

إرشادات التعامل مع التباين في نتائج التقييم



تمهيد:

التقييم هو عملية اصدار رأي مهني - في تقدير قيمة أصل أو التزام - مبني على العلم والخبرة والالتزام بالإطار التنظيمي لمهنة التقييم في المملكة العربية السعودية ويشمل؛ نظام المقيمين المعتمدين، ولوائح التنفيذية، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، ومعايير التقييم الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والأدلة المهنية لممارسة مهنة التقييم في كل فرع من فروع التقييم وذلك للوصول إلى نتائج موثوقة.

إلا أن التقييم ليس حسابات قطعية تؤدي إلى نتائج مؤكدة وبالتالي فقد تتباين نتائج التقييم الواردة في تقارير متعددة لنفس الأصل في الحدود المقبولة* بشرط تطابق نطاق العمل المتفق عليه بين العميل والمقيمين، وتوحيد المعلومات والمعطيات التي يزودهم بها. ويعبر عن هذه الحدود المقبولة عادة كنسبة مئوية، وترتفع هذه النسبة سواء حسب نوع وطبيعة الأصل ومدى تعقده، أو طبقاً لحالات عدم اليقين التي يمر بها السوق المتداول فيه الأصل، أو نظراً لعدم توفر معلومات كافية من قبل العميل أو السوق وبالتالي زيادة الافتراضات ومن ثم اختلاف النتائج، أو نظراً لاختلاف المعلومات والتعليمات التي يوفرها العميل لكل مقيم.

للتقييم العديد من الأغراض وللقيمة العديد من الأسس، ويقصد بالتباين ما يخص نتائج تقارير التقييم المتفقة في جميع نقاط نطاق العمل طبقاً لمعايير التقييم الدولية، بمعنى تباين نتائج تقارير التقييم لذات الحقوق والمصالح في الأصل محل التقييم ولنفس الغرض وعلى نفس اساس القيمة وفي نفس تاريخ التقييم وبنفس العملة وهكذا. ولا يقصد بهذا التباين مقارنة القيمة لحقوق مختلفة أو مقارنة أسس مختلفة للقيمة كالقيمة السوقية والقيمة الاستثمارية وقيمة التصفية وغيرها، أو مقارنة القيمة في تواريخ أو عملات مختلفة.

وفي جميع الأحوال ينبغي أن يقوم المقيم باطلاع العميل على مسودة للتقرير لمناقشته واستيضاح أي نقاط، أو تساؤلات، أو اختلاف أو قصور في المعلومات أو التعليمات الصادرة من العميل لتداركها في التقرير النهائي، علماً بأن النقاش لا يتم بشأن ما تم التوصل إليه المقيم من قيم ولكن فيما يخص المدخلات والبيانات والمعلومات والافتراضات المستخدمة.

تختلف الحدود المقبولة من دولة لأخرى وحسب طبيعة الأصل وظروف السوق وغيرها، وبشكل عام تم التعارف في عدد من الممارسات على نسبة مئوية تعادل 10% بالزيادة أو النقصان، بحيث لا تزيد القيمة الأعلى عن 10% من المتوسط ولا تقل القيمة الأدنى عن 10% من المتوسط.

الحاجة لأكثر من تقييم لنفس الأصل:

يتم تحديد مدى الحاجة لإجراء أكثر من تقييم لنفس الأصل وعدد التقارير المطلوبة وذلك طبقاً لما يلي:

أولاً: يحدد العميل عدد التقارير التي يحتاج إليها من أكثر من مقيم لذات الأصل حسب طبيعة مهمة التقييم من حيث تعقيد الأصل أو ندرته أو حجمه والغرض من تقييمه، والمخاطر المرتبطة بعملية التقييم.

ثانياً: تحدد الجهة المنظمة الحد الأدنى من عدد التقارير في حالات كون الملكية عامة أو تمثل حقوق أقلية لما يرتبط بذلك من مخاطر، ويشمل ذلك الحالات التالية على سبيل المثال وليس الحصر:

- تقييم عقارات صناديق الاستثمار العقاري
- تقييم العقارات والعقارات الاستثمارية والآلات والمعدات للإدراج في التقارير المالية للشركات المدرجة في السوق المالية
- تقييم الأصول الحكومية لكافة اغراض التقييم بما في ذلك التحول من الأساس النقدي لأساس الاستحقاق

1. حال أوكلت مهمة التقييم لاثنين من المقيمين وكان التباين بينهما في الحدود المقبولة فيمكن للعميل اتخاذ القرار ويكون ذلك باستخدام متوسط القيمتين كقيمة مرجحة.
2. حال أوكلت مهمة التقييم لاثنين من المقيمين وكان التفاوت بينهما خارج الحدود المقبولة، يتم تكليف المقيم الثالث على أن يؤخذ بمتوسط القيم الثلاثة أو الوسيط كقيمة مرجحة.
3. حال أوكلت مهمة التقييم لثلاثة من المقيمين وكان التباين بينهما في الحدود المقبولة فيمكن للعميل اتخاذ القرار ويكون ذلك باستخدام الوسيط أو المتوسط كقيمة مرجحة.
4. حال أوكلت مهمة التقييم لثلاثة من المقيمين وكان التفاوت بينهما خارج الحدود المقبولة، يتم تكليف مقيم رابع ، على أن يؤخذ بالوسيط أو المتوسط كقيمة مرجحة بعد استبعاد أي القيمتين الأدنى أو الأعلى أكثر بعداً عن المتوسط. حال استمرار التباين خارج الحدود المقبولة يكلف مقيم خامس.
5. حال أوكلت مهمة التقييم لخمسة من المقيمين وكان التباين في الحدود المقبولة فيرجع للعميل في اتخاذ القرار ويكون ذلك باستخدام الوسيط أو المتوسط كقيمة مرجحة.
6. حال أوكلت مهمة التقييم لخمسة من المقيمين وكان التفاوت بينهما خارج الحدود المقبولة فيرجع للعميل في اتخاذ القرار باستخدام المتوسط المعدل بعد استبعاد القيمة الأكثر بعداً عن المتوسط، أو الوسيط أو المتوسط المعدل بعد استبعاد القيمتين الأكثر بعداً عن المتوسط.

- التقييم لأغراض التأمين
- التقييم لأغراض الرهن التجاري
- التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية للشركات غير المدرجة

ثالثاً: تحدد الجهة المنظمة لكل من يتولى عمل للغير يتطلب الحصول على تقييم الحد الأدنى من عدد التقارير ويشمل ذلك الحالات التالية على سبيل المثال وليس الحصر:

- التصفية المنظمة أو البيع القسري.
- التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقار.
- أعمال النزاعات والتقاضى الموكله من المحكمة.
- الأعمال الموكله من جهات التمويل لتقييم ضمانات القروض.

وبناء عليه توصي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بإعداد تقرير أو أكثر للفتتين أولاً وثانياً حسب تقدير الجهة المنظمة أو العميل لكل مهمة على حده، وبحد أدنى ثلاثة تقارير للفتة ثالثاً.

التعامل مع التباين في نتائج التقارير

مع التأكيد على ضرورة تطابق نطاق العمل (طبقاً لمعايير التقييم الدولية) المتفق عليه بين العميل وجميع المقيمين وتوحيد المعلومات والمعطيات التي يزود العميل بها المقيمين حتى يمكن الحكم لاحقاً على التباين. وحال كان التباين في التقارير النهائية في الحدود المقبولة فيرجع للعميل اتخاذ أي قرار استثماري خاص به بناء على قدراته التفاوضية واهدافه كمشتري أو بائع أو محكم أو مصفي أو غيرها، ويمكنه في سبيل ذلك الاستعانة بإجراءات ووسائل احصائية مبسطة وفيما يلي إرشادات للتعامل مع التباين في نتائج عدد من التقارير (يتراوح من تقريرين إلى خمسة تقارير) وذلك على النحو التالي:

وفي جميع الأحوال يمكن للعميل الاستعانة بمقيم آخر لمراجعة تقرير أو تقارير تقييم معدة بمعرفة مقيمين آخرين مع أو بدون ابداء رأيه في القيمة على أن يستوفي هذا المقيم القائم بعملية المراجعة الشروط التي تضعها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتأهيل واعتماد مراجعي تقارير التقييم.

وبناء على ما سبق يمكن تلخيص إرشادات التعامل مع التباين في نتائج تقارير التقييم في الجدول التالي:

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	المتوسط المعدل بعد استبعاد القيمة الأكثر بعداً عن المتوسط. أو الوسيط أو المتوسط المعدل بعد استبعاد القيمتين الأكثر بعداً عن المتوسط.

* تختلف الحدود المقبولة من دولة لأخرى وحسب طبيعة الأصل وظروف السوق وغيرها، وبشكل عام تم التعارف في عدد من الممارسات على نسبة مئوية تعادل 10% بالزيادة أو النقصان، بحيث لا تزيد القيمة الأعلى عن 10% من المتوسط ولا تقل القيمة الأدنى عن 10% من المتوسط.

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM