



الدليل الإرشادي لمعالجة الأخطاء المهنية في تقارير التقييم

لفروع التقييم: العقارات، المنشآت الاقتصادية، الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة

Sep 2024

جدول المحتويات

03	مقدمة	01
04	الفصل الأول: تصنيفات الأخطاء المهنية	02
05	الفصل الثاني: الأخطاء المنهجية	03
09	الفصل الثالث: أخطاء البيانات	04
13	الفصل الرابع: الأخطاء التحليلية	05
17	الفصل الخامس: أخطاء التوثيق	06
20	الفصل السادس: الأخطاء التفسيرية	07
23	الفصل السابع: أفضل الممارسات في إعداد تقارير التقييم	08
26	الخاتمة	09

مقدمة

يهدف هذا الدليل إلى تقديم إرشادات مهنية للعاملين في مجال التقييم حول الأخطاء المهنية في تقارير التقييم وكيفية تجنبها. حيث إن تقارير التقييم الدقيقة تقدم صورة واضحة وموثوقة عن القيمة، مما يسهم في اتخاذ قرارات مالية واستثمارية سليمة. من هنا، فإن أي خطأ في هذه التقارير قد يؤدي إلى خسائر مالية وتضرر سمعة المهنيين والمنشآت المعنية. تُعدّ الأخطاء في تقارير التقييم من أكثر التحديات المهنية التي تواجه المقيمين. وتشمل هذه الأخطاء جوانب متعددة مثل الأخطاء المنهجية، وأخطاء البيانات، والأخطاء التحليلية، وأخطاء التوثيق، والأخطاء التفسيرية. يهدف هذا الدليل إلى تحديد وتحليل ومعالجة هذه الأخطاء من أجل تحسين جودة تقارير التقييم وضمان الالتزام بمعايير التقييم الدولية. يُوضّح الدليل الملاحظات والأخطاء المهنية في تقارير التقييم، ويُصنّفها ويوضح الإجراءات التصحيحية المناسبة لكل منها. كما يذكر إرشادات عملية للمهنيين العاملين في مجال التقييم، مما يجعله وثيقة مرجعية مهمة تساعد في تجنب الأخطاء المهنية وتعزيز الجودة الشاملة لتقارير التقييم. يساهم الالتزام بالإرشادات الواردة في هذا الدليل في رفع مستوى الاحترافية وإعداد تقارير تقييم دقيقة وموثوقة، مما يعزز الثقة في تقارير التقييم ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء المهنية. وسيكون هذا الدليل مرجعاً مفيداً لكل من يسعى لتحسين ممارساته في مجال التقييم والارتقاء بجودة عمله.

الفصل الأول: تصنيفات الأخطاء المهنية

تعد دقة تقارير التقييم مؤثرة على القرارات المالية والاستثمارية ومن الأمور الحاسمة لنجاح القرارات الاقتصادية. ومع ذلك، يمكن أن تنشأ أخطاء تؤثر على جودة هذه التقارير وتؤدي إلى استنتاجات غير صحيحة. في هذا الفصل، سنتناول تصنيفات الأخطاء المهنية في تقارير التقييم، ونستعرض أنواعها المختلفة وأثرها على دقة التقييم.

1.1 الأخطاء المنهجية

تشمل الأخطاء المنهجية الأخطاء التي تنتج عن اختيار أساليب تقييم غير صحيحة أو غير مناسبة، أو استخدام افتراضات غير ملائمة، أو سوء تطبيق المعايير. تعد هذه الأخطاء عالية المخاطر لأنها تؤثر بشكل مباشر على دقة التقييم، مما يؤدي إلى نتائج غير موثوقة قد تؤدي إلى قرارات مالية خاطئة. حيث يجب على المقيمين الالتزام بمعايير التقييم الدولية والقيام بمراجعات دورية لأعمال التقييم لضمان دقتها وملاءمتها.

1.2 أخطاء البيانات

تحدث أخطاء البيانات نتيجة لجمع بيانات غير دقيقة، أو غير كاملة، أو استخدام بيانات قديمة، أو سوء تفسير البيانات المتاحة. البيانات الدقيقة والمحدثة تعتبر أساس أي تقرير تقييم. حيث يجب على المقيمين تطبيق إجراءات دقيقة حول جمع البيانات والتحقق منها بشكل دوري لضمان دقتها وتحديثها بانتظام.

1.3 الأخطاء التحليلية

تنتج الأخطاء التحليلية من الحسابات غير دقيقة أو استخدام تقنيات تحليل خاطئة. وتؤثر هذه الأخطاء بشكل كبير على نتائج التقييم لأنها تستند إلى تحليلات غير صحيحة. ويجب على المقيمين إجراء مراجعات دقيقة لعملياتهم الحسابية واستخدام أدوات تحليل موثوقة لضمان دقة النتائج.

1.4 أخطاء التوثيق

تشمل أخطاء التوثيق عدم اكتمال التوثيق أو نقص الشفافية أو سوء حفظ السجلات. التوثيق الجيد يعتبر أساس إعداد تقارير التقييم. يجب على المقيمين الالتزام بإجراءات التوثيق وضمان الشفافية في جميع مراحل التقييم، مع إجراء مراجعات دورية للتوثيق لضمان اكتماله وصحته.

1.5 الأخطاء التفسيرية

تنتج الأخطاء التفسيرية عن سوء تفسير النتائج أو التعميم المفرط. ويمكن أن تؤدي هذه الأخطاء إلى استنتاجات غير دقيقة تؤثر على قرارات المستثمرين والعملاء. حيث يجب على المقيمين العمل على تطوير قدراتهم على تفسير نتائج التقييم وإجراء تحليلات سياقية لضمان دقة التفسيرات.

1.6 أهمية معالجة الأخطاء

معالجة هذه الأخطاء أمر بالغ الأهمية لتحسين جودة تقارير التقييم وضمان الالتزام بمعايير التقييم الدولية. حيث تؤدي الأخطاء إلى مخاطر مالية وتضرر سمعة المهنيين، كما تقلل من الثقة في تقارير التقييم. ومن خلال تحديد الأخطاء المهنية وتحليلها ومعالجتها، يمكن للمقيمين تحسين جودة تقاريرهم وضمان دقتها وموثوقيتها. يعتبر هذا الدليل وثيقة مرجعية مهمة لتوفير إرشادات عملية للمقيمين وتجنب الأخطاء المهنية وتعزيز الجودة الشاملة لعملهم.

2.1 تعريف الأخطاء المنهجية

الأخطاء المنهجية هي الأخطاء التي تحدث نتيجة لاختيار أو تطبيق غير صحيح لأساليب التقييم، أو استخدام افتراضات غير ملائمة، أو عدم الامتثال لمعايير التقييم الدولية. هذه الأخطاء تؤدي إلى نتائج للتقييم غير دقيقة، مما يؤثر سلباً على القرارات المالية والاستثمارية.

2.2 أنواع الأخطاء المنهجية مع الأمثلة

2.2.1 اختيار أساليب تقييم غير صحيحة أو غير ملائمة

■ شرح الخطأ: اختيار أساليب تقييم لا تناسب طبيعة الأصل أو الغرض من التقييم.

■ أمثلة:

- استخدام أسلوب التكلفة لتقييم أصول عقارية رغم إمكانية استخدام أسلوب السوق أو الدخل أو دون تبرير عدم استخدامها.
- تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة على شركة ناشئة بدون تاريخ مالي، مما يؤدي إلى نتائج غير دقيقة.

■ أهمية المعالجة:

- استخدام أساليب تقييم مناسبة يضمن دقة النتائج وموثوقيتها. يجب على المقيمين اختيار أساليب الملائمة للأصل محل التقييم والغرض من التقييم.
- ذكر في معايير التقييم الدولية حول نطاق العمل: يجب توضيح الغرض من التقييم، حتى لا يتم استخدام التقرير لغرض من التقييم أو خارج الاستخدام المقصود.

■ الإجراءات التصحيحية:

- حضور المقيمين لورش عمل حول اختيار أساليب التقييم المناسبة.
- مراجعة داخلية لتقارير التقييم قبل اعتمادها والتأكد من تطبيق الأساليب لضمان توافقها مع الأصول محل التقييم.

2.2.2 استخدام افتراضات غير ملائمة

■ شرح الخطأ: تطبيق افتراضات غير واقعية أو غير مدعومة بالأدلة في عملية التقييم.

■ أمثلة:

- افتراض معدل نمو غير واقعي بدون أدلة تدعمه، مثل افتراض نمو بنسبة 10% في سوق متراجع.
- افتراض معدلات خصم غير مدعومة بتحليل المخاطر الفعلي.

■ أهمية المعالجة:

- الافتراضات الدقيقة والمبنية على الأدلة تساهم في تقديم تقارير تقييم موثوقة. يجب على المقيمين مراجعة الافتراضات وتحديثها بانتظام لضمان ملاءمتها وواقعيتها.

■ الإجراءات التصحيحية:

- اعتماد افتراضات مدعومة ببيانات تاريخية ودراسات سوقية.
- مراجعة الافتراضات بانتظام وتحديثها بناءً على التغيرات في السوق.

2.2.3 عدم الامتثال لمعايير التقييم الدولية

- شرح الخطأ: عدم الالتزام بمعايير التقييم الدولية في عملية التقييم.
- أمثلة:
 - عدم اتباع النسخة السارية في تاريخ التقييم من معايير التقييم الدولية عند إعداد التقارير.
 - استخدام معايير غير معتمدة مثل استخدام "الممارسات المهنية الموحدة للتقييم USPAP" في التقييم.
- أهمية المعالجة:
 - الالتزام بالمعايير المعتمدة يضمن توحيد الإجراءات والممارسات وزيادة الثقة في النتائج. ويجب على المقيمين البقاء على اطلاع دائم بالتحديثات والتغييرات في المعايير وتطبيقها بدقة.
 - يجب تنفيذ أعمال التقييم وأعمال مراجعة التقييم وفقاً لكافة المبادئ المبنية في معايير التقييم الدولية والمناسبة لغرض مهمة التقييم.
- الإجراءات التصحيحية:
 - الاطلاع ومراجعة المعايير الجديدة والتحديثات عليها.
 - إنشاء نظام مراجعة داخلي ضمن إجراء الجودة لضمان الامتثال للمعايير.

2.2.4 إغفال الافتراضات أو الافتراضات الخاصة

- شرح الخطأ: عدم توثيق الافتراضات المستخدمة أو عدم التفرقة بين الافتراضات العامة والخاصة.
- أمثلة:
 - عدم ذكر الافتراضات الخاصة بمعدل التضخم في السوق المحلي.
 - إغفال الافتراضات الخاصة مثل أن يكون العقار قد اكتمل بالفعل في تاريخ التقييم.
- أهمية المعالجة:
 - تسجيل وتوثيق جميع الافتراضات المستخدمة في التقييم يضمن الشفافية ويمكن من مراجعة تقرير التقييم.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول نطاق العمل: يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعية أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير.
 - يجدر الإشارة إلى أن استخدام الافتراضات لا يعتبر إخلاء للمسؤولية ولا يمكن استعماله كذلك إذ أنه على المقيم التأكد من معقولية ومناسبة الافتراضات.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توثيق جميع الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم بوضوح.
 - مراجعة الافتراضات بانتظام وتحديثها بناءً على البيانات الجديدة.

2.2.5 قصور في تحديد نطاق عمل مهمة التقييم بشكل صحيح أو كافٍ وتوثيقها مع العميل

- شرح الخطأ: عدم تحديد نطاق العمل بشكل صحيح أو كافٍ، مما يؤدي إلى عدم وضوح حدود مهمة التقييم وتوثيقها.
- أمثلة:
 - ضمن نطاق العمل في التقرير، عدم تحديد الأصول محل التقييم بشكل دقيق وواضح.
 - عدم توثيق اتفاقيات نطاق العمل مع العميل بشكل صحيح.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد نطاق العمل بشكل دقيق وواضح يضمن فهم الجميع لمتطلبات التقييم ويمنع سوء الفهم.
 - نطاق العمل في معايير التقييم الدولية: ينبغي حتماً أمكن تحديد نطاق العمل والاتفاق عليه بين الأطراف في مهمة التقييم قبل بدء العمل.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توثيق نطاق العمل بشكل دقيق في التقرير.
 - تأكيد نطاق العمل مع العميل وإرفاق خطاب التعاقد أو التكاليف.

2.2.6 استخدام أساس القيمة

- شرح الخطأ: عدم تحديد أساس القيمة المستخدم أو اختيار أساس غير مناسب للغرض من التقييم.
- أمثلة:
 - استخدام أساس القيمة السوقية، ولكن تطبيقه بطريقة تناسب الإيجار السوقي أو قيمة التصفية.
 - عدم تعريف أساس القيمة المستخدم حسب معايير التقييم الدولية.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد أساس القيمة بشكل صحيح يضمن دقة التقييم وملاءمته للغرض المطلوب.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توضيح وتحديد أساس القيمة المستخدم في التقرير.
 - مراجعة وتأكيد توافق أساس القيمة مع معايير التقييم الدولية.

2.2.7 فرضية القيمة

- شرح الخطأ: عدم تحديد فرضية القيمة أو اختيار فرضية خاطئة للقيمة.
- أمثلة:
 - عدم تحديد إذا ما كان التقييم يعتمد على فرضية الاستخدام الأعلى والأفضل، أو الاستخدام الحالي، أو البيع القسري.
 - اختيار فرضية الاستخدام الحالي لتقييم أرض خام بدلا من فرضية الاستخدام الأعلى والأفضل.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد فرضية القيمة بشكل صحيح يضمن دقة التقييم وملاءمته للغرض المطلوب.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توثيق فرضية القيمة بوضوح في التقرير.
 - مراجعة فرضية القيمة للتأكد من توافقها مع الغرض من التقييم.

2.2.8 نوع التقرير

- شرح الخطأ: عدم تحديد نوع التقرير أو تقديم نوع غير مناسب.
- أمثلة:
 - عدم ذكر إذا ما كان التقرير تفصيلي أو مختصر.
 - ذكر أن التقرير مفصل بينما هو مختصر.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد نوع التقرير بشكل صحيح يضمن تقديم المعلومات المطلوبة بشكل ملائم.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول نطاق العمل: يجب وصف شكل التقرير وطريقة إيصال التقييم.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توضيح نوع التقرير في البداية.
 - التأكد من أن نوع التقرير يتوافق مع متطلبات العميل.

2.2.9 عدم ذكر القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

- شرح الخطأ: عدم توضيح القيود المتعلقة باستخدام التقرير أو توزيعه أو نشره.
- أمثلة:
 - عدم ذكر القيود التي تحمي حقوق المقيم أو عدم تحديد من يمكنه الاعتماد على التقرير.
 - يكون أحيانا هناك خلط بين القود والافتراضات.
- أهمية المعالجة:
 - توضيح القيود يحمي حقوق المقيم ويحدد نطاق استخدام التقرير.

- يجدر الإشارة إلى كافة التقارير بما في ذلك المختصرة يجب أن تلتزم بمتطلبات معيار اعداد التقارير ضمن معايير التقييم الدولية ونموذج التقرير المعد بمعرفة الهيئة كحد أدنى.
- **الإجراءات التصحيحية:**
 - توضيح القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر في التقرير.
 - تحديد الأطراف المسموح لهم بالاعتماد على التقرير.

2.3 أهمية معالجة الأخطاء المنهجية

معالجة الأخطاء المنهجية أمر بالغ الأهمية لتحسين جودة تقارير التقييم وضمان دقتها وموثوقيتها. تؤدي الأخطاء المنهجية إلى خسائر مالية وتضرر سمعة المقيمين، كما تقلل من الثقة في تقارير التقييم. من خلال تحديد هذه الأخطاء وتحليلها ومعالجتها، يمكن للمقيمين تحسين جودة تقاريرهم وضمان الامتثال للمعايير المعتمدة، مما يعزز الثقة في النتائج ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء التقييمية.

2.4 خطوات تنفيذية لتجنب الأخطاء المنهجية

2.4.1 التدريب والتعليم المستمر

- حضور المقيمين لدورات تدريبية وورش عمل التعليم المهني المستمر حول أفضل الممارسات والأخطاء المهنية في التقييم.
- تحديث المعلومات والمعرفة حول أحدث المعايير والأساليب في التقييم.

2.4.2 المراجعة الداخلية والتدقيق

- تطبيق إجراءات مراجعة داخلية لفحص تقارير التقييم قبل إصدارها.
- التأكد من الامتثال لمعايير التقييم الدولية وتصحيح أي أخطاء محتملة.

2.4.3 استخدام التقنيات

- تطبيق أدوات وبرامج متقدمة للمساعدة في تقليل الأخطاء.
- استخدام برامج تحليل البيانات لتوفير نتائج دقيقة وموثوقة.

2.4.4 التواصل مع الخبراء

- استشارة خبراء في المجالات المختلفة للحصول على توجيه ونصائح حول أفضل الأساليب والممارسات.
- التعاون مع زملاء العمل لتبادل المعرفة والخبرات.

3.1 تعريف أخطاء البيانات

أخطاء البيانات هي الأخطاء التي تحدث نتيجة لجمع بيانات غير دقيقة، أو غير كاملة، أو استخدام بيانات قديمة، أو سوء تفسير البيانات المتاحة. حيث تعتبر البيانات الدقيقة والمحدثة أساساً لإعداد تقارير تقييم موثوقة.

3.2 أنواع أخطاء البيانات مع الأمثلة

3.2.1 جمع بيانات غير دقيقة أو غير كاملة

- شرح الخطأ: جمع بيانات غير صحيحة أو غير كاملة.
- أمثلة:
 - استخدام معلومات غير دقيقة عن حالة العقار مثل المساحة أو عدد الغرف أو المرافق المتاحة.
 - جمع بيانات مالية غير مكتملة لشركة ما، مما يؤثر على دقة تقييمها المالي.
- أهمية المعالجة:
 - البيانات الدقيقة والشاملة هي أساس أي تقرير تقييم موثوق. جمع البيانات بدقة والتحقق من صحتها يعزز دقة تقرير التقييم ويقلل من الأخطاء.
- الإجراءات التصحيحية:
 - تنفيذ إجراءات جمع بيانات دقيقة وشاملة من مصادر معتمدة مثل مساحة العقار من البيانات في رخصة البناء.
 - التحقق المتقاطع من البيانات من مصادر متعددة لضمان صحتها.

3.2.2 استخدام بيانات بنفس الفترة الزمنية للتقييم

- شرح الخطأ: استخدام بيانات لا تعكس الحالة الزمنية في تاريخ التقييم.
- أمثلة:
 - استخدام أسعار سوقية قديمة لتقييم مركبة دون أخذ تغييرات السوق الأخيرة في الاعتبار.
 - الاعتماد على بيانات مالية حديثة لشركة تم تقييمها بأثر رجعي في تاريخ سابق.
- أهمية المعالجة:
 - استخدام البيانات الحديثة يعكس الواقع الحالي ويساهم في تقديم تقرير تقييم دقيق.
- الإجراءات التصحيحية:
 - تحديث البيانات بانتظام لضمان مواكبتها للواقع الحالي.
 - مراجعة دورية للبيانات المستخدمة في التقييم لضمان تحديثها.

3.2.3 سوء تفسير البيانات المتاحة

- شرح الخطأ: تفسير غير صحيح أو غير دقيق للبيانات المتاحة.
- أمثلة:
 - سوء تفسير بيانات المبيعات في إجراء المقارنات عند استخدام أسلوب السوق، مما يؤدي إلى حسابات غير دقيقة للقيمة السوقية.
 - استخدام بيانات مالية بطريقة غير صحيحة عند حساب التدفقات النقدية المخصومة.
- أهمية المعالجة:
 - التفسير الصحيح والدقيق للبيانات يضمن تقديم تقارير تقييم موثوقة.

- الإجراءات التصحيحية:
 - حضور المقيمين لدورات تدريبية وورش عمل التعليم المهني المستمر حول تفسير البيانات بشكل صحيح.
 - استخدام أدوات تحليل البيانات لمساعدة المقيمين في تقديم استنتاجات دقيقة.

3.2.4 عدم التحقق من صحة البيانات

- شرح الخطأ: عدم التأكد من صحة البيانات المستخدمة في التقييم.
- أمثلة:
 - الاعتماد على بيانات غير موثوقة من مصادر غير مؤكدة.
 - عدم التحقق من صحة البيانات المالية المقدمة من قبل العملاء.
- أهمية المعالجة:
 - التحقق من صحة البيانات يضمن دقة تقارير التقييم ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء.
- الإجراءات التصحيحية:
 - التحقق من صحة البيانات من خلال مصادر متعددة وموثوقة.
 - إجراء مراجعات دقيقة للبيانات قبل استخدامها في التقييم.

3.2.5 تحديد الأصل محل التقييم

- شرح الخطأ: تحديد خاطئ أو غير كافٍ للأصل في التقرير سواء بالوصف أو على الخرائط والصور المرفقة أو وصف أصل معين وإغفال أصول أخرى.
- أمثلة:
 - عدم توضيح الأصل محل التقييم بشكل كافٍ في التقرير.
 - إغفال وصف الأصول المرتبطة أو الملحقه بالأصل محل التقييم.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد الأصل بشكل دقيق وواضح يضمن فهم جميع الأطراف المعنية للمعلومات المتعلقة بالتقييم.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول نطاق العمل: يجب تحديد الأصل محل التقييم بوضوح.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توضيح وتحديد الأصل محل التقييم في التقرير باستخدام الوصف المفصل والخرائط والصور.
 - التأكد من تضمين جميع الأصول المرتبطة في التقييم.

3.2.6 طبيعة ومصدر المعلومات التي تم الاعتماد عليها

- شرح الخطأ: الاعتماد على معلومات غير كافية أو مصادر غير موثوقة، أو عدم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من العميل.
- أمثلة:
 - استخدام معلومات غير موثوقة من بعض المواقع على شبكة الإنترنت.
 - عدم التأكد من صحة قائمة الأصول المقدمة من العميل.
- أهمية المعالجة:
 - التأكد من موثوقية المصادر والمعلومات المستخدمة يضمن تقديم تقارير تقييم دقيقة وموثوقة.
- الإجراءات التصحيحية:
 - التحقق من موثوقية المعلومات من خلال مصادر متعددة.
 - استخدام المعلومات ذات الصلة فقط بالتقييم وتجنب المعلومات غير ذات الصلة.

3.2.7 المدخلات الرئيسية المستخدمة

- شرح الخطأ: عدم وجود مدخلات لعملية التقييم والمنهجية المتبعة أو الاكتفاء بالنتيجة فقط.
- أمثلة:
 - وجود مدخلات لكنها غير كافية ولا توضح كيف تم التوصل إلى نتيجة التقييم.
 - وجود مدخلات لكنها غير صحيحة ولا تتسق مع أسلوب والطريقة المستخدمة.
- أهمية المعالجة:
 - تقديم المدخلات الرئيسية بشكل كامل وواضح يعزز من شفافية ودقة التقييم.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول إعداد التقارير: يجب أن يقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل: ومنها المدخلات الرئيسية المستخدمة.
- الإجراءات التصحيحية:
 - تضمين جميع المدخلات الرئيسية المستخدمة في عملية التقييم في التقرير.
 - التأكد من أن المدخلات تتسق مع الأسلوب والطريقة المستخدمة في التقييم.

3.2.8 المواصفات الفنية للأصول

- شرح الخطأ: عدم تقديم المواصفات الفنية الكاملة حول الأصول.
- أمثلة:
 - عدم ذكر التقرير بوضوح العمر الافتراضي للأصل أو العمر الاقتصادي أو الفعلي للأصول.
 - عدم ذكر التقرير بوضوح حالة الأصل الذي يتم تقييمه، مثل تاريخ الصيانة عند تقييم الآلات والمعدات.
- أهمية المعالجة:
 - تقديم المواصفات الفنية الكاملة يساعد في فهم دقيق للأصل وقيمه.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توثيق المواصفات الفنية الكاملة للأصول في التقرير.
 - عند تقييم الآلات والمعدات يجب تضمين تفاصيل العمر الافتراضي والحالة وتاريخ الصيانة للأصول.

3.2.9 العوامل البيئية والاقتصادية ذات الصلة

- شرح الخطأ: عدم أخذ العوامل البيئية والاقتصادية ذات الصلة بعين الاعتبار في التقييم.
- أمثلة:
 - عدم النظر في تكاليف إيقاف التشغيل، والفك والتركيب، وإعادة التشغيل عند تقييم الآلات والمعدات.
 - عدم أخذ في الاعتبار تأثير التشريعات البيئية والاقتصادية على قيمة الأصل.
- أهمية المعالجة:
 - العوامل البيئية والاقتصادية تؤثر بشكل كبير على قيمة الأصول ويجب أخذها بعين الاعتبار لضمان دقة التقييم.
- الإجراءات التصحيحية:
 - تضمين العوامل البيئية والاقتصادية ذات الصلة في عملية التقييم.
 - مراجعة وتحديث البيانات المستخدمة بناءً على التغيرات في البيئة الاقتصادية أو التشريعية.

3.3 أهمية معالجة أخطاء البيانات

معالجة أخطاء البيانات أمر بالغ الأهمية لتحسين جودة تقارير التقييم وضمان دقتها وموثوقيتها. حيث تؤدي أخطاء البيانات إلى تقديم تقارير تقييم غير دقيقة، مما يؤثر سلبيًا على القرارات المالية والاستثمارية. من خلال تحديد هذه الأخطاء وتحليلها ومعالجتها، يمكن للمقيمين تحسين جودة تقاريرهم وضمان الاعتماد على بيانات دقيقة وموثوقة، مما يعزز الثقة في النتائج ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء في تقارير التقييم.

3.4 خطوات تنفيذية لتجنب أخطاء البيانات

3.4.1 تطبيق إجراءات جمع بيانات دقيقة وشاملة

- وضع إجراءات صارمة لجمع البيانات والتأكد من دقتها وشموليتها.
- التحقق من صحة البيانات من خلال مصادر متعددة.

3.4.2 تحديث البيانات بانتظام

- تحديث البيانات بشكل دوري لضمان مواكبتها للتغيرات الحالية.
- مراجعة دورية للبيانات المستخدمة في التقييم.

3.4.3 التدريب على تحليل البيانات بشكل صحيح

- حضور المقيمين لدورات تدريبية وورش عمل التعليم المهني المستمر حول أفضل الممارسات في تحليل البيانات.
- استخدام أدوات تحليل البيانات لتقديم تفسيرات دقيقة.

3.4.4 التحقق من صحة البيانات قبل استخدامها

- التحقق من صحة البيانات من خلال مصادر متعددة وموثوقة.
- إجراء مراجعات دقيقة للبيانات قبل استخدامها في التقييم.

4.1 تعريف الأخطاء التحليلية

الأخطاء التحليلية هي الأخطاء التي تحدث أثناء عملية تحليل البيانات واستخدام النماذج الرياضية والإحصائية للوصول إلى القيمة. تؤدي هذه الأخطاء إلى نتائج غير دقيقة، مما يؤثر على موثوقية تقارير التقييم والقرارات المستندة إليها.

4.2 أنواع الأخطاء التحليلية مع الأمثلة

4.2.1 الأخطاء في الحسابات

- شرح الخطأ: أخطاء حسابية في إجراء العمليات الحسابية الأساسية واستخدام المعادلات.
- أمثلة:
 - خطأ في جمع أو طرح القيم المالية يؤدي إلى نتائج خاطئة.
 - أخطاء في حساب النسب المالية مثل نسبة الدين إلى الأصول أو معدل العائد.
- أهمية المعالجة:
 - الحسابات الدقيقة تضمن تقديم تقارير تقييم صحيحة. ويجب إجراء مراجعات دقيقة لجميع الحسابات للتأكد من دقتها.
- الإجراءات التصحيحية:
 - استخدام جداول بيانات وأدوات تحليلية موثوقة.
 - إجراء مراجعات دقيقة للحسابات من قبل زملاء العمل أو مراجعين مستقلين.

4.2.2 استخدام تقنيات تحليل خاطئة

- شرح الخطأ: تطبيق تقنيات تحليل غير ملائمة أو غير دقيقة للأصل محل التقييم.
- أمثلة:
 - استخدام نماذج تحليل غير مناسبة لنوع الأصل أو السوق.
 - تطبيق تقنيات تحليل معقدة دون فهم كامل لكيفية عملها أو الظروف المناسبة لاستخدامها.
- أهمية المعالجة:
 - استخدام تقنيات التحليل المناسبة يضمن دقة النتائج ويعزز من موثوقية التقييم.
- الإجراءات التصحيحية:
 - التدريب والتعليم المستمر على استخدام تقنيات التحليل المناسبة.
 - استشارة خبراء عند استخدام تقنيات تحليل جديدة أو غير مألوفة.

4.2.3 عدم التناسق في تطبيق النماذج

- شرح الخطأ: عدم الاتساق في تطبيق النماذج التحليلية عبر تقارير التقييم المختلفة.
- أمثلة:
 - استخدام نماذج مختلفة لنفس النوع من الأصول بدون مبررات واضحة.
 - تطبيق النماذج بطرق مختلفة في تقارير تقييم مختلفة.
- أهمية المعالجة:
 - التناسق في تطبيق النماذج يضمن نتائج قابلة للمقارنة وموثوقة.
- الإجراءات التصحيحية:
 - وضع سياسات وإجراءات واضحة لتطبيق النماذج التحليلية.
 - مراجعة دورية لتطبيق النماذج لضمان التناسق والدقة.

4.2.4 سوء تقدير المخاطر

- شرح الخطأ: تقدير غير دقيق للمخاطر المرتبطة بالأصل محل التقييم.
- أمثلة:
 - تقدير غير دقيق لمعدل الخصم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة.
 - عدم أخذ المخاطر السوقية أو الاقتصادية بعين الاعتبار في التقييم.
- أهمية المعالجة:
 - التقدير الدقيق للمخاطر يضمن تقديم تقارير تقييم تعكس الواقع وتساعد في اتخاذ قرارات صحيحة.
 - الإجراءات التصحيحية:
 - استخدام أدوات تحليل المخاطر المعترف بها.
 - مراجعة الافتراضات المرتبطة بالمخاطر بانتظام وتحديثها بناءً على الظروف الاقتصادية والسوقية.

4.2.5 عدم تحديد نطاق البحث والاستقصاء

- شرح الخطأ: عدم تحديد طبيعة ومصدر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم.
- أمثلة:
 - الاعتماد على معلومات دون ذكر مصدرها.
 - استخدام مصادر معلومات ثانوية فقط وعدم المعاينة الفعلية.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد نطاق البحث والاستقصاء يضمن شفافية المعلومات ومصداقيتها.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول نطاق العمل: يجب تحديد طبيعة ومصدر أي معلومات يتم الاعتماد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.
 - الإجراءات التصحيحية:
 - توثيق جميع المصادر المستخدمة في جمع البيانات.
 - إجراء المعاينات الفعلية والتأكد من صحة المعلومات المقدمة.

4.2.6 عدم تحديد الشروط المقيدة

- شرح الخطأ: عدم توضيح القيود على أعمال البحث والاستقصاء في مهمة التقييم.
- أمثلة:
 - عدم تحديد القيود التي تؤثر على جمع البيانات أو تحليلها.
 - عدم توضيح الافتراضات الخاصة بسبب القيود المفروضة.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد الشروط المقيدة يساعد في تقديم تقارير تقييم دقيقة.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول نطاق العمل: إذا لم تتوفر بعض المعلومات بسبب تقييد شروط التكلفة على أعمال البحث والاستقصاء، يجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات مهمة أو خاصة بسببها في نطاق العمل والتقرير.
 - الإجراءات التصحيحية:
 - توضيح جميع القيود المفروضة على عملية التقييم.
 - توثيق الافتراضات الخاصة بسبب هذه القيود.

4.2.7 عدم تحديد أساليب وطرق التقييم أو استخدام أساليب وطرق غير مناسبة

- شرح الخطأ: عدم توضيح الأساليب أو الطرق المستخدمة في التقييم أو استخدام أساليب غير مناسبة.
- أمثلة:
 - عدم توضيح الأسلوب أو الأساليب المستخدمة في التقييم.
 - استخدام أسلوب غير مناسب للغرض أو للأصل محل التقييم.
- أهمية المعالجة:
 - توضيح الأساليب المستخدمة يضمن دقة التقييم وملاءمته للغرض المطلوب.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول إعداد التقارير: يجب أن يقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل: الأسلوب أو الأساليب المستخدمة، والطريقة أو الطرق المطبقة.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توضيح وتبرير جميع الأساليب المستخدمة في التقييم.
 - مراجعة الأساليب المستخدمة للتأكد من ملاءمتها للغرض المطلوب.

4.2.8 أخطاء في تطبيق أسلوب السوق

- شرح الخطأ: عدم توثيق مقارنات السوق بشكل كافٍ أو اختيار مقارنات غير مناسبة.
- أمثلة:
 - عدم توفير بيانات مقارنة مفصلة أو خرائط توضح مواقع المبيعات المقارنة.
 - عدم دعم المقارنات والتعديلات والتسويات بشكل كافٍ.
- أهمية المعالجة:
 - التوثيق الكافي لمقارنات السوق يضمن دقة التقييم وموثوقيته.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توفير بيانات مقارنة مفصلة وخرائط وصور للعقارات المقارنة.
 - دعم المقارنات والتعديلات بأدلة من السوق وتحليلها بشكل كامل.

4.2.9 أخطاء في تطبيق أسلوب الدخل

- شرح الخطأ: عدم دعم المدخلات المستخدمة في أسلوب الدخل بشكل كافٍ.
- أمثلة:
 - عدم توفير دعم السوق بالمقارنات لتقدير الإيجار السوقي للأصل.
 - عدم دعم مدخلات التقييم مثل توقعات الدخل ومعدلات الخصم والرسملة.
- أهمية المعالجة:
 - توفير مقارنات بشكل كافٍ يضمن دقة التقييم وفقاً لافتراضات أسلوب الدخل.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توفير دعم السوق للإيجارات المقارنة.
 - توثيق وتبرير جميع مدخلات التقييم المستخدمة.

4.2.10 أخطاء في تطبيق أسلوب التكلفة

- شرح الخطأ: عدم دعم المدخلات المستخدمة في أسلوب التكلفة بشكل كافٍ.
- أمثلة:
 - عدم توفير دعم لقيمة الأرض باستخدام بيانات مقارنة مفصلة.
 - إغفال التقادم الاقتصادي والوظيفي.
- أهمية المعالجة:
 - دعم التقديرات بشكل كافٍ يضمن دقة التقييم وفقاً لأسلوب التكلفة.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توفير بيانات مقارنة مفصلة ودعم لقيمة الأرض.
 - تقدير وإدراج جميع عوامل التقادم في التقييم.

4.3 أهمية معالجة الأخطاء التحليلية

معالجة الأخطاء التحليلية أمر بالغ الأهمية لتحسين جودة تقارير التقييم وضمان دقتها وموثوقيتها. تؤدي الأخطاء التحليلية إلى تقديم تقارير تقييم غير دقيقة، مما يؤثر سلباً على القرارات المالية والاستثمارية. من خلال تحديد هذه الأخطاء وتحليلها ومعالجتها، يمكن للمقيمين تحسين جودة تقاريرهم وضمان الاعتماد على تحليلات دقيقة وموثوقة، مما يعزز الثقة في النتائج ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء في حساب القيمة.

4.4 خطوات تنفيذية لتجنب الأخطاء التحليلية

4.4.1 التدريب والتعليم المهني المستمر

- حضور المقيمين لدورات تدريبية وورش عمل التعليم المهني المستمر حول تقنيات التحليل والنماذج الرياضية.
- تحديث المعرفة حول أحدث الأساليب والأدوات التحليلية في السوق.

4.4.2 استخدام أدوات تحليلية موثوقة

- اعتماد برامج وأدوات تحليلية متقدمة ومعتمدة.
- التأكد من تحديث البرامج والأدوات بانتظام.

4.4.3 مراجعة الحسابات والتحليلات بانتظام

- إجراء مراجعات دورية لجميع الحسابات والتحليلات لضمان دقتها.
- التعاون مع زملاء العمل أو مراجعين خارجيين لإجراء مراجعات مستقلة.

4.4.4 استشارة الخبراء عند الحاجة

- طلب المشورة من الخبراء في المجالات المعقدة أو غير المألوفة.
- التعاون مع متخصصين في التقييم لتحليل الأصول المعقدة.

5.1 تعريف أخطاء التوثيق

أخطاء التوثيق تلك التي تتعلق بعدم اكتمال التوثيق سوء حفظ السجلات أو أي أخطاء في الوثائق الداعمة لتقارير التقييم. حيث تعد أعمال التوثيق الشاملة والدقيقة جزءاً أساسياً لضمان مصداقية وموثوقية تقارير التقييم.

5.2 أنواع أخطاء التوثيق مع الأمثلة

5.2.1 عدم اكتمال التوثيق

- شرح الخطأ: عدم تقديم جميع الوثائق الضرورية لدعم التقييم.
- أمثلة:
 - عدم تضمين جميع العقود والمستندات القانونية المتعلقة بالأصل.
 - غياب تفاصيل الملكية أو سجلات الصيانة للأصول.
- أهمية المعالجة:
 - التوثيق الكامل يضمن تقديم تقرير شامل وموثوق يمكن الاعتماد عليه في اتخاذ القرارات.
- الإجراءات التصحيحية:
 - وضع قائمة مرجعية بجميع الوثائق المطلوبة للتقييم.
 - التأكد من تضمين جميع الوثائق الداعمة في التقرير النهائي.

5.2.2 نقص الشفافية

- شرح الخطأ: عدم توضيح الافتراضات والطرق المستخدمة بشكل كافٍ.
- أمثلة:
 - عدم توضيح أساليب التقييم المستخدمة أو سبب اختيارها.
 - غياب الشفافية حول الافتراضات المالية أو السوقية المستخدمة في التقييم.
- أهمية المعالجة:
 - الشفافية تعزز من فهم الأطراف المعنية للتقييم وتزيد من ثقتهم في النتائج.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توثيق جميع الافتراضات والمنهجيات المستخدمة بشكل واضح ومفصل.
 - توفير تفسيرات واضحة لأي تغييرات أو استثناءات في عملية التقييم.

5.2.3 سوء حفظ السجلات

- شرح الخطأ: عدم الاحتفاظ بسجلات دقيقة ومنظمة لجميع المعلومات والبيانات المستخدمة في التقييم.
- أمثلة:
 - عدم تنظيم أو تصنيف الوثائق بشكل يسهل الوصول إليها.
 - فقدان وثائق مهمة بسبب سوء التخزين أو الحفظ.
- أهمية المعالجة:
 - حفظ السجلات بشكل جيد يضمن القدرة على مراجعة وتدقيق تقارير التقييم في المستقبل.
- الإجراءات التصحيحية:
 - إنشاء نظام لحفظ السجلات يتضمن تنظيم الوثائق بشكل يسهل الوصول إليها.
 - ضمان النسخ الاحتياطي للوثائق الرقمية وتخزين النسخ الورقية في مكان آمن.

5.2.4 إغفال التوقيعات والموافقات الضرورية

- شرح الخطأ: عدم الحصول على التوقيعات والموافقات اللازمة من الأطراف المعنية.
- أمثلة:
 - عدم توقيع التقرير من قبل المقيم المعتمد.
 - غياب الموافقات الرسمية من العملاء أو الأطراف الأخرى ذات الصلة.
- أهمية المعالجة:
 - التوقيعات والموافقات الرسمية تضيء شرعية وقانونية على التقرير.
- الإجراءات التصحيحية:
 - التأكد من حصول جميع الأطراف المعنية على التقرير وتوقيعه قبل إصداره النهائي.
 - توثيق جميع الموافقات والتوقيعات بشكل مناسب داخل التقرير.

5.2.5 عدم توثيق الاتصالات مع العملاء

- شرح الخطأ: عدم تسجيل أو توثيق تفاصيل التواصل مع العملاء خلال عملية التقييم.
- أمثلة:
 - غياب سجلات الاجتماعات أو المناقشات مع العملاء.
 - عدم تسجيل الاستفسارات والتوضيحات التي تم تقديمها للعملاء.
- أهمية المعالجة:
 - توثيق التواصل مع العملاء يعزز من الشفافية ويوفر مرجعية للاتفاقات والمناقشات.
- الإجراءات التصحيحية:
 - تسجيل جميع الاجتماعات والمناقشات مع العملاء وتوثيقها في التقرير.
 - الاحتفاظ بسجلات الاتصال وتقديمها عند الحاجة.

5.2.6 عدم مناسبة أو ذكر حالة المقيم من حيث الاستقلالية

- شرح الخطأ: عدم توضيح حالة المقيم من حيث الاستقلالية.
- أمثلة:
 - عدم تحديد العميل أو المستخدمين المقصودين بشكل دقيق.
 - عدم توقيع المقيم المعتمد أو الشريك المشرف على التقييم وعدم وضع رقم الترخيص.
- أهمية المعالجة:
 - توضيح حالة المقيم واستقلاليته يعزز من الشفافية والمصدقية.
- الإجراءات التصحيحية:
 - تحديد العميل والمستخدمين المقصودين بشكل دقيق في التقرير.
 - التأكد من توقيع التقرير من قبل المقيم المعتمد وإضافة رقم الترخيص.

5.2.7 توثيق التواريخ في تقرير التقييم

- شرح الخطأ: عدم تحديد تاريخ التقييم بشكل واضح أو ذكر تواريخ منفصلة بشكل غير كافٍ.
- أمثلة:
 - ذكر تاريخ التقرير فقط بدون تاريخ التقييم أو تاريخ المعاينة.
 - عدم التمييز بين تاريخ التقييم وتاريخ إصدار التقرير أو تاريخ بدء الأعمال.
- أهمية المعالجة:
 - تحديد التواريخ بشكل دقيق يضمن وضوح العملية الزمنية للتقييم.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول نطاق العمل: يجب ذكر تاريخ التقييم، وإذا كان يختلف عن تاريخ إصدار التقرير، أو تاريخ بدء أعمال البحث، فيجب التمييز بين هذه التواريخ.
- الإجراءات التصحيحية:
 - ذكر جميع التواريخ المهمة بشكل واضح في التقرير.
 - التمييز بين تاريخ التقييم وتاريخ المعاينة وتاريخ إصدار التقرير.

5.3 أهمية معالجة أخطاء التوثيق

معالجة أخطاء التوثيق أمر بالغ الأهمية لتحسين جودة تقارير التقييم وضمان دقتها وموثوقيتها. تؤدي أخطاء التوثيق إلى تقديم تقارير غير شاملة وغير موثوقة، مما يؤثر سلبيًا على القرارات المالية والاستثمارية. من خلال تحديد هذه الأخطاء وتحليلها ومعالجتها، يمكن للمقيمين تحسين جودة تقاريرهم وضمان الاعتماد على وثائق دقيقة وموثوقة، مما يعزز الثقة في النتائج ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء التوثيقية.

5.4 خطوات تنفيذية لتجنب أخطاء التوثيق

5.4.1 وضع قائمة مرجعية للوثائق المطلوبة

- إنشاء قائمة مرجعية تشمل جميع الوثائق الداعمة اللازمة لتقييم كل نوع من الأصول.
- التأكد من جمع وتضمين جميع الوثائق في التقرير النهائي.

5.4.2 إنشاء نظام لحفظ السجلات

- تنظيم الوثائق بشكل يسهل الوصول إليها وفهرستها بشكل دقيق.
- التأكد من تخزين النسخ الرقمية والورقية في أماكن آمنة وموثوقة.

5.4.3 توثيق جميع الافتراضات والأساليب

- توفير تفسيرات واضحة ومفصلة لجميع الافتراضات والأساليب المستخدمة في التقييم.
- تحديث التوثيق بانتظام لضمان توافقها مع معايير التقييم الدولية.

5.4.4 الحصول على التوقيعات والموافقات الرسمية

- التأكد من حصول جميع الأطراف المعنية على التقرير وتوقيعه قبل إصداره النهائي.
- توثيق جميع الموافقات والتوقيعات بشكل مناسب داخل التقرير.

5.4.5 توثيق التواصل مع العملاء

- تسجيل جميع الاجتماعات والمناقشات مع العملاء وتوثيقها في التقرير.
- الاحتفاظ بسجلات الاتصال وتقديمها عند الحاجة.

الفصل السادس: الأخطاء التفسيرية

6.1 تعريف الأخطاء التفسيرية

الأخطاء التفسيرية هي الأخطاء التي تحدث عند تفسير النتائج المالية والتحليلية لتقييم الأصول. يمكن أن تتسبب هذه الأخطاء في تقديم تقارير تقييم غير دقيقة، مما يؤدي إلى قرارات مالية واستثمارية غير مستندة إلى حقائق موثوقة.

6.2 أنواع الأخطاء التفسيرية مع الأمثلة

6.2.1 سوء تفسير النتائج

- شرح الخطأ: تفسير غير صحيح أو غير دقيق للنتائج المستخلصة من البيانات والتحليلات.
- أمثلة:
 - تفسير خاطئ للاتجاهات المالية مما يؤدي إلى توقعات غير واقعية.
 - عدم القدرة على تمييز بين التأثيرات المؤقتة والتغيرات الدائمة في الأداء المالي.
- أهمية المعالجة:
 - التفسير الصحيح للنتائج يضمن دقة تقارير التقييم ويساعد في اتخاذ قرارات صحيحة.
- الإجراءات التصحيحية:
 - حصول المقيمين على دورات تدريبية أو حضور ورش عمل حول كيفية تفسير البيانات والنتائج بشكل صحيح.
 - مراجعة التفسيرات داخليا قبل اصدار التقرير لضمان صحتها ودقتها.

6.2.2 التعميم المفرط

- شرح الخطأ: تعميم النتائج بناءً على بيانات محدودة أو غير كافية.
- أمثلة:
 - استخدام بيانات من فترة زمنية قصيرة للتنبؤ بأداء طويل الأمد.
 - تعميم نتائج قطاع معين على جميع القطاعات بدون تمييز.
- أهمية المعالجة:
 - التعميم المفرط يمكن أن يؤدي إلى استنتاجات غير دقيقة تؤثر سلباً على القرارات المالية.
- الإجراءات التصحيحية:
 - جمع بيانات شاملة ومعبرة عن الفترة الزمنية المطلوبة.
 - تحليل البيانات بشكل منفصل لكل قطاع أو فئة لتجنب التعميم غير الصحيح.

6.2.3 الإفراط في الثقة بالنماذج المالية

- شرح الخطأ: الاعتماد المفرط على النماذج المالية دون مراعاة المحددات والقيود.
- أمثلة:
 - الاعتماد الكلي على نموذج التدفقات النقدية المخصومة دون مراعاة التقلبات السوقية.
 - استخدام نماذج مالية معقدة دون التحقق من صحة الافتراضات الأساسية.
- أهمية المعالجة:
 - النماذج المالية أدوات مفيدة لكنها تعتمد على افتراضات يمكن أن تكون غير دقيقة. حيث يجب التحقق من صحة هذه الافتراضات لضمان دقة التقييم.
- الإجراءات التصحيحية:
 - مراجعة الافتراضات الأساسية للنماذج المالية بانتظام.
 - استخدام نماذج متعددة للتحقق من النتائج وتقديم صورة شاملة.

6.2.4 استنتاج القيمة دون ذكر الأسباب أو دعم غير كافي لاستنتاج القيمة

- شرح الخطأ: استنتاج القيمة دون تقديم تفسير أو دعم كافي للأسباب التي أدت إلى هذا الاستنتاج.
- أمثلة:
 - تقديم تقدير للقيمة دون شرح الأسس التي بُني عليها التقدير.
 - عدم تقديم أدلة أو مبررات كافية لدعم التقدير المقدم.
- أهمية المعالجة:
 - تقديم دعم وتفسير كافي يساعد في تعزيز مصداقية التقرير ويساعد الأطراف المعنية في فهم كيفية الوصول إلى القيمة.
- الإجراءات التصحيحية:
 - توثيق جميع الأسباب والمبررات التي أدت إلى استنتاج القيمة في التقرير.
 - التأكد من أن جميع التحليلات المدعمة للتقييم تم تفسيرها بشكل منطقي ومفصل.

6.2.5 دعم وتفسير غير منطقي وغير كافي للتحليلات المقدمة

- شرح الخطأ: تقديم تحليلات بدون دعم منطقي أو تفسير كافي.
- أمثلة:
 - تقديم نتائج بدون توضيح كيفية الوصول إليها أو عدم مناقشة الفرضيات المستخدمة.
 - خطأ في الترجيح بين الأساليب المختلفة أو جمع نتائجها بدون تفسير كافي.
- أهمية المعالجة:
 - التحليلات المدعمة والمفسرة بشكل جيد تعزز من دقة وموثوقية التقييم.
 - ذكر في معايير التقييم الدولية حول إعداد التقارير: يجب أن يقدم التقرير استنتاج القيمة وأسبابها الرئيسية، وإذا استخدم أكثر من أسلوب، ينبغي أن يحتوي التقرير على ترجيح.
- الإجراءات التصحيحية:
 - تقديم تفسير منطقي ودعم كافي لجميع التحليلات المقدمة في التقرير.
 - توثيق كيفية الترجيح بين الأساليب المختلفة وتوضيح الأسباب التي أدت إلى النتائج النهائية.

6.3 أهمية معالجة الأخطاء التفسيرية

معالجة الأخطاء التفسيرية أمر بالغ الأهمية لتحسين جودة تقارير التقييم وضمان دقتها وموثوقيتها. تؤدي الأخطاء التفسيرية إلى تقديم تقييمات غير دقيقة، مما يؤثر سلباً على القرارات المالية والاستثمارية. من خلال تحديد هذه الأخطاء وتحليلها ومعالجتها، يمكن للمقيمين تحسين جودة تقاريرهم وضمان الاعتماد على تفسيرات دقيقة وموثوقة، مما يعزز الثقة في النتائج ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء التفسيرية.

6.4 خطوات تنفيذية لتجنب الأخطاء التفسيرية

6.4.1 التدريب والتعليم المستمر

- حضور المقيمين لدورات تدريبية وورش عمل التعليم المهني المستمر حول أفضل الممارسات في تفسير النتائج.
- تحديث المعرفة حول العوامل الاقتصادية والسياقية التي تؤثر على التقييم.

6.4.2 مراجعة النتائج من قبل فريق مختص

- إجراء مراجعات داخلية للتفسيرات والنتائج قبل إصدار التقرير من قبل فريق مختص لضمان صحتها.
- التعاون مع خبراء في المجالات المختلفة للحصول على تفسيرات دقيقة.

6.4.3 تحليل العوامل المؤثرة

- إجراء تحليل شامل للعوامل المؤثرة وكيفية تأثيرها على الأصول.
- تضمين جميع العوامل المؤثرة في التقرير لضمان تقديم تقييم دقيق وشامل.

الفصل السابع: أفضل الممارسات في إعداد تقارير التقييم

إعداد تقارير التقييم يتطلب دقة واحترافية لضمان إعداد تقارير تقييم مبنية على أسس صحيحة. تتناول هذه الفصل أفضل الممارسات التي يجب اتباعها لضمان جودة ودقة تقارير التقييم، مع توضيح أهمية وجود إطار عمل موحد لهذه التقارير، بالإضافة إلى مناقشة دور التعليم المستمر وضبط الجودة في تقليل الأخطاء وتحسين النتائج.

7.1 أفضل الممارسات في إعداد تقارير التقييم

7.1.1 توفير نموذج منظم وواضح للتقرير

يجب أن يكون التقرير منظمًا بشكل جيد بحيث يسهل على المطلع فهم المعلومات الواردة فيه.

■ أمثلة:

- تقسيم التقرير إلى أقسام واضحة مثل المقدمة، النهج المتبع، البيانات المستخدمة، التحليل، والنتائج.
- استخدام عناوين فرعية وتنسيق واضح لتسهيل القراءة.

■ الأهمية:

- الهيكل الواضح يساعد المطلع على التقرير متابعة التقييم بسهولة وفهم النقاط الرئيسية دون صعوبة.

7.1.2 تفسير المنهجية المستخدمة بشكل شامل

توضيح الأساليب التي تم استخدامها في التقييم والسبب وراء اختيارها.

■ أمثلة:

- شرح طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكيفية تطبيقها على الأصل محل التقييم.
- تقديم مبررات لاختيار أسلوب التقييم سواء السوق أو الدخل أو التكلفة.

■ الأهمية:

- يساعد تفسير المنهجية المستخدمين على فهم كيفية التوصل إلى النتائج ويزيد من ثقتهم في التقييم.

7.1.3 تقديم البيانات والافتراضات بوضوح

يجب تقديم جميع البيانات المستخدمة، والافتراضات بشكل، واضح ومفصل.

■ أمثلة:

- توفير تفاصيل حول البيانات المالية المستخدمة مثل الإيرادات والتكاليف والأرباح.
- توضيح الافتراضات المستخدمة مثل معدل النمو ومعدل الخصم.

■ الأهمية:

- الشفافية في تقديم البيانات والافتراضات تساعد في تعزيز مصداقية التقرير وتوفير قاعدة قوية لمراجعة النتائج.

7.1.4 استخدام الرسوم البيانية والجداول لتوضيح المعلومات

استخدام الرسوم البيانية والجداول لعرض البيانات بشكل مرئي يسهل فهمها.

■ أمثلة:

- استخدام الرسوم البيانية لعرض التغيرات في الإيرادات على مدى السنوات.
- توفير جداول تلخص البيانات المالية والافتراضات المستخدمة.

■ الأهمية:

- العرض المرئي للبيانات يساعد القراء على استيعاب المعلومات بسرعة وبدقة أكبر.

7.1.5 مراجعة النتائج من قبل فريق مختص قبل إصدار التقرير
يجب أن تتم مراجعة التقرير من قبل فريق مختص للتأكد من دقة التحليل وصحة النتائج.
■ أمثلة:

- إجراء مراجعات داخلية للتقرير من قبل زملاء العمل أو مراجعين مستقلين.
- التعاون مع خبراء في المجالات المختلفة للحصول على تفسيرات دقيقة.

■ الأهمية:
□ المراجعة من قبل فريق مختص تعزز من دقة وصحة التقرير وتقلل من احتمالية الأخطاء.

7.1.6 توضيح العوامل المؤثرة في التقييم

يجب أخذ العوامل المؤثرة على التقييم في الحسبان عند تفسير النتائج.

■ أمثلة:

- توضيح تأثير التغيرات الاقتصادية الكلية على الأداء المالي للأصول.
- مراعاة السياسات الحكومية والتشريعات التي قد تؤثر على التقييم.

■ الأهمية:

□ بعض العوامل تلعب دوراً مهماً في تحديد قيمة الأصول، وتوضيحها يمكن أن يضيف المزيد من الدقة للتقرير.

7.2 إطار عمل موحد لتقارير التقييم

إطار العمل الموحد يضمن تقديم تقارير تقييم متناسقة وشاملة. يجب أن يتضمن إطار العمل العناصر التالية:

7.2.1 المقدمة

تقديم ملخص لأهداف التقييم ونطاقه.

7.2.2 منهجية التقييم

توضيح الطريقة المستخدمة والتبرير وراء اختيارها.

7.2.3 جمع البيانات

تقديم جميع البيانات المستخدمة والافتراضات بشكل مفصل.

7.2.4 التحليل

تحليل البيانات وتفسير النتائج.

7.2.5 النتائج

تقديم التقديرات النهائية للقيمة مع تبريرها.

7.2.6 المراجعات

التأكد من أن جميع الأجزاء تم مراجعتها بدقة.

7.3 التعليم المستمر وضبط الجودة

7.3.1 التعليم المستمر:

- شرح الدور: يجب على المقيمين الاستمرار في التعلم والتدريب لضمان تحديث معرفتهم ومهاراتهم.
- أمثلة:
 - حضور الدورات التدريبية وورش العمل المتخصصة في التقييم.
 - متابعة الأبحاث والمقالات الجديدة في مجال التقييم.
- أهمية الدور: ضبط الجودة يساعد في تقليل الأخطاء وزيادة دقة التقييمات، مما يعزز الثقة في النتائج.

7.3.2 ضبط الجودة:

- شرح الدور: يتضمن ضبط الجودة مراجعة وتقويم جميع جوانب عملية التقييم لضمان الامتثال للمعايير.
- أمثلة:
 - إجراء مراجعات للتقارير من قبل مقيم معتمد لضبط الجودة قبل اعتمادها.
 - استخدام قوائم مرجعية لضمان تضمين جميع العناصر الضرورية.
- أهمية الدور: ضبط الجودة يساعد في تقليل الأخطاء وزيادة دقة التقييمات، مما يعزز الثقة في النتائج.

الخاتمة

في هذا الدليل، تم ذكر مجموعة واسعة من الأخطاء المهنية في تقارير التقييم، بما في ذلك الأخطاء المنهجية وأخطاء البيانات والأخطاء التحليلية وأخطاء التوثيق والأخطاء التفسيرية. حيث تم توضيح كل نوع من هذه الأخطاء مع تقديم أمثلة توضيحية وإجراءات تصحيحية لتعزيز دقة ومصداقية تقارير التقييم. ندعو جميع المقيمين إلى تبني أفضل الممارسات المذكورة في هذا الدليل لضمان تقديم تقارير تقييم دقيقة وموثوقة. مع الالتزام بمعايير التقييم الدولية، والاهتمام بالتفاصيل، والتحديث المستمر للمعارف والمهارات لتحقيق النجاح في هذا المجال. ويجب على المقيمين السعي إلى مزيد من التدريب والتعلم المستمر للبقاء على اطلاع دائم بأحدث التطورات في مجال التقييم. حيث إن الاستثمار في التعليم المستمر والتطوير المهني يعزز من القدرة على تقديم تقارير تقييم دقيقة وموثوقة، مما يساهم في تعزيز الثقة في نتائج التقييم واتخاذ قرارات مالية واستثمارية صحيحة. باتباع الإرشادات الواردة في هذا الدليل، يمكن للمقيمين تحسين جودة تقارير التقييم وضمان دقتها وموثوقيتها، مما يعزز الثقة في النتائج ويقلل من المخاطر المرتبطة بالأخطاء. مع تشجيع المقيمين على تطبيق هذه الممارسات في أعمال التقييم اليومية والمساهمة في رفع مستوى الاحترافية في مجال التقييم.

