أكاديمية تقييم
TAQEEM ACADEMY

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers
تقييم
TAQEEM

مقدمة إلى الإطار التنظيمي لمهنة تقييم الآلات والمعدات ومعايير التقييم الدولية

400

FEB-2022

ⓒ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ١٤٤٠هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الإطار التنظيمي لمهنة تقييم الآلات والمعدات في المملكة ومعايير التقييم الدولية. / الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .- الرياض ، ١٤٤٠هـ

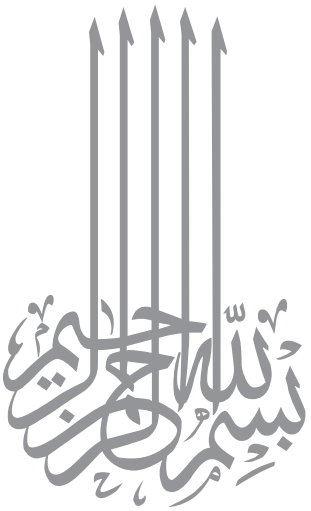
٧٣ ص ؛ ..سم

ردمك: ٧-٠-٩١٢٠٤-٦٠٣-٩٧٨

١- الالات ٢- التثمين أ.العنوان

ديوي ٦٢١,٨ ١٤٤٠/٤٣١٠

رقم الإيداع: ١٤٤٠/٤٣١٠
ردمك: ٧-٠-٩١٢٠٤-٦٠٣-٩٧٨


بسم الله الرحمن الرحيم

المحتويات

الوحدة الأولى: نظام المُقَيَّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية، ولائحة عضوية الهيئة، والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين الهيئة ،وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم	8
الفصل الأول: : نظام المُقيِّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية ولائحة عضوية الهيئة والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة	10
١,٠ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	10
١,١ دور وواجبات الهيئة	12
٢,٠ التعريفات	12
٣,٠ تصنيف المقيمين المعتمدين في فرع تقييم الآلات والمعدات وشروط منح شهادة الزمالة	14
٣.١ تصنيف العضويات	14
٣.٢ شروط منح شهادة الزمالة	15
٤,٠ مهنة التقييم	15
٤,١ شرط مزاولة المهنة	15
٤,٢ شروط القيد في السجل	15
٤,٣ إجراءات القيد في السجل	16
٤,٤ ما بعد القيد في السجل	16
٥,٠ ضوابط مزاولة مهنة تقييم الالآت والمعدات	17
٦,٠ المخالفات والعقوبات	20
٧,٠ أحكام عامة	23
الفصل الثاني: ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم	26
١,٠ نطاق تطبيق الميثاق	26
١,١ الغاية من الميثاق	27
١,٢ أهداف الميثاق	27
١.٣ مبادئ الميثاق	28
١,٤ المعلومات والمستندات	33
١,٥ الأدلة الإرشادية	34
تمارين الوحدة الأولى	36

الوحدة الثانية : مقدمة إلى معايير التقييم الدولية	38
الفصل الأول: الإطار العام	40
١,٠ مقدمة	40
٢,٠ المصطلحات	41
٣,٠ الإطار العام لمعايير التقييم الدولية	47
٣,١ محتويات الإطار العام لمعايير التقييم الدولية	47
الفصل الثاني :المعايير العامة	50
١,٠ المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية	50
١,١ المعيار ١٠١: نطاق العمل	51
١,٢ المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء	55
١,٣ المعيار ١٠٣: إعداد التقارير	55
١,٤ المعيار ١٠٤: أسس القيمة	57
١,٥ المعيار ١٠٥: أساليب وطرق التقييم	61
الفصل الثالث: معايير الأصول	64
المعيار ٣٠٠: الآلات والمعدات	64
تمارين الوحدة الثانية	69
حلول التمارين	72
المراجع	79

الوحدة الأولى

نظام المُقَيَّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية، ولائحة عضوية الهيئة، والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين

أهداف الوحدة الأولى:

أن يلّم المشاركون في نهاية الوحدة بنظام المُقَيِّمين المُعتمدين، و ولائحته التنفيذية، ولائحة عضوية الهيئة، والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم.

الفصل الأول: نظام المُقيِّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية ولائحة عضوية الهيئة والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة.

الفصل الثاني: ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الفصل الأول

نظام المُقيِّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية ولائحة عضوية الهيئة والقواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة

١.٠ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

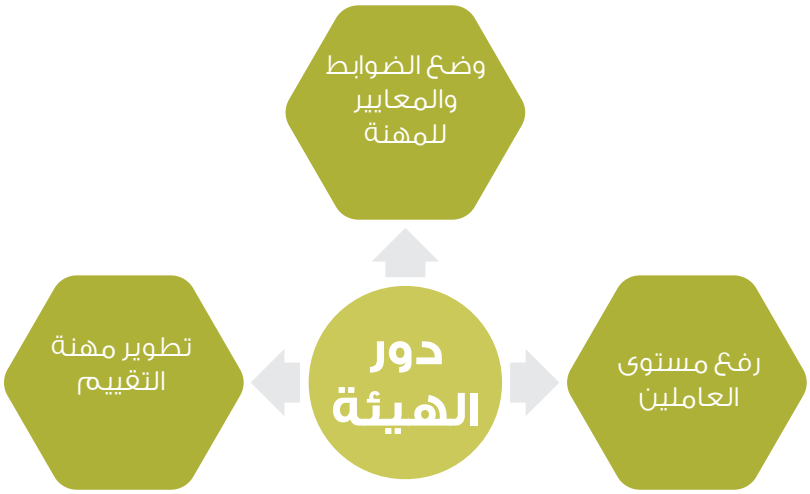
الهيئة السعودية للمُقَيِّمين المُعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المُقَيِّمين المُعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ (١٤٣٣/٧/٩هـ). وتهدف الهيئة لتطوير مهنة التقييم، 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 .

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»

ونظراً للحاجة الملحة للارتقاء بمهنة التقييم في المملكة، والتي تعتبر من أهم عناصر حفظ مدخرات وأصول المال العام فقد صدر نظام المُقَيِّمين المُعتمدين بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ (١٤٣٣/٧/٩هـ) وتعديلاته الذي يُعَرِّفُ 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 المعنيّة بنزع الملكيات على مساعدتها في اتخاذ القرارات الاقتصادية المهمة كقرار الشراء والبيع والاستحواذ والاندماج، وتقسيم الشراكات والإرث، وفض النزاعات والتعويضات، وتحديد جدوى الاستثمارات وإحلالها ونحوها.

وترى الهيئة أنّ 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 مهنياً وفنياً وأخلاقياً، وتأهيل الكوادر الشابة عبر برامج تعليمية متخصصة، واعتماد المُقَيِّمين المؤهلين لمزاولة المهنة في كل فروع التقييم.



جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

١.١ دور وواجبات الهيئة :

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 فروعه.
- وضع القواعد العامة اللازمة لامتحان الحصول على شهادة الزمالة لكل فرع من فروع التقييم.
- تنظيم دورات التعليم المهني المستمر لتطوير مستوى المنتمين 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.

٢.٠ التعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالعبارات التالية 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 للمُقَيِّمين المُعتمدين.

٥. **النظام:** نظام المُقَيِّمين المُعتمدين.

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 بِمِلْكِيَّة العقارات بكل التحسينات المثبتة عليها بشكل دائم، والملحقات التابعة المرتبطة بها. ومثال ذلك: الَّتَمُّلك والتصرف في المِلْكِيَّة، والرهن، والتأمين، ونزع المِلْكِيَّة، والارتفاق، والانتفاع.

- **فرع المنشآت الاقتصادية:** منشآت الأعمال، أو مصالح المِلْكِيَّة فيها على اختلاف حجومها، سواءً 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 المُقَيِّمون المُعتمدون من الهيئة في فرع الآلات والمعدات لدى الوزارة.

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

١٠. **معايير التقييم:** المعايير التي تعتمدها الهيئة.

١١. **المُقَيِّم المُعتمد:** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يُرَخَّص له بمزاولة المهنة وفقا لهذا النظام.

١٢. **اللائحة:** اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين 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 يعتمدها المجلس.

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

١٨. لجنة الإشراف: اللجنة 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 الترشُّح 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 المُقرَّر 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 المُخصَّصة للأعمال غير المباشرة ونحوها مما له صلة بأعمال التقييم.

٢٤. تقرير التقييم: الوثيقة التي يصدرها المقيم المعتمد لعملائه، مُتضمّنةً نتيجة التقييم، ومستوفيةً لالتزامات المقيم المعتمد المبيَّنة في النظام واللائحة والدليل، ومتوافقةً مع معايير التقييم المعتمدة.

٢٥. العميل: الشخص ذو الصفة 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 تعتمدها الهيئة لتنظيم مزاولة 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 تعتمدها الهيئة لتنظيم مزاولة المهنة.

٢٨. حساب المنشأة: حساب إلكتروني يُنشئه المقيّم 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٣.٠ تصنيف المقيمين المعتمدين في فرع تقييم الآلات والمعدات وشروط منح شهادة الزمالة

٣.١ تصنيف العضويات :

أولاً: العضو الأساسي:

١. **عضو أساسي مؤقت:** ويشترط في المتقدم لها ما يلي:
أ- أن يقدم ما يثبت كونه قائماً بأعمال تقييم الآلات والمعدات عند نفاذ النظام.
ب- أن يجتاز المستوى (الثاني) من اختبارات شهادة الزمالة في فرع تقييم الآلات والمعدات.

٢. **عضو أساسي:** وهي العضوية التي سبق منحها لمن تقدم لها ممن كان ممارساً لأعمال تقييم الآلات والمعدات لمدة لا تقل عن (٢٠) عشرين عاماً عند نفاذ النظام، واجتاز الاختبار الذي عقدته الهيئة من أجل تأهيله.

٣. **عضو أساسي زميل:** ويشترط في المتقدم لها ما يلي:
أ- الحصول على شهادة الزمالة في فرع تقييم الآلات والمعدات.
ب- أن يكون حاصلاً على درجة البكالوريوس في أي تخصص من إحدى الجامعات المعترف بها، ما لم يكن من الأعضاء الأساسين 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 الآلات والمعدات.

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 أيفئة من فئات العضوية الواردة في هذه اللائحة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٣.٢ شروط منح شهادة الزمالة :

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 الأساسين 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 الآلات والمعدات بالحصول على ما لا يقل عن (٢٠٠٠) ألفي 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 للمقيّمين المعتمدين.

٤.٠ مهنة التقييم

٤.١ شرط مزاولة المهنة

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

٤.٢ شروط القيد في السجل

- أن يكون المتقدم سعودي الجنسية.
- أن يكون كامل الأهلية.
- أن يكون حسن السيرة والسلوك، وغير محكوم عليه بحد أو بعقوبة في جريمة مُخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه اعتباره.
- ألاّ يكون قد صدر ضده قرار تأديبي بالفصل من الخدمة الحكومية في السنوات الثلاث الأخيرة، وألاّ 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 عضوًا أساسياً في الهيئة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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

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

٤.٣ إجراءات القيد في السجل

تُشَكَّل لجنةً تسمى (لجنة قيد المُقَيِّمين) مكوّنةً من ثلاثة أعضاء على النحو التالي:

- مسؤول من الوزارة لا تقل مرتبته عن المرتبة الرابعة عشر (رئيساً).
- مستشار قانوني (عضواً).
- مُقَيِّم مُزاول 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 مُددا مماثلة.

تُنفّذ إجراءات القيد عبر الأنظمة الإلكترونية، وذلك حسب الخطوات الآتية:

١. يُقَدّم 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 للبتّ فيها.
٣. يبلّغ 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.

تنعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها وتُصْدِر قراراتها بالأغلبية، على أن يقتصر تمثيل المُقَيِّمين في اجتماع اللجنة على المُقَيِّم المزاول للمهنة في الفرع الوارد في طلب القيد، وتَبُتُّ 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.

٤.٤ ما بعد القيد في السجل

تُصْدِرُ وزارة التجارة 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 يُقَدَّمُ قبل انتهاء الترخيص بتسعين يوماً على الأقل، ويدفع طالب الترخيص للأشخاص ذوي الصفة الطبيعية رسماً قدره ألف ريال (١٠٠٠ ريال سعودي) ألف ريال عند إصدار الترخيص وعند كل تجديد.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٥.٠ ضوابط مزاولة مهنة تقييم الالآت والمعدات

٥.١ لا يجوز للمقيّم 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 المقرَّر لهذه الخدمة، وتحديث معلوماته وبياناته في حساب المنشأة بشكل مستمر، ويجب عليه إخطار الهيئة عن أي تغيّر يحدث على تلك المعلومات والبيانات، وذلك في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ التغيّر.
٢. إبلاغ الهيئة بعنوان منشأته وبكل تغيّر 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 التغيّر أو من تاريخ فتح الفرع، ويكون الإبلاغ عن طريق الأنظمة الإلكترونية أو كتابةً عند تعذُّر 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 يمثلها من مباشرة اختصاصها في مراقبة جودة الأداء المهني.
٤. أن يبين عند توقيعه على تقارير التقييم نوع الفرع الذي رُخّص 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 المقيّم المعتمد بتزويد الهيئة أو أي جهة من الجهات الرسمية المختصة بنسخة معتمدة من تقريره باللغة العربية عند طلبها ذلك.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٧. وضع لوحة على مقر منشأة التقييم وفروعها -إن وجدت- تدل على مزاولة المهنة، على أن تتضمن اسم المقيّم المعتمد ورقم ترخيصه إذا كان المقيّم شخصاً ذا صفة طبيعية، أما إذا كان ذا صفة اعتبارية فتطبّق 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، ويُطالب بهذا الالتزام جميع الشركاء إذا كان المقيم المعتمد شخصاً اعتبارياً.
١٣. العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المُبلَّغة له من الهيئة.

٥,٤ مع عدم الإخلال بالتزامات المقيّم 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 التدرّب 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 مزاولة المهنة.
٧. العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المُبلَّغة 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 راغباً في ذلك أو كانت له مصلحة به - مباشرة أو غير مباشرة - كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو مُموّلاً لتملكه.
(ب) تقييم أي أصل إذا كان بينه وبين مالكه أو أحد الشركاء فيه أو أحد أعضاء مجلس إدارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

(ج) تقييم أي أصل لعميل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلاليته 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 المقيّم المعتمد إذا توقف عن مزاولة المهنة لأي سبب من الأسباب بصورة مؤقتة أو نهائية اتباع الإجراءات الآتية:
(أ) إخطار الوزارة والهيئة والعملاء بالتوقُّف ومدته في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ توقُّفه.
(ب) قيام الشركاء الآخرين في الشركة المهنية المُرخَّصة بأعمال التقييم عند توقُّف 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.

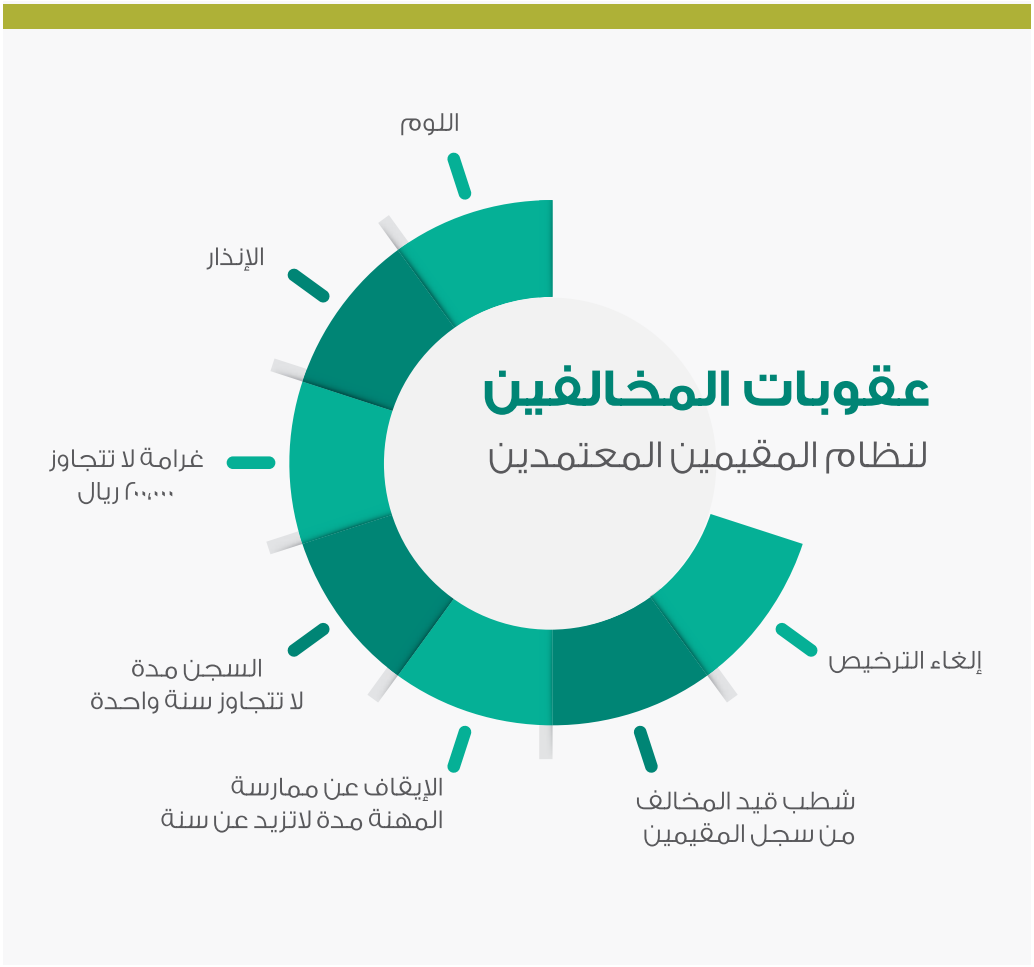
٢. إذا توقف المقيّم المعتمد عن مزاولة مهنته نهائيّاً أو لمدة يترتب عليها الإضرار بالعملاء أو الغير، فعليه أن يصفي جميع المعاملات المعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك، وذلك وفق الإجراءات الآتية:
(أ) إبلاغ الهيئة بالمعاملات المعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك، والإجراءات التي سيتخذها لتصفيتها، والمدة التي يتطلبها ذلك، على ألا تزيد في جميع الأحوال عن ستين يوماً.
(ب) يقدم المقيّم المعتمد بعد انتهاء المدة المحددة المشار إليها في الفقرة السابقة ما يثبت قيامه بإنهاء كافة المعاملات المعلقة والحقوق والالتزامات المترتبة على ذلك.
(ج) لا يقبل توقف المقيّم المعتمد عن مزاولة المهنة، ولا يؤشر بذلك أو يشطب من سجل قيد المقيّمين 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 المعلقة لديه، والحقوق، والالتزامات المترتبة على ذلك.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٦.٠ المخالفات والعقوبات

دون إخلالٍ بأيِّ عقوبةٍ أشدّ 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 المُقَيِّمين المُعتمدين.
- السجن مدة لا تتجاوز سنة واحدة.
- يجب أن يُراعى تناسب العقوبة مع المخالفة.



جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

١. في حالِ صدورِ قرارٍ قطعيٍّ بعقوبة الإيقاف، أو إلغاء الترخيص، أو الشطب، تُصَفَّى على نفقة من صَدَرَ 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، تكلّف 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 أتعاب مستحقة لها ولمن تكلفه بالتصفية نظير هذه الأعمال.

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

- مزاولة مهنة التقييم دون الحصول على ترخيص.
- مزاولة مهنة التقييم بعد إلغاء الترخيص، أو شطبه، أو انتهائه أوعدم 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 مزاولة مهنة التقييم خلافاً للحقيقة.
- انتحال لقب من الألقاب التي تُطلق على مُزاوليّ مهنة التقييم.
- يحق للمجلس -أو من يفوضه- شطب العضوية في حالة صدور قرار يقضي بشطب العضو الأساسي من سجل المقيّمين المعتمدين، أو إذا أخلّ العضو غير المرخص بمعايير التقييم أو سلوك المهنة وآدابها أو بالواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

أبرز مخالفات نظام
المقيمين المعتمدين

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

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

مزاولة مهنة التقييم دون الحصول على ترخيص

مزاولة مهنة التقييم بعد إلغاء الترخيص أو انتهائه

انتحال لقب من الألقاب التي تطلق عادة على المقيمين

فتح أو إنشاء أو إدارة مكتب لمزاولة التقييم دون ترخيص

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٧.٠ أحكام عامة

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. تُنَظِّم العلاقة بين المُقَيِّمين المُعتمدين المرخص لهم وفقاً لهذا النظام، والمُقَيِّمين المُعتمدين غير السعوديين وفقاً لما يحدده هذا النظام ونظام الشركات المهنية.

٣. يجوز لمن أُلغيَ 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 بمزاولته 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الملاحظات:

الملاحظات:

الفصل الثاني

ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم

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

١.٠ نطاق تطبيق الميثاق

يجب أنْ يَمتثل لهذا الميثاق كافة المُقَيِّمين الذين تُرَخِّص لهم الهيئة بمزاولة مهنة التقييم سواءً كان:

- بصورة مؤقتة لحين اعتمادهم أو عند اعتمادهم، سواءً كانوا أشخاصًا ذوي صفات طبيعية، أو شركات ذات صفات اعتبارية.
- يجب على المُقَيِّم أن يتأكد من التزام الموظفين التابعين له أو المشاركين في عملية التقييم وتمسكهم بهذا الميثاق.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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

١.١ الغاية من الميثاق

- تطوير المهنة والحفاظ على استمراريتها ورفعة 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.

١.٢ أهداف الميثاق

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

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

المبادئ الأساسية
لميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم

السلوك المهني

الكفاءة

الإستقلالية

النزاهة

المبدأ الأول: النزاهة

١. يلتـزم المُقَيِّـم بالوضـوح والأمانـة والتعامـل الصـادق، والبعـد عـن الغـش أو الخـداع في جميـع العلاقـات المهنيةوالتجاريـة.

٢. يجـب عـلى المُقَيِّـم أنْ يقـوم بعملـه بمصداقيـة ومهنيـة وإخـلاص، وأن يتسـم بالعـدل لتكـون أحكامـه غـير منحـازة وآراؤه محايـدة.

٣. يجـب عـلى المُقَيِّـم أنْ يَتسـم بالقناعـة والزهـد عـن المطامـع فيـترك الشـبهات ويترفـع عـن مواقـف الريبـة، فيـدع مـا يريبـه إلى مـا لا يريبـه، وقـد يُمْسِـك عـن شيءٍ مـن المبـاح مخافـةَ الوقـوعِ فيـما هـو محظـور.

٤. يَحْظَـر عـلى المُقَيِّـم أن يَعُـدَّ أو ينـشر أو يتـداول أو يشـير إلى أو يرتبـط عـن عمـدٍ بـأيّ حـالٍ، وبـأيٍّ مهمـة، أو خدمـة حـول تقريـر تقييـم يعتقـد بأنـه يتضمـن آراء أو معلومـات أو تحليـلات أو نتائـج إمـا خاطئـة أو مضللـة أو متحيـزة أو غـير دقيقـة أو غـير مـبررة.

٥. يَحْجِبُ أو يَحْذِفُ معلومات مطلوبًا إدراجها، وما من شأنه أن يكون مضللاً.

٦. إذا أدرك المُقَيِّـم في وقـت لاحـق ارتباطـه بمثـل هـذه التقييـمات فعليـه اتخـاذ خطـوات فوريـة للتخـلي عنهـا، عـلى سـبيل المثـال: مـن خـلال إصـدار نسـخة معدلـة مـن التقييـم أو التقريـر.

٧. يَحْظُـرُ عـلى المُقَيِّـم عنـد الدعايـة لنفسـه أو التسـويق لجهـة عملـه للفـوز بتكليـف بـأداء أعـمال أن يَدَّعـي لنفسـه مؤهـلات علميـة أو مهنيـة أو خـبرة سـابقة لا يتمتـع بهـا، أو أن يتغـاضى عـن تصحيـح معلومـة حولهـا.

٨. يَحْظُـرُ عليـه اسـتخدام معلومـات غـير صحيحـة، أو إعلانـات مضللـة، أو عروضـاً مبالغًـا فيهـا عـن الخدمـات التـي يقدمهـا.

٩. يَحْظُرُ عليه تقديم ادعاءات كاذبة، أو مقارنات واهية، أو إشارات مسيئة لأعمال المُقَيِّمين الآخرين.

١٠. يَحْظُرُ على المُقَيِّم أن يقوم بعمله بطريقـة تقـود إلى الخطـأ.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

١١. يَحْظُرُ على المُقَيِّم أن يقوم أو يشارك في تقديم خدمات التقييم التي يرفض عامة المُقَيِّمين القيام بها لأسباب منطقية.
١٢. يَلتزم المُقَيِّم أن يتصرف على نحو يؤكد التزامه بالأنظمة والتشريعات النافذة والمتعلقة بعمله.
١٣. يَلتزم المُقَيِّم بتجنب المواقف التي قد تؤدي بطرف ثالث حصيفٍ ومطلعٍ أن يستنتجَ بأن نزاهته ونزعته المهنية نحو الشك قد تعرضت للشبهة.
١٤. يَحْظُرُ على المُقَيِّم قبول هدايا، أو هبات، أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها أو بعد اكتمالها بناءً على نتيجة عمله.

المبدأ الثاني: الاستقلالية

١. يَلتزم المُقَيِّم بعدم التنازل عن الأحكام المهنية بسبب التحيز، أو تعارض المصالح، أو أيّ تأثيرٍ خارجي.
٢. يَحْظُرُ على المُقَيِّم أن يتصرف عن طرفيْن أو أكثر في المسألة نفسها إلاّ بموافقة خطية من الطرفين.
٣. يجب أن يَتخذ المُقَيِّم جميع الاحتياطات اللازمة؛ لضمان عدم نشوء تعارضٍ للمهام بين مصالح عملائه بعضهم البعض.
٤. يجب أن يتخذ المُقَيِّم عند تقييم أصل ما جميع الاحتياطات اللازمة؛ لضمان عدم وجود مصلحة مباشرة أو غير مباشرة له أو لشركته أو أقاربه أو أصدقائه أو شركائه في هذا الأصل، وتشمل المصلحة غير المباشرة كل ما يؤثر عليه تقييم الأصل محل التقييم، وعند وجود مثل هذا التعارض عليه بالإفصاح عنه.
٥. يجب على المُقَيِّم الإفصاح عن حالته كمُقَيِّم داخلي، أو مُقَيِّم خارجي مستقل.
٦. يجب الإفصاح عن التعارضات المحتملة خطياً قبل قبول المهمة، أو التعارضات التي يكتشفها المُقَيِّم في وقت لاحق.

- يجب الإفصاح عن التعارضات التي لم يكتشفها المُقَيِّم إلا بعد الانتهاء من التقييم، فور اكتشاف تلك التعارضات.
- يلتزم المُقَيِّم بتنفيذ أي مهمة بحزمٍ واستقلالية ودون اعتبارٍ للمصالح الشخصية.
- يلتزم المُقَيِّم عند تقييم ملكية ما ألاّ يدع ميوله الشخصية تؤثر على التقييم.
- يَحْظُرُ على المُقَيِّم أنْ يَقبل مهام التقييم، أو أن يَعُدَّ أي تقييم ينطوي على آراءٍ مقررةٍ مسبقاً أو أهدافٍ محددةٍ سلفاً.
- يَحْظُرُ أنْ تَعتَمِد رسوم أو أتعاب التقييم على نتائج التقييم، كأن تقدر بنسبة مئوية من قيمة الأصل، أو أن تشترط بتنفيذ الصفقة مثلاً.
- يَحْظُرُ على المُقَيِّم أن يَقبل مُهمةً تعتمد على افتراضات من غير المرجح أن تتحقق في مدى زمني يتفق منطقياً مع تلك الافتراضات.
- يجب أن تكون الافتراضات منطقية كتقييم أرض بغرض إزالة التلوث منها، شريطة أن تصاحبها دراسة عن احتمال تحقيق الافتراض، وعن القيمة في حال عدم إمكانية تحققه.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

- يَحْظُرُ على المُقَيِّم الاعتماد على استنتاجات غيرَ مدعومةٍ، أو مبنيةٍ على أساسٍ من الإجحاف من أيِّ نوعٍ، أو استنتاجات تعكس رأياً مُجحفًا يعتمد عليه التقرير، أو يزيد من قيمته، أو استخدام ذلك.
- يجب أن يعمل المُقَيِّم على تنوع عملائه، وألاّ يعتمد كُلِّيَّةً على عددٍ محدودٍ من العملاء مما يهدد استقلاليته.
- عندما يقوم المُقَيِّم بمراجعة تقرير مُعَدٌّ بمعرفة مُقَيِّم آخر (كما يحدث في الإقراض الآمن أو غيره من الأغراض) يجب على المُقَيِّم أن يكون محايداً دائماً وأن يقدم حكمًا نزيهًا، وأن يبرر أسباب اتفاقه مع استنتاجات التقرير أو اختلافه معها.

المبدأ الثالث: الكفاءة

١. يجب أن يعمل المُقَيِّم بتحصيل العملاء أو أصحاب العمل على خدمات تقييمٍ مهنيةٍ على أتمِّ وجه.
٢. يَحْظُرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقَيِّم الوارد في الأدلة الإرشادية لهذا الميثاق، ولا يستوفي شروطه ومتطلباته.
٣. يجب أن يكون المُقَيِّم على يقينٍ من أنَّ لديه المعرفة والمهارات الفنية والخبرة اللازمة لأداء خدمة التقييم بكفاءةٍ ومهنيةٍ عاليةٍ ومستوىً لائق.
٤. يلتزم المُقَيِّم بالتصرف وفق المعايير الفنية والمهنية المعمول بها عند تقديم الخدمات المهنية.
٥. يجب على المُقَيِّم ممارسةَ الحكمِ السليم في تطبيق المعرفة والمهارات المهنية عند أداء الخدمة.
٦. 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.
٧. يلتزم المُقَيِّم باتخاذ الخطوات المناسبة لضمان الكفاءة المهنية للعاملين تحت إمرته، وأنْ يتوفر لديهم التدريب والإشراف المناسبَيْن.
٨. يجب على المُقَيِّم أنْ يعرف حدود قدراته، فإذا لم يكن لديه المعرفة المهنية والخبرة الكافية للاضطلاع بخدمة تقييمٍ وليس لديه القدرة على اكتسابها قبل إتمام المهمة فيجب عليه أنْ يستعين بشخصٍ لديه خبرة في ذلك النوع من المهام، أو أنْ يعتذر عن أداء المهمة.

المبدأ الرابع: السلوك المهني

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

١. قبول التعليمات:

يجب على المُقَيِّم قبل قبول أي مهمة أو الدخول في اتفاق لتنفيذها؛

- تفهّم أبعاد المهمة المطلوب أدائها، 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

- التأكد من أن المهمة لا تمثل خطراً على الامتثال بإحدى مبادئ هذا الميثاق، أو اتخاذ الضمانات المناسبة لدَرْئِهِ.
- تَسَلُّمِ تعليماتٍ أو تكليفاتٍ محددة من العميل، وأن يتم توثيقها خطياً بتفصيل يتفق مع معايير التقييم الدَّولَيَّة وذلك قبل بدء العمل؛ ولتفادي أي تفسير خاطئ للمعاني أو لنطاق العمل.
- يجب على المُقَيِّم الاعتذار عن قبول التكليف بأيّ مهمة لا تستوفي النقاط السابقة، وإذا قَبِلَ المُقَيِّم مهمة ثم اكتشف إحدى المخاطر على الامتثال لأيٍّ 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.
- يَحْظُرُ على المُقَيِّم قبول مهمة إذا كانت الظروف لا تسمح بتحقيق عمل دقيق وذي 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 كلِّ شخص، وتقليل الالتباس.

٣. الفعالية والمواظبة:

- يجب على المُقَيِّم العمل بفعالية في تنفيذ تعليمات العميل، والمواظبة على اطلاعه بمستجدات المهمة بصفةٍ دورية.
- يجب على المُقَيِّم العمل وفق متطلبات المهمة بعناية ودقة، والانتهاء منها في فترة زمنية معقولة.
- يجب على المُقَيِّم العمل بجدٍّ 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 وكِيَاسَة في جميع التعاملات مع العملاء والعامة، والاستجابة بسرعة وفعالية لجميع التعليمات والشكاوى المعقولة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٤. السرية:

- يلتـزم المُقَيِّـم بالتعامـل مـع شـؤون العميـل بتحفـظ وسريـة في جميـع الأوقـات، فـلا يَفصـح عـن أيِّ بيانـاتٍ حقيقيـةٍ حساسـةٍ تـم الحصـول عليهـا مـن العميـل، أو نتائـجَ مهمـةً تـم التوصـل إليهـا لصالحـه لأي شـخص أو طـرف آخـر.
- يَحْظُـرُ عـلى المُقَيِّـم اسـتخدام المعلومـات السريـة المكتسـبة نتيجـة العلاقـات المهنيـة لغـرض شـخصي، أو لصالـح طـرف ثالـث.
- يَلتـزم المُقَيِّـم بالحفـاظ عـلى سريـة المعلومـات التـي كشـف عنهـا العمـلاء الفعليـون، أو المحتملـون، أو صاحـب العمـل.
- يلتـزم المُقَيِّـم بالحفـاظ عـلى سريـة المعلومـات المكتسـبة نتيجـة العلاقـات المهنيـة داخـل المنشـأة، أو الشركـة المكلفـة أو خارجهـما.
- يلتـزم المُقَيِّـم بالحفـاظ عـلى السريـة في بيئتـه الاجتماعيـة، وأن يَحْـذَرَ مـن الإفصـاح غـير المقصـودِ لزمـلاء العمـل أو أفـراد الأسرة.
- يلتـزم المُقَيِّـم باتخـاذ الخطـوات اللازمـة لضـمان أن مرؤوسـيه ومستشـاريه ومسـاعديه يلتزمـون بالحفـاظ على مبدأ السرية.
- يلتـزم المُقَيِّـم بالاسـتمرار في الامتثـال لمبـدأ السريـة حتـى بعـد انتهـاء العلاقـة بـين المُقَيِّـم والعميـل أو صاحـب العمـل.
- يحـق للمُقَيِّـم اسـتخدام الخـبرة السـابقة عندمـا يغـير المُقَيِّـم عملـه أو يكتسـب عميـلاً جديـدًا، بـدون أن يسـتخدم أو يَفصـح عـن أيَّـةِ معلومـاتٍ سريـةٍ حصـل عليهـا نتيجـةُ لأيِّ علاقـةٍ مهنيـةٍ أو تجاريـةٍ سـابقةٍ.

٥. الإفصاح:

- الإفصـاح أمـرٌ أسـاسٌ؛ لـكي يَفهـم مسـتخدمو التقييـم القضايـا الرئيسـة، ولضـمان أن تقريـر التقييـم ليـس مضللاً، ومـع ذلـك فالإفصـاح وحـده ليـس كافيـاً لتلبيـة المعايـير الأخلاقيـة، ومـع عـدم الإخـلال بمبـدأ السريـة فإنـه يجـوز الإفصـاح عـن معلومـات سريـة بـشرط توافـرِ حـقٍ نظامـيٍّ أو مهنـيٍّ أو واجـبٍ للإفصـاحٍ مثـل:
- أن يكون الإفصاح مُصرحًا به بإذنٍ كتابيٍّ صريح من قبل العميل، أو صاحب العمل.
- أن يكون الإفصاح مَسموحًا به أو مَشروعًا نظامياً.
- أن يكون الإفصاح مطلوبًا 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 للمُقَيِّمين المُعتمدين.
- الرد على أيِّ استفسارٍ أو تحقيقٍ من قبل الهيئة.
- الاستجابة لإجراءٍ رقابي مَعمول به داخل الهيئة، كالعرض على لجنة النظر في المخالفات.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

- حماية مصالح المُقَيِّم 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 قِبل المُقَيِّم.
- مدى الإلمام بالمعلومات المتعلقة وإمكانية إثباتها، فإذا كانت هناك معلومات غير كاملة، أو حقائق واستنتاجات لا أساس لها فيجب أنْ تُستخدم الأحكام المهنية في تحديد نوع الإفصاح الذي يتعين القيام به (إن لزم الأمر).
- طريقة الإفصاح المحتملة، والطرف المفصح له، ومدى مناسبته.

١.٤ المعلومات والمستندات

- يجب على المُقَيِّم أن يتحقق بدقةٍ من صحة البيانات المستخدمة في التقييم، وإمكانية الاعتماد عليها.
- يجب على المُقَيِّم عندما يَحصل على معلومات من العميل معرفة وتوثيق مدى ثقة العميل في هذه المعلومات، وأن يتأكد من دقتها بشكل معقول.
- يَحْظُرُ على المُقَيِّم 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 المُقَيِّم 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 المُقَيِّم مثل: الاستفسارات، والمعاينات، والمصادر، والطرق المستخدمة، والتحليل، والحسابات.
- يجب أن يحتوي الملف على كل المعلومات الداعمة لعمل المُقَيِّم، حتى عند تقديم تقرير مختصر للعميل.
- يجب أن يكون ملف العمل مُعَدَّاً بحيث يستطيع شخص لا علاقة سابقة له بالمهمة الاطلاع عليه، وتحديد مراحل العملية التي مرّ بها المُقَيِّم 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 وإلاّ تحتسب الفترة بعد انتهاء مدة التقاضي بما في ذلك الاستئناف.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

١,٥ الأدلة الإرشادية

تصدر الأدلة الإرشادية كملاحق لهذا الميثاق بهدف:

- تقديم العون للمُقَيِّم 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 المُقَيِّمين أو السوق أو العملاء..

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

تمارين الوحدة الأولى

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

١. الهيئة السعودية للمُقَيِّمين 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 أنّ 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 المُقَيِّمين الداخليّينَ فقط والذين أُسْتُثْنُوا من النظام حال ممارستهم إحدى خدمات التقييم
٧. يجوز للمُقَيِّم أن يجمع بين المهنة ومزاولة الأعمال التي لا تتعارض مع سلوك المهنة وآدابها
٨. ينص مبدأ الاستقلالية على أن يَحْظُرُ على المُقَيِّم قبول هدايا، أو هبات، أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها
٩. ينص مبدأ الكفاءة على وجوب إفصاح المُقَيِّم عن حالته كمُقَيِّم داخلي، أو مُقَيِّم خارجي مستقل
١٠. يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم

ب 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 شخصًا خبيرًا 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 مسبقًا.

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 يحظُرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقَيِّم.

أ) النزاهة. ج) السلوك المهني.

ب) الكفاءة. د) الاستقلالية.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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

(المُقَيِّم، إعداد وتطوير المعايير، معايير التقييم، المُقَيِّم المُعتمد، أعضاء أساسيون، عضو أساسي مؤقت، تقييم الآلات والمعدات، أعضاء منتسبون)

١. _____هي عملية تقدير قيمة الآلات والمعدات على اختلاف أنواعها، طبقاً لنوع محدد للقيمة ولغرض محدد.

٢. _____ وهي العضوية التي سبق منحها لمن تقدم لها ممن كان ممارسًا لأعمال تقييم الآلات والمعدات 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الوحدة الثانية

مقدمة إلى معايير التقييم الدولية

أهداف الوحدة الثانية:

في نهاية البرنامج، يستطيع المشاركون استيعاب الإطار العام لمعايير التقييم الدولية وما يحتويه من تعاريف ومبادئ ومفاهيم إضافة إلى المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية ومعايير الأصول الخاصة بتقييم الآلات والمعدات.

الفصل الأول:

الإطار العام (التعاريف، المبادئ، المفاهيم)

الفصل الثاني:

المعايير العامة

(المعيار ١٠١، المعيار ١٠٢، المعيار ١٠٣، المعيار ١٠٤، المعيار ١٠٥)

الفصل الثالث:

معايير الأصول

(المعيار ٣٠٠ الآلات والمعدات)

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الفصل الأول

الإطار العام

١.٠ مقدمة

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 إجراءاتِ تقييم تتّسم بالشفافية والثبات والموضوعية والمصداقية والوضوح والدقة والبعد عن التضليل.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٢.٠ المصطلحات

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

٢.١ الأصل أو الأصول

تسهيلًا 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 كلًّا من الكلمات التالية: «أصلٌ، مجموعةٌ أصول، التزامٌ، مجموعةُ التزامات، أو مجموعةٌ من الأصول والالتزامات.

٢.٢ أساس القيمة

تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (انظر المعيار ١٠٥: أساليب وطرق التقييم، الفقرة ١٠,١).

٢.٣ العميل

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

٢.٤ التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

٢.٥ معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

٢.٦ القيمة المنصفة

السعر المقدر لنقل ملكيّة أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٢.٧ القيمة السوقية العادلة

١. تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) «القيمة السوقية العادلة» على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.
٢. للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم ٢٠,٢٠٣١-١ على ما يلي: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة».

٢.٨ القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ «القيمة العادلة» بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

٢.٩ الاستخدام المقصود

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

٢.١٠ المُستخدم المقصود

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

٢.١١ القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

٢.١٢ الاختصاص القضائي

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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٢.١٣ قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار ١٠٤ أسس القيمة، القسم ٨٠) وهي:

(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.

(ب)صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

٢.١٤ القيمة السوقية

المبلغ المقدر 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 كلٌ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٢.١٥ يُمكن

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

٢.١٦ يجب

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

٢.١٧ ينبغي

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

وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، فيجب عليه توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا.

إذا كان المعيار ينص على أنّه « ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الإعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين »

٢.١٨ المُشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقًا لأساس (أو أسس) 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.

٢.١٩ السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

٢.٢٠ الغرض

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.

٢.٢١ هامٌ أو جوهريٌّ

يحتاج تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية 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) هامةٌ أو جوهريةٌ 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 وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمةٌ في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

٢.٢٢ الموضوع، الأصل محل التقييم

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

٢.٢٣ القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصلين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحةً فقط لمشتر بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينةً للأصل لا تكون لها قيمةٌ إلّا بالنسبة لمشتر معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تزاوجية.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٢.٢٤ التقييم

إجـراء أو عمليـة تحديـد رأي لقيمـة الأصـل أو الالتـزام في تاريـخ محـدد وفقًـا لمعايـير التقييـم الدوليـة. ويشـير «التقييـم» إلى فعـل أو عمليـة تحديـد تقديـر لقيمـة أصـل أو التـزام مـن خـلال تطبيـق معايـير التقييـم الدوليـة.

٢.٢٥ أسلوب التقييم

منهجيـة لتقديـر القيمـة تسـتخدم طريقـة أو أكـثر مـن طـرق التقييـم المحـددة (راجـع معيـار التقييـم الـدولي ١٠٥ أسـاليب وطـرق التقييـم).

٢.٢٦ طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

٢.٢٦ طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

٢.٢٧ التقييم

يقصـد بالتقييـم عمليـة أو إجـراء تحديـد وتقديـر قيمـة الأصـل أو الالتـزام مـن خـلال تطبيـق معايـير التقييـم الدوليـة.

٢.٢٨ غرض التقييم، الغرض من التقييم

انظر «الغرض».

٢.٢٩ مُراجع التقييم

مُراجـع التقييـم» هـو مقيّـمٌ يقـوم بمراجعـة عمـل مُقيّـم آخـر. ويمكـن أن يقـوم المُراجـع كجـزء مـن مراجعـة التقييـم بإجـراءات تقييـم معينـة، أو أن يبـدي رأيًـا في القيمـة.

٢.٣٠ القيمة

الـرأي الناتـج عـن عمليـة التقييـم الممتثلـة لمعايـير التقييـم الدوليـة. فهـو تقديـر إمـا للمقابـل النقـدي الأكـثر احتمالا لمصلحـة في أصـل أو المنافـع الاقتصاديـة مـن امتـلاك حصـة في أصـل وفـق أسـاس القيمـة المذكـور.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٢.٣١ المُقيّم

المُقيّـم» هـو فـردٌ أو مجموعـةٌ مـن الأفـراد أو منشـأةٌ تمتلـك المؤهـلات والقـدرة والخـبرة اللازمـة لتنفيـذ التقييـم بطريقـة مختصـة وموضوعيـة وغـير متحيّـزة. وفي بعـض الولايـات القضائيـة يلـزم الحصـول علـى ترخيـص قبـل أن يسـتطيع الشـخص أن يعمـل كمُقيّـم.

٢.٣٢ الوزن أو الأولوية

تُشـير كلمـة «الـوزن» إلى مقـدار الاعتـماد عـلى مـؤشر معـين للتوصـل إلى القيمـة النهائيـة (عـلى سـبيل المثـال: عنـد اسـتخدام طريقـة واحـدة يكـون وزنهـا ١٠٠٪)

٢.٣٣ الترجيح

تُشـير كلمـة «الترجيـح» إلى عمليـة تحليـل وتسـوية مـؤشرات مختلفـة للقيمـة، وتكـون عـادةً مـن أسـاليب وطـرق مختلفـة. ولا تشـمل هـذه العمليـة حسـاب متوسـط نتائـج التقييـمات، وهـو أمـرٌ غـير مقبـول

٢.٣٤ الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٣.٠ الإطار العام لمعايير التقييم الدولية

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية هو بمثابة تمهيد لمعايير التقييم الدّوليّة، 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. ويُناقِش الإطار العام لمعايير التقييم الدَّوْلِيَّة مفاهيم ومبادئ التقييم المتعارف عليها، فهو بمثابة مقدمة وشرح لجميع المعايير الأخرى، ولا يتضمن أيّ إجراءاتٍ يجب الالتزام بها بهدف الامتثال لمعايير التقييم الدَّوْلِيَّة.

٣.١ مبادئ الإطار العام لمعايير التقييم الدولية

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 وفقًا لمعايير التقييم الدّوليّة فإنّ هذا امتثالٌ ضمنيٌّ بأن التقييم قد أُعد وفقًا لجميع المعايير المتعلقة الصادرة عن المجلس.

- **الموضوعية**

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

يجب على المُقَيِّم 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 أي تأثير لعوامل شخصية.

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

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

اختصاص والكفاءة

نظـرًا لأنّ أعـمال التقييـم تسـتلزم ممارسـة مهـارات وإصـدار أحـكام تقديريـة، فمـن المتوقـع أن يقـوم بالتقييـمات فـردٌ أو منشـأةٌ تتوفـر لديهـا المهـارات الفنيـة والخـبرة والمعرفـة اللازمـة بالأصـل محـل التقييـم، والسـوق الـذي يتـداول فيـه، والغـرض مـن التقييـم.

وإذا كان المُقَيّـم لا يملـك جميـع المهـارات والخـبرات والمعـارف الفنيـة اللازمـة لأداء كافـة جوانـب مهمـة التقييـم فـلا مانـع مـن الاسـتعانة بمتخصصـين في نـواح معينـة لذلـك الغـرض بـشرط أنْ يذكـر ذلـك في نطـاق العمـل.

يُعـرف الاختصـاص والكفـاءة بأنـه: التمتـع بالمهـارات والمعـارف والقـدرات المطلوبـة للقيـام بـشيء مـا، يمكـن قياسـه جيـداً عـلى أسـاسِ معيـارٍ محـددٍ، وبالرجـوع إلى بيئـة العمـل، ويشـدد هـذا التعريـف عـلى قـدرة الأشـخاص عـلى الأداء وفـق المعايـير المتوقعـة مـن المُقَيِّمـين المِهنيِّـين، ويسـتلزم الاختصـاص والكفـاءة التمتـع بقـدرات ومهـارات مهنيـة وأخلاقيـات ومسـتوى ملائـم ومناسـب مـن المعرفـة الفنيـة.

فـلا ينبغـي أن يقـوم بالتقييـم سـوى هـؤلاء الذيـن يتمتعـون بالمهـارات الفنيـة والخـبرات والتجـارب والمعـارف المناسـبة والمتخصصـة في موضـوع التقييـم، وفي السـوق الـذي تتـم فيـه أعـمال المتاجـرة والتبـادل، وفي الغـرض الـذي يتـم مـن أجلـه التقييـم.

ولكـن يحتـاج المقيـم أحيانًـا إلى معلومـاتٍ تتجـاوز نطـاق اختصاصـه، وفي مثـل هـذه الحـالات يمكنـه الاعتـماد عـلى المعلومـات المقدمـة مـن الغـير، مثـل: الاستشـاريون المتخصصـون، ويـدرك المُقَيِّـم المختـص الـذي يتمتـع بالكفـاءة المطلوبـة متـى يكـون لزامًـا عليـه الاعتـماد عـلى الخـبرات الفنيـة للغـير إن دعـت الـضرورة إلى ذلـك.

الخروج عن المعايير

هـي الحالـة التـي يجـب فيهـا الامتثـال لمتطلـب قانـونيّ أو تشريعـيّ أو تنظيمـيّ يختلف عـن بعـض المتطلبات المذكـورة في المعايـير. ويكـون الخـروج عـن المعايـير مُلزمًـا حيـث يجـب عـلى المُقَيّـم اتبـاع المتطلبـات القانونية والتشريعيـة والتنظيميـة التـي تناسـب غـرض التقييـم واختصاصـه القضـائي لـكي يكـون ممتثـلًا للمعايـير. ويمكـن للمُقَيّـم في هـذه الحالـة أن يذكـر أنّ التقييـم يمتثـل لمعايـير التقييـم الدَّوْليَّـة.

عندمـا يخـرج تقريـر التقييـم عـن نطـاق هـذه المعايـير ولا يتقيـد بهـا يجـب إيضـاح الفـروق والاختلافـات مـع أسـباب ذلـك.

*عـلى سـبيل المثـال: عندمـا يطلـب العميـل تقريـر التقييـم لأغـراض محاسـبية فعندئـذٍ يجـوز تطبيـق مصطلحـات أو معايـير المحاسـبة، وفي هـذه الحالـة يخـرج التقريـر عـن نطـاق معايـير التقييـم الدَّوْليَّـة مـع وجـوب الإفصـاح عـن ذلـك.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الملاحظات:

الفصل الثاني

المعايير العامة

١.٠ المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية

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

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

١.١ المعيار ١٠١: نطاق العمل

يصف نطاق العمل (ويسمى أحيانًا 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 والمُقيِّم، ويجب أن يتلقى المُقيِّم تعليمات واضحة من الشخص الذي يطلب التقييم، كما يجب التأكيد على هذه التعليمات كتابة، وجرت العادة أنْ يتم استخدام خطاب ارتباط لهذا الغرض، وخطاب الارتباط عبارة عن: عقدٍ مكتوبٍ ومبرمٍ بين المُقيِّم 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 شخصًا أو مجموعة أشخاص أو منشأةً. وإذا كان لدى المُقيّم أيّ علاقة مادية، أو تداخل مع الأصل محل التقييم، أو مع الطرف المُكلف بالتقييم، أو أن المُقيّم في وضع لا يُسمح له بإعداد تقييم موضوعيّ غير متحيّز، فيجب على المُقيّم الإفصاح عن هذه العوامل في بداية مهمة التقييم. وإذا لم يحدث هذا الإفصاح لا تكون مهمة التقييم ممتثلةً للمعايير. وإذا احتاج المُقيّم إلى مساعدة ذات أهمية مادية من آخرين فيما يتعلق بأيّ جانب من جوانب مهمة التقييم فيجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

يجب أنْ يُقِرَّ المُقيِّم القائم بعملية التقييم بأنه يتمتع بالكفاءة والحيادية اللازمة، ومن الممكن أنْ يكون المُقيّم شخصًا أو شركة، وعندما تكون هناك شركة مسؤولة عن إعداد التقييم، فإن هذا الإقرار يخص استقلالية وموضوعية الشخص أو الأشخاص الذين يقومون بإعداد التقييم وأيّ 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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 موضحٌ من خلال من تجري مخاطبتهم، يتعين الإفصاح عن اسم الطرف الذي أَبرم الاتفاق مع المُقيِّم، ويجب التأكيد على نطاق العمل من جانب العميل بغرض أن يستوفيَ 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 التغير في نطاق العمل.

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

ضرورة تحديد موضوع التقييم تحديدًا واضحًا، وقد يكون موضوع التقييم حصة مِلْكِيَّة في أصلٍ ما، أو حقُّ 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 فُرادى 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 أصولًا في دول متعددة أو تدفقات نقدية بعملات مختلفة.

٦) **الغرض من التقييم:** يجب توضيح الغرض الذي يُعدّ من أجله التقييم؛ لأنّه 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 النّص بصورةٍ واضحةٍ وجلية على غرض التقييم، وإجراء التقييم تبعًا لذلك. وقد يرغب المُقيِّم في التأكيد على أن التقييم مُوَجهٌ لأشخاصٍ محددين، في ظروفٍ محددة، ولديهم احتياجاتٍ محددة، وقدرٍ محددٍ من المعرفة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٧) **أساس القيمة المستخدمة:** بناءً على المعيار ١٠٤ «أسس القيمة»، يجب أن يكون أساس القيمة مناسبًا لغرض التقييم. كما يجب ذكر مصدر أيّ تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم عندما لا يطلب تقديم أيّ 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 يَستند 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 أنْ 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 أيّ حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم (انظر الإطار العام للمعايير، الفقرات ٦٠,١-٦٠,٤). وإذا كانت المعلومات المطلوبة غير متوفرة بسبب أنّ شروط أعمال التقييم تُقيّد أعمال البحث والاستقصاء، فيجب عند قبول المهمة تحديد هذه القيود وأيّ افتراضات مهمة أو خاصة ناتجة بسبب هذه القيود في نطاق العمل (انظر المعيار ١٠٤ «أسس القيمة» الفقرات ٢٠٠,١-٢٠٠,٥).

يجب الإشارة في نطاق العمل إلى أيّ حدودٍ أو قيودٍ 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 نحوٍ ملائم، وعند النظر بعين الاعتبار في نطاق البحث والاستقصاء، والتحقق من صحة المعلومات الضرورية ذات الصلة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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 المُقيِّم تفنيد وتقدير المعلومات المالية والبيانات الأخرى ذات الصلة بصورةٍ نقديةٍ وموضوعيةٍ.

• يتباين مدى الاعتماد على المعلومات المُقدمة حسب الظروف والأحوال، على سبيل المثال: في معاملةٍ أو صفقةٍ يجري القيام بها في سوق مفتوحة قد يبحث المُقيِّم عن مؤشرٍ عام للقيمة؛ نظرًا لإمكانية مسح سوق المشترين على نحوٍ مرضٍ.

• إذا تم الحصول كتابة على تأكيدات من العميل أو الإدارة أو أيّ ممثلين آخرين للشركة يُحبّذ حصرُ هذه التأكيدات أو الإشارة إليها على أيِّ نحوٍ في تقرير التقييم.

• يجب أنْ يشير تقرير التقييم إلى أنّه ما لم يُذكر خلاف ذلك فإن المُقيِّم لم يُراجع أو يَفحص أو يَتحقق بأيّ صورةٍ من الصور من المعلومات المشار إليها ولا يُبدي أيَّ رأيٍ بشأنها. ويجب أنْ يُبين تقرير التقييم أنّه ستكون هناك اختلافات وفروق بين أيٍّ 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 الموضوعة 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، فعندئذ 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 أنْ يَذكر تقرير التقييم أنَه لا يتحمل أيّ مسؤولية عن الخسائر الناجمة عن الاستخدام غير المناسب أو غير المُجاز للتقييم.

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

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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

١.٢ المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- يجب أنْ 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 كبيرةً بحيث لا يتمكن المُقيّم من تقييم المدخلات بشكل كاف عندها يجب عدم ذكر أن التقييم قد تم تنفيذه وفقًا لمعايير التقييم الدَّوْليّة.
- عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي التأكد من موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلبًا 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 تقييمٌ ذو مصداقية، أو أنّ المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحةً أو غير كافية، أو أن القيود على البحث كبيرة بشكل يؤثر على قدرة المقيم على تقدير المدخلات والافتراضات،عندئذ لا يكون التقييم ممتثلًا لمعايير التقييم الدّوليّة.

١.٣ 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 أصلًا أو أكثر فيجب أنْ 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»

(ز) استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأيّ نتيجة تم التوصل إليها.
(ح) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).
يمكن أنْ 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 كلٌّ منها على المهمة.
(ب) تقرير التقييم محل المراجعة والمدخلات والافتراضات التي اعتمد عليها التقييم.
(ج) استنتاجات المُراجع 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

- هوية المقيّم
- هوية العميل
- الإستخدام المقصود
- تاريخ التقييم
- تاريخ إصدار تقرير التقييم
- طبيعة الأصول محل التقييم
- نوع التقرير
- الغرض من التقييم
- نطاق بحث المقيم
- عملة التقييم
- أسلوب التقييم
- طبيعة ومصدر المعلومات
- القيود على الاستخدام والنشر
- الالتزام بمعايير التقييم الدولية
- المستخدمون الأخرون
- أساس (نوع) التقييم
- المدخلات الرئيسية
- الافتراضات المستخدمة
- القيمة النهائية والمعلومات المستند عليها

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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

(أ) أسس معايير التقييم الدّوليّة للقيمة

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

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 كلُّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصوّرات التالية:

١. يشير «المبلغ المقدّر» إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحًا والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقًا 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 مبلغًا محددًا بصورة مسبقة أو سعر بيع فعلي

٣. تاريخ التقييم وهو: القيمة المحددة بزمن معين في تاريخٍ معلوم، وذلك لأنّ 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 أيّ 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. «معاملةٌ 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»

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

٩. دون قسرٍ أو إجبارٍ ــ أيّ كل طرف لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر 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 المشترين 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 استخدامٌ آخرٌ بديلٌ، ويحدد ذلك المشارك في السوق بناءً على تصوراته حول نوع الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه.
- لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمة بالنسبة لمالك أو مشتر محدد وغير متاح للمشترين 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 مشتر راغب وليس مشتر راغب محدد.

٢. الإيجار السوقي

هو عبارةٌ عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير الأصل في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلُّ طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.

يُمكن استخدام الإيجار السوقي كأساس للقيمة عند تقييم حقّ أساسيّ 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 مختلفةً عن بعضها البعض. ويُمكن تطبيق شرح القيمة السوقية المبين أعلاه في تفسير القيمة الإيجارية السوقية.

٣. القيمة المنصفة

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

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

هي السعر الذي يبين مزايا وعيوبَ محددة تأتي من الملكيّة بين طرفيْن محدديْن وليس من السوق بوجه عام، وهي غالباً ما تُطبّق في سياقات قانونية وبموجب 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 طرفيْن محددين مع الأخذ في الاعتبار المزايا أو العيوب التي يجنيها كلُّ طرف من المعاملة، وفي المقابل تستبعد القيمة السوقية بوجه عام أيّة مزايا لا تكون متاحة للمشاركين في السوق.

٤. القيمة الاستثمارية:

هي قيمةُ أصلٍ 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 وقيمته السوقية حافزاً للمشترين 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 ضَمِّ أصليْن أو حصتيْن 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 قِيَم فُرادى الأصول.

٦.قيمة التصفية :

قيمة التصفية هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول تدريجيًا 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) معاملةٌ منظمةٌ ذات فترة تسويقية نموذجية.

ب) معاملةٌ قسريةٌ ذات فترة تسويقية قصيرة

ويجب أن يُوضّح المُقيّم أيّ فرضية للقيمة تمّ استخدامها.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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

١. القيمة المنصفة (المعايير المحاسبية الدّوليّة)

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 أنّ المفهوم يُطبق عادةً على الأصول غير المالية؛ لأنّ العديد من الأصول المالية ليس لها استخداماتٌ بديلةٌ، 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.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٤. البيع القسري

يستخدم مصطلح «البيع القسري» غالبًا في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجبار للقيام بالبيع، ونتيجةً لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية، وقد لا يستطيع المشترون القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب. كما يمكن أن يبين هذا السعر تبعات عدم تمكن البائع من البيع في الفترة المتاحة. ولا يمكن تقدير السعر 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» عبارةٌ 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 محايدة في السوق هي عملية بيع قسريّ.

١.٥ المعيار ١٠٥: أساليب وطرق التقييم

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

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الأساليب الأساسية في التقييم هي:

أ) أسلوب السوق

ب) أسلوب الدخل

ج) أسلوب التكلفة

يتضمن كلُّ أسلوب طرقًا مختلفةً ومفصلةً للتطبيق.

يهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، فلا توجد طريقةٌ واحدةٌ مناسبةٌ لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي أن تنظر عملية الاختيار فيما يلي على الاقل:

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

ب) نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.

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

د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة.

لا يُطلب من المُقيّم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المُقيّم واثقًا في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك ينبغي أن ينظر المُقيّم 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 متكررةً أو حديثةً 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 وفي ظل ظروف مماثلة، ويتم التوصل للقيمة السوقية للأصل بمقارنة الأصل موضوع التقييم بأدلة وشواهد على عمليات بيع لأصولٍ مماثلةٍ أو طبق الأصل.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٢. أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا 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 معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.

يستند أسلوب الدخل إلى مفهوم مفاده: أن القيمة السوقية لأصل ما تعتمد على قدرته على تحقيق دخل، ويعني ذلك وجود علاقة مباشرة بين القيمة السوقية لأصل ما والدخل الذي يمكن أن يحققه، ويتم التوصل للقيمة السوقية للأصل عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمةٍ رأسماليةٍ حالية واحدة.

٣. أسلوب التكلفة:

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ 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 مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

٥. الافتراضات والافتراضات الخاصة

من الممكن وضع افتراضاتٍ لتوضيح حالة الأصل في مبادلةِ مُفترضةٍ، أو الظروف التي يُفترض مبادلة الأصل فيها. ولهذه الافتراضات تأثيرٌ مهمٌ على القيمة وتنقسم إلى فئتين:

- الافتراضات: حقائق مفترضة تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، نتيجةً لقيودٍ أو حدودٍ على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المُقيِّم.
- الافتراضات الخاصة: حقائق مفترضة تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم، وتستخدم لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. وتوصف «بالخاصة» لتوضح أنّ نتيجة التقييم تتوقف على تغيرٍ في الظروف الراهنة، أو أنّها تعبر عن وجهة نظرٍ لا يأخذ بها عامة المشاركون في السوق في تاريخ التقييم.

ويجب أنْ تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولةً وواقعيةً، وتأخذ في الاعتبار الغرض من التقييم.

٦. تكاليف المعاملات

لا تشمل معظم أسس القيمة أي اعتبارٍ لتكاليف البيع بالنسبة للبائع، أو تكاليف الشراء بالنسبة للمشتري، أو أي تعديلٍ لضرائب مستحقةٍ على الطرفين كنتيجةٍ مباشرةٍ للمعاملة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الفصل الثالث

معايير الأصول

٣.٠ المعيار ٣٠٠: الآلات والمعدات

يشمل المعيار ٣٠٠ التعديلات أو المبادئ الإضافية أو الأمثلة الخاصة عن كيفية تطبيق المعايير العامة على الآلات والمعدات.[٢]

٣.١ مقدمة

عناصر الآلات والمعدات (التي يمكن تصنيفها في بعض الأحيان على أنّها نوع من أنواع الممتلكات الشخصية) عبارةٌ عن أصول ملموسة عادةً ما تكون مملوكةً من جانب منشأة ما لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات، أو لتأجيرها للآخرين أو لأغراض إدارية ويتوقع استخدامها خلال فترة من الزمن

[٢] تحتوي المذكرة على مقتطفات مختصرة من المعيار ٣٠٠، يرجى الرجوع إلى كتاب معايير التقييم الدولية للاطلاع على المعيار كاملاً

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

هناك عدة تعريفات للآلات والمعدات ويؤخذ عادة بالتعريف المتضمن في نظام الدولة التي يتم التقييم فيها، ففي اللائحة التنفيذية لتقييم الآلات والمعدات تُعرف بأنها الأصول الملموسة -وجميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بها- التي توجد بشكل منفرد أو غير منفرد، وتستخدم -على سبيل المثال- في الصناعة أو الإنتاج أو النقل أو المساعدة في عمليات التشغيل أو الأغراض الإدارية أو توريد الخدمات. كما سيتم استعراض تعريف الآلات والمعدات وأنواعها بشكل مفصل في منهج ٤٠١.

تندرج الأصول غير الملموسة خارج تصنيف أصول الآلات والمعدات، ولكن يمكن أن تؤثر على قيمتها فعلى سبيل المثال: عادةً ما ترتبط قيمة النماذج والقوالب ارتباطًا وثيقًا بحقوق الملكيّة الفكرية المرتبطة بها. وتمثل برامج التشغيل والبيانات الفنية وسجلات الإنتاج وبراءات الاختراع أمثلةً أخرى على الأصول غير الملموسة التي يمكن أن يكون لها تأثيرٌ على قيمة أصول الآلات والمعدات، وذلك حسب ما إذا كانت مدرجةً في التقييم أم لا.

يتطلب تقييم الآلات والمعدات عادةً الأخذ في الاعتبار مجموعةً من العوامل المرتبطة بالأصل نفسه وبيئته وإمكاناته المادية والوظيفية والاقتصادية؛ لذلكُ ينبغي على كافة مُقيّميّ الآلات والمعدات معاينة الأصول محل التقييم للتأكد من حالة الآلات وكذلك لتحديد ما إذا كانت المعلومات التي حصلوا عليها قابلةً للاستخدام ومرتبطةً بالأصول محل التقييم.

٣.٢ أساليب وطرق التقييم

يمكن تطبيق كافة أساليب التقييم الرئيسة الثلاثة المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية، على تقييم أصول الآلات والمعدات وذلك تبعًا لطبيعة الأصول والمعلومات المتاحة والحقائق والظروف المحيطة بالتقييم.

٣,٢,١ أسلوب السوق

يشيع استخدام أسلوب السوق لفئات الآلات والمعدات المتجانسة، مثل: المركبات وأنواع معينة من المعدات المكتبية أو الآلات الصناعية، حيث يمكن أن تتوفر بيانات كافية عن آخر مبيعات الأصول المماثلة. ومع ذلك هناك أنواعٌ عديدةٌ من الآلات والمعدات المتخصصةً التي لا تتوفر أدلةٌ على المبيعات المباشرة لها، وعندما تكون بيانات السوق المتوفرة ضئيلةً أو منعدمةً يكون من المناسب استخدام إمّا أسلوب الدخل أو التكلفة في التقييم.

٣,٢,٢ أسلوب الدخل

يمكن استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات حيث يمكن تحديد تدفقات نقدية بعينها للأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية كأن تعمل مجموعةٌ من الأصول التي تشكل مصنعًا لإنتاج منتج قابل للتسويق. ومع ذلك يمكن أن تُعزى بعض التدفقات النقدية إلى الأصول غير الملموسة ويصعب فصلها عن مساهمة الآلات والمعدات في التدفقات النقدية. وعادةً ما يكون استخدام أسلوب الدخل غير عمليّ مع العديد من العناصر الفردية للآلات والمعدات، ومع ذلك يمكن استخدامه في تقييم كمية وحجم التقادم الاقتصادي لأيّ أصل أو مجموعة من الأصول.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

يجب أن يراعي التقييم التدفقات النقدية المتوقع تحقيقها على مدى عمر الأصل وكذلك قيمة الأصل في نهاية عمره في حالة استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات. ويجب الحذر عند تقييم الآلات والمعدات باستخدام أسلوب الدخل والتأكد من استبعاد عناصر القيمة المرتبطة بالأصول غير الملموسة والشهرة وغيرها من الأصول المساهمة.

٣,٢,٣ أسلوب التكلفة

عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة لتقييم الآلات والمعدات ولا سيما في حالة الأصول الفردية المتخصصة أو المخصصة لمرافق معينة. الخطوة الأولى هي تقدير تكلفة احلال أحد المشاركين في السوق للأصل محل التقييم وذلك بالرجوع إلى أقل قيمة إما لتكلفة إعادة الإنتاج أو الاحلال. وتكلفة الاحلال هي تكلفة الحصول على أصل بديل له نفس الاستخدام، ويمكن أن يكون هذا البديل أصلٌ حديثٌ له نفس الوظائف أو تكلفة إعادة الإنتاج نسخة طبق الأصل تمامًا من الأصل محل التقييم.

وبعد استنتاج تكلفة الاحلال ينبغي تعديل القيمة لإبراز تأثير التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي على القيمة. وفي جميع الأحوال ينبغي أن تكون التعديلات التي تجرى على أي تكلفة احلال مصممة خصيصًا لإنتاج نفس قيمة الأصل الحديث المكافئ من ناحية المنفعة والاستخدام.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الملاحظات:

تمارين الوحدة الثانية

أ 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: أنّ المشتري لا يدفع مقابل شراء أصلٍ أكثر من تكلفة الحصول على أصلٍ له نفس المنفعة ⬡

٣. أسلوب السوق هو: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك، أو المالك المحتمل لأغراضٍ غير استثمارية أو تشكيلية خاصة ⬡

٤. لا يمكن تطبيق معايير الأصول على كافة الأصول في التقييم ⬡

٥. يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال (___). ⬡

٦. القيمة السوقية هي: السعر المقدر لنقل مِلْكِيّة أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنيّة في هذه القيمة ⬡

٧. تاريخ التقييم: هو التاريخ الذي يستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل ⬡

٨. القيمة المنصفة هي قيمةُ أصلٍ ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ⬡

٩. يفضل استخدام أسلوب التكلفة دائماً عند تقييم الآلات والمعدات ⬡

١٠. قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم وتاريخ الإصدار ⬡

ب اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١. الغاية من استخدام الإطار العام لمعايير التقييم الدَّوْلَيّة هو وضع إجراءات تتسم بـــ:

أ) الشفافية والثبات والموضوعية. ج) البعد عن التضليل.

ب) المصداقية والوضوح والدقة. د) جميع ما سبق.

٢. يجب أن يتم التقييم من قِبَلِ فرد أو شركة تتوفر لديه المهارات التالية:

أ) المهارات الفنية والخبرة والمعرفة الملائمة بالأصل ج) المهارات التي تمكن من إعطاء الأصل أكثر مما يستحق.

ب) المهارات الذهنية الكافية لسد الثغرات والتحايل. د) جميع ما سبق.

٣. عند تقديم التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلًا أو أكثر فيجب توفر إحدى المعلومات التالية على الأقل:

أ) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة ج) وثائق نطاق العمل.

ب) المدخلات الرئيسة المستخدمة. د) جميع ما سبق.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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.

ج أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:

(البيع القسري، القيمة الحالية للتدفقات النقدية، 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. تتضمن الطرق التي تندرج تحت أسلوب الدخل _____.

٤. يستخدم مصطلح _____ في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجبار للقيام بالبيع.

٥. _____ هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمتطلب قانونيّ أو تشريعيّ أو تنظيميّ.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

الملاحظات:

حل التمارين

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

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

١. الهيئة السعودية للمُقَيِّمين 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 تأهيليه ✓
٤. ليس بالضرورة أنّ 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 المُقَيِّمين الداخليّينَ فقط والذين أُسْتُثْنُوا من النظام حال ممارستهم إحدى خدمات التقييم ×
٧. يجوز للمُقَيِّم أن يجمع بين المهنة ومزاولة الأعمال التي لا تتعارض مع سلوك المهنة وآدابها ✓
٨. ينص مبدأ الاستقلالية على أن يَحْظُرُ على المُقَيِّم قبول هدايا، أو هبات، أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها ×
٩. ينص مبدأ الكفاءة على وجوب إفصاح المُقَيِّم عن حالته كمُقَيِّم داخلي، أو مُقَيِّم خارجي مستقل ×
١٠. يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم ✓

ب اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١- من شروط مزاولة مهنة التقييم:

أ) أ) أن يكون من العاملين في شركة تمارس مهنة التقييم. ج) أن يكون شخصًا خبيرًا 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 مسبقًا.

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 يحظُرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقَيِّم.

أ) النزاهة. ج) السلوك المهني.

ب) الكفاءة. د) الاستقلالية.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

ج أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:

(المُقَيِّم، إعداد وتطوير المعايير، معايير التقييم، المُقَيِّم المُعتمد، أعضاء أساسيون، عضو أساسي مؤقت، تقييم الآلات والمعدات، أعضاء منتسبون)

١. تقييم الآلات والمعدات هي عملية تقدير قيمة الآلات والمعدات على اختلاف أنواعها، طبقاً لنوع محدد للقيمة ولغرض محدد.

٢. عضو أساسي مؤقت وهي العضوية التي سبق منحها لمن تقدم لها ممن كان ممارسًا لأعمال تقييم الآلات والمعدات عند نفاذ النظام.

٣. المقيم المعتمد 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 تعتمدها الهيئة.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

أ 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: أنّ المشتري لا يدفع مقابل شراء أصلٍ أكثر من تكلفة الحصول على أصلٍ له نفس المنفعة ✓

٣. أسلوب السوق هو: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك، أو المالك المحتمل لأغراضٍ غير استثمارية أو تشكيلية خاصة ×

٤. لا يمكن تطبيق معايير الأصول على كافة الأصول في التقييم ✓

٥. يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال ×

٦. القيمة السوقية هي: السعر المقدر لنقل مِلْكِيّة أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنيّة في هذه القيم ×

٧. تاريخ التقييم: هو التاريخ الذي يستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل ✓

٨. القيمة المنصفة هي قيمةُ أصلٍ ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ×

٩. يفضل استخدام أسلوب التكلفة دائماً عند تقييم الآلات والمعدات ×

١٠. قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم وتاريخ الإصدار ✓

ب اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١. الغاية من استخدام الإطار العام لمعايير التقييم الدَّوْلَيّة هو وضع إجراءات تتسم بـــ:

أ) الشفافية والثبات والموضوعية.
ج) البعد عن التضليل.
ب) المصداقية والوضوح والدقة.
د) جميع ما سبق.

٢. يجب أن يتم التقييم من قِبَلِ فرد أو شركة تتوفر لديه المهارات التالية:

أ) المهارات الفنية والخبرة والمعرفة الملائمة بالأصل
ج) المهارات التي تمكن من إعطاء الأصل أكثر مما يستحق.
ب) المهارات الذهنية الكافية لسد الثغرات والتحايل.
د) جميع ما سبق.

٣. عند تقديم التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلًا أو أكثر فيجب توفر إحدى المعلومات التالية على الأقل:

أ) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة
ج) وثائق نطاق العمل.
ب) المدخلات الرئيسة المستخدمة.
د) جميع ما سبق.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

٤. عند قيام طرفٍ آخر بتقديم معلومات لعملية التقييم يجب على المُقيِّم:

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، طريقة التدفقات النقدية المخصومة، القيمة التكاملية، القيمة المنصفة، الخروج عن المعايير، القيمة السوقية، أسلوب السوق، القيمة الاستثمارية، أسلوب التكلفة، أسلوب الدخل)

١/ تشمل أساليب التقييم: أسلوب السوق، وأسلوب الدخل، وأسلوب التكلفة.

٢/ تشمل أسس القيمة: القيمة المنصفة، والقيمة الاستثمارية، والقيمة التكاملية، والقيمة السوقية.

٣/ تتضمن الطرق التي تندرج تحت أسلوب الدخل: طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

٤/ يستخدم مصطلح البيع القسري في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجبار للقيام بالبيع.

٥/ الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمتطلب قانونيّ أو تشريعيّ أو تنظيميّ.

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©

المراجع

- نظام المُقَيِّمين المُعتمدين.
- اللائحة التنفيذية لنظام المُقَيِّمين المُعتمدين .
- كتاب لائحة عضوية الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.
- القواعد العامة لشهادة زمالة الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.
- ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم – إصدار ٢٠١٥/٦/٣٠م.
- معايير التقييم الدولية (النسخة العربية – إصدار ٢٠٢٠).

جميع الحقوق محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ©