاهيم.

## الفصل الأول:

الإطار العام (التعاريف، المبادئ، المفاهيم)

## الفصل الثاني:

المعايير العامة

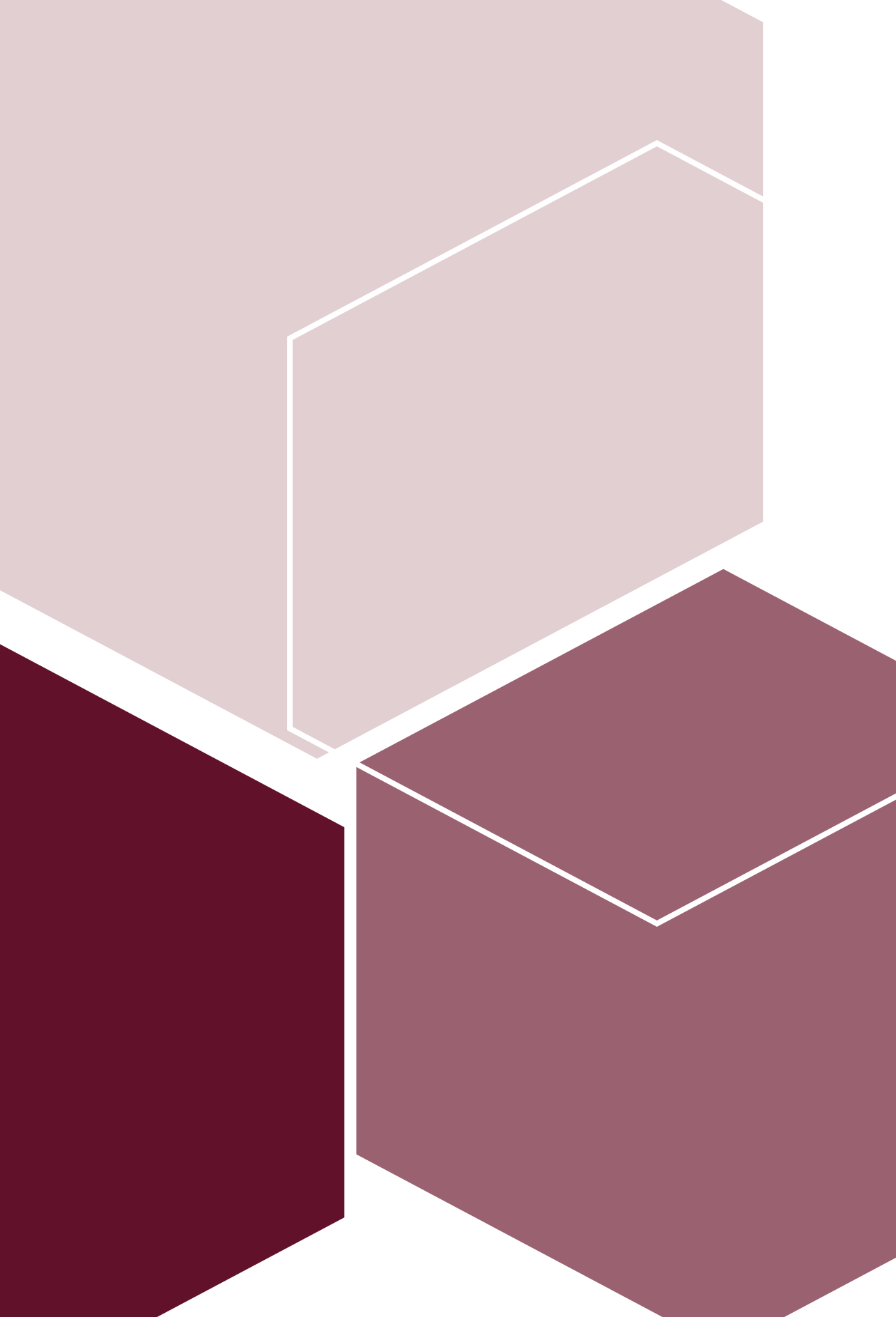
(المعيار ١٠، المعيار ١٢، المعيار ١٣، المعيار ١٤، المعيار ١٥)

## الفصل الثالث:

معايير الأصول

(المعيار ٤٠، المعيار ٤١)





## الإطار العام

### مقدمة

١.٠

معايير التقييم الدولية صادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية وهي جهة مستقلة غير ربحية تعمل لتطوير مهنة التقييم ورفع جودتها. ويهدف المجلس إلى بناء ثقة الجمهور في عملية التقييم من خلال تقديم معايير عالمية للمهنة. وتعتبر المعايير خطوط مرشدة ومحكمة تستخدم لرفع مستوى مهنة التقييم وتحقيق الاتساق والشفافية في عملياتها. وتحتوي على ثلاثة أقسام أساسية: الإطار العام للمعايير والمعايير العامة ومعايير الأصول. الغاية من معايير التقييم الدولية هي زيادة ثقة المستخدمين في خدمات التقييم بوضع إجراءات تقييم تتسم بالشفافية والثبات والموضوعية والمصدقية والوضوح والدقة والبعد عن التضليل.

فيما يلي تعريف للمصطلحات الهامة والمستخدمة في نسخة معايير التقييم الدولية.

### الأصل أو الأصول

٢.١

تسهيلاً لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح «الأصل» و «الأصول» عمومًا إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلاً من الكلمات التالية: «أصل»، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات».

### العميل

٢.٢

تُشير كلمة «العميل» إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: (العملاء الخارجيين) أي عندما يكون المُقيّم متعاقدًا مع طرف ثالث (وكذلك العملاء الداخليين) أي التقييمات المعدة لصاحب العمل.

### الاستخدام المقصود

٢.٣

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

### المستخدم المقصود

٢.٤

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

تُشير كلمة «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم) مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي يقع على المُقيّم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

تُشير كلمة «يجب» إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المُقيّم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أن الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير.

وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تليتها بوسائل بديلة، فيجب عليه توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار ١٠٤ أساس القيمة) وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق في حالة القيمة السوقية، أو وجهة نظر مالك معين أو مشتر مُحتمل في حالة القيمة الاستثمارية.

تُشير كلمة «الغرض» إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

يحتاج تقييم مدى الأهمية أو الجوهريّة إلى الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) هامةً أو جوهريّةً إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمةً في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهريّة بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة.

يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

## غرض التقييم، الغرض من التقييم

٢.١٤

انظر «الغرض» ص ٤٢

## مراجع التقييم

٢.١٥

هو مقيّم يقوم بمراجعة عمل مُقيّم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

## القيمة

٢.١٦

تشير كلمة «القيمة» إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار ١٠٤: أسس القيمة.

## المُقيّم

٢.١٧

«المُقيّم» هو فردٌ أو مجموعةٌ من الأفراد أو منشأةٌ تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيّم.

## الوزن أو الأولوية

٢.١٨

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها ١٠٠٪)

## الترجيح

٢.١٩

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمرٌ غير مقبول.

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية هو بمثابة تمهيد لمعايير التقييم الدوليّة، حيث يتضمن هذا الإطار مبادئ التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي اتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية، والحكم التقديري، والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير. ويُناقش الإطار العام لمعايير التقييم الدوليّة مفاهيم ومبادئ التقييم المتعارف عليها، فهو بمثابة مقدمة وشرح لجميع المعايير الأخرى، ولا يتضمن أيّ إجراءاتٍ يجب الالتزام بها بهدف الامتثال لمعايير التقييم الدوليّة.

### محتويات الإطار العام لمعايير التقييم الدولية

٣.١

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها ١٠٠٪)

#### ■ الامتثال للمعايير

عندما ينص التقرير بأنّ التقييم سيُعد أو أُعد وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة فإنّ هذا امتثالٌ ضمنياً بأنّ التقييم قد أُعد وفقاً لجميع المعايير المتعلقة الصادرة عن المجلس.

#### ■ الموضوعية

تتطلب عملية التقييم من المُقيّم أن يُصدر أحكاماً محايدةً غير متحيّزة ومعتمدةً على مصداقية المدخلات والافتراضات. وتحقيقاً لذلك يجب أن تصدر هذه الأحكام في بيئة تعزز الشفافية وتحُدّ من تأثير أيّ عوامل غير موضوعية على تلك العملية. ويجب على الأحكام المهنية المستخدمة في التقييم أن تُطبق بشكل موضوعي لتجنب أيّ تحليلات أو آراء أو استنتاجات متحيّزة.

يجب على المُقيّم أن يصدر أحكاماً تقديريةً تتسم بالحياد وعدم التحيز حول مدى الاعتماد على البيانات ومدى ملائمة الافتراضات، أو حول أسلوب التقييم المناسب، ومن الأهمية بمكان أن تتسم هذه الأحكام بالشفافية والابتعاد قدر الإمكان عن أيّ تأثير لعوامل شخصية.

ينبغي أن تكون هناك أدوات رقابة وإجراءات مناسبة لضمان أن يكون التقييم دوماً أيّ تحيز، ويقدم ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين نموذجاً للإطار المناسب لقواعد السلوك والتصرف.

## ■ اختصاص والكفاءة

نظراً لأن أعمال التقييم تستلزم ممارسة مهارات وإصدار أحكام تقديرية، فمن المتوقع أن يقوم بالتقييمات فرداً أو منشأةً تتوفر لديها المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم. وإذا كان المُقيّم لا يملك جميع المهارات والخبرات والمعارف الفنية اللازمة لأداء كافة جوانب مهمة التقييم فلا مانع من الاستعانة بمختصين في نواح معينة لذلك الغرض بشرط أن يذكر ذلك في نطاق العمل.

يُعرف الاختصاص والكفاءة بأنه: التمتع بالمهارات والمعارف والقدرات المطلوبة للقيام بشيء ما، يمكن قياسه جيداً على أساس معيارٍ محددٍ، وبالرجوع إلى بيئة العمل، ويشدد هذا التعريف على قدرة الأشخاص على الأداء وفق المعايير المتوقعة من المُقيّمين المهنيّين، ويستلزم الاختصاص والكفاءة التمتع بقدرات ومهارات مهنية وأخلاقيات ومستوى ملائم ومناسب من المعرفة الفنية. فلا ينبغي أن يقوم بالتقييم سوى هؤلاء الذين يتمتعون بالمهارات الفنية والخبرات والتجارب والمعارف المناسبة والمتخصصة في موضوع التقييم، وفي السوق الذي تتم فيه أعمال المتاجرة والتبادل، وفي الغرض الذي يتم من أجله التقييم. ولكن يحتاج المقيم أحياناً إلى معلوماتٍ تتجاوز نطاق اختصاصه، وفي مثل هذه الحالات يمكنه الاعتماد على المعلومات المقدمة من الغير، مثل: الاستشاريون المتخصصون، ويدرك المُقيّم المختص الذي يتمتع بالكفاءة المطلوبة متى يكون لزاماً عليه الاعتماد على الخبرات الفنية للغير إن دعت الضرورة إلى ذلك.

## ■ الخروج عن المعايير

هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في المعايير. ويكون الخروج عن المعايير مُلزماً حيث يجب على المُقيّم اتباع المتطلبات القانونية والتشريعية والتنظيمية التي تناسب غرض التقييم واختصاصه القضائي لكي يكون ممثلاً للمعايير. ويمكن للمُقيّم في هذه الحالة أن يذكر أن التقييم يمثل لمعايير التقييم الدوليّة.

عندما يخرج تقرير التقييم عن نطاق هذه المعايير ولا يتقيد بها يجب إيضاح الفروق والاختلافات مع أسباب ذلك.

\*على سبيل المثال: عندما يطلب العميل تقرير التقييم لأغراض محاسبية فعندئذٍ يجوز تطبيق مصطلحات أو معايير المحاسبة، وفي هذه الحالة يخرج التقرير عن نطاق معايير التقييم الدوليّة مع وجوب الإفصاح عن ذلك.





## المعايير العامة

### المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية

١٠٠

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بكافة أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير. وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم لجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

يصف نطاق العمل (ويسمى أحياناً بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: الأصل محل التقييم، والغرض من التقييم، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.

يجب الاتفاق على حدود ونطاق العمل الذي سيجري القيام به بين العميل والمُقيّم، ويجب أن يتلقى المُقيّم تعليمات واضحة من الشخص الذي يطلب التقييم، كما يجب التأكيد على هذه التعليمات كتابةً، وجرت العادة أن يتم استخدام خطاب ارتباط لهذا الغرض، وخطاب الارتباط عبارة عن: عقد مكتوب ومبرم بين المُقيّم والعميل لتحديد شروط وبنود عملية التقييم، وإذا تغيرت شروط عملية التقييم بعد إصدار خطاب الارتباط يجب أن تظهر هذه التعديلات في صورة مُلحق على خطاب الارتباط، أو في صورة اتفاقية إضافية.

يشمل نطاق العمل ما يلي:

(١) هوية المُقيّم: يمكن أن يكون المُقيّم شخصاً أو مجموعة أشخاص أو منشأة. وإذا كان لدى المُقيّم أي علاقة مادية، أو تداخل مع الأصل محل التقييم، أو مع الطرف المُكلف بالتقييم، أو أن المُقيّم في وضع لا يُسمح له بإعداد تقييم موضوعي غير متحيز، فيجب على المُقيّم الإفصاح عن هذه العوامل في بداية مهمة التقييم. وإذا لم يحدث هذا الإفصاح لا تكون مهمة التقييم ممثلةً للمعايير. وإذا احتاج المُقيّم إلى مساعدة ذات أهمية مادية من آخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة التقييم فيجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

يجب أن يُقرّ المُقيّم القائم بعملية التقييم بأنه يتمتع بالكفاءة والحيادية اللازمة، ومن الممكن أن يكون المُقيّم شخصاً أو شركة، وعندما تكون هناك شركة مسؤولة عن إعداد التقييم، فإن هذا الإقرار يخص استقلالية وموضوعية الشخص أو الأشخاص الذين يقومون بإعداد التقييم وأي مساعدين لهم.

(٢) هوية العميل (إن وجد): من المهم التأكد من العميل الذي يتم إعداد التقييم لصالحه عند تحديد شكل ومضمون تقرير التقييم؛ وذلك لضمان احتوائه على المعلومات المناسبة لاحتياجاته.

٣) المستخدمين الآخرين (إن وجد): من المهم التأكيد على وجود مستخدمين آخرين لتقرير التقييم وتحديد هويتهم واحتياجاتهم؛ لضمان احتواء التقرير على المعلومات المناسبة لهم.

يجب أن يُحدد نطاق العمل لمن يُقدم التقييم، وإن لم يكن ذلك الطرف موضعاً من خلال من تجري مخاطبتهم، يتعين الإفصاح عن اسم الطرف الذي أبرم الاتفاق مع المُقيّم، ويجب التأكيد على نطاق العمل من جانب العميل بغرض أن يستوفيّ التقرير متطلباته، ويجب الاتفاق على الأشخاص المسموح لهم باستخدام التقرير، وكذلك القيود على من يجوز له الاستعانة بالتقرير، وتوثيق ذلك في نطاق العمل، كما يجب توثيق التغيير في نطاق العمل.

٤) تحديد الأصول محل التقييم: يجب تحديد الأصل محل التقييم بوضوح.

ضرورة تحديد موضوع التقييم تحديداً واضحاً، وقد يكون موضوع التقييم حصة ملكية في أصل ما، أو حق استخدام هذا الأصل وعندما يشمل موضوع التقييم مجموعة من الأصول التي يمكن تحديدها بصورة منفصلة، أو في حال وجود مكونات لأصلٍ منفرد يمكن تقييم كل منها على حدة، فإن مجموع فرادي الأصول أو المكونات قد يكون أكبر أو أقل من القيمة ككل.

٥) عملة التقييم: يجب تحديد العملة في التقييم وفي تقرير التقييم أو النتيجة النهائية، فعلى سبيل المثال: يمكن إعداد التقييم باليورو أو بالدولار الأمريكي. وهذا الشرط مهمٌ خاصةً بالنسبة لمهام التقييم التي تشمل أصولاً في دول متعددة أو تدفقات نقدية بعملات مختلفة.

٦) الغرض من التقييم: يجب توضيح الغرض الذي يُعدّ من أجله التقييم؛ لأنه من المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم. ويؤثر الغرض من التقييم عادةً على تحديد أساس القيمة المستخدمة.

هناك أغراض عديدة للتقييم، وتتضمن الأمثلة على ذلك: التقييم لاستيفاء أغراض البيع والضرائب والرهن وإعداد التقارير المالية وفض المنازعات ولأغراض قانونية ونظامية، وسيحدد غرض التقييم الأساس الذي سيستند إليه التقييم، ومن ثم ينبغي النصّ بصورة واضحة وجلية على غرض التقييم، وإجراء التقييم تبعاً لذلك. وقد يرغب المُقيّم في التأكيد على أن التقييم موجهٌ لأشخاصٍ محددين، في ظروفٍ محددة، ولديهم احتياجاتٍ محددة، وقدرٍ محددٍ من المعرفة.

٧) أساس القيمة المستخدمة: بناءً على المعيار ١٠٤ «أسس القيمة»، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً لغرض التقييم. كما يجب ذكر مصدر أي تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم عندما لا يطلب تقديم أي رأي في القيمة أو تعليق على أساس القيمة المستخدم.

أساس القيمة هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة، ويجب في بداية الأمر تحديد غرض التقييم بهدف تحديد الأساس الصحيح للتقييم، ويجب أن تُعرف وتُحدد عملية التقييم أساس القيمة، مع الاستشهاد بمصدر التعريف المستخدم، وشرح مبررات استخدام هذا الأساس.

٨) تاريخ التقييم: يجب ذكر تاريخ التقييم، وإذا كان تاريخ التقييم يختلف عن التاريخ الذي يتم فيه إصدار تقرير التقييم، أو التاريخ الذي تبدأ فيه أعمال البحث والاستقصاء، أو تاريخ إتمامها، فعندها ينبغي التمييز بين هذه التواريخ إن لزم الأمر.

تاريخ التقييم هو: التاريخ الذي يستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل. ويتحدد تاريخ تقرير التقييم في الوقت الذي يتم فيه الحصول على المعلومات ذات الصلة وتحليلها، ويشمل ذلك: المعلومات التي يتم الحصول عليها من المناقشات مع الإدارة أو أطراف أخرى. وجرت العادة أن يتوافق تاريخ التقييم مع التاريخ الذي يصدر فيه تقرير التقييم، وقد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم وتاريخ الإصدار، ولذلك يجب الإشارة إلى ذلك بوضوح.

٩) نطاق بحث المُقيّم: يجب تحديد أي حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم (انظر الإطار العام للمعايير، الفقرات ٦٠١-٦٠٤). وإذا كانت المعلومات المطلوبة غير متوفرة بسبب أن شروط أعمال التقييم تُقيّد أعمال البحث والاستقصاء، فيجب عند قبول المهمة تحديد هذه القيود وأي افتراضات مهمة أو خاصة ناتجة بسبب هذه القيود في نطاق العمل (انظر المعيار ١٠٤ «أسس القيمة» الفقرات ٢٠٠,٥-٢٠٠,١).

يجب الإشارة في نطاق العمل إلى أي حدود أو قيود على أعمال البحث والاستقصاء التي يجري القيام بها، والافتراضات، والافتراضات الخاصة التي تتم الاستعانة بها بسبب هذه القيود. يجب جمع المعلومات الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية والمعاينة، وتوجيه الاستفسارات، وإجراء التحليلات والعمليات الحسابية لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم، وعند النظر بعين الاعتبار في نطاق البحث والاستقصاء، والتحقق من صحة المعلومات الضرورية ذات الصلة.

١٠) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم: يجب تحديد طبيعة ومصدر أيّ معلومات يتم الاعتماد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.

يجب الإفصاح عن جميع مصادر المعلومات المُستخدمة في التقرير، وحدود أعمال التحقق التي يجري القيام بها.

• على المُقيّم تنفيذ وتقدير المعلومات المالية والبيانات الأخرى ذات الصلة بصورة نقدية وموضوعية.  
• بتباين مدى الاعتماد على المعلومات المُقدمة حسب الظروف والأحوال، على سبيل المثال: في معاملة أو صفقة يجري القيام بها في سوق مفتوحة قد يبحث المُقيّم عن مؤشر عام للقيمة؛ نظراً لإمكانية مسح سوق المشتريين على نحوٍ مرضٍ.

• إذا تم الحصول كتابة على تأكيدات من العميل أو الإدارة أو أيّ ممثليّن آخرين للشركة يُحبذ حصر هذه التأكيدات أو الإشارة إليها على أيّ نحوٍ في تقرير التقييم.  
• يجب أن يشير تقرير التقييم إلى أنه ما لم يُذكر خلاف ذلك فإن المُقيّم لم يُراجع أو يفحص أو يتحقق بأيّ صورةٍ من الصور من المعلومات المشار إليها ولا يُبدي أيّ رأيٍ بشأنها. ويجب أن يُبين تقرير التقييم أنه ستكون هناك اختلافات وفروق بين أيّ معلوماتٍ ماليةٍ متوقعة، والنتائج الفعلية؛ نظراً لأنه جرت العادة ألاّ تقع الأحداث وألاّ تكون الظروف حسب المتوقع، وهذه الاختلافات والفروق قد تكون جوهرية

١١) الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة أو كلاهما: يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعية أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير.

١٢) نوع التقرير الذي يتم إعداده: يجب وصف شكل التقرير وطريقة إيصال التقييم.

١٣) القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر: عندما تقتضي الضرورة أو يكون من المحبذ تقييد استخدام المشورة الخاصة بالتقييم أو تحديد الذين يعتمدون عليها، فعندئذٍ يجب تسجيل ذلك.

• يعد التقييم لغرضٍ محدد ولمستخدمٍ محدد، على سبيل المثال: لأغراض الرهون العقارية واستخدامات البنوك، أو لأغراض إعادة التنظيم الداخلي، ومن الضروري الإشارة إلى الغرض الذي سيُستخدم من أجله التقييم، وما هي القيود على استخدامه، وتوزيعه ونشره لأغراضٍ أخرى.

• يجب أن يذكّر تقرير التقييم أنه لا يتحمل أيّ مسؤولية عن الخسائر الناجمة عن الاستخدام غير المناسب أو غير المُجاز للتقييم.

• ومن دواعي الحيطة والحذر أن يحتفظ المُقيّم بالحق في إدخال أيّ تعديلاتٍ وعملٍ أيّ مراجعةٍ على التقييم، ودعم نتيجة التقييم في ظل ظروفٍ محددة، على سبيل المثال: عندما تتضح الحقائق التي كانت موجودة في تاريخ التقييم للمُقيّم بعد تاريخ صدور التقييم.

١٤) التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة وأن المُقيّم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة: يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدوليّة وطبيعتها، مثل: تحديد أنّ التقييم قد تمّ وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة ولوائح الضرائب المحلية (انظر «الإطار العام» الخروج عن المعايير).

### المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء



- يجب أن تأخذ أعمال البحث والاستقصاء غرض التقييم وأساس القيمة في الحسبان.
- يجب تجميع الأدلة والشواهد الكافية بطرق متعددة مثل الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات، وإجراء العمليات الحسابية، والتحليلات.
- يمكن الاتفاق على نطاق البحث الذي يقوم به المُقيّم. ويجب الإشارة إلى تلك الحدود في نطاق العمل، ولكن إذا كانت القيود المفروضة على البحث كبيرة بحيث لا يتمكن المُقيّم من تقييم المدخلات بشكل كاف عندها يجب عدم ذكر أن التقييم قد تم تنفيذه وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة.
- عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي التأكد من موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية رأي التقييم. وفي الحالات التي يشك المُقيّم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة عندئذ ينبغي عدم استخدام هذه المعلومات.
- إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أنّ عمليات البحث والتقصي التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أنّ المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود على البحث كبيرة بشكل يؤثر على قدرة المقيم على تقدير المدخلات والافتراضات، عندئذ لا يكون التقييم ممثلاً لمعايير التقييم الدوليّة.

### المعيار ١٠٣: إعداد التقارير



يحدد كلٌّ من غرض التقييم، ودرجة تعقيد الأصل محل التقييم، ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم. وينبغي على جميع الأطراف الاتفاق على شكل ونوع التقرير كجزء من إعداد نطاق العمل (انظر المعيار ١٠١ «نطاق العمل»).

عندما يكون التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب أن يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:

- (أ) نطاق العمل المنجز.
- (ب) الاستخدام المقصود.
- (ج) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة.
- (د) الطريقة أو الطرق المطبقة.
- (هـ) المدخلات الرئيسة المستخدمة.
- (و) الافتراضات المقدمة.

(ز) استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأي نتيجة تم التوصل إليها.

(ح) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).

يمكن أن تُدرج بعض المتطلبات المذكورة أعلاه صراحةً في التقرير أو بالإشارة إليها ووثائق أخرى (عقد المهمة، ووثائق نطاق العمل، والسياسات والإجراءات الداخلية، وغيرها).

#### • تقارير مراجعة التقييم

في الحالات التي يكون فيها التقرير لمراجعة تقييم فيجب أن يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:

(أ) نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في المعيار ١٠١ «نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلاً منها على المهمة.

(ب) تقرير التقييم محل المراجعة والمدخلات والافتراضات التي اعتمد عليها التقييم.

(ج) استنتاجات المراجع عن المهمة محل المراجعة، متضمنةً الأسباب الداعمة لها.

(د) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).

## أهم العناصر التي يجب ذكرها في تقرير التقييم



تاريخ التقييم



الإستخدام المقصود



هوية العميل



هوية المقيّم



الغرض من التقييم



نوع التقرير



طبيعة الأصول محل التقييم



تاريخ إصدار تقرير التقييم



طبيعة ومصدر المعلومات



أسلوب التقييم



عملة التقييم



نطاق بحث المقيّم



أساس (نوع) التقييم



المستخدمون الآخرون



الالتزام بمعايير التقييم الدولية



القيود على الاستخدام والنشر



القيمة النهائية والمعلومات المستند عليها



الافتراضات المستخدمة



المدخلات الرئيسية



- تصف أسس القيمة (التي تسمى أحياناً معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المقررة. ومن المهم أن يكون أساس (أو أسس) القيمة ملائماً لشروط وغرض مهمة التقييم؛ وذلك لأن أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي للقيمة.
- قد يحتاج المقيّم أحياناً إلى استخدام أسس مختلفة للقيمة تحددها الأنظمة واللوائح، أو عقد خاص، أو أي وثيقة أخرى. وفي هذه الحالة لابد من تفسير هذه الأسس وتطبيقها وفقاً لأحكام الوثيقة المصدر.
- مع أن هناك العديد من الأسس المختلفة للقيمة المستخدمة في التقييمات إلا أن لمعظمها عناصر مشتركة، مثل: المعاملة المفترضة، والتاريخ المفترض للمعاملة، وأطراف المعاملة المفترضة.

#### (أ) أسس معايير التقييم الدولية للقيمة

يجب أن يختار المقيّم أساس (أو أسس) القيمة وفقاً لشروط والغرض من مهمة التقييم. وينبغي أن يأخذ المقيّم التعليمات والمدخلات من العميل أو من يمثله في عين الاعتبار عند اختيار أساس القيمة. وبغض النظر عن التعليمات والمدخلات المقدمة إلى المقيّم، ينبغي ألا يستخدم المقيّم أساساً للقيمة غير مناسب للغرض المقصود من التقييم (مثل: إذا كان التكلفة بالتقييم لأغراض التقارير المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)، فإنه لكي يمثّل التقرير لمعايير التقييم الدولية، قد يتطلب من المقيّم أن يستخدم أساساً للقيمة غير معرف أو مذكور في معايير التقييم الدولية).

#### ١. القيمة السوقية:

هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار. يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصورات التالية:

١. يشير «المبلغ المقدّر» إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري.
٢. المبدأ الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات - قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري وليست مبلغاً محدداً بصورة مسبقة أو سعر بيع فعلي
٣. تاريخ التقييم وهو: القيمة المحددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما قد يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أي تاريخ آخر.
٤. «المشتري الراغب» وهو الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه.

٥. «البائع الراغب» وهو الشخص الذي لا يكون حريصًا ولا مجبرًا على البيع بأيّ سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولًا في السوق الحالي.

٦. «معاملةً على أساسٍ محايدٍ» وهي معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة خاصة مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة.

٧. بعد تسويق مناسب يتم عرض الأصل في السوق بأفضل طريقة ممكنة وفي أنسب فترة زمنية حسب نوعية الأصل.

٨. «يتصرف كلُّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة» أن كلاً من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم.

٩. دون قسٍرٍ أو إجبارٍ — أيّ كل طرف لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبرٍ أو ملزم على إتمامها.

• القيمة السوقية تمثل مبلغًا متفاوضًا عليه في سوق تنافسيّة مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقًا دوليةً أو محليةً، كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشتريين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.

• تُبين القيمة السوقية أعلى وأفضل استخدام للأصل. وأفضل استخدام هو الاستخدام الذي يعمل على تعظيم قيمة وإمكانات الأصل بأقصى قدر ممكن وعلى النحو الذي يجيزه القانون ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية. ويمكن أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الحالي للأصل أو استخدام آخرٍ بديلٍ، ويحدد ذلك المشارك في السوق بناءً على تصوراتهِ حول نوع الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه.

• لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمة بالنسبة لمالك أو مشترٍ محدد وغير متاح للمشتريين الآخرين في السوق. وهذه المزايا يمكن أن تتعلق بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل. وتشترط القيمة السوقية تجاهل أيّ عنصر من هذه القيمة؛ لأنها في أيّ تاريخ معين تفترض وجود مشترٍ راغب وليس مشترٍ راغب محدد.

## ٢. الإيجار السوقي

هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار. يُمكن استخدام الإيجار السوقي كأساس للقيمة عند تقييم حقّ أساسي يخضع لعقد إيجار أو حقّ نشأ عن عقد إيجار. وفي مثل هذه الحالات من الضروري النظر في القيمة الإيجارية التعاقدية وفي القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفتاً عن بعضها البعض. ويُمكن تطبيق شرح القيمة السوقية المبين أعلاه في تفسير القيمة الإيجارية السوقية.

## ٣. القيمة المنصفة

هي السعر المقدّر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة (لا ينطبق على التقييمات لأغراض إعداد التقارير المالية)، إذ ترى لجنة المعايير بمجلس معايير التقييم الدولية أن تعريف القيمة المنصفة في إعداد التقارير المالية تتوافق عموماً مع القيمة السوقية، ولكن مفهوم القيمة المنصفة هو أوسع نطاقاً من القيمة السوقية.

هي السعر الذي يبين مزايا وعيوب محددة تأتي من الملكية بين طرفين محددين وليس من السوق بوجه عام، وهي غالباً ما تُطبّق في سياقات قانونية وموجب أحكام قضائية، وهي تقدير منطقي وغير متحيز لسعر السوق المحتمل لسلعة أو خدمة أو أصل. ومن الممكن تمييز القيمة المنصفة بشكل واضح عن القيمة السوقية، إذ تتطلب القيمة المنصفة تقييماً للسعر العادل بين طرفين محددين مع الأخذ في الاعتبار المزايا أو العيوب التي يجنيها كل طرف من المعاملة، وفي المقابل تستبعد القيمة السوقية بوجه عام أية مزايا لا تكون متاحة للمشاركين في السوق.

## ٤. القيمة الاستثمارية:

هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وتبين القيمة الاستثمارية الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها، كما تستخدم غالباً لقياس أداء الاستثمار، وتحفز الفروق بين القيمة الاستثمارية للأصل وقيمه السوقية حافزاً للمشتريين والبائعين لدخول السوق.

الفرق بين القيمة السوقية والقيمة الاستثمارية: هو أن القيمة السوقية هي بالأساس قيمة الأصل في سوق مفتوحة، بينما تتحدد القيمة الاستثمارية من قِبَل مستثمرٍ فرديٍّ بناءً على القواعد والأهداف والمعايير الفريدة من نوعها الخاصة بهذا المستثمر.

## ٥. القيمة التكاملية:

هي عنصرٌ إضافيٌّ للقيمة، وتنتج عن صَمِّ أصليْن أو حصتَيْن أو أكثر معاً، بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة.

تنشأ القيمة التكاملية والتي كانت تُعرف من قَبْل بالقيمة التزاوجية من تجميع أصليْن أو أكثر لإنشاء أصلٍ جديدٍ يُحقق قيمةً أعلى من مجموع قيمِ فرادى الأصول.

## ٦. قيمة التصفية :

قيمة التصفية هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول تدريجيًّا على أجزاء متفرقة. وينبغي أن تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الأصول؛ لكي تكون قابلةً للبيع، وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها. ويمكن تحديد قيمه التصفية في إطار فرضيتين مختلفتين للقيمة:

(أ) معاملةً منظمَّة ذات فترة تسويقية نموذجية.

(ب) معاملةً قسريَّة ذات فترة تسويقية قصيرة

ويجب أن يوضَّح المُقيِّم أيَّ فرضية للقيمة تمَّ استخدامها.

## (ب) أسسٌ أخرى للقيمة (قائمةٌ غير شاملة):

١. القيمة المنصفة (المعايير المحاسبية الدوليَّة)
٢. القيمة السوقية المنصفة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية)
٣. القيمة السوقية المنصفة (دائرة الإيرادات الداخلية للولايات المتحدة الأمريكية)
٤. القيمة المنصفة (القانونية أو التشريعية)

## (ج) فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض:

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام. ويمكن أن تتطلب أسسًا مختلفةً من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة. وفيما يلي بعض الفرضيات الشائعة للقيمة:

- (أ) الاستخدام الأعلى والأفضل.
- (ب) الاستخدام الحالي.
- (ج) التصفية المنظمة.
- (د) البيع القسري.

## ١. الاستخدام الأعلى والأفضل

الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمةً للأصل من وجهة نظر المشارك. وعلى الرغم من أن المفهوم يُطبق عادةً على الأصول غير المالية؛ لأنّ العديد من الأصول المالية ليس لها استخداماتٌ بديلةً، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروفٌ يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.

يجب أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل ممكنًا من الناحية المادية (بقدر الإمكان)، وممكنًا من الناحية المالية، ومسموحًا به قانونيًا، ويحقق أعلى قيمة. إذا كان الاستخدام الأعلى والأفضل مختلف عن الاستخدام الحالي، فإنّ تكاليف تحويل الأصل إلى أعلى وأفضل استخدام يؤثر على القيمة.

## ٢. الاستخدام الحالي

الاستخدام الحالي هي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، الاستخدام الأعلى والأفضل.

## ٣. التصفية المنظمة

التصفية المنظمة هي قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية، في ظل منح البائع فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتر (أو مشترين)، مع اضطراره إلى بيع الأصل على ما هو عليه وفي مكانه.

يمكن أن تختلف الفترة المعقولة للعثور على المشتري (أو المشترين) حسب نوع الأصل وظروف السوق.

## ٤. البيع القسري

يستخدم مصطلح «البيع القسري» غالبًا في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجماع للقيام بالبيع، ونتيجةً لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية، وقد لا يستطيع المشترين القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب. كما يمكن أن يبين هذا السعر تبعات عدم تمكن البائع من البيع في الفترة المتاحة. ولا يمكن تقدير السعر الذي قد يتم الحصول عليه في البيع القسري بصورة معقولة ما لم تتضح طبيعة القيود المفروضة على البائع وسببها. ويبين السعر الذي يقبل به البائع في عملية البيع القسري ظروفه الخاصة أكثر من ظروف بائع راغب افتراضي وفقًا لما ورد في تعريف القيمة السوقية. وليس للسعر الذي يمكن الحصول عليه بموجب البيع القسري سوى علاقة عارضة مع القيمة السوقية أو أيّ من أسس القيمة الأخرى الواردة في هذا المعيار. و«البيع القسري» عبارة عن وصف للموقف الذي تتم فيه المبادلة ولا يعتبر أساسًا للقيمة.

عادةً ما يتم استبعاد معاملات «البيع القسري» المؤكدة عندما يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية، ولكن من الصعب التحقق من أنّ معاملةً تجاريةً محايدةً في السوق هي عملية بيع قسري.

يجب أن يتم النظر في أساليب التقييم المناسبة، وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ للأساليب الثلاثة الرئيسة للتقييم، والتي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار، وتوقع الفوائد، والاستبدال.

## أساليب التقييم الأساسية



أسلوب التكلفة



أسلوب الدخل



أسلوب السوق

الأساليب الأساسية في التقييم هي:

(أ) أسلوب السوق

(ب) أسلوب الدخل

(ج) أسلوب التكلفة

يتضمن كلُّ أسلوبٍ طرقاً مختلفةً ومفصلةً للتطبيق.

يهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي أن تنظر عملية الاختيار فيما يلي على الأقل:

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

(ب) نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.

(ج) مدى ملاءمة كلِّ طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل والأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.

(د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة.

لا يُطلب من المُقيِّم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المُقيِّم واثقًا في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك ينبغي أن ينظر المُقيِّم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية لطريقة واحدة أن تحصل على نتيجة موثوقة.

#### ١. أسلوب السوق:

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.

(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.

(ج) وجود معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

يُعرف أيضًا أسلوب السوق بأنه: الأسلوب الذي يستند إلى أوضاع السوق، أو أسلوب المقارنة، ويستند هذا الأسلوب إلى مفهوم الإحلال، وفكرة هذا المفهوم هي: أن المستثمر لن يدفع مقابل أصلٍ ما سعرًا أعلى من المدفوع في أصول مماثلة في ظل ظروف مماثلة، ويتم التوصل للقيمة السوقية للأصل بمقارنة الأصل موضوع التقييم بأدلة وشواهد على عمليات بيوع لأصولٍ مماثلةٍ أو طبق الأصل.

وفق هذا الأسلوب يجري تحليل مبيعات الأصول المماثلة وتعديلها لتسوية الفروق بين الأصل محل التقييم والأصل المقارن، ويجري عمل التسويات للعوامل غير المتماثلة مثل الوقت والحجم والطبوغرافية والشكل والنوع ومستوى الأماكن المجاورة والتخطيط والتنمية والكثافة ومعامل رسملة الدين إلى حقوق الملكية، وزيادة الأصول على حاجة الشركة أو نشاط الأعمال ... إلخ.

أسلوب السوق له جاذبية كبيرة بسبب سهولة تطبيقه في حالة وجود معاملة أو شركة قابلة للمقارنة، وهذه الحالة شائعة عند تسويق الشركة أو الأصل على نطاق واسع للغير، وفي ظل هذه الظروف قد يكون أسلوب السوق هو الأنسب لتحديد القيمة السوقية لشركة (نشاط أعمال) أو أصل ما، وتتمثل القيود المبدئية المرتبطة بأسلوب السوق في مدى توفر شركات، أو معاملات قابلة للمقارنة أُبرمت في الآونة الأخيرة لتحديد القيمة السوقية.

لا يُطلب من المُقيِّم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المُقيِّم واثقًا في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك ينبغي أن ينظر المُقيِّم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية لطريقة واحدة أن تحصل على نتيجة موثوقة.

## ٢. أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل ولها عدة طرق وهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.

(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.

ويعتمد أسلوب الدخل على قيمة التدفقات النقدية المستقبلية التي يحققها نشاط الأعمال، أو الأصل على مدى العمر المتبقي له، ويبدأ أسلوب الدخل بتقدير التدفقات النقدية السنوية التي يتوقع المستثمر الحصيف أن يحققها نشاط الأعمال، أو الأصل محل التقييم على مدى فترة تنبؤ منفصلة، وينطوي ذلك على تحليل للمعلومات المالية، ومن الممكن أن يتضمن مناقشات مع المختصين بالتسويق والعمليات والشؤون المالية لرسم سيناريو للتدفقات النقدية المستقبلية، وبعد ذلك يتم تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى المعادل لقيمتها الحالية باستخدام معدل عائِد مناسب للمخاطر التي تكتنف تحقيق التدفقات النقدية المتنبأ بها من نشاط الأعمال، ووفق أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (القيمة الحالية للتدفقات النقدية) تُضاف القيمة الحالية للتدفقات النقدية التقديرية بعد ذلك للقيمة الحالية المعادلة للقيمة المتبقية لنشاط الأعمال في نهاية فترة التنبؤ للوصول إلى القيمة السوقية. ويندرج تحت أسلوب الدخل أربعة طرق تطبيقية وهي طريقة الاستثمار وطريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة القيمة والمتبقية وطريقة الأرباح. وتعتمد كافة الطرق على إمكانية إنتاج العمار للدخل والتدفقات النقدية.

## ٣. أسلوب التكلفة:

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقةً.

ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمَّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.



في هذه الطريقة تُجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبنى قد شُيّد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي، أو الإهلاك الوظيفي، أو الإهلاك الاقتصادي.

يجمع هذا الأسلوب قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبنى قد شُيّد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي، أو الإهلاك الوظيفي، أو الإهلاك الاقتصادي.

يُحدد أسلوبُ التكلفة القيمة السوقية لأصلٍ ما باعتبارها تقديرًا للتكلفة الحالية لشراء الأصل أو إحلاله، ويستند ذلك إلى المبادئ الاقتصادية الخاصة بالاستبدال والتوازن السعري، ولا يدفع المستثمر الحصيْف مقابل أصل ما سعرًا يتجاوز سعر أصلٍ آخر له منفعة مماثلة، وتحدد تكاليف الإحلال بأصل جديد أعلى مبلغ يُمكن أن يدفعه مستثمر حصيْف مقابل أصل ما، وإذا كان الأصل الذي يجري تقييمه يتيح منفعة أقل من الأصل الجديد، ففي هذه الحالة تكون تكلفة هذا الأصل أقل من تكلفة إحلاله بأصلٍ جديد، وبناءً عليه تتم تسوية تكلفة الإحلال بأصلٍ جديد مقابل الخسائر في القيمة بسبب التقادم.

#### ٤. أساليب التطبيق

تتضمن أساليب التقييم الرئيسية طرق وأساليب عديدة وتفصيلية للتطبيق، وقد نُوقشت الطرق والأساليب المختلفة المتنوعة والشائع استخدامها لفئات مختلفة من الأصول في معايير الأصول.

يعتمد اختيار الأسلوب دائماً على توفر المعلومات والغرض من التقييم، ونوع العقار. فمثلاً إذا كان العقار منزل جديد له منازل مشابهة ففي هذه الحالة تكون الأولوية لطريقة المقارنة من أسلوب السوق. أما إذا العقار مختصاً ولا توجد مقارنات متوفرة وللا يدر دخلاً فالاختيار سيقع على طريقة التكلفة. وتتناول معايير الأصول كل طريقة بإسهاب.

## معايير الأصول

### المعيار ٤٠٠: الحقوق والمصالح العقارية

١.٠

مقدمة

١.١

تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييمات المصالح العقارية. وينص هذا المعيار على المتطلبات الإضافية التي تنطبق على تقييمات المصالح العقارية<sup>١</sup>.

إنّ المصلحة العقارية هي الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها. وهناك ثلاثة أنواع رئيسية من الحقوق العقارية، الحق الدائم المطلق في حيازة الأرض، والحق التملك لفترة محددة، وأخيراً حق استخدام الأرض أو المباني، ولكن دون التمتع بحق الملكية أو السيطرة الحصرية، كحق المرور على ملكية الأرض أو استغلالها فقط في نشاط محدد.

١ تحتوي المذكرة على مقتطفات مختصرة من المعيار ٤٠٠، يرجى الرجوع إلى كتاب معايير التقييم الدولية ٢٠١٧ ص ١٢٢ لاطلاع على المعيار كاملاً.

تندرج الأصول غير الملموسة خارج تصنيف الأصول العقارية، ولكن يمكن أن يكون الأصل غير الملموس مرتبطاً بقيمة الأصول العقارية وذا تأثير كبير عليها؛ لذلك من الضروري أن يكون واضحاً في نطاق العمل ما الذي يجب أن يتضمنه التقييم وأن يستبعده تحديداً، فعلى سبيل المثال: يمكن ربط تقييم أحد الفنادق بعلامته التجارية دون الفصل بينهما. وفي هذه الحالات ستشمل عملية التقييم النظر في إدراج الأصول غير الملموسة وأثرها على تقييم أصول العقارات.

عادةً ما تكون هناك حاجة إلى إجراء تقييمات للمصالح العقارية لأغراض مختلفة، منها: الإقراض المضمون، والبيع والشراء، والضرائب، وإجراءات التقاضي، والتعويض، والإعسار، والأغراض المحاسبية.

## أساليب وطرق التقييم



يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار ١٠٥ كلها على تقييم المصالح العقارية.

### ١.٢.١ أسلوب السوق

عادةً ما تكون المصالح العقارية ذات خصائص مختلفة، حتى وإن كانت الأرض والمباني ذات خصائص مادية مطابقة لتلك المتداولة في السوق فإن الموقع سيكون مختلفاً. وعلى الرغم من أوجه الاختلاف هذه عادةً ما يستخدم أسلوب السوق لتقييم المصالح العقارية. وينبغي على المقيم اعتماد وحدات مقارنة معروفة ومناسبة للمقارنة بين العقار محل التقييم والمصالح العقارية الأخرى وأن تكون الوحدات تبعاً لنوع الأصل الذي يتم تقييمه، وفيما يلي وحدات المقارنة المستخدمة عادةً:

أ) سعر المتر المربع من المبنى أو الهكتار من الأرض.

ب) سعر الغرفة.

ج) سعر وحدة الإنتاج، مثل: إنتاجية المحصول.

يحدد مدى الاعتماد على أي بيانات أسعار مماثلة في عملية التقييم بمقارنة الخصائص المختلفة للعقار والمعاملة التي اشتقت منها البيانات مع العقار الذي يتم تقييمه. وتشمل الاختلافات المحددة التي ينبغي مراعاتها عند تقييم المصالح العقارية، وعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

أ) نوع المصلحة المستمد منها الأدلة على الأسعار ونوع المصلحة التي يتم تقييمها.

ب) موقع العقار.

ج) نوعية الأرض وعمر المباني ومواصفاتها.

د) الاستخدام أو تقسيم الأراضي المسموح به في كل عقار.

هـ) الظروف التي تم تحديد السعر فيها وأساس القيمة المطلوب.

و) التاريخ الفعلي للأدلة على الأسعار وتاريخ التقييم.

ز) ظروف السوق في وقت المعاملات، وكيف تختلف عن الظروف الموجودة في تاريخ التقييم.

## ١,٢,٢ أسلوب الدخل

تُستخدم طرقٌ مختلفةٌ للوصول إلى القيمة تحت العنوان العام لأسلوب الدخل، وتشارك جميعها في خاصية أن القيمة تستند إلى الدخل الفعلي أو المقدر الذي إما أن يكون مولدًا أو يمكن توليده بواسطة مالك المصلحة. في حالة العقارات الاستثمارية التي يمكن أن يكون دخلها في صورة إيجار.

ترتبط قدرة العقار على توليد الدخل بالنسبة لبعض المصالح العقارية ارتباطاً وثيقاً باستخدام نشاط تجاري معين (على سبيل المثال: الفنادق، وملعب الغولف، إلخ). وفي حالة وجود مبنى مناسب فقط لنوع معين من الأنشطة التجارية فعادةً ما يكون الدخل مرتبطاً بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة والتي ستتحقق لمالكه من هذا النشاط. وعادةً ما يُشار إلى استغلال الإمكانيات التجارية للعقار لبيان قيمته «بطريقة الأرباح».

فيما يلي شرح مبسط لبعض طرق التقييم بأسلوب الدخل:

طريقة الاستثمار : يجب تحديد إجمالي القيمة الإيجارية للأصل في البداية، وبعد ذلك يتم خصم المصروفات السنوية للأصل من إجمالي القيمة الإيجارية للوصول إلى صافي القيمة الإيجارية السنوية، وتتم رسمة صافي القيمة الإيجارية السنوية للوصول إلى القيمة الرأسمالية للأصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة : يمكن حسابها من القيمة الحالية للتدفقات النقدية من الأصل التي تتكون من تدفقات إيرادية إلى الداخل (دخل) وتدفقات نقدية إلى الخارج (مصروفات) يتم التوصل إليها بتطبيق معدل خصم على التدفقات النقدية، ومجموع التدفقات النقدية هو القيمة الرأسمالية للأصل. طريقة القيمة المتبقية: يتم التوصل للقيمة السوقية للعقار بخصم قيمة تكاليف التطوير ومخاطر وأرباح المطور من إجمالي قيمة التطوير الخاصة بالعقار، ويتم تحويل القيمة المتبقية الناتجة إلى قيمة حالة بتطبيق سعر الاقتراض الحالي على مدة التطوير.

طريقة الأرباح: يمكن حساب القيمة عن طريق حساب إجمالي الدخل ناقصاً منه المشتريات للوصول إلى إجمالي الربح، إجمالي الأرباح ناقصاً منها المصروفات والنفقات للوصول إلى صافي الأرباح أو الرصيد القابل للقسمة (يمثل الرصيد القابل للقسمة المبلغ الذي يتم تقاسمه بين المستأجر والمالك)، الرصيد القابل للقسمة ناقصاً منه حصة المستأجر للوصول إلى إجمالي القيمة الإيجارية السنوية، إجمالي القيمة الإيجارية السنوية ناقصاً منها المصروفات السنوية للوصول إلى صافي القيمة الإيجارية السنوية، وتتم رسمة صافي القيمة الإيجارية السنوية للوصول إلى القيمة السوقية للأصل.

## ١,٢,٣ أسلوب التكلفة

عادةً ما يطبق هذا الأسلوب على تقييم المصالح العقارية من خلال طريقة تكلفة الاحلال المهلكة. يمكن استخدامه كأسلوب أساسي في حالة عدم وجود أدلة على أسعار المعاملات لعقارات مماثلة أو تدفقات دخل فعلي أو مفترضة قابلة للتحديد يمكن أن يتحقق لمالك المصلحة ذات العلاقة.

يمكن استخدام أسلوب التكلفة كأسلوب ثانوي أو مساعد في حالة توفر أدلة على أسعار المعاملات السوقية أو تدفقات دخل قابلة للتحديد.

تتطلب الخطوة الأولى حساب تكلفة الاحلال. وعادةً ما تكون تكلفة احلال العقار بأخر حديث مكافئ في تاريخ التقييم. ويستثنى من ذلك إذا كان يجب أن يكون العقار المكافئ نسخةً طبق الأصل من العقار محل التقييم لتزويد المشارك بعقار له نفس الاستخدام، وفي هذه الحالة ستكون تكلفة الاحلال تلك التكلفة الخاصة بإعادة إنتاج العقار محل التقييم بدلاً من احلاله بعقار حديث مكافئ. ويجب أن تعكس تكلفة الاحلال كافة التكاليف العرضية، مثل: قيمة الأرض، والبنية الأساسية، ورسوم التصميم، وتكاليف التمويل، وأرباح المطورين التي سيتكدها أحد المشاركين في إنشاء أصل مكافئ.

لذلك يجب أن تخضع تكلفة العقار الحديث المكافئ للتعديل وفقاً للتقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي، والهدف من أي تعديل وفقاً للتقادم تقدير مقدار انخفاض قيمة العقار محل التقييم بالنسبة لأي مشتري محتمل بالمقارنة بالعقار الحديث المكافئ. ويراعي التقادم الحالة المادية للعقار محل التقييم ووظائفه ومنفعته الاقتصادية مقارنة بالعقار الحديث المكافئ.

### الاعتبارات الخاصة بالحقوق والمصالح العقارية



عند تقييم أي مصلحة عقارية من الضروري تحديد طبيعة الحقوق المستحقة لمالك تلك المصلحة وإبراز أي قيود أو رهون مفروضة بسبب وجود مصالح أخرى في نفس العقار. وكثيراً ما يختلف مجموع القيم الفردية لمختلف المصالح في نفس العقار عن قيمة المصلحة العليا دون أعباء المالية.

تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة معايير التقييم الدوليّة من ١٠١ إلى ١٠٥ على تقييمات العقارات التطويرية. ويشمل هذا المعيار فقط تعديلات أو متطلبات إضافية أو أمثلة محددة عن كيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار. ويجب أيضاً على تقييمات العقارات التطويرية اتباع المعيار ٤٠٠ الحقوق والمصالح العقارية.<sup>٢</sup>

وفي سياق هذا المعيار تُعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جاريةً في تاريخ التقييم، وتشمل:

- (أ) بناء المباني.
- (ب) الأراضي غير المطورة الجاري تزويدها بالبنية التحتية.
- (ج) إعادة تطوير الأراضي المطورة في السابق.
- (د) تحسين المباني أو المنشآت القائمة أو تغييرها.
- (هـ) الأراضي المخصصة للتطوير في إحدى المخططات المعتمدة.
- (و) الأراضي المخصصة للاستخدامات الأعلى قيمة أو كثافة في إحدى المخططات المعتمدة.

يمكن أن تكون هناك حاجةً إلى إجراء تقييمات للعقارات التطويرية لأغراض مختلفة. ويتحمل المُقيّم مسؤولية فهم الغرض من التقييم. وفيما يلي قائمةٌ غير حصرية بأُمثلة على الحالات التي يمكن أن تتطلب تقييماً للعقارات التطويرية:

- (أ) عند تحديد ما إذا كانت المشروعات المقترحة مجديةً من الناحية المالية.
- (ب) كجزء من الاستشارات العامة والالتزامات المالية لدعم معاملات الشراء وضمان القروض.
- (ج) لأغراض إعداد التقارير الضريبية كثيراً ما تكون تقييمات العقارات التطويرية ضروريةً لتحليل ضرائب القيمة المضافة.
- (د) الدعاوى القضائية التي تستلزم تحليل التقييم في حالات، مثل: المنازعات بين المساهمين وحسابات الخسائر.

- (د) الدعاوى القضائية التي تستلزم تحليل التقييم في حالات، مثل: المنازعات بين المساهمين وحسابات الخسائر.
- (هـ) لأغراض التقارير المالية عادةً ما يكون تقييم العقارات التطويرية ضروريًا فيما يتعلق بالحسابات الخاصة باندماج المنشآت، ومشتریات ومبيعات الأصول وتحاليل الاضمحلال في القيمة.
- (و) الأحداث النظامية أو القانونية الأخرى التي يمكن أن تتطلب تقييم العقارات التطويرية، مثل: نزع الملكية.

عند تقييم العقارات التطويرية يجب على المُقيّم اتباع المعيار المطبق لذلك النوع من الأصول أو الالتزامات (على سبيل المثال: المعيار ٤٠٠ «الحقوق والمصالح العقارية»).

## أسس القيمة



يجب على المُقيّم اختيار أساس القيمة المناسبة عند تقييم العقارات التطويرية وفقًا لمعيار ١٠٤ أسس القيمة. عادةً ما يشمل تقييم العقارات التطويرية عددًا كبيرًا من الافتراضات والافتراضات الخاصة بشأن حالة أو وضع المشروع عند إنجازه، على سبيل المثال: يمكن أن تنص الافتراضات الخاصة على أن مشروع التطوير قد أُنجز، أو أن العقار مؤجرٌ بالكامل. ووفقًا لمتطلبات المعيار ١٠١ نطاق العمل، يجب اطلاع كافة أطراف عقد التقييم على الافتراضات الهامة والخاصة المستخدمة في أيّ عملية تقييم ويجب إقرارها والاتفاق عليها في نطاق العمل. كما يمكن أن تكون هناك حاجةً إلى إيلاء عناية خاصة عند إمكانية اعتماد أطراف أخرى على نتيجة التقييم.

يمكن أن لا يمثل المشروع أعلى وأفضل استخدام للأرض في الحالات التي تغير فيها السوق بعد تصميم المشروع. وفي هذه الحالة يمكن أن تكون تكاليف إنجاز المشروع المقترحة في البداية عديمة الصلة؛ نظرًا لقيام البائعين في السوق إما بهدم المباني المنجزة جزئيًا أو استخدامها في مشروع بديل. ولا بد أن تعكس قيمة العقارات التطويرية قيد الإنشاء القيمة الحالية للمشروع البديل والتكاليف والمخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع.

## أساليب وطرق التقييم



يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم جميعها على تقييم أيّ مصلحة عقارية. وهناك أسلوبان رئيسيان متعلقان بتقييم العقارات التطويرية، هما:

(أ) أسلوب السوق

(ب) طريقة القيمة المتبقية، وهي مزيجٌ من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة ويستند ذلك إلى «إجماليّ قيمة التطوير» المنجزة واقتطاع تكاليف التطوير وعائد المطور للوصول إلى القيمة المتبقية للعقارات التطويرية

ويعتمد أسلوب التقييم المقرر استخدامه على أساس القيمة المطلوب وكذلك حقائق وظروف معينة، مثل: مستوى المعاملات الأخيرة، ومرحلة تطوير المشروع، والتحركات في الأسواق العقارية منذ بداية المشروع، وينبغي أن يكون دائماً الأسلوب الأنسب لتلك الظروف؛ لذلك فإن عملية اختيار الأسلوب الأنسب باللغة الأهمية.

### ٢,٣,١ أسلوب السوق

تكون بعض أنواع العقارات التطويرية متجانسةً ومتداولةً بكثرة في السوق بحيث تكون هناك بيانات كافية من المبيعات الأخيرة لاستخدامها كمقارنة مباشرة في الحالات التي يكون فيها التقييم مطلوباً. في معظم الأسواق، يمكن أن يفرض أسلوب السوق قيوداً على العقارات التطويرية الأكبر أو الأكثر تعقيداً أو العقارات الأصغر التي تكون تكون فيها التحسينات المقترحة غير متجانسة. ويرجع ذلك إلى أن عدد المتغيرات بين العقارات المختلفة ودرجتها يتسبب في إجراء مقارنات مباشرة بين كافة المتغيرات غير القابلة للتطبيق على الرغم من أن الأدلة السوقية المعدلة بشكل صحيح (انظر المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، القسم ٢٠,٥) يمكن أن تستخدم كأساس لعدد من المتغيرات الموجودة في التقييم.

يُعد تطبيق أسلوب السوق صعباً للعقارات التطويرية التي قد بدأت أعمال التحسين فيها ولكنها لم تنته بعد. ونادراً ما تنتقل ملكية هذه العقارات بين المشاركين وهي في حالة منجز جزئياً، باستثناء إذا كان ذلك جزءاً من نقل ملكية المنشأة أو كان البائع إما معسراً أو مفلساً، ومن ثم فإنه غير قادر على إنجاز المشروع. وحتى في حالة احتمال وجود أدلة على نقل ملكية عقار تطوير آخر منجز جزئياً مباشرة قبل تاريخ التقييم، فإن درجة إنجاز العمل ستختلف بالتأكيد حتى وإن كانت العقارات متشابهة. يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسباً لتحديد قيمة أي عقار مكتمل كأحد المدخلات المطلوب في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية (القسم ٩٠).

### ٢,٣,٢ أسلوب الدخل

يمكن أن يشمل تقدير القيمة المتبقية لأي عقار تطوري استخدام نموذج التدفقات النقدية في بعض الأسواق. كما يمكن أن يكون أسلوب الدخل مناسباً لتحديد قيمة أي عقار منجز كأحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية.

### ٢,٣,٣ أسلوب التكلفة

يمكن استخدام أسلوب التكلفة كوسيلة لبيان قيمة العقارات التطويرية، مثل: أي تطوير مقترح لأحد المباني أو المنشآت الأخرى التي لا يوجد لها سوق نشط عند إنجاز أعمال التطوير بها. يستند أسلوب التكلفة إلى المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن أي مشتري لن يدفع في أي أصل ما يزيد عن المبلغ المدفوع مقابل إنشاء أي أصل له نفس الاستخدام. يجب على المقيّم مراعاة التكلفة التي يتكبدها أي مشتري محتمل للحصول على أصل مماثل مع إمكانية تحقيق نفس الربح من التطوير الذي يمكن الحصول عليه من تطوير العقار محل التقييم.



ومع ذلك ما لم تكن هناك ظروفًا غير عادية تؤثر على العقار التطويري محل التقييم، وستتكرر عملية تحليل أيّ تطوير مقترح وتحديد للتكاليف المتوقعة لأيّ بديل افتراضيّ بشكل فعّال إما في أسلوب السوق أو طريقة القيمة المتبقية كما هو موضّح أعلاه، والتي يمكن تطبيقها مباشرةً على العقار محل التقييم.

#### ٢,٣,٤ طريقة القيمة المتبقية

تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. وهي من الطرق المتقدمة التي تندرج تحت أسلوب تقييم الدخل.

تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافًا كبيرًا من حيث التعقيد والتطور عن النماذج الأكثر تعقيدًا التي تسمح بمزيد من الدراسة للمدخلات ومراحل التطوير المتعددة والأدوات التحليلية المتطورة. ويستند النموذج الأنسب إلى حجم التطوير المقترح ومدته وتعقيده.

ينبغي على المُقيّم عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية دراسة وتقييم معقولة وموثوقة ما يلي:

- أ) مصدر المعلومات الخاصة بأيّ مبانٍ أو منشآت مقترحة، كأيّ مخططات ومواصفات يتم الاعتماد عليها في عملية التقييم.
- ب) أيّ مصدر للمعلومات عن تكاليف البناء وغيرها من التكاليف التي يتم تكبدها خلال إنجاز المشروع والتي سيتم استخدامها في التقييم.

تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجةً إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة.

أ) قيمة العقارات المنجزة.

ب) تكاليف البناء.

ج) أتعاب المستشارين.

د) تكاليف التسويق.

هـ) الجدول الزمني.

و) تكاليف التمويل.

ز) أرباح التطوير.

ح) معدل الخصم.

# تمارين الوحدة الثانية:

مقدمة إلى معايير التقييم الدولية



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١. يُوصى باستخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للتقييم، وخاصة في حالة عدم وجود معطيات وبيانات واقعية وملحوظة
٢. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده: أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة
٣. أسلوب السوق هو: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك، أو المالك المحتمل لأغراض غير استثمارية أو تشكيلية خاصة
٤. في طريقة أسلوب التكلفة تُجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار
٥. يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال
٦. القيمة السوقية هي: السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيم
٧. تاريخ التقييم: هو التاريخ الذي يستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل
٨. الإيجار السوقي هو: المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجرٍ مجبرٍ ومستأجرٍ راغبٍ، بشروط تأجيرٍ مناسبة
٩. يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة
١٠. قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم وتاريخ الإصدار

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١. الغاية من استخدام الإطار العام لمعايير التقييم الدوليّة هو وضع إجراءات تتسم بـ:
  - (أ) الشفافية والثبات والموضوعية.
  - (ب) المصدقية والوضوح والدقة.
  - (ج) البعد عن التضليل.
  - (د) جميع ما سبق.
٢. يجب أن يتم التقييم من قِبَل فرد أو شركة تتوفر لديه المهارات التالية:
  - (أ) المهارات الفنية والخبرة والمعرفة الملائمة بالأصل
  - (ب) المهارات الذهنية الكافية لسد الثغرات والتحايل.
  - (ج) المهارات التي تمكن من إعطاء الأصل أكثر مما يستحق.
  - (د) جميع ما سبق.
٣. عند تقديم التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب توفر إحدى المعلومات التالية على الأقل:
  - (أ) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة
  - (ب) المدخلات الرئيسة المستخدمة.
  - (ج) وثائق نطاق العمل.
  - (د) جميع ما سبق.

٤. عند قيام طرفٍ آخر بتقديم معلومات لعملية التقييم يجب على المُقيِّم:  
أ) قبولها وتسجيلها والعمل بها. (ج) التحقق من أهليتها ومصدرها قبل الاعتماد عليها.  
ب) رفضها وعدم النظر إليها مطلقاً. (د) لا شيء مما سبق.

٥. يشمل المعيار ١٠١ نطاق العمل على:

- أ) هوية المقيم. (ج) ميثاق العمل.  
ب) تاريخ التقييم. (د) أ و ب معاً.

أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:



(البيع القسري، رسملة الدخل، القيمة الحالية للتدفقات النقدية، نماذج التسعيرات ذات الخيارات المتنوعة، القيمة التكاملية، القيمة المنصفة، الخروج عن المعايير، القيمة السوقية، أسلوب السوق، القيمة الاستثمارية، أسلوب التكلفة، أسلوب الدخل)

١. أساليب التقييم تشمل: \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_.
٢. أساس القيمة ويشمل: \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_.
٣. من الطرق التي تندرج تحت أسلوب الدخل \_\_\_\_\_.
٤. يستخدم مصطلح \_\_\_\_\_ في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجمار للقيام بالبيع.
٥. هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي.

## الملاحظات:

---

---

---

---

---

---

---

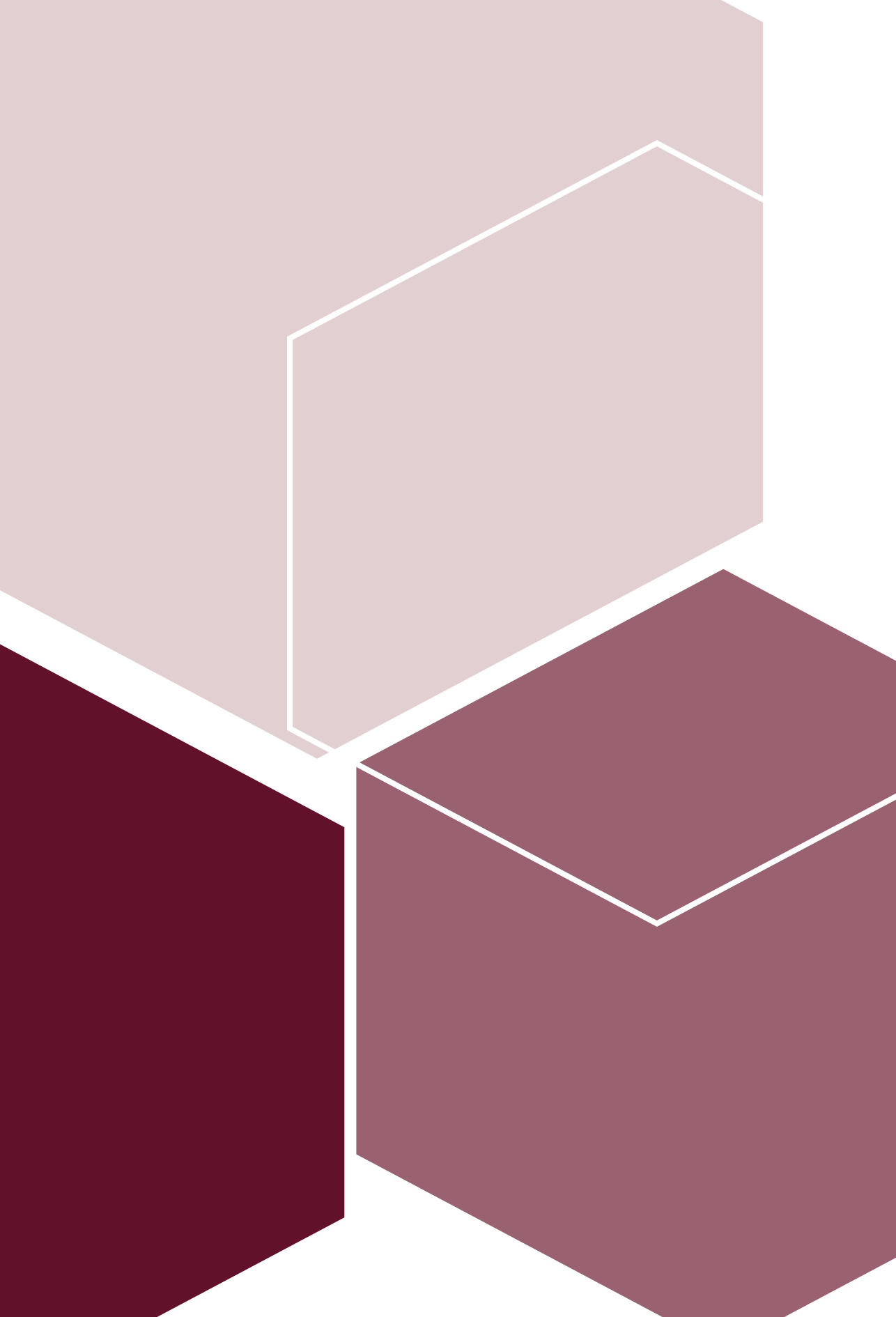
---

---

---

---

# حل التمارين



## حلول تمارين الوحدة الأولى:

نظام المُقيِّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية ولائحة عضوية الهيئة وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١. الهيئة السعودية للمُقيِّمين المُعتمدين غير هادفة للربح ولها ميزانية مستقلة
٢. يتم إيقاف مخالف أحكام النظام من ممارسة مهنة التقييم مدة خمس سنوات
٣. يجب على العضو الأساسي اجتياز الاختبارات التي تعقدها الهيئة -غير اختبار الزمالة- من أجل تأهيله
٤. ليس بالضرورة أن كل من يمارس مهنة التقييم هو عضواً أساسياً في الهيئة
٥. لا بد أن يكون الشخص المتقدم للقيد في السجل كامل الأهلية
٦. يسري الميثاق على المُقيِّمين الداخليين فقط والذين أُسْتُثِنُوا من النظام حال ممارستهم إحدى خدمات التقييم
٧. يجوز للمُقيِّم أن يجمع بين المهنة ومزاولة الأعمال التي لا تتعارض مع سلوك المهنة وآدابها
٨. ينص مبدأ الاستقلالية على أن يحظرُ على المُقيِّم قبول هدايا، أو هبات، أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها
٩. ينص مبدأ الكفاءة على وجوب إفصاح المُقيِّم عن حالته كمُقيِّم داخلي، أو مُقيِّم خارجي مستقل
١٠. يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

- ١- من شروط مزاولة مهنة التقييم:  
(أ) ن يكون من العاملين في شركة تمارس مهنة التقييم. (ج) أن يكون شخصاً خبيراً بمجال التقييم.  
**(ب) أن يكون عضواً أساسياً في الهيئة.**  
(د) أن يكون أي شخص مهتم في المجال من عامة الناس.
- ٢- من مبادئ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم:  
**(أ) السلوك المهني.**  
(ج) محدودية العملاء.  
(ب) اعتبار المصالح الشخصية. (د) اعتبار الآراء والأهداف المحددة مسبقاً.
- ٣- تُطبق على كل من يخالف أحكام النظام أيّاً من العقوبات التالية:  
(أ) الإنذار. (ج) إلغاء الترخيص.  
(ب) السجن لمدة خمس سنوات. **(د) الإجابة أ و ج.**



٤- يندرج تحت مبدأ \_\_\_\_\_ أنه يحظرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقيِّم.

أ) النزاهة. (ج) السلوك المهني.

ب) الكفاءة. (د) الاستقلالية.

أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:



(المُقيِّم، إعداد وتطوير المعايير، معايير التقييم ، المُقيِّم المُعتمد، أعضاء أساسيون، عضو أساسي مؤقت، التقييم، أعضاء منتسبون)

١. التقييم العقاري هو عملية تقدير قيمة العقارات بكافة أنواعها وفقاً لنوع محدد للقيمة ولغرض محدد.
٢. العضو الأساسي المؤقت وهي العضوية التي سبق منحها لمن تقدم لها ممن كان ممارساً لأعمال تقييم العقارات عند نفاذ النظام.
٣. المُقيِّم المُعتمد هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية والذي يرخص له بمزاولة مهنة التقييم.
٤. من أهداف الهيئة التي تسعى إليها إعداد وتطوير المعايير .
٥. معايير التقييم هي المعايير التي تعتمد عليها الهيئة.

حلول تمارين الوحدة الثانية:  
مقدمة إلى معايير التقييم الدولية

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

1. يُوصى باستخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للتقييم، وخاصة في حالة عدم وجود معطيات وبيانات واقعية وملحوظة ✓
2. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده: أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة ✓
3. أسلوب السوق هو: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك، أو المالك المحتمل لأغراض غير استثمارية أو تشكيلية خاصة ×
4. في طريقة أسلوب التكلفة تُجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ✓
5. يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال ×
6. القيمة السوقية هي: السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيم ×
7. تاريخ التقييم: هو التاريخ الذي يستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل ✓
8. الإيجار السوقي هو: المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجرٍ مجبرٍ ومستأجرٍ راغبٍ، بشروط تأجيرٍ مناسبة ×
9. يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة ×
10. قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم وتاريخ الإصدار ✓

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

1. الغاية من استخدام الإطار العام لمعايير التقييم الدوليّة هو وضع إجراءات تتسم بـ:  
(أ) الشفافية والثبات والموضوعية.  
(ب) المصداقية والوضوح والدقة.  
(ج) البعد عن التضليل.  
(د) **جميع ما سبق.**
2. يجب أن يتم التقييم من قِبَل فرد أو شركة تتوفر لديه المهارات التالية:  
(أ) **المهارات الفنية والخبرة والمعرفة الملائمة بالأصل.**  
(ب) المهارات الذهنية الكافية لسد الثغرات والتحايل.  
(ج) المهارات التي تمكن من إعطاء الأصل أكثر مما يستحق.  
(د) جميع ما سبق.

٣. عند تقديم التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب توفر إحدى المعلومات التالية على الأقل:
- أ) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة  
ب) المدخلات الرئيسة المستخدمة.  
ج) وثائق نطاق العمل.  
د) **جميع ما سبق.**

٤. عند قيام طرفٍ آخر بتقديم معلومات لعملية التقييم يجب على المُقيم:
- أ) قبولها وتسجيلها والعمل بها.  
ب) رفضها وعدم النظر إليها مطلقاً.  
ج) **التحقق من أهليتها ومصدرها قبل الاعتماد عليها.**  
د) لا شيء مما سبق.

٥. يشمل المعيار ١٠١ نطاق العمل على:

- أ) هوية المقيم.  
ب) تاريخ التقييم.  
ج) ميثاق العمل.  
د) **أ و ب معاً.**

ج **أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:**

(البيع القسري، رسملة الدخل، القيمة الحالية للتدفقات النقدية، نماذج التسعيرات ذات الخيارات المتنوعة، القيمة التكاملية، القيمة المنصفة، الخروج عن المعايير، القيمة السوقية، أسلوب السوق، القيمة الاستثمارية، أسلوب التكلفة،  
أسلوب الدخل)

١. أساليب التقييم تشمل: **أسلوب السوق** و **أسلوب الدخل** و **أسلوب التكلفة**.
٢. أساس القيمة ويشمل: **القيمة المنصفة** و **القيمة التكاملية** و **القيمة السوقية** و **القيمة الاستثمارية**.
٣. من الطرق التي تندرج تحت أسلوب الدخل **القيمة الحالية للتدفقات النقدية**.
٤. يستخدم مصطلح **البيع القسري** في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإكراه للقيام بالبيع.
٥. **الخروج عن المعايير** هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي.

# المراجع



- كتاب معايير التقييم الدولية (النسخة العربية سارية من ٢٠٢٠/١/٣١ - الطبعة الأولى).
- كتاب نظام المُقيِّمين المُعتمدين.
- كتاب اللائحة التنفيذية لنظام المُقيِّمين المُعتمدين.
- كتاب لائحة عضوية الهيئة السعودية للمقيِّمين المعتمدين.
- القواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة السعودية للمقيِّمين المعتمدين.
- كتاب ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم - إصدار ٢٠١٥/٦/٣٠م.

