

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

حياكم الله

سنتعرف خلال هذه الدورة على

- التعريف بمهنة التقييم، وأغراض التقييم
- تعريف العقار وأنواعه وخصائصه
- كيف أصبح مقيّم عقاري معتمد
- الفرق بين (عضو الهيئة) و (المقيّم المعتمد) والتزامات كلاّ منهما
- الأساليب وطرق التقييم الأساسية
- تقرير التقييم المتوافق مع معايير التقييم الدولية
- إرشادات التعامل مع التفاوت في نتائج التقييم

لمحة عن مهنة التقييم في المملكة

التقييم
هو تقدير القيمة



التعريف بمهنة التقييم



وقت محدد



غرض محدد



أصل محدد



التقييم هو تقدير قيمة



التقييم **VS** التثمين



التممين

يقصد به التسعير وهو تحديد سعر بيع السلعة وقت عرضها بناء على تكلفتها وهامش الربح والمشترين المرتقبين في السوق



التقييم

هو عملية تقدير قيمة أصل محدد لغرض محدد

التعريف بمهنة التقييم

التكلفة

تمثل المبلغ المطلوب دفعه لشراء أو إنتاج السلع أو تقديم الخدمات.



حقيقة وتظهر في عمليات البيع والشراء

السعر

مبلغ التبادل الفعلي الذي يمكن ملاحظته في سوق مفتوحة.



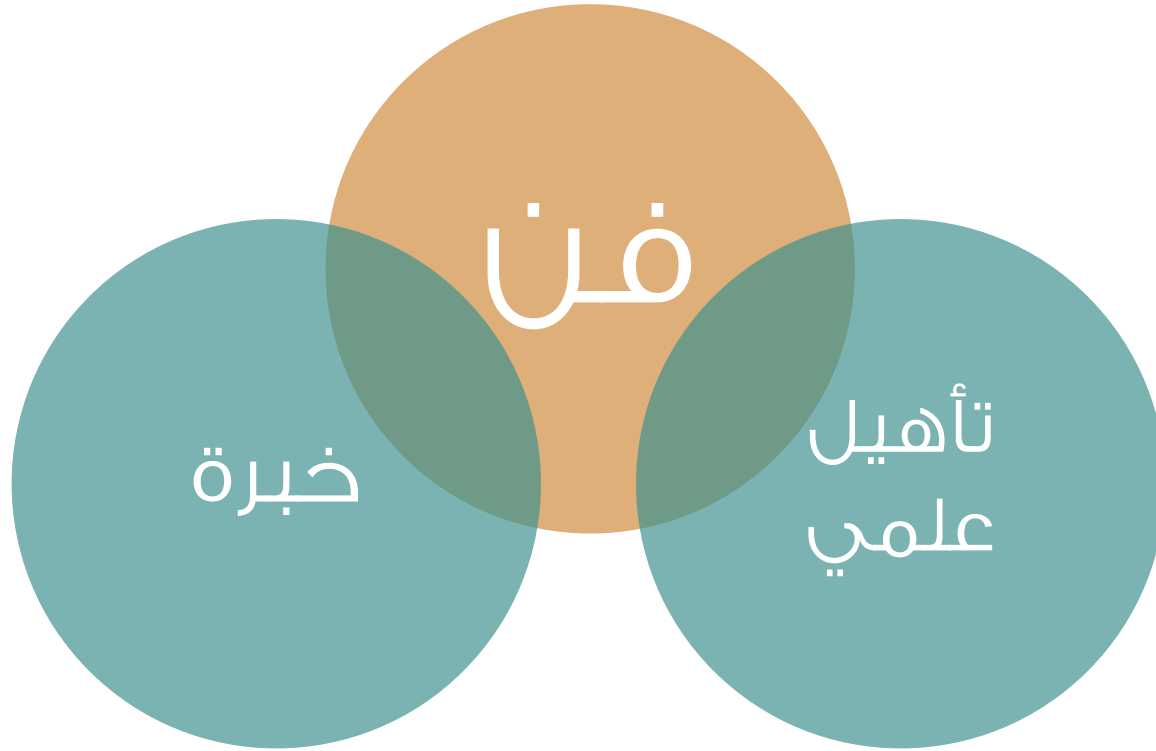
حقيقة وتظهر في عمليات البيع والشراء

القيمة

تمثل تقدير للسعر المحتمل تحققه في سوق مفتوحة وتنافسية.



مجرد رأي ويستنتجها المقيّم بناء على طلب العميل



المقيّم العقاري

يجمع بين الخبرة العقارية
والتأهيل العلمي المبني على
المعايير

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

صدر نظام المقيمين المعتمدين بموجب المرسوم
الملكى رقم (٤٣)

تحولت مهنة التقييم من (نشاط) إلى
مهنة مستقلة لها اشتراطات وتأهيل
مختص



1433 / 7 / 9 هـ



التطوير

تطوير مهنة التقييم ورفع
مستوى العاملين فيها مهنيًا
وفنيًا وأخلاقيًا



الرقابة

العمل على زيادة ثقة
المجتمع في مهنة التقييم
والإرتقاء بها لمستوى المهن
المرموقة



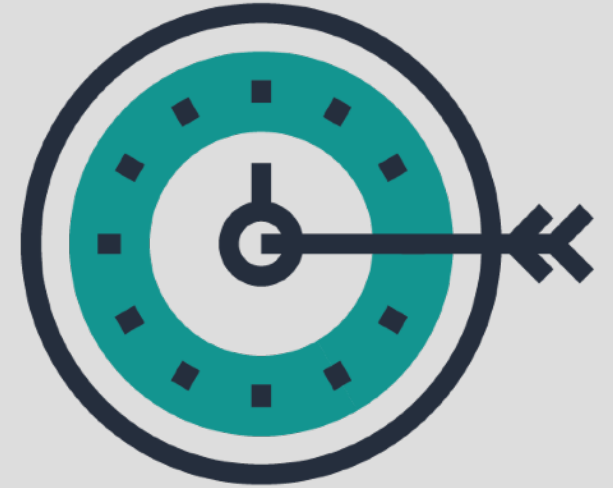
التنظيم

تنظيم مهنة التقييم ووضع
المعايير والتشريعات اللازمة



التأهيل والاعتماد

تقديم البرامج التدريبية
وتأهيل المقيمين للحصول
على زمالة الهيئة.



انضمت المملكة للمجلس عام ٢٠١٤، وتشارك في ٣ مجالس تنفيذية



المنتدى الاستشاري



مجلس مراجعة
واعتماد المعايير



مجلس العضويات
ونشر المعايير



مجلس معايير التقييم الدولية

التعريف بمهنة التقييم / مراجع مهمة



ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم



دليل الممارسة المهنية



معايير التقييم الدولية

التقييم العقاري

أنواع العقارات من حيث الاستخدام



العقارات الصناعية

- مصانع السلع والمنتجات والتخزين وخدمات الدعم اللوجستي



عقارات سكنية

- الفلل والمساكن
- مشاريع التطوير العقاري



عقارات تجارية

- الواحدات المكتبية
- وحدات بيع التجزئة
- عمارات الشقق الفندقية

أنواع العقارات من حيث تحقيقها الدخل



عقارات لا تحقق دخل

- المنازل



عقارات تحقق دخل

- الواحدات المكتبية
- وحدات بيع التجزئة
- الفنادق
- الوحدات السكنية المؤجرة

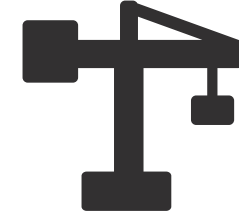
التعريف بمهنة التقييم / الأنشطة العقارية



التسويق العقاري



البيع والشراء



التطوير العقاري



التقييم العقاري



إدارة الأملاك



الاستشارات العقارية

التقييم العقاري

هو فن وعلم تقدير قيمة حقوق الملكية العقارية، لأصل محدد وغرض محدد في وقت محدد ولمستخدمين محددين، مع الأخذ بالحسبان جميع خصائص وسمات العقار محل التقييم، وجميع العوامل الاقتصادية الأساسية للسوق، ويشمل ذلك جميع المصالح، والحقوق، والالتزامات المتعلقة بملكية العقارات بكل التحسينات المثبتة عليها بشكل دائم، والملحقات التابعة المرتبطة بها . ومثال ذلك : التملك والتصرف في الملكية، والرهن، والتأمين، ونزع الملكية، والارتفاق، والانتفاع

أبرز أغراض التقييم



النزاعات القضائية



التقارير المالية



البيع والشراء



الاندماج والاستحواذ



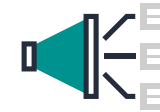
انضمام مستثمرون



الرهن العقاري



التصفية



الإرث وتوزيع الشركات

الاختلاف والتباين في قيمة العقارات



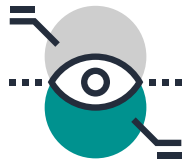
سهولة
الوصول
للموقع



المساحة
والمظهر
العام للعقار



الموقع
والمنطقة
المحيطة



العوامل
والمخاطر
الطبيعية



تضاريس
الأرض



القرب من
الخدمات
العامة

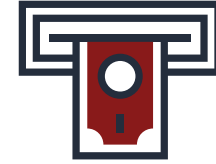
أبرز الجهات التي تتعامل مع المقيمين



الأفراد



الجهات العدلية



الجهات التمويلية



الشركات المساهمة



الجهات الخاصة



الجهات الحكومية

من هو المقيّم المعتمد؟

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



المادة الثالثة من
نظام المقيمين المعتمدين



تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

ويشمل تقييم المعادن النفيسة كالبلاتين والذهب والفضة، بالإضافة للأحجار الكريمة بمختلف استخداماتها



تقييم الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة

تشمل تقييم المصانع وخطوط الإنتاج وأجهزة الخدمات ومعدات المطارات والمضخات وأجهزة التكييف ومعدات وأنظمة التشغيل ونحوها



تقييم أضرار المركبات

تقدير الأضرار التي تلحق بالمركبة التي تنتج عن الحادث المروري أو غير المروري وتتطلب تقدير الأضرار، أو فحص فني لسلامة المركبة.



تقييم المنشآت الاقتصادية

ويشمل تقييم منشآت الأعمال، أو مصالح الملكية سواء كانت فردية أم شركات، وتقييم الأصول غير الملموسة، مثل براءات الاختراع، والعلامات التجارية، والشهرة، والملكية الفكرية.



تقييم العقار

يشمل جميع المصالح، والحقوق، والالتزامات المتعلقة بملكية العقارات بكل التحسينات المثبتة عليها بشكل دائم، والملحقات التابعة المرتبطة بها. ومثال ذلك: التملك والتصرف في الملكية، والرهن، والتأمين، ونزع الملكية، والارتفاق، والانتفاع

لماذا أتعامل مع المقيّم المعتمد



مسؤولية قانونية
على تقارير التقييم



مستقل ومحايّد
في عملية التقييم



مهني مرخص
يعمل وفق معايير
دولية

كيف أصبح مقيّم معتمد؟

يقدم هذا النظام جميع الخدمات التي تقدمها الهيئة بكل يسر وسهولة من الاطلاع على المسار التدريبي والتسجيل في الدورات التدريبية والتقديم لطلب العضوية والترخيص وإدارة حساب المنشأة المرخصة وغيرها.

qima.taqem.sa

التسجيل في نظام قيمة الالكتروني

1

المستوى الأول		
103	102	101

يشمل الإطار التنظيمي ومعايير التقييم المعتمدة لمهنة التقييم العقاري في المملكة، ومبادئ وإجراءات التقييم العقاري الأساسية.

اجتياز المستوى الأول
من المسار التدريبي

2

كيف أصبح مقيّم معتمد؟

عضو منتسب

تمُنح هذه العضوية لمن يحمل درجة البكالوريوس في أي تخصص من جامعة معترف بها، وتنطبق عليه الشروط العامة

الحصول على عضوية الهيئة

3

الدورات التدريبية متاحة للجميع، ولكن للحصول على عضوية الهيئة وممارسة مهنة التقييم العقاري لابد أن يكون لدى المتدرب شهادة جامعية

يمكن للحاصل على عضوية الهيئة العمل مع أحد المنشآت المرخصة في ممارسة مهنة التقييم

كيف أصبح مقيّم معتمد؟

المستوى الثالث

112 111 110 109 108

يشمل الطرق المتقدمة في التقييم العقاري، ودراسات في اقتصاديات الأراضي وتحليل التمويل، والاستثمار العقاري، ومبادئ المحاسبة والضرائب العقارية

المستوى الثاني

107 106 105 104

يشمل التقييم العقاري باستخدام أساليب التقييم الرئيسية، ودراسات السوق وأعلى وأفضل استخدام، والأنظمة العقارية ومبادئ التخطيط الحضري والاستدامة.

المستوى الرابع

116 115 114 113

يشمل تنفيذ مشروعات متكاملة لتقييم العقارات التجارية، والتخصصية.

إكمال باقي المسار التدريبي

4

كيف أصبح مقيّم معتمد؟

الزمالة في التقييم العقاري

تمُنح هذه الشهادة لمن أكمل المسار التدريبي وقام بتسجيل ٣٠٠٠ ساعة خبرة في نظام قيمة، وتنطبق عليه الشروط العامة
يكون تسجيل ساعات الخبرة عن طريق المشاركة في إعداد تقارير التقييم وتنفيذها مع المنشآت المرخصة ويتم احتسابها آلياً عبر نظام قيمة.

الحصول على شهادة الزمالة

5

مقيّم عقاري معتمد

يستطيع الحاصل على زمالة الهيئة استخراج ترخيص مزوالة المهنة وفتح منشأة خاصة به، إذا انطبقت عليه الشروط العامة

الحصول على ترخيص لمزاولة المهنة

6

الفرق بين (المقيّم المعتمد) و (عضو الهيئة)



عضو الهيئة

من يحمل عضوية الهيئة فقط، ولا يستطيع ممارسة مهنة التقييم باسمه الشخصي، بل يجب عليه العمل تحت مظلة أحد المنشآت المرخصة



المقيّم المعتمد

هو العضو الأساسي الذي يحمل ترخيص مزاولة مهنة التقييم، ويحق له التوقيع وإصدار تقارير التقييم باسم منشأته.

التزامات الحاصل على عضوية الهيئة



التوقيع على جميع التقارير والأعمال التي شارك فيها



ممارسة أعمال التقييم أو التدريب عليها عبر أحد المنشآت المرخصة، بموجب عقود نظامية



العمل وفق معايير التقييم المعتمدة، وقواعد السلوك المهني، والدليل المهني الذي تصدره الهيئة



الالتزام بأن تكون عضويته سارية طيلة عملة في منشأة التقييم



عدم العمل على تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل في نفس الموضوع، إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من العملاء



إبراز عضويته وترخيص المقيّم المعتمد الذي يعمل لديه أو يتعاون معه

التزامات المقيّم المعتمد الحاصل على ترخيص مزاولة مهنة التقييم



أن يبيّن عند توقيعه نوع الفرع الذي رخص له بمزاولة المهنة، وفئة العضوية



إيداع النسخة النهائية لتقرير التقييم في نظام قيمة ووضع رقم الإيداع في النظام على التقرير، قبل تسليمه للعميل



إنشاء حساب للمنشأة في خدمات قيمة الالكترونية



العمل وفق معايير التقييم المعتمدة، وقواعد السلوك المهني، والدليل المهني الذي تصدره الهيئة



تجديد عضويته في الهيئة وترخيص مزاولة المهنة قبل انتهائهما.



وضع لوحة على مقر المنشأة وفروعها - إن وجدت - تدل على مزاولة المهنة.



أن يكون جميع القائمين بأعمال التقييم في منشأته من الحاصلين على عضوية الهيئة ويعملون تحت إشرافه ومسؤوليته



التأكد من توقيع جميع المشاركين في تنفيذ التقييم على التقرير، والالتزام بإيراز عضويته وترخيصه أثناء مباشرته لأعمال التقييم

ميثاق وآداب سلوك مهنة التقييم

يعتبر هذا الميثاق من الأسس التي تدعم تطوير مهنة التقييم، والالتزام به يساهم في إعلاء المصلحة العامة واكتساب ثقة المجتمع والاعتراف بالمهنة وأدائها بجودة ومهنية عالية

المبادئ الأساسية للميثاق



السلوك المهني



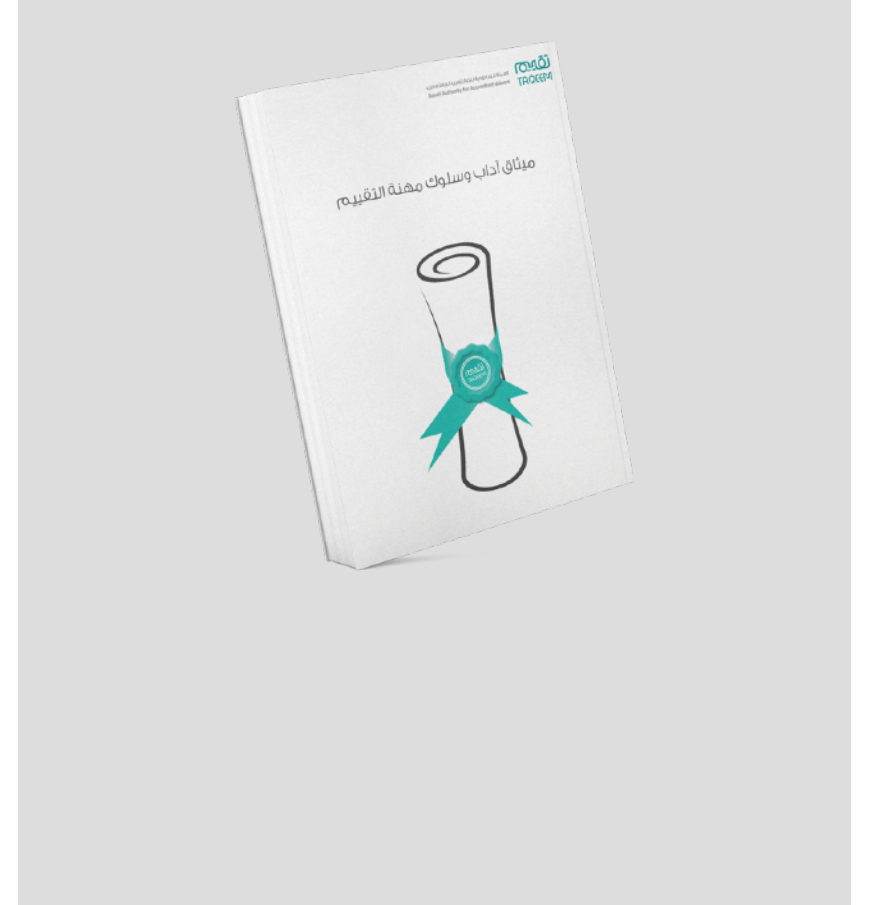
الكفاءة



الاستقلالية



النزاهة



وثائق المقيّم العقاري المعتمد



توقيع جميع المشاركين

يجب على المقيّم المعتمد أن يوقع على تقرير التقييم بعد توقيع جميع المشاركين في تنفيذ عملية التقييم



تقرير مسجّل

يجب على المقيّم تسجيل تقريره في نظام قيمة الالكترونية، ويتم بعد ذلك اصدار شهادة تسجيل لهذا التقرير في الموقع



عضوية الهيئة

تصدرها الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين ويحصل عليها الشخص بعد اجتياز المستوى الأول من البرنامج التأهيلي، وتسمح للشخص بالعمل ضمن أحد المنشآت المرخصة.



صادر من وزارة التجارة ويوضح الفرع الذي رخص فيه المقيّم المعتمد لمزاولة مهنة التقييم.



نظام الكتروني

يربط بين المستخدمين من خدمات التقييم ومنشآت التقييم المرخصة، حيث يتيح الحصول على العديد من العروض لتنفيذ عملية التقييم والمفاضلة بينهم ومتابعة جميع خطوات العملية وإدارتها بشكل كامل عن طريق نظام "قيّم"

www.qaym.sa



الموقع الرسمي للهيئة

www.taqem.sa

المراحل الأساسية لتنفيذ عملية التقييم

المراحل الأساسية لتنفيذ عملية التقييم

تحديد الأتعاب

ويشمل تقدير عدد ساعات العمل للفريق وتحديد هامش الربح والمسؤولية وحساب المصاريف الأخرى المتعلقة بعملية التقييم

نطاق العمل

يشمل تحديد نطاق العمل هوية المقيّم واستقلاليته بالإضافة لتحديد الغرض من التقييم ونوع القيمة والأسلوب المستخدم وغيرها من المتطلبات في معيار ١٠١



إتمام عملية التعاقد

وهو اتفاق رسمي بين العميل والمقيّم يوضح تفاصيل عملية التقييم والشروط المرتبطة بها ويوقع عليه الطرفان قبل البدء بعملية التقييم

التخطيط الجيد

ويشمل فهم متطلبات وتعليمات العمل وتحديد الأمور ذات الصلة بعملية التقييم بالإضافة لتقييم مصادر المعلومات المتاحة



قبل

تنفيذ عملية التقييم

المراحل الأساسية لتنفيذ عملية التقييم

تقدير القيمة

يقوم المقيّم بعد جمع المعلومات وتحليلها ودراسة حالة السوق وبناء على الغرض من التقييم يقوم المقيّم بتقديم رأيه في قيمة الأصل محل التقييم

جمع البيانات

وتشمل في الأساس خلفية عن الأصل محل التقييم، وحقوق الملكية والتفاصيل المتعلقة به بالإضافة لحالة السوق



إعداد التقرير النهائي

يقوم المقيّم بإعداد تقرير يحتوي على شرح عن الأصل محل التقييم والقيمة التي استنتجها بالإضافة لكتابة الأسباب والطرق التي استخدمها للخروج بهذه القيمة

تحليل البيانات

وتشمل تحليل نقاط القوة والضعف والفرص المتاحة في الأصل محل التقييم



أثناء

تنفيذ عملية التقييم

المراحل الأساسية لتنفيذ عملية التقييم

إعداد الملفات وحفظ السجلات

يقوم المقيّم وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين بحفظ تقارير التقييم لمدة عشر سنوات، والالتزام بالحفاظ على سرية المعلومات الواردة فيها



خطاب اكتمال تنفيذ التقييم

يقوم المقيّم بإعداد خطاب يوضح فيه اكتمال تنفيذ التقييم وفقاً لغرض العمل، مع إخلاء مسؤولية لأي استخدام لتقرير التقييم على نحو يخالف الأحكام الواردة فيه



بعد

تنفيذ عملية التقييم

الأسلوب الأمثل لتنفيذ عملية التقييم

الغرض من التقييم

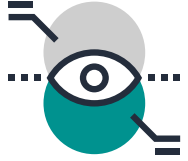
يجب توضيح الغرض الذي يُعدُّ من أجله التقييم؛ لأنَّه من المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم يؤثر الغرض من التقييم عادةً على تحديد أساس القيمة المستخدمة



الغرض من التقييم

**هو المؤثر الأساسي في
تنفيذ عملية التقييم**

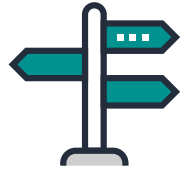
الأسلوب الأمثل لتنفيذ عملية التقييم



توافر المعلومات



أساس القيمة



مدى ملائمة الأسلوب
لطبيعة الأصل



نقاط القوة والضعف
للأسلوب



يقوم المقيّم باختيار
الأسلوب الأمثل بناء على
المعطيات التالية

أسس القيمة

تصف أسس القيمة المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيمة التي يرغب العميل الحصول عليها من المهم أن يكون أساس القيمة ملائماً لشروط و غرض مهمة التقييم؛ وذلك لأن أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي للقيمة.



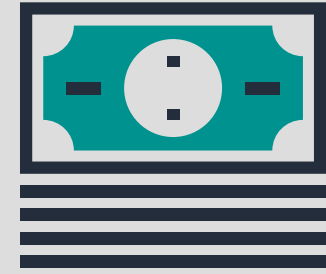
أسس القيمة

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



القيمة السوقية

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



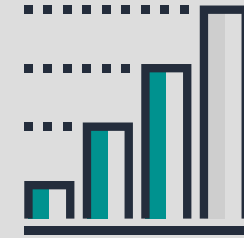
الإيجار السوقى

هي السعرُ المقدَّرُ لنقل ملكيَّة أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة.



القيمة المنصفة

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



القيمة الاستثمارية

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



القيمة التكاملية

قيمة التصفية هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول تدريجياً 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

- معاملة منظمة ذات فترة تسويقية نموذجية
- معاملة قسرية ذات فترة تسويقية قصيرة

ويجب أن يوضح المُقيّم أيّ فرضية للقيمة تمّ استخدامها.



قيمة التصفية

أساليب التقييم الأساسية



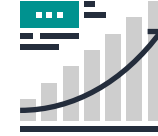
أسلوب التكلفة

- طريقة التكلفة



أسلوب الدخل

- طريقة الاستثمار
- طريقة الأرباح
- طريقة القيمة المتبقية
- طريقة القيمة الحالية
- للتدفقات النقدية



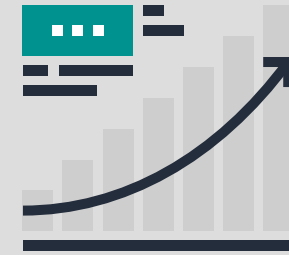
أسلوب السوق

- طريقة المقارنة

يقدم أسلوب السوق مؤشراً 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:

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- وجود معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.



أسلوب السوق

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

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

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.



أسلوب الدخل

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

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



أسلوب التكلفة

محتويات تقرير التقييم

معايير التقييم الدولية لم تحدد شكل أو ترتيب أو تسلسل معين لتقرير التقييم، ولكن حددت مجموعة من المتطلبات التي يجب على المقيم إضافتها ليكون تقرير التقييم شامل ومفهوم



مسجل في قيمة

يجب أن يحتوي غلاف تقرير التقييم الذي سيتم تسليمه للعميل على رقم إيداع التقرير في نظام قيمة الالكتروني



مفهوم ومتناسق

يبيّن لمستخدم عملية التقييم القيمة النهائية التي استنتجها المقيم ويوضح الأساليب والطرق المستخدمة في عملية التقييم



شامل وواضح

يشتمل على جميع المتطلبات الأساسية، كنطاق العمل والوثائق والمستندات والبيانات المستخدمة.

يجب أن يتخذ تقرير التقييم شكلاً يوضح فيه المقيّم المعتمد اسم المنشأة ورقم الترخيص والفرع الذي رخص فيه والمقيمين المشاركين في تنفيذ عملية التقييم، وإذا احتاج المقيّم إلى مساعدة ذات أهمية مادية من آخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة التقييم فيجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

من المهم التأكد من العميل الذي يتم إعداد التقييم لصالحه عند تحديد شكل ومضمون تقرير التقييم؛ وذلك لضمان احتوائه على المعلومات المناسبة لاحتياجاته، وتأكيد على وجود مستخدمين آخرين لتقرير التقييم وتحديد هويتهم واحتياجاتهم؛ لضمان احتواء التقرير على المعلومات المناسبة لهم.



**هوية المقيّم، هوية
العميل، مستخدمو التقرير**

يجب توضيح الغرض الذي تم من أجله التقييم؛ لأنه من المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم، كما يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً لغرض التقييم. فالقيمة السوقية هي الأمثل في حالات البيع والشراء وقيمة البيع القسري في حالات النزاعات لدى القضاء وغيرها من أسس القيمة التي يجب ذكر تعريفها وشرحها في تقرير التقييم.



**الغرض من التقييم وأساس
القيمة المستخدمة**

يجب تحديد الأصل محل التقييم بوضوح ويدعم ذلك بالصور من ناحية موقعه في المدينة وامكانية الوصول له وحالته وتاريخ بناءه، بالإضافة للمتطلبات القانونية لهذا الأصل من ناحية صك الملكية والحياسة وفسح البناء والاستخدام الحالي كما يجب أن يقوم المقيم بتوضيح أعمال الموقع والأرض والتحسينات والتشطيبات الموجودة على الأصل بالإضافة لتجهيزات وخدمات المبنى ومساحات الإقامة



الأصل محل التقييم

قد يطلب العميل رأي بقيمة الأصل في فترة سابقة، لذا يجب ذكر تاريخ التقييم الذي قد يختلف عن تاريخ إصدار تقرير التقييم، أو التاريخ الذي بدأت فيه أعمال البحث والاستقصاء، أو تاريخ إتمامها، فعندها ينبغي التمييز بين هذه التواريخ إن لزم الأمر.



تاريخ التقييم

يجب على المقيّم تحديد طبيعة ومصدر المعلومات التي اعتمد عليها، ونطاق الأبحاث التي تم إجراؤها أثناء عملية التقييم. كما يجب تحديد أي حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم. وإذا كانت المعلومات المطلوبة غير متوفرة بسبب أن شروط أعمال التقييم تقيد أعمال البحث والاستقصاء، فيجب عند قبول المهمة تحديد هذه القيود وأي افتراضات مهمة أو خاصة ناتجة بسبب هذه القيود في نطاق العمل.



**نطاق البحث وطبيعة
ومصدر المعلومات**

لا يوجد أسلوب أو طريقة واحدة مناسبة لكافة حالات التقييم، وينبغي على المقيّم اختيار أحد أساليب التقييم الأساسية (السوق، الدخل، التكلفة) وذلك بناء على أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم وتوافر المعلومات الموثوقة اللازمة لاستخدام الأسلوب ونقاط القوة والضعف ومدى ملائمة كل طريقة لطبيعة الأصل.

تعتمد كافة الأساليب على إجراء المقارنة مع عقارات مماثلة للإستفادة من البيانات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.



أسلوب وطريقة التقييم المستخدمة

يقوم المقيّم بذكر القيمة النهائية للأصل محل التقييم وذلك بعد دراسته وتحليله للسوق وطبيعة الأصل محل التقييم ومراجعة الحسابات والمعادلات الرياضية وتسوية نتائج استخدامه لأسلوب تقييم، ويدعم ذلك بمشورته ورأيه المهني للعميل.



**استنتاج القيمة وأسباب
التوصل إليها**

في آخر التقرير يتم ذكر بيانات الأعضاء المشاركين في تنفيذ مهمة التقييم وتوضيح رقم العضوية وفئتها وتوقيعاتهم الشخصية، بالإضافة لتوقيع "المقيم المعتمد" الحاصل على ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري



المشاركون في إعداد تقرير التقييم

الافتراضات هي الاعتقادات التي يتوقع المقيّم صحتها ولا توجد حاجة للتحقق منها كجزء من الاتفاق على تنفيذ عملية التقييم للأصل المراد تقييمه وقد تنشأ بعض الافتراضات الخاصة بسبب محدودية النطاق الذي يستلزم من المقيم القيام بهذه الافتراضات بدلاً من المعلومات المفقودة.

كما ينبغي على المقيّم التأكيد على خصوصية هذا التقرير للمستخدمين المذكورين في التقرير وللغرض المعد لأجله ولا يتحمل المقيّم أي تبعات على استخدامه خارج النطاق المذكور، كما يجب على المقيم التنويه على العملة المستخدمة في تقرير التقييم، وأن هذا التقرير تم إعداده وفق معايير التقييم الدولية.



**الافتراضات وقيود النشر
والتأكيد على تطبيق
المعايير**

يجب على المقيّم أن يلحق في تقريره جميع الخطابات والأوراق النظامية التي استفاد منها لتنفيذ عملية التقييم ويضيف عليها صور مخططات البناء وتفاصيل العقار من تحسينات وتشطيبات.



الصور والملاحق الإضافية

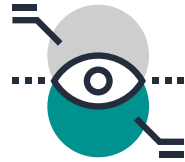
التعامل مع التباين في نتائج التقييم

الحدود المقبولة في نتائج التقييم

تم التعرف على أن تعادل $\pm 10\%$ من المتوسط، ويزيد التباين في نتائج التقييم حسب:



عدم توفر معلومات كافية وبالتالي، زيادة الافتراضات ومن ثم اختلاف النتائج،



حالة عدم اليقين في السوق،



نوع وطبيعة الأصل ومدى تعقيده.



نسبة التباين في نتائج التقييم تختلف من دولة لأخرى، حسب توافر المعلومات والمؤشرات ونضوج السوق.

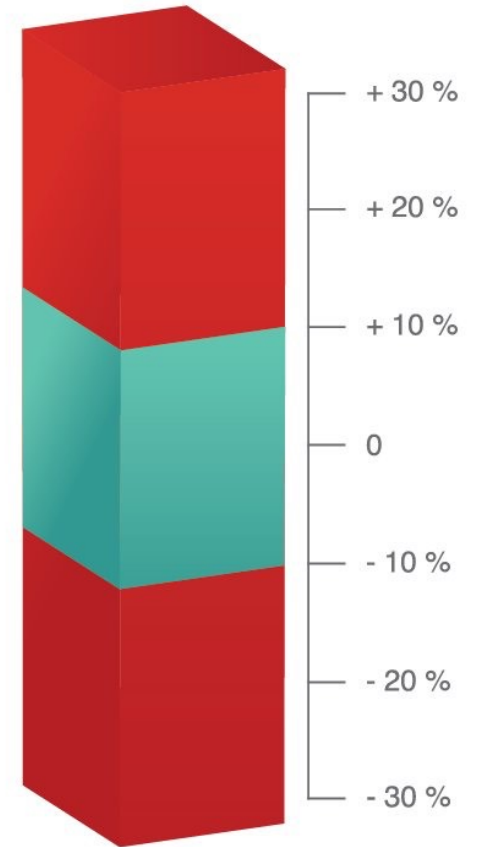
الحدود المقبولة في نتائج التقييم

التباين مقبول ✓

ويعني الاختلاف في نتيجة تقرير التقييم لنفس الأصل بنسبة لا تتجاوز ١٠٪ إما بالزيادة أو النقصان.

التفاوت غير مقبول ✗

ويعني الاختلاف في نتيجة تقرير التقييم لنفس الأصل بنسبة تتجاوز ١٠٪ إما بالزيادة أو النقصان.



تقليل الفجوة بين نتائج التقييم



مراجعة التقارير

مراجعة تقرير تقييم معد بمعرفة مقيم آخر مع أو بدون ابداء رأيه في القيمة

يستوفي المقيم القائم بعملية المراجعة شروط الهيئة لتأهيل واعتماد مراجعي تقارير التقييم.



مسودة التقرير

وسيلة لاطلاع العميل ومناقشته لاستيضاح أي نقاط، أو تساؤلات، أو اختلاف أو قصور في المعلومات أو التعليمات الصادرة من العميل لتداركها في التقرير النهائي.

في مسودة التقرير لا يتم النقاش بشأن القيمة ولكن بالمدخلات والبيانات والمعلومات والافتراضات المستخدمة.

الحاجة لأكثر من تقييم لنفس الأصل

الحاجة لأكثر من تقييم لنفس الأصل



العمل للغير
(ثلاثة تقارير كحد
أدنى)*



الملكيات العامة
وحقوق الأقلية
لاغراض التقييم
المختلفة (تقرير أو
أكثر)*



التعاملات الحرة
(تقرير أو أكثر)*

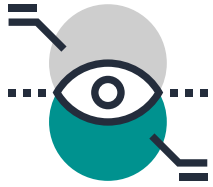


تحدد مدى الحاجة لأكثر من
تقرير تقييم لذات الأصل من
أكثر من مقيم طبقاً لما يلي:

* توصية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الحاجة لأكثر من تقييم لنفس الأصل

يحدد العميل مدى الحاجة لأكثر من تقرير تقييم حسب طبيعة مهمة التقييم من حيث:



المخاطر المرتبطة
بعملية التقييم.



الغرض من
تقييمه.



تعقيد الأصل أو
ندرته أو حجمه



التعاملات الحرة
(تقرير أو أكثر)

الحاجة لأكثر من تقييم لنفس الأصل

تحدها الجهة المنظمة حسبما يرتبط بذلك من مخاطر، مثل:

سنوات الخبرة المطلوبة على المقيم	الغرض من التقييم	طبيعة الملكية
3 سنوات من تاريخ الحصول على ترخيص مزاولة مهنة التقييم، وذلك حسب اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين	كافة الأغراض	عقارات صناديق الاستثمار العقاري
	الإدراج في التقارير المالية للشركات المدرجة في السوق المالية	العقارات والآلات والمعدات
	كافة الأغراض بما في ذلك التحول من الأساس النقدي لأساس الاستحقاق	الأصول الحكومية
	التأمين	كافة الأصول
	الرهن التجاري	كافة الأصول
	الإدراج في التقارير المالية للشركات غير المدرجة	كافة الأصول



الملكيّات العامة وحقوق الأقلية لأغراض التقييم المختلفة (تقرير أو أكثر)

الحاجة لأكثر من تقييم لنفس الأصل

تحدد الجهة المنظمة الحد الأدنى من التقارير لبعض الأغراض التالية مثل:

الجهة	الغرض من التقييم	سنوات الخبرة المطلوبة على المقيم
الهيئة العامة لعقارات الدولة	نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقار	3 سنوات من تاريخ الحصول على ترخيص مزاولة مهنة التقييم
لجنة الإفلاس	التصفية المنظمة والبيع القسري	
وزارة العدل	النزاعات والتقاضي	
مؤسسة النقد العربي السعودي	ضمانات القروض	



العمل للغير
(ثلاثة تقارير كحد أدنى)

التعامل مع التباين في نتائج التقارير

التعامل مع التباين في نتائج التقارير



يرجع للعميل اتخاذ قراره بناء على اهدافه كمشتري أو بائع أو محكم أو مصفي أو غيرها.



حال توحيد المعلومات والمعطيات وتطبيق نطاق العمل بين العميل وجميع المقيمين.



التعامل مع التباين في
نتائج التقارير

ويمكن بالاستعانة بالاجراءات والإرشادات التالية:

التعامل مع التباين في نتائج التقارير

عدد المقيمين المكلفين	درجة التباين	القرار أو القيمة المرجحة
اثنان	في الحدود المقبولة*	متوسط القيمتين
	خارج الحدود المقبولة	تكليف مقيم ثالث
ثلاثة	في الحدود المقبولة	الوسيط أو المتوسط
	خارج الحدود المقبولة	تكليف مقيم رابع
أربعة	في الحدود المقبولة	المتوسط
	خارج الحدود المقبولة	الوسيط أو المتوسط بعد استبعاد أي القيمتين الأدنى أو الأعلى أكثر بعداً عن المتوسط. حال استمرار التباين خارج الحدود المقبولة يكلف مقيم خامس.
خمسة	في الحدود المقبولة	الوسيط أو المتوسط
	خارج الحدود المقبولة	الوسيط أو المتوسط المعدل بعد استبعاد القيمة الأكثر بعداً عن المتوسط. أو المتوسط المعدل بعد استبعاد القيمتين الأكثر بعداً عن المتوسط.

الأسئلة

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

شكراً لكم