



الأخلاقيات المهنية في التقييم

June 2024

ورقة عمل

إعداد:
الإدارة التنفيذية للتطوير المهني

مقدمة

تعتبر الأخلاقيات المهنية من المبادئ الأساسية في مجال التقييم. حيث تساهم هذه المبادئ في توجيه المقيمين لأداء واجباتهم بنزاهة وموضوعية وشفافية، مما يضمن أن يكون عملهم مهنيًا وموثوقًا من قبل العملاء وأصحاب المصلحة. حيث غالبًا ما تشكل عمليات التقييم الأساس لاتخاذ قرارات مالية مهمة، بما في ذلك الاستثمارات والاستحواذات والاندماجات والدعاوى القضائية. وبعد الالتزام بقواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها والمعايير المهنية في الحد من تضارب المصالح، وضمان السرية، وتعزيز التطبيق المتسق لعمليات التقييم. وقد وفرت الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين إرشادات شاملة لدعم هذه المبادئ، مما يضمن أن يعمل المقيمون ضمن إطار يعزز الثقة والموثوقية في أعمال التقييم

في عالم المعاملات المالية والتجارية، يلعب المقيم المعتمد دورًا حاسمًا. حيث يُكَلَّف المقيمون بتقديم تقارير تقييم تحدد قيمة الأصول سواء كانت عقارات أو آلات ومعدات وممتلكات منقولة أو منشآت اقتصادية أو معادن ثمينة وأحجار كريمة. حيث تعتبر دقة وحيادية هذه التقارير مؤثرة على القرارات المالية، وتساعد في وضع توجهات استراتيجية للاستثمار، وتؤثر على ثقة أصحاب المصلحة. ومع ذلك، فإن طبيعة تقارير التقييم التي تتعلق بمصالح مالية قد تعرض المقيمين لتحديات وضغوط أخلاقية قد تتحدى نزاهتهم وموضوعيتهم. ومن هذا المنطلق، قامت عدة جهات مثل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومجلس معايير التقييم الدولية بوضع معايير وقواعد أخلاقية وإرشادات تحكم سلوك المهنيين في مجال التقييم. وتم الاستناد في هذه الورقة على عدد من المراجع مثل "قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها" الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و"معايير التقييم الدولية" الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية [السارية من 2025] لاستكشاف هذه الأسس الأخلاقية ومناقشة تطبيقاتها العملية في حالات التقييم اليومية

النزاهة

يجب على المقيمين أداء واجباتهم بأمانة ونزاهة، والتأكد من أن جميع الاتصالات والتقارير صحيحة وغير مضللة. يتضمن ذلك الحفاظ على المعايير المهنية كما هو منصوص عليه في معايير التقييم الدولية والأدلة والقواعد الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، حتى عندما يتم خدمة المصالح الشخصية بطرق غير مباشرة

الموضوعية

يجب أن يظل المقيمون موضوعيين، ويتجنبوا تضارب المصالح ويضمنوا عدم تعرض عمليات التقييم لمخاطر بسبب التأثيرات الشخصية أو الخارجية. يتضمن ذلك إدارة النزاعات التي تنشأ عن خدمة عملاء متعددين أو التعامل مع معلومات حساسة

السرية

الحفاظ على السرية أمر بالغ الأهمية لتعزيز الثقة مع العملاء. يجب على المقيمين حماية البيانات والمعلومات الحساسة من الكشف غير المصرح به، إلا عندما تقتضي الالتزامات القانونية خلاف ذلك

السلوك المهني

من المتوقع أن يلتزم المقيمون بالأنظمة واللوائح والمعايير، وأن يتصرفوا بجد ومسؤولية. ويضمن هذا المبدأ أن يحافظ المقيميين على سمعتهم وثقة العملاء

الكفاءة

يجب على المقيمين الحفاظ على معارفهم ومهاراتهم المهنية وتحديثها باستمرار لضمان أستاذ خدماتهم إلى أفضل الممارسات والمعايير الحالية المعترف بها دوليًا. ويتضمن ذلك فهم اللوائح ذات الصلة وظروف السوق وأساليب التقييم

الشفافية

يجب على المقيمين أن يسعوا للحفاظ على الشفافية في أعمال التقييم الخاصة بهم، وتوثيق المنهجيات المستخدمة ومصادر البيانات وأي افتراضات يتم وضعها بوضوح. وهذا يساعد في بناء الثقة وضمان مصداقية تقرير التقييم

المسؤولية

يتحمل المقيمون المسؤولية عن عملهم ويجب عليهم التأكد من إجراء عمليات التقييم بعناية. ويجب أن يتحملوا مسؤولية دقة وموثوقية تقارير التقييم الخاصة بهم

التحديات والمخاطر الأخلاقية للتقييم

يواجه المقيمون العديد من التحديات التي يمكن أن تهدد السلوك الأخلاقي. ويمكن أن تؤدي التحديات المتعلقة بالمصلحة الشخصية، مثل السعي لتحقيق مكاسب مالية أو إلى إعداد تقارير تقييم متحيزة، وخاصة إذا أعطى المقيمون الأولوية للمنافع الشخصية على أن يكون التقييم موضوعي. وفي حالات أخرى هناك مخاطر تحدث عند القيام بأعمال المراجعة لتقارير التقييم الشخصية. فعندما يقوم المقيمون بمراجعة تقارير تقييم قاموا بإعدادها في السابق أو مراجعة تقارير تقييم قام بإعدادها زملائهم في منشأة التقييم، مما قد يؤثر على قدرتهم على البقاء غير متحيزين بسبب الألفة أو المصالح الشخصية

وقد يكون تعارض المصالح وثيق الصلة بشكل خاص في المواقف متعددة العملاء، حيث قد تتعارض مصالح العملاء المختلفين، مما يضع المقيم في موقف صعب لتحقيق التوازن بين هذه المصالح دون المساس بأخلاقيات المهنة. وتظهر مخاطر المناصرة عندما يقوم المقيمون بالترويج لموقف أو رأي العميل إلى الحد الذي يتم فيه المساس بموضوعيتهم. وقد تتضمن مخاطر الترهيب والذي يشكل ضغطاً خارجية من العملاء أو أصحاب العمل أو جهات أخرى، والتي يمكن أن تعيق قدرة المقيم على التقييم بحيادية

بالإضافة إلى ذلك، تحدث مخاطر الألفة عندما يكون للمقيم علاقة وثيقة مع العميل، مما قد يضعف الموضوعية والاستقلالية. ويمرور الوقت، يمكن أن تؤدي هذه الألفة إلى تعاطف غير مبرر أو تحيز تجاه مصالح العميل

ومن خلال التعرف على هذه التحديات والمخاطر ومعالجتها، يمكن للمقيمين التعامل بشكل أفضل ومهنية عند القيام بأعمال التقييم.

الضمانات والحلول

لمواجهة المخاطر والتحديات المتعلقة بأخلاقيات المهنة، يمكن للمقيمين استخدام وسائل مختلفة للحد من هذه المخاطر. وتتراوح هذه الوسائل من اتباع الأطر التنظيمية والمعايير المهنية إلى الضوابط الداخلية داخل منشآت التقييم. وتشمل الضمانات القانونية والتنظيمية والامتثال للأنظمة واللوائح الخاصة بمهنة التقييم الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعايير التقييم الدولية والقواعد والممارسات الأخلاقية المهنية

تساهم الضوابط التنظيمية والداخلية داخل منشآت التقييم في الحفاظ على السلوك الأخلاقي. حيث يساعد تطبيق الأنظمة الداخلية لمراقبة الجودة، مثل مراجعات الزملاء وعمليات المراجعة المنتظمة على ضمان التزام تقارير التقييم بالمعايير المهنية. ويجب على المنشآت أيضاً وضع سياسات واضحة لمنع تعارض المصالح، مثل تناوب المقيمين في مهام متكررة وفصل خدمات التقييم عن خدمات الأعمال الأخرى التي قد تتعارض معها

ويعد التعليم والتطوير المهني المستمر ضروريين لإبقاء المقيمين على دراية بالأخلاقيات المهنية. وتساهم أيضاً في رفع كفاءتهم في التعامل مع حالات التقييم المختلفة. كما تساعد ورش العمل المنتظمة والتدريب على الأخلاقيات وبرامج التطوير المهني المستمر المقيمين على البقاء على اطلاع بالتحديات والمخاطر الأخلاقية المحتملة والاطلاع على أفضل الممارسات لمعالجتها

بالإضافة إلى ذلك، تعتبر سياسات تعارض المصالح ضرورية لوضع الضوابط والأحكام التي تطبق على حالات تعارض المصالح وآلية الإفصاح. حيث تضمن هذه السياسات أن يحافظ المقيمون على موضوعيتهم من خلال وضع إجراءات لتحديد وإدارة أي تعارضات محتملة قبل أن تؤثر على عملية التقييم. كما تساهم إجراءات مراقبة الجودة التي تشمل مراجعات الزملاء وعمليات المراجعة الخارجية على تعزيز مصداقية تقارير التقييم

ومن خلال تنفيذ هذه الضمانات وتعزيز ثقافة الوعي الأخلاقي، يمكن لمنشآت التقييم التأكد من التزام المقيمين لديها بأعلى معايير الاحتراف والنزاهة. ولا تساهم هذه الإجراءات في حماية مصالح العملاء وأصحاب المصلحة فحسب، بل يدعم أيضاً سمعة وموثوقية مهنة التقييم

أمثلة لحالات عملية

مثال رقم 1 إدارة تعارض المصالح

الحالة:

تواصلت إحدى الشركات مع عمر، وهو مقيم معتمد، وذلك للحصول على تقييم لأحد الأعمال تجارية حيث تنوي الاستحواذ عليها. ومن دون علم الشركة، كان عمر قد أجرى سابقاً تقييماً لمنافس مهتم بنفس العمل التجاري لغرض الاستحواذ

التحدي الأخلاقي:

يواجه عمر تعارضاً محتملاً في المصالح، حيث إن تعامله السابق مع المنافس قد يؤثر على الحيادية أو قد ينظر إليه العميل الجديد على هذا النحو

الحل:

1. الإفصاح: يقوم عمر بالإفصاح عن ارتباطه السابق مع المنافس للعميل الجديد قبل الموافقة على التكليف.
2. الموافقة: يسعى للحصول على موافقة من العميل السابق والعميل الجديد على الماضي قداماً، مع ضمان الشفافية.
3. التوثيق: يوثق عمر هذا الإفصاح والموافقة في خطابات التعاقد مع الطرفين.
4. السلوك الموضوعي: طوال عملية التقييم، يضمن عمر أن تكون جميع التحليلات موضوعية ويتم التحقق منها بشكل مستقل، مع الالتزام بمعايير التقييم للحد من أي تحيز ملحوظ

ويتوافق هذا النهج مع المبادئ الأخلاقية للشفافية والنزاهة، كما هو موضح في الأنظمة واللوائح والمعايير.

مثال رقم 2 الضغط لتغيير نتائج التقييم

الحالة:

يتعرض علي وهو مقيم معتمد لضغوط من شركة تطوير عقاري لتضخيم قيمة أحد العقارات بغرض الحصول على تمويل أكبر من أحد البنوك، وهو أمر بالغ الأهمية لمشروع الشركة القادم

التحدي الأخلاقي:

يواجه علي الترهيب من العميل، مما قد يؤثر على موضعيته ونزاهته المهنية.

الحل:

1. الموقف المهني: يرفض علي تغيير تقرير التقييم المعد من قبله، موضحاً أهمية الدقة والنزاهة في واجباته المهنية.
2. المبادئ التوجيهية الأخلاقية: ويشير إلى قواعد سلوك المهنة وأدابها وأخلاقيات مهنة التقييم التي تحظر مثل هذه التصرفات
3. إعداد التقارير: يقوم علي بإبلاغ مسؤول الالتزام الأخلاقي في منشأة التقييم التي يعمل بها عن الضغوط التي يمارسها العميل
4. الانسحاب: في حالة استمرار الضغط فيجب على المقيم الانسحاب من المشاركة للحفاظ على أخلاقيات المهنة.

تؤكد هذه الحالة على أهمية الحفاظ على الموضوعية والنزاهة في ظل الضغوط الخارجية، على النحو المبين في الأنظمة واللوائح والمعايير

مثال رقم 3 التعامل مع المعلومات السرية

الحالة:

عُرِضت على نورة، إحدى المقيّمات المعتمدات، المشاركة في تقديم عرض تقديمي حيث طلب منها ضمن العرض مناقشة المنهجيات التفصيلية وبيانات العملاء المحددة من تقارير التقييم الأخيرة في أحد القطاعات

التحدي الأخلاقي:

تؤدي مشاركة بيانات العملاء التفصيلية والمنهجيات المستخدمة في تقارير التقييم إلى انتهاك السرية وقواعد السلوك وأداب المهنة

الحل:

1. معلومات عامة: تقوم نورة بإعداد عرضها التقديمي باستخدام البيانات العامة وتتجنب أي معلومات خاصة بالعملاء، مع الحفاظ على سرية العميل
2. موافقة العميل: بالنسبة لأي معلومات يمكن تحديدها، تحصل نورة على موافقة كتابية من العميل قبل العرض التقديمي
3. التوجيه المهني: تعود نورة إلى سياسة منشأة التقييم بشأن الإفصاحات العامة وتلتزم بالمعايير المهنية المتعلقة بالسرية.

تسلط هذه الحالة الضوء على ضرورة الحفاظ على السرية والالتزام بمعايير السلوك المهني، كما تم التأكيد عليها في الأنظمة واللوائح والمعايير

الحالة:

طلب من شركة تقييم إعادة تقييم الأصول التي قامت بتقييمها قبل ثلاث سنوات لنفس العميل، مما سيؤثر على بيع الأصول القادمة للعميل

التحدي الأخلاقي:

تواجه الشركة تحدي أخلاقي خاص بالمراجعة الداخلية، حيث إن إعادة تقييم عملها السابق قد يؤدي إلى تحيزات أو التحقق غير المبرر من التقييمات السابقة

الحل:

1. المراجعة المستقلة: تقوم الشركة بتعيين مقيم مختلف داخل الشركة لم يشارك في التقييم السابق لإجراء إعادة التقييم.
2. مراجعة الزملاء: تنفيذ عملية مراجعة الزملاء قبل الانتهاء من التقرير لضمان الموضوعية وتخفيف أي تحيز من التقييمات السابقة
3. الشفافية: التوثيق لأي تغييرات في أساليب التقييم أو ظروف السوق التي قد تؤثر على التقييم الجديد، مع ضمان شرح الأسباب المنطقية وتبريرها بشكل جيد

تسلط هذه الحالة الضوء على أهمية عمليات المراجعة المستقلة ومراجعة الزملاء للحفاظ على الموضوعية وعدم التحيز، كما هو منصوص في الأنظمة واللوائح والمعايير

الخاتمة

تؤكد أخلاقيات مهنة التقييم على أهمية الالتزام بالأنظمة واللوائح والمعايير في الحفاظ على نزاهة مراجعة وإعداد تقارير التقييم. من خلال مراجعة المبادئ الأخلاقية المختلفة مثل النزاهة والموضوعية والسرية والسلوك المهني ومناقشة الحالات، تسلط هذه الورقة الضوء على طبيعة اتخاذ القرارات الأخلاقية في التقييم

غالبًا ما يكون المقيمون على مفترق طرق المصالح المتنافسة، حيث يمكن لأحكامهم أن تؤثر بشكل كبير على النتائج الاقتصادية. ولذلك، فإن الالتزام بأخلاقيات مهنة التقييم لا يتعلق بالامتثال فحسب؛ حيث يتعلق الأمر بتبني ثقافة الثقة والموثوقية التي تدعم سمعة المهنة وتساهم بشكل إيجابي في النظام المالي والاقتصادي بشكل شامل. مع التطوير المستمر لمهنة التقييم وسط متغيرات السوق والمشهد التنظيمي، يصبح الالتزام بالممارسات الأخلاقية أكثر أهمية. وأخيرًا، يعد التعليم المستمر للمقيمين حول القضايا الأخلاقية، والتطبيق الدقيق للقواعد الأخلاقية، والالتزام المستمر بالاحترافية أمرًا مهمًا للتغلب على تحديات المهنة. ومن خلال تحسين الممارسات الأخلاقية، يمكن للمقيمين المعتمدين ومنشآت التقييم ضمان جاهزيتهم للتعامل مع المخاطر والتحديات الأخلاقية ويكونوا مثالًا للنزاهة والموضوعية في السوق

- تقييم. (2023). قواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها. الرياض، المملكة العربية السعودية: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- (2025). (IVSC). معايير التقييم الدولية. لندن، المملكة المتحدة: مجلس معايير التقييم الدولية.
- جاليفان، أ. (2020). تطبيق نظريات الاحتراف في ممارسة التقييم في جمهورية أيرلندا. سالفورد، المملكة المتحدة: جامعة سالفورد
- جافورنيك، س. (2012). مدونة المبادئ الأخلاقية للمقيمين المحترفين. جهاز الرقابة العامة على الحسابات، 1-15.
- سيريجار، آر، ريتونجا، بي، مودا، آي، سوميترا، إيه، وسوجيانتو. (2022). الأخلاقيات المهنية والمسؤوليات المتعلقة بتقييم الأعمال، أو ملكية الأعمال أو الضمان أو الأصول غير الملموسة في شركات الأدوية. مجلة النتائج الدوائية السلبية، 13(9)، 1572-1576.

