

ورقة عمل صادرة من مجلس معايير التقييم الدولية

المعاينة

يونيو 2024



معاينة الأصول الملموسة في إطار عملية التقييم

صادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية

لجنة الأصول الملموسة

تقييم
TAQEEM



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

IVSC

لجنة الأصول الملموسة بمجلس معايير التقييم الدولية

بالوما أرنيز

رون كوهين سيان

سانديب كومار ديب

جيمس غافين

بريندان غالاغر

بيكي غوغان

تشارلز غولدنغ

كيم هيلدبراندت

كايل تن هويزن

مولفي كوبوزي

سي كيه لاو

إدواردو رومان

لودميلا سيمونوفا

إدوين تام

باكو وينفول

ألكسندر أرونسون (المدير الفني)

ورقة عمل صادرة من مجلس معايير التقييم الدولية: المعاينة

ينشر مجلس معايير التقييم الدولية (المجلس) أوراق عمل دوريًا، حيث تتناول موضوعات التقييم ذات الصلة والقضايا الناشئة عنها، وتتمثل فائدة هذه الأوراق في تحقيقها للعديد من الأغراض؛ على سبيل المثال: تثير موضوعات التقييم المتعلقة بمعايير التقييم الدولية مما يحفز المناقشات حولها؛ وتقدم رؤى سياقية من وجهة نظر واضعي المعايير؛ والتي تساعد مجتمع التقييم في تطبيق المعايير من خلال تقديم التوجيه ودراسات الحالة. وُصّمت هذه الأوراق لتكون مكملة لمعايير المجلس ولا تحل محلها أو تتجاوزها، كما يجب على المقيمين الالتزام بالمعايير واتباعها عند إجراء عمليات التقييم.

تتمحور هذه الورقة حول معاينة الأصول الملموسة خلال عملية التقييم، ومع التقدم التقني السريع والممارسات المتغيرة، التي سُلط الضوء عليها تحديدًا خلال جائحة كورونا، أصبحت ضرورة المعاينات المادية ومنهجيتها محل تساؤل، لذا، تستعرض هذه الورقة المشهد المتطور لعمليات المعاينة لأغراض التقييم، كما يناقش فوائد وتحديات أنواع المعاينات المختلفة، بدءًا من عمليات المعاينة المادية التقليدية إلى عمليات التقييم الافتراضية القائمة على التقنية. وتهدف الورقة، من خلال دراسة هذه التطورات، إلى تحفيز المناقشات وتقديم التوجيه وجمع التعليقات من مجتمع التقييم حول أفضل الممارسات والمعايير لعمليات المعاينة في سياق معايير التقييم الدولية.

لجنة الأصول الملموسة بمجلس معايير التقييم الدولية

معاينة الأصول الملموسة في إطار عملية التقييم: وجهة نظر واضعي معايير التقييم الدولية

كتبها وأصدرها

لجنة الأصول الملموسة بمجلس معايير التقييم الدولية

نبذة عامة

مثلما أجدت الاجتماعات الافتراضية نفعًا في مختلف الخدمات المهنية، فقد أدى هذا التحول المفاجئ في مهنة تقييم الأصول الملموسة إلى اعتماد تقنيات متطورة سريعًا؛ لتعويض غياب عملية المعاينة المادية، وبعد جائحة كورونا، تواصل مهنة التقييم ركوب هذه الموجة مع انتشار منصات الذكاء الاصطناعي في تقديم خدمات التقييم المختلفة كما هو الحال مع التغير السريع في أي مهنة، فإن هذه التطورات لم تأت دون مشاكلها، ويتمثل التحدي من بعض أصحاب المصلحة في مهنة تقييم الأصول الملموسة في استمرار وجود عدد من مقدمي الخدمات في أسواق معينة يمارسون عمليات التقييم دون معاينة مادية، تمامًا كما فعلوا أثناء جائحة كورونا. بينما أثرت شواغل مقدمو الخدمات هؤلاء عن سبب عدم قدرتهم على الاستمرار في تقديم خدمات التقييم التي تستفيد من استخدام التقنية وإجراءات الفحص الأخرى مع معايير محدودة أو معدومة، أعرب أصحاب المصلحة الآخرون في التقييم عن انتقادات حادة بشأن غياب أي شكل من أشكال المعاينة المادية، مشيرين إلى أن ذلك يؤدي إلى تقييم غير كافٍ نظرًا للمخاطر المتزايدة المحتملة المرتبطة بمثل هذا التقييم.

في العقود الأخيرة، أثرت العديد من التطورات على مهنة التقييم، لا سيما فيما يتعلق بإعداد المعلومات والوصول إليها عبر جميع فئات الأصول، وقوة معالجة المعلومات وتحليلها باستخدام التقنية، وقد قدم ذلك العديد من الفوائد لأصحاب المصلحة في التقييم (المقيم، العميل، والمستخدم المقصود، الهيئات التنظيمية أو غيرها من هيئات الرقابة، وما إلى ذلك)، مما أدى إلى تعزيز تحليل عملية التقييم والإنتاجية إلى حدٍ كبير. خدمت هذه التطورات التقنية مهنة التقييم كثيرًا خلال جائحة كورونا، مما مكن مقدمي خدمات التقييم من مواصلة تقديم الخدمات دون عوائق إلى حد كبير لمختلف الأسواق التي يخدمونها، وتحديدًا الأسواق المالية وغيرها من الأسواق المنظمة علاوةً على ذلك، واجهت مهنة تقييم الأصول الملموسة تحديات خاصة خلال هذا الوقت، لا سيما في سياق عمليات تقييم العقارات والمصانع والمعدات والبنية التحتية، ويرجع ذلك أساسًا إلى المعاينة المرتبطة بالتقييم، حيث كانت العملية إما محدودة أو غير عملية أو غير ممكنة.



أثارت عملية المشاورات المتعلقة بالإصدار الأخير لمعايير التقييم الدولية اعتباراً من 31 يناير 2025 هذه الآراء المتباينة، وبعد استفسارات من مختلف أصحاب المصلحة في التقييم، أصدرت لجنة الأصول الملموسة التابعة للمجلس هذه الورقة لتقديم وجهة نظرها واستكشاف الموضوع بشكل أكثر تفصيلاً، ونظراً للطبيعة الحساسة وأهمية الموضوع، تسعى لجنة الأصول الملموسة من خلال إصدار هذه الورقة إلى زيادة الوعي، وتحفيز النقاش والحوار، وإتاحة الفرصة لجميع أصحاب المصلحة في التقييم لتقديم ملاحظاتهم التي سيتم أخذها في الاعتبار في عمليات وضع المعايير المستقبلية.



أهمية الشفافية لإدارة مخاطر التقييم

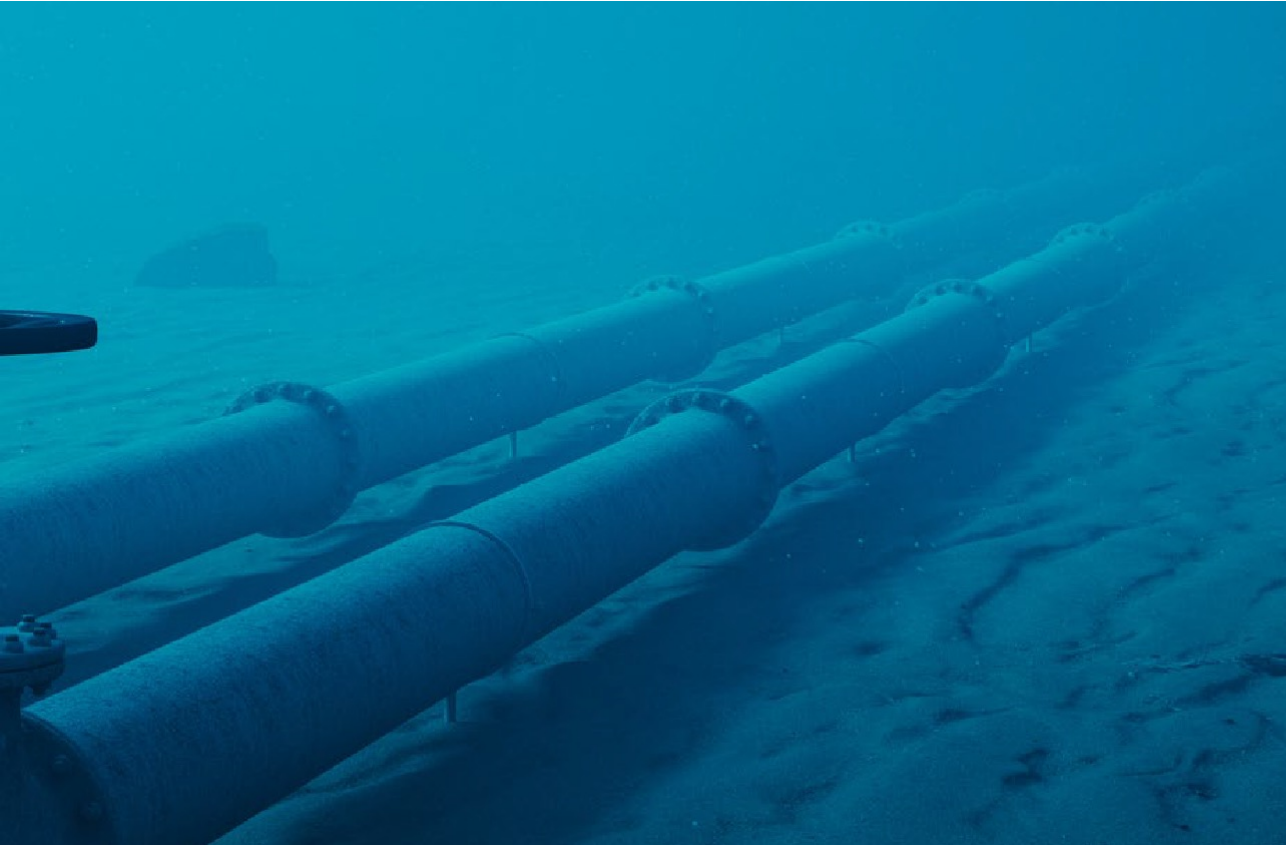
تُعرف مخاطر التقييم في معايير التقييم الدولية على النحو التالي:
"احتمالية أن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود."

يُعد "تعزيز مستوى عالٍ من ثقة الجمهور في ممارسة التقييم والحفاظ عليه" من بين الأهداف الرئيسية للمجلس، ويُعد العامل الرئيس لبلوغ هذا الهدف شفافية كل من معايير التقييم ونطاق العمل (شروط التعاقد) وعمليات التقييم التي تتوافق مع معايير التقييم الدولية. من أجل تحقيق هذه الأهداف الراسخة، يخضع نطاق العمل (شروط التعاقد) وعمليات التقييم ذاتها في كثير من الأحيان لقيود مختلفة، مصممة للأغراض التالية:

- وجود اتفاقية مشتركة بين العميل ومزود خدمة التقييم حول ماهية التقييم وما لا يُعد تقييمًا.
- وبالمثل، إعلام المستخدمين بماهية التقييم، وما لا يُعد تقييمًا.

يهدف ذلك إلى التعريف بأنواع معينة من المخاطر المرتبطة بمهمة التقييم وإدارتها ومشاركتها، مع مراعاة التشريعات والمعايير المناسبة للاختصاص القضائي، وقد يشمل نطاق العمل المشترك (شروط التعاقد) وقيود التقييم (من بين بنود أخرى) أن التقييم:

- لاستخدام مخصص معين (الغرض).
- يجب أن يستخدمه عميل معين أو مستخدمين مستهدفين أو كليهما فقط.
- يراعي أساسًا معيّنًا للقيمة.
- يراعي القيمة (القيم) في تاريخ التقييم.
- يفترض وجود الملكية القانونية أو الملكية المتعلقة بالأصول محل التقييم.
- يفترض أن الأصول محل التقييم لا تُفرض عليها رهونات أو ديون.
- يفترض الامتثال لجميع أنظمة ولوائح تقسيم المناطق والاستخدام والبيئة.
- لن يتحقق من صحة أي ترخيص أو تخطيط أو إشغال أو موافقات من الهيئات المختصة.
- لن يسعى إلى تحديد أي تلوث أو مخاطر عيوب أو متطلبات امتثال.
- لن يكون مدعومًا بتقييم هندسي مفصل أو تقييم مخاطر الأصول.



فيما يتعلق بالأصول الملموسة، شكلت المعاينة المادية ركيزة أساسية للمساعدة في تقليل بعض عوامل مخاطر التقييم، غالبًا ما تقدم المعاينة المادية للمقيمين ومستخدمي التقييم فرصًا ورؤى مختلفة، قد يشمل بعضها ما يلي:

- التأكد من وجود أصل.
 - تقدير أكبر للخصائص التقنية أو المادية للأصل.
 - زيادة الوعي بحالة الأصول وإمكاناتها والقيود عليها أو جميع ما سبق.
 - فهم القدرة التشغيلية للأصل؛ في الماضي أو الحاضر أو المستقبل.
 - فهم موقع الأصل ومحيطه وإمكانيات تطويره.
 - منح فرصة لمناقشة الأصل مع الإدارة أو الموظفين التشغيليين.
 - القدرة على فحص المبيعات القابلة للمقارنة في السوق والقريبة من الأصل محل التقييم.
- كان كل مما سبق ذو أهمية خاصة قبل ظهور المعلومات الإلكترونية، واعتمادًا على الغرض من التقييم أو الولاية القضائية أو فئة الأصول المعنية، فإنها لا تزال تلعب دورًا مهمًا في عملية التقييم. ومع ذلك، مع التقدم التقني وبمرور الوقت، لا سيما الحجم المتزايد للمعلومات التفصيلية وتوافر تلك المعلومات حول معظم فئات الأصول، فإن المعاينة المادية ليست سوى طريقة واحدة من بين عدة طرق لإجراء التحقيقات وتجميع الأدلة كجزء من مهمة التقييم.
- إذن، ما هي المتطلبات الحالية لمعايير التقييم الدولية من حيث صلتها بالمعاينة، أو التحقيقات والأدلة على نطاق أوسع؟

ما هي متطلبات معايير التقييم الدولية الحالية عند المعاينة؟

تنص المعايير الدولية على ما يلي فيما يتعلق بالمعاينة ضمن المعايير العامة، ونطاق عمل المعايير الدولية 101:
"20 متطلبات التقييم

01-20 يجب أن يحدد نطاق العمل ما يلي:

... طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه: يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار 102 - أسس القيمة، الفقرات (1-50) - (4-50)) ناتجة عن القيود...."

تتضمن الفقرات التالية شرحًا أكثر تفصيلاً لذلك ضمن سلسلة معايير الأصول الملموسة (وهي معيار التقييم الدولي 300 تحت عنوان "الألات والمعدات والبنية التحتية، ومعيار 400 تحت عنوان "الحقوق المصالح العقارية" ومعيار 410 تحت عنوان "العقارات التطويرية") عند النظر في التحقيقات والأدلة

يجب جمع تحقيقات وأدلة كافية عن طريق وسائل مثل المعاينة والاستفسار والبحث والحساب والتحليل لضمان دعم التقييم كما ينبغي. عند تحديد مدى الأدلة اللازمة، يلزم وجود حكم مهني للتأكد من أنها كافية لغرض التقييم."

...

"إذا اتضح، أثناء المهمة، أن التحقيقات أو القيود المدرجة في نطاق العمل لن تؤدي إلى إجراء تقييم موثوق به، أو أن المعلومات التي ستقدمها أطراف خارجية إما غير متوفرة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على التحقيقات مثل المعاينة كبيرة لدرجة أنها لن تؤدي إلى نتيجة تقييم كافية لغرض التقييم، يجب أن ينص التقييم صراحة على أن التقييمات الواردة به لا تتوافق مع معايير التقييم الدولية (انظر معيار التقييم الدولي 100 تحت عنوان "إطار عمل التقييم، القسم 40 ومعيار التقييم الدولي 101 تحت عنوان "نطاق العمل"، الفقرة 03-20)"

وأخيرًا، في إطار المعايير العامة، يوضح معيار التقييم الدولي 106 في الفقرة 06-30 ما يلي:

"06-30 يجب أن تتضمن تقارير التقييم ما يلي، كحد أدنى:

(أ) نطاق العمل المتفق عليه،

... (1) المصادر واختيار البيانات والمدخلات الهامة المستخدمة،

..."

على هذا النحو، فإن وضع معايير التقييم الدولية يعزز الشفافية فيما يتعلق بـ "المعاينة" لإجراء تقييم متوافق مع تلك المعايير، ولكنه لا يفرض إجراء معاينة مادية.

في حين أنه من المسلم به على نطاق واسع أن "المعاينة" عادةً ما تكون جزءًا من عملية تقييم الأصول الملموسة، إلا أنها لا تمثل سوى طريقة واحدة من بين طرق عديدة للمقيّم لإجراء التحقيقات وتجميع الأدلة، بقصد ضمان دعم التقييم دعمًا صحيحًا.

يُعد الحكم المهني مطلوبًا عند تحديد حجم التحقيقات والأدلة اللازمة كما يجب على المقيم توضيح سبب ملاءمة نوع المعاينة المختار للغرض المقصود من أجل إعداد تقييم متوافق مع معايير التقييم الدولية.

يجب جمع تحقيقات وأدلة كافية عن طريق وسائل

مثل المعاينة والاستفسار والبحث والحساب والتحليل



هل تمثل معاينة الموقع أشياء مختلفة لأصحاب المصلحة المختلفين في الأسواق المختلفة؟

وفقًا لمعايير التقييم الدولية، في حين أن مدى معاينة الموقع غالبًا ما يُترك "الحكم المهني" للمقيّم (ما لم يُطلب خلاف ذلك في نطاق العمل)، فإن هذا يمكن أن يولد في كثير من الأحيان قدر من الإحباط لدى كل من المقيّمين والعملاء على حد سواء من حيث:

- عندما يقدم المقيمون عروض أسعار لتقييم العقارات، قد يشملون أنواعًا مختلفة من المعاينات في تقديرات رسومهم، ويمكن أن يهيئ بيئة غير متكافئة في عملية المناقصة، خاصةً إذا لم يفهم العميل الفروق بينها.
- عند تلقي التقييم، غالبًا ما يشعر العميل بعدم الرضا عن مستوى المعاينة التي أُجريت أثناء المهمة (والبحث والاستقصاء والنتائج المترتبة عليه) لأنه لم يكن كما كان متوقعًا.
- يمكن أن تعني المعاينة أشياء مختلفة لأصحاب المصلحة المختلفين، ونتيجة لذلك قد يكون من الصعب تحديد ما تشير إليه، كما يمكن اعتبار كل تصنيف من التصنيفات التالية تقنيًا معاينة:
 - **الفحص عن طريق الحاسوب:** حيث يستخدم المقيّم تطبيقات التجول الافتراضي (مثل Apple Look Around، Google Streetview، وما إلى ذلك) أو صور فوتوغرافية مؤرخة لمعاينة عقار (وما يرتبط به من قيم قابلة للمقارنة) من المكتب. في حين قد يكون لذلك أوجه قصور في عمليات التقييم الحالية بسبب الطبيعة التاريخية للمعلومات، فقد يكون مفيدًا إلى حد ما عند إجراء تقييم بتاريخ تقييم بأثر رجعي، أو عند تقييم حفظة كبيرة من الأصول المنتشرة جغرافيًا في إطار زمني قصير.
 - **المعاينة الافتراضية القائمة على التقنية:** في حين لا تزال تُجرى في كثير من الأحيان عندما يكون المقيم في مكتبه، قد يشمل استخدام التقنية في عمليات المعاينة الافتراضية استخدام تطبيقات مثل التصوير الفوتوغرافي في نفس اليوم أو فيديو البث المباشر أو صور الأقمار الصناعية أو صور الطائرات بدون طيار على سبيل المثال، وتتمثل فوائد هذا النوع من المعاينات في أنه يساعد على تحقيق كفاءة استخدام الوقت، ويسمح للمقيم بالحصول على معلومات حديثة أو في نفس اليوم حول عقار ما، مع منح المقيّمين القدرة على طرح أسئلة لجمع المعلومات والرؤى المرتبطة بالعقار باستخدام بعض التقنيات.

■ المعاينة "من السيارة" أو من "الرصيف": حيث لا يضع المقيم قدمه فعليًا على العقار، بل يجري معاينة العقار من بعيد، عادةً إما من مركبة أو من الرصيف. في حين أن عرض الأصل شخصيًا له مزاياه الواضحة، فإن مثل هذه المعاينات قد لا يتمكن من جمع معلومات ورؤى معينة مرتبطة بالعقار. وبالنسبة للبعض، قد تُجرى المعاينة "بالسيارة" من خلال (القيادة بسرعة ٦٠ كم/ساعة).



■ **المعاينة التفصيلية:** وفيها يدخل العقار المُقيّم لإجراء معاينة شاملة للعقار وللتحسينات المرتبطة به، والتي غالبًا ما تتضمن معاينة داخلية للعقار وتُتيح للمقيّم فرصة الاستفسار عن تاريخ العقار وطبيعته وحالته التشغيلية، كما يمكن أن تُقدم المعاينة أحيانًا لرؤى تتعلق بالعقار قد تكون غير واضحة في المعاينة المكتبية أو المعاينة الافتراضية القائمة على التقنية أو المعاينة من خلال السيارة.

■ **المعاينة الدقيقة:** وفيها يُباشر المُقيّم جميع أعمال المعاينة التفصيلية ويستعين فيها بالخبراء الآخرين مثل المهندسين الإنشائيين أو البيئيين ومساحي البناء وخبراء التخطيط ومساحي الكميات أو مهندسي التكلفة، بالإضافة إلى إدارة الأصول (مثل مدير العقار أو مدير المنشأة) والخبراء القانونيين ومسؤولي الضرائب وخبراء الاختبار والتشغيل، كما يُساهم هؤلاء الخبراء في زيادة مستوى الضمان حول مجالات التركيز في عملية التقييم، مما يؤدي إلى الحد من نطاق التقييم.

وفيما يتعلق بالمحافظ الكبيرة ذات حجم الأصول الكبير، قد يكون المُقيّم قد وافق أيضًا على إجراء معاينة تجريبية، والتي قد تتركز عملية اختيارها على بعض المعايير المحددة، على سبيل المثال لا الحصر؛ الأصول عالية القيمة ونوع الأصول والموقع والعينات القديمة أو العشوائية المأخوذة وما إلى ذلك، كما يمكن أيضًا الجمع بين أنواع المعاينة المذكورة أعلاه، أي المعاينة التفصيلية وجوانب معينة من المعاينة الافتراضية القائمة على التقنية.

وفي الحقيقة، وأثناء العمل على هذا التصنيف، يتضمن كل تصنيف عمومًا مستويات مختلفة من إجراءات التحقيق وجمع المعلومات، والذي يُساهم في تمكين المُقيّم من زيادة البيانات ذات الصلة والقابلة للملاحظة المستخدمة كجزء من عملية التقييم طالما أنها مناسبة للاستخدام المقصود (راجع المعيار [١٠٤] البيانات والمدخلات).

وباختصار، وبينما يمكن إدراجها جميعًا تحت مسمى "معاينة"، فإن اختلاف أنواع المعاينة يمكن أن يُشكل غموضًا بين أصحاب المصلحة في التقييم، مما يؤدي إلى اختلاف في نتائج التقييم المُقدمة للعملاء.



إذن لماذا لا يُجري المُقيّمون معايير "تفصيلية" لجميع عمليات التقييم؟

يمكن التحدي الذي يواجهه واضعي معايير التقييم العالمية في اختلاف طبيعة جميع عمليات التقييم، إذ تتضمن تقييمات الأصول الملموسة مجموعة كبيرة من فئات الأصول، وفيما يلي نتناول بعض المتغيرات التي قد تؤثر على قرار المُقيّم فيما يتعلق بمستوى المعاينة المطلوب.

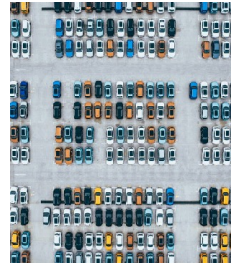


الانتشار الجغرافي

يمكن أن تشمل مهام التقييم محافظ الأصول المحتفظ بها على صعيد عالمي، وربما تشمل عشرات أو مئات الآلاف من الأصول في العديد من البلدان، وفي هذه الحالة، فسيكون المُقيّم أيضاً غير قادرًا على إجراء معاينة مادية لكل أصل من هذه الأصول، ومن المحتمل أن تتطلب المعاينة فريق من المُقيّمين نظرًا لأن معايناتهم تستند إلى عملية أخذ العينات، ومرة أخرى، ستكون عمليات البحث والاستقصاء وتجميع الأدلة الأخرى ذات الصلة مطلوبة لضمان تنفيذ عملية التقييم على نحو صحيح.

الأصول الكبيرة

تضمن بعض مهام التقييم تقييمًا لأصول تغطي مساحة شاسعة، حيث تُعد الأصول الكبيرة والنائية مثل الأراضي الزراعية وأصول توزيع المياه ومنشآت نقل الكهرباء وتوزيعها وخطوط أنابيب النفط والغاز وشبكات الطرق والسكك الحديدية من بين بعض فئات الأصول غير العادية التي غالبًا ما تتطلب إجراء تقييمات لها، وغالبًا ما تكون هذه الأصول مبنية تحت الأرض أو تغطي آلاف من الهكتارات أو تمتد لمسافات كبيرة. وعلاوةً على ذلك، تتضمن التحقيقات ذات الصلة وتجميع الأدلة في هذه المهام عادةً مجموعة من المصادر، إذ لا يكفي الاعتماد على المعاينة "التفصيلية" فقط لدعم نتائج التقييم.



حجم المحفظة

تتضمن بعض مهام التقييم تقييمًا للأصول الفردية، بما في ذلك العقارات السكنية، والتي عادةً ما تكون سهلة الوصول إليها وتسمح بإجراء معاينة "تفصيلية" خلال فترة زمنية قصيرة نسبيًا، وعلى النقيض، قد تتضمن مهمة تقييم أخرى تقييم محفظة تشمل عشرات الآلاف من المركبات وتكون متجانسة إلى حد كبير، وفي هذه الحالة، فسيكون من غير المنطقي إجراء معاينة "تفصيلية" لكل أصلٍ منها، وذلك من حيث الوقت والتكلفة. بالنسبة للمحفظة الكبيرة، قد يُطلب من المُقيّم إجراء تحقيقات وتجميع الأدلة ذات الصلة بوسائل أخرى بهدف معالجة عدم القدرة على إجراء معاينة "تفصيلية"، وذلك اعتمادًا على فئة الأصول المعنية.



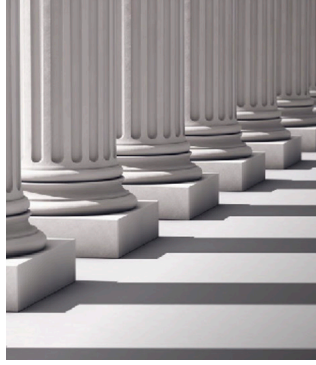
الأصول محل التقييم

على الرغم من أن بعض الأصول كالأراضي السكنية الشاغرة هي ذات طبيعة أكثر "سلاسة"، إلا أن هناك أصول أخرى ذات طبيعة معقدة بشكل ملحوظ مثل المناجم ومنشآت المعالجة المرتبطة بها، إذ يُمكن للعامة الوصول بسهولة للمعلومات المتعلقة بالأراضي السكنية الشاغرة (والأصول المماثلة المرتبطة بها) بهدف دعم اتخاذ قرارات التقييم، في حين أن المعلومات المتعلقة بالمناجم ومنشآت المعالجة المرتبطة بها لا تكون متاحة للعامة ومحفوظة بإحكام، ولتوضيح ذلك، تكون معاينة الأراضي السكنية الشاغرة خلال فترة زمنية قصيرة نسبيًا (سواء كانت معاينة مادية أو مكتبية)، بينما قد تستغرق معاينة المناجم ومنشآت المعالجة المرتبطة بها أيامًا وفريقًا من المُقيّمين.



الأصول صعبة الوصول

في بعض الحالات، قد تكون الأصول بعيدة للغاية (كخطوط النقل الحدودية) أو كثيرة التنقل (كالسفن أو الطائرات) أو التي يتعذر الوصول إليها (كخطوط أنابيب الغاز الواقعة تحت سطح البحر) أو الواقعة في مناطق محظورة للغاية (كالسجون أو مراكز البحث العلمي) أو صعبة الوصول (كالأصول التابعة لهجات خارجية أثناء عمليات الاندماج والاستحواذ المعادية وشديدة السرية)، وغالبًا ما تكون عمليات البحث والاستقصاء وتجميع المعلومات المطلوبة في هذه الحالات دون إجراء معاينة "تفصيلية".



أغراض عملية التقييم

غالبًا ما يكون الغرض من التقييم هو أول ما يطرأ في ذهن المُقيِّم عند إجراء المعاينة، ففي التقييم المتعلق بالمنازعات القضائية أو الخلافات، يكون من المحتمل للغاية أن يرغب المُقيِّم في إجراء معاينة "تفصيلية" أو "نقدية" للأصول (إن لم تكن جميع الأصول) التي تُعد مهمة للوصول إلى نتيجة التقييم، وعلى النقيض، قد يعتبر المُقيِّم أن تقييم الأصول لأغراض إعداد التقارير المالية كجزء من عملية تقييم ربع سنوية مكررة والتي أُجرى فيها مُسبقًا معاينة "تفصيلية" لا يتطلب إجراء.



عمليات التقييم المكررة

يُكلّف المُقيِّمين أحيانًا بإجراء عمليات تقييم لأصول أو محافظ معينة على نحوٍ متكرر خلال فترة محددة (أي التقييمات الربع سنوية على مدى ثلاث سنوات)، وغالبًا ما يُحدد نطاق العمل عملية المعاينة التي من المحتمل أن تُجرى خلال تلك الفترة، ولكن قد يُتفق على أن إجراء معاينة كل ربع سنوي أمرًا غير ضروريًا، لا سيما في الحالات التي يكون فيها الأصل مؤسسًا ويخضع لتغيير طفيف على أساس ربع سنوي، وفي هذه الحالة، قد يكون جمع الأدلة لدعم عملية التقييم عن بُعد خلال معظم الفترات الربع سنوية مناسبًا للمُقيِّمين أثناء إجراء معاينة مادية سنويًا.

ومع مراعاة ما سبق، فإن ميزانية العملاء للقيام بمهام التقييم محدودة، حيث يتعين إدارة الميزانية (في جميع مهام التقييم) بما يتناسب مع المخاطر المرتبطة بالتقييم لضمان مواءمة المنتج المُسلّم للاستخدام المقصود منه.



من جانب الأصول الملموسة، شكلت المعاينة المادية ركيزة أساسية للمساعدة في تقليل بعض عوامل مخاطر التقييم

هل تختلف متطلبات المعاينة باختلاف مناطق الولاية القضائية؟

قد تختلف متطلبات المعاينة باختلاف مناطق الولاية القضائية في جميع أنحاء العالم، وربما يكون هذا هو الوضع الحالي، فمثلاً، في بعض البلدان، قد يضطر المُقيِّمون إلى الاعتماد بشكل أكبر على جمع البيانات أثناء عملية المعاينة لضمان دعم تقييماهم بشكل كافٍ نظراً لنقص المعلومات الكافية عن الأصول، وقد يكون لدى بعض البلدان سياسات معاينة أكثر صرامة تتعلق بالتقييم لتحقيق أغراض معينة بسبب ارتفاع مستويات المخاطر، والتي عادةً ما تفرضها التشريعات القانونية أو السلطات التنظيمية، وهذه الحالة موضحة بشكل أكبر في متطلبات الولاية القضائية الموضحة أدناه

المعهد الأسترالي للعقارات

أصدر المعهد الأسترالي للعقارات ("المعهد الأسترالي") بياناً لأعضائه بعنوان "ما الذي يُشكل تقييماً للعقارات من مُقيِّمي المعهد الأسترالي بموجب قواعده؟" والذي أشار إلى ما يلي:

"تُوقَّشَ هذا الأمر مؤخرًا ويمكننا التأكيد على أن الملاحظات المتعلقة بعمليات التقييم التي تُجرى دون معاينة مادية لا تنطبق على عمليات التقييم التي تُجرى لأغراض قانونية وانتهت بالفعل بموجب تشريعات الولاية القضائية التي يقع فيها العقار وقاعدة" التقييمات القانونية" في قواعد السلوك المهني للمعهد الأسترالي.

تنص قواعد المعهد الأسترالي الحالية على أن تشمل عمليات التقييم إجراء المُقيِّم لعمليات معاينة شخصية كاملة وعمليات معاينة ميدانية محدودة وعمليات معاينة واقعية، كما تنص القواعد كذلك على أن يُدرج المُقيِّم في تقرير التقييم تفاصيل عن طبيعة المعاينة المادية للأصل التي أجراها المُقيِّم بنفسه. وعلاوة على ذلك، تشترط وثائق نظام المعايير المهنية لمُقيِّم المعهد الأسترالي ("نظام المعايير المهنية") إجراء المُقيِّم الرئيس معاينة مادية للعقار.

يمكن أن تكون المعاينة المادية التي يُجريها المُقيِّم في شكل معاينة شاملة وفقًا لممارسات التقييم المعمول بها في أستراليا أو معاينة ميدانية محدودة (أو جزئية) في الموقع أو معاينة خارجية (واقعية) محدودة، وفي جميع الحالات، يتعين أن يكون المُقيِّم موجودًا بنفسه أمام العقار محل التقييم.

بناءً عليه، فإن عملية التقييم المكتبي التي لا تتضمن إجراء المُقيِّم لأي شكل من أشكال المعاينة المادية للعقار لا تفي بمتطلبات التقييم المنصوص عليها في قواعد المعهد الأسترالي أو نظام المعايير المهنية.

تتطلب عملية التقييم التي يُجريها مُقيِّم المعهد الأسترالي إجراءات معاينة مادية للأصل، بالإضافة إلى جميع الاستفسارات والتحقيقات والإجراءات الأخرى وفقًا لممارسات التقييم المعمول بها في أستراليا والتي تشترطها قواعد ومعايير المعهد الأسترالي/مُقيِّم المعهد الأسترالي.

المعهد الملكي للمساحين القانونيين

تُقدم معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين ("المعهد الملكي") السارية اعتبارًا من 31 يناير 2022 ("الكتاب الأحمر") إرشاداتها الخاصة بالإشارة إليها في قائمة المصطلحات أنه "ما لم يُتفق على القيود في شروط التعاقد، يكون التقييم بعد المعاينة وبعد أي تحقيقات واستفسارات أخرى مناسبة، مع مراعاة طبيعة الأصل والغرض من التقييم." ويتوسع معيار أداء التقييم (2) (المعاينة والاستقصاءات والسجلات) في تعريفها، حيث نص على:

"يجب إجراء المعاينات والاستقصاءات دائمًا بالقدر الضروري لإعداد تقييم مهني يُعد مناسبًا للغرض منه. ويجب على المُقيِّم اتخاذ خطوات معقولة للتحقق من المعلومات التي يتم الاعتماد عليها في إعداد التقييم، وأن يوضح للعميل أي افتراضات ضرورية سيتم الاعتماد عليها إذا لم يتم الاتفاق عليها مُسبقًا.

عند معاينة العقارات أو الأصول الملموسة الأخرى أو فحصها، فإن درجة الاستقصاء المناسب ستختلف باختلاف طبيعة الأصل والغرض من التقييم. وباستثناء الحالات الموضحة في قسم "إعادة التقييم دون إعادة المعاينة" أدناه نوه بأن الاستغناء عن معاينة الأصول الملموسة طوعًا قد يؤدي إلى مخاطر في مشورة التقييم المقدمة، وبالتالي يجب على المُقيِّم تقدير هذه المخاطر بعناية قبل المتابعة..."

مؤسسة التقييم العقاري

وضعت المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني لعام 2024 السارية اعتبارًا من 1 يناير 2024 ("معايير التقييم المهني") تعريفًا محددًا للمعاينة الشخصية الخاصة بمهام التقييم العقاري:

"يُقصد بمعاينة المُقيِّم الشخصية للعقارات المعنية التي تُجرى كجزء من نطاق العمل (بالنسبة لمهمة مراجعة التقييم) معاينة المراجع الشخصية لموضوع التقييم قيد المراجعة، والتي تُجرى كجزء من نطاق العمل."

وقد ورد في قسم التعليقات على هذا التعريف ما يلي:

"عادةً ما تقتصر معاينة المُقيِّم الشخصية على تلك الأشياء التي يمكن ملاحظتها بسهولة دون اختبار أو استخدام معدات خاصة.

يمكن أن تعني المعاينة أشياءً مختلفة لأصحاب المصلحة المختلفين، ونتيجة لذلك قد يكون من الصعب تحديد ما تشير إليه

هناك بعض أنواع الممتلكات، مثل الأحجار الكريمة والمجوهرات، تتطلب تقييماً باستخدام معدات متخصصة، وتختلف المعاينة الشخصية عن معاينة الأخصائيين (مثل المهندسين الإنشائيين أو مفتشي المنازل أو هواة الفن). وضعت معايير التقييم المهني إرشادات إضافية حول آلية تطبيق عملية المعاينة بموجب المعيار الموحد 1-2: "يجوز للمُقيّم الجمع بين أي من عناصر معاينة العقار أو الوثائق، كالوصف القانوني أو العنوان أو مرجع الخريطة أو نسخة من مسح العقار أو خريطة العقار أو رسم تخطيطي للعقار أو الصور الفوتوغرافية أو أي معلومات أخرى لتحديد الخصائص ذات الصلة بالعقار المعني".

وعلاوة على ذلك، ينص الرأي الاستشاري الثاني على:

"لا تشترط معايير التقييم المهني إجراء المعاينة، ولكن عادةً ما يتم إجراؤها، ولكنها تشترط أن يتضمن تقرير التقييم شهادة توضح ما إذا كان المُقيّم قد عين العقار المعني بنفسه أم لا".

كما قدمت معايير التقييم المهني تعليقات إضافية حول ماهية المعاينة الشخصية:

"يُقصد بالمعاينة الشخصية هو مشاهدة المُقيّم للعقار بنفسه، والتي تُجرى كجزء من نطاق العمل عادةً لجمع معلومات حول بعض خصائص العقار أو أغلبها المتعلقة بمهمة التقييم

وبينما هناك طرقاً أخرى لجمع المعلومات حول الخصائص ذات الصلة بموضوع التقييم، فإن المعاينة الشخصية تسمح للمُقيّم باستنتاج المعلومات التي يجب جمعها المتعلقة بمهمة التقييم

ولا تشمل عملية المعاينة الشخصية للمُقيّم جمع المعلومات حول العقار فحسب، بل تشمل أيضاً وضع التحليلات ذات الصلة. ويحدد المقيم، الذي يتصرف بكفاءة ويطبق الحكم تطبيقاً صحيحاً، في جميع أجزاء عملية التقييم، بما في ذلك أثناء المعاينة الشخصية، الطرق والتقنيات المناسبة باستمرار لاستخدامها لجمع المعلومات ذات الصلة اللازمة لحل مشكلة التقييم.

يمكن دعم عملية المعاينة الشخصية التي يجريها المقيم بالأدوات، ومع تطور التقنية، ستتطور الأدوات المتاحة أيضاً. على سبيل المثال، استخدام المسيرات أو الطائرات بدون طيار، وهي أدوات يمكن استخدامها لتكبير الرؤية مثل المناظير أو عدسة الصائغ. ويمكن الطائرات بدون طيار في الوقت الحالي المقيم من مشاهدة المزيد من العقارات المعنية أثناء إجراء معاينة شخصية. ومع ذلك، لا تُعد أي أدوات تستخدم لعرض عقار أو أي بيانات (تسجيلات فيديو وصور وما إلى ذلك) تنتجها هذه الأدوات بديلاً عن معاينة المقيم الشخصية. وتمثل المعاينة "الشخصية" في إجراء المقيم بإجراء المعاينة الشخصية للعقار المعني، بغض النظر عن أي أدوات قد يستخدمها المقيم أثناء إجراء عمليات المعاينة الشخصية تلك."

الرابطة البرازيلية للمعايير التقنية

يعرّف المعيار البرازيلي لتقييم الأصول (ABNT NBR 14653-1:2019) المعاينة بأنها "نشاط أساسي"، وينص على ما يلي:

"6 معاينة الأصل المقيم

6-3 تُعد المعاينة نشاطاً أساسياً في عملية التقييم.

6-3-1 في حالات استثنائية، عندما يكون هذا النشاط مستحيلًا أو غير ممكن، يُقبل اعتماد "الوضع النموذجي"، في حالة اتفاق الطرفين عليه وتحديد بوضوح في التقرير، مع مراعاة المتطلبات المحددة في البند 6-9 من هذا المعيار (ملاحظة: يوضح البند 6-9 تفاصيل ممارسة التقييم العقاري) ومن أجزاء أخرى من مجموعة المعايير هذه (أي الجزء 2 -العقارات الحضرية، الجزء 3 -العقارات الريفية، الجزء 4 -التطويرات، الجزء 5 - الآلات والمعدات وما إلى ذلك، الجزء 6 - الموارد الطبيعية، الجزء 7 - المباني الفنية والتراثية).

- 6-4 يجب إجراء المعاينة من خلال المهندس أو المهندس المعماري المسؤول عن التقييم من أجل جمع المعرفة ووصف الأصل، وبالتالي الحصول على المعلومات الأساسية للتقييم.
- 6-5 يوصى بإجراء المعاينة من خلال الفرد المسؤول تقنياً عن التقييم.
- 6-6 من المهم تسجيل خصائص الأصل المادية وموقعه واستخدامه.
- 6-7 يجب عرض المعرفة بالدراسات أو المشاريع أو التغييرات التقنية التي قد تؤثر على قيمة الأصول ودراسة عواقبها.

في حين أن الأمثلة المذكورة أعلاه لا تقدم سوى لمحة سريعة عن تنوع التفسير التي تحققه المعايير في مختلف تخصصات تقييم الأصول الملموسة في جميع أنحاء العالم، إلا أنها تبين بوضوح الممارسات المتباينة في مختلف الأسواق. ويمكن أن يتفاقم ذلك في الأسواق الأقل رسوخاً حيث لا تزال مهنة التقييم وممارساته في مرحلة التطور.

باختصار، تتمثل عمليات المعايير الشاملة فيما يلي:

- تختلف متطلبات المعايير كجزء من التقييم في جميع أنحاء العالم.
 - قد يحد نطاق العمل (شروط المشاركة) من متطلبات المعايير في بعض الولايات القضائية.
 - لا يوجد تفسير أو تعريف أو تصنيف مشترك بين أصحاب المصلحة فيما يتعلق بمهية المعايير.
 - غالباً ما يحدد غرض التقييم وطبيعة فئة الأصول مدى عملية المعايير أو طبيعتها.
 - عادة ما يطلب المقيم حكماً مهنيًا لتحديد مدى عملية المعايير أو طبيعتها.
 - يجوز لمنظمات التقييم المهنية تقديم طلبات لأعضائها فيما يتعلق بالمعايير في بعض البلدان، ولكنها قد لا تكون إلزامية من الناحية القانونية.
 - يجوز لأي جهة تنظيمية، في ولايات قضائية أخرى، فرض معايير لغرض تقييم معين أو فئة أصول معينة، مما يجعله مطلباً قانونياً.
 - قد تكون المعايير المادية للأصل شرطاً إلزامياً في إطار الشروط والأحكام المتعلقة بتأمين التعويض المهني للشركة.
- إذن، ما هو الحل لعدم الوضوح بشأن المعايير في ظل هذا التباين العالمي، والأكثر من ذلك، ما هو دور المجلس باعتباره واضع معايير التقييم الدولية القائمة على المبادئ؟
- في بعض البلدان، قد يعني عدم وجود معلومات مناسبة عن الأصول المعتمدين المعتمدين اعتماداً أكبر على جمع المعلومات أثناء عملية المعايير

معايير التقييم الدولية وعمليات المعاينة

ترد متطلبات معايير التقييم الدولية الحالية فيما يتعلق بعمليات المعاينة في: المعيار 101 نطاق العمل والمعيار 300 الآلات والمعدات والبنية التحتية والمعيار 400 الحقوق والمصالح العقارية والمعيار 410 العقارات التطويرية والمعيار 106 التوثيق وإعداد التقارير.

عادة ما يطلب المقيم حكمًا مهنيًا لتحديد مدى عملية المعاينة أو طبيعتها.

هل يمكن أن تستفيد مهنة التقييم من تصنيف المعاينة لتوفير قدر أكبر من الشفافية؟

تلقى المجلس، كجزء من المشرع الاستشاري الأخير بشأن التعرض لمعايير التقييم الدولية، بعض التعليقات التي تفيد بأنه لا يمكن تصنيف تقييم القيمة دون معاينة مادية على أنه "تقييم". ويتعارض ذلك مع وجهات نظر أصحاب المصلحة الآخرين القائلة بأنه لا يزال من الممكن اعتبار جميع تقييمات القيمة "تقييمًا"، ولكن يجب الإشارة إلى بعض التقييمات على أنها تقييمات "محدودة" أو "مقيدة" حيث تكون جوانب معينة من نطاق التقييم محدودة أو مقيدة في تفاصيل معينة. يبدو أن تصنيفات "التقييم" و"عدم التقييم"، من منظور المجلس، تؤدي إلى إنشاء تسلسل هرمي للتقييم من مستويين، مما قد يؤدي على الأرجح إلى إنشاء تقسيم بين أصحاب المصلحة في التقييم، وهو ما لا يصب في المصلحة العامة لمهنة التقييم. علاوة على ذلك، قد يكون من الصعب التمييز بين التصنيف في بعض الحالات حيث يعتبر بعض مقدمي التقييم تقييم القيمة "تقييمًا"، بينما يعتبر آخرون التقييم ذاته تقييمًا "محدودًا" أو "مقيدًا".

ربما يوجد بديل يمكن بموجبه تصنيف المعاينة التي تُجرى كجزء من مهمة التقييم حسب النوع لتوفير قدر أكبر من الشفافية في التقييم؟ وقد نُفذ هذا التصنيف بنجاح من منظور قياس القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لزيادة الاتساق وقابلية المقارنة في قياس القيمة العادلة والإفصاحات ذات الصلة. وفي هذه الحالة، تُصنف مدخلات تقنيات التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاثة مستويات، مما يعطي الأولوية القصوى للأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول المتطابقة (المستوى 1)، والأولوية المتوسطة للمدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الخصم، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (المستوى 2)، والأولوية الدنيا للمدخلات التي لا يمكن ملاحظتها (المستوى 3). ومن ناحية التقييم، سيكون تصنيف المعاينة مماثلاً للتصنيف المبين أعلاه، مع تفاصيل إضافية تتعلق بنظام المعاينة وتاريخ كل عملية من عمليات المعاينة التي تشكل جزءاً من مهمة التقييم. على سبيل المثال:

| اختيار التصنيف | تصنيف المعاينة |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1- معاينة دقيقة |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2- معاينة تفصيلية |
| <input type="checkbox"/> | 3- معاينة واقعية |
| <input type="checkbox"/> | 4- معاينة افتراضية قائمة على التقنية |
| <input type="checkbox"/> | 5- معاينة مكتبية |
| اختيار النظام | نظام المعاينة المادية |
| <input checked="" type="checkbox"/> | معاينة جميع الأصول (التفاصيل أدناه) |
| <input type="checkbox"/> | معاينة العينة فقط (التفاصيل أدناه) |
| <input type="checkbox"/> | لا توجد معاينة مادية |
| الإفصاح | معلومات المعاينة الإضافية |
| معاينة تفصيلية بتاريخ 8 فبراير 2024 | 11 طريق سميت، المدينة أ |
| معاينة تفصيلية بتاريخ 9 فبراير 2024 | 22 شارع جونز، المدينة ب |
| معاينة تفصيلية بتاريخ 12 فبراير 2024 | 33 شارع فوستر، المدينة ج |

يُرد تصنيف المعاينة المقصود بوضوح كجزء من نطاق العمل (شروط التعاقد) الذي من شأنه أن يفيد العملاء أثناء عملية التعاقد، وسيظهر كجزء من تقرير التقييم لتوفير قدر أكبر من الشفافية لكل من العميل وأي مستخدمين مستهدفين آخرين للتقييم.

مجلس معايير التقييم الدولية: بناء إيمان وثقة الجمهور في التقييم

تتمثل الأهداف الرئيسة للمجلس في "بناء إيمان وثقة الجمهور في التقييم من خلال إصدار معايير شفافة ومتسقة وتأمين اعتمادها وتنفيذها عالميًا لتقييم الأصول في جميع أنحاء العالم". وبالمثل، يتمثل الغرض من معايير التقييم الدولية في "الحفاظ على مستوى عالٍ من ثقة الجمهور في ممارسة التقييم وتعزيز هذه الثقة"، بهدف "وضع متطلبات عالمية مناسبة للتقييمات" القائمة على المبادئ.

في حين أن لجنة الأصول الملموسة تتفق بشكل عام على أن المعايير المادية تُعد جزءًا هامًا من عملية التقييم، نظرًا للتنوع الهائل في فئات الأصول والولايات القضائية وأغراض التقييم، فإننا لا نزال نؤمن بإيمانًا راسخًا بأن الدور الأساسي للمجلس يتمثل في تعزيز "معايير شفافة ومتسقة" لجميع أصحاب المصلحة في التقييم، وعدم العمل كمسؤول عن متطلبات معايير التقييم الإلزامي.

ومن الأمور ذات الأهمية الأساسية اشتراط وضوح متخصصي التقييم في نطاق

تتمثل الأهداف الرئيسة للمجلس في "بناء إيمان وثقة الجمهور في التقييم من خلال إصدار معايير شفافة ومتسقة وتأمين اعتمادها وتنفيذها عالميًا لتقييم الأصول في جميع أنحاء العالم.

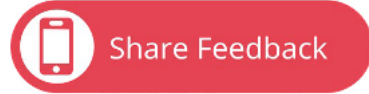
عملهم (شروط المشاركة) فيما يتعلق بتصنيفهم وإجراءاتهم المتعلقة بالمعايير المقصودة. وبافتراض أن ذلك متفق عليه بوضوح مقدمًا في مهمة التقييم، فإن ذلك يوفر قدرًا أكبر من الوضوح للعميل، ويساعد على تجنب أي مفاجآت غير متوقعة في عملية إعداد التقارير. كما يعزز ذلك، بشكل جماعي، قدرًا أكبر من الشفافية والثقة في عملية التقييم، ويساعد على توفير قدر أكبر من الوضوح لمستخدمي التقييمات فيما يتعلق بالعملية التي أُجريت كجزء من مهمة التقييم. وسيبدو إنشاء تصنيف المعايير تطورًا منطقيًا كجزء من معايير التقييم، نظرًا للافتقار الحالي إلى إرشادات واضحة بشأن "المعايير"، مما يساعد على إنشاء تعريف أو إطار أفضل بشأن ماهية "المعايير" في الواقع. ويمكن اعتماد مثل هذا الإطار عالميًا ويكون حافزًا لمستويات أكبر من الشفافية والاتساق في تقييمات جميع فئات الأصول وأغراضها عند وصف عملية "المعايير"، كما سيسمح لمهنة التقييم باحتضان التطورات التقنية والاستفادة منها، كجزء من عملية "التحقيقات"، حيث يمكنها تكملة عملية التقييم.

وفي حين قد يبدو تصنيف المعايير شيئًا يمكن أن يكون له فوائد لجميع الولايات القضائية في جميع أنحاء العالم، إلا أن ما هو مؤكد هو استمرار وجود دور للجهات المعنية (مثل منظمات التقييم المهنية المحلية والجهات التنظيمية، وما إلى ذلك) في جميع أنحاء العالم لضمان إعداد عملية "المعايير" إعدادًا مناسبًا وفقًا لولايتها القضائية أو فئة الأصول أو الغرض من التقييم. وفي حين يتمثل دور معايير التقييم الدولية في "وضع متطلبات عالمية مناسبة للتقييمات" القائمة على المبادئ، إلا أنها لا يمكنها استباق متطلبات "المعايير" على الصعيد المحلي. ويكمن إدارة "المعايير" على مستوى الولاية القضائية.

مجلس معايير التقييم الدولية: بناء إيمان وثقة الجمهور في التقييم

سيواصل المجلس مراقبة الموضوعات الواردة في هذه الورقة وسيرحب برؤيتكم وتلقي تعليقاتكم.

- 1- ما هي المتطلبات داخل ولايتك القضائية فيما يتعلق بـ "معاينة" تقييم الأصول الملموسة أو تفسيرها في ولايتك القضائية، قد ترشدك سلسلة الأسئلة التالية في تقديم هذه الرؤية والتعليقات الإرشادات التي تتبعها؟ يرجى ذكر ولايتك القضائية في ردك.
 - 2- هل يوجد ما يكفي من الوضوح والإرشاد في ولايتك القضائية من حيث كيفية تعريف "المعاينة"؟ إذا كان الأمر كذلك، (1) من يُعرف ماهية "المعاينة"، (2) يقدم تعريف "المعاينة"، إذا لم يكن الأمر كذلك، فما الذي ينقص؟
 - 3- هل سبق لك إجراء تقييم للأصول الملموسة دون معاينة شخصية (أي معاينة واقعية أو تفصيلية أو نقدية)؟ إذا كان الأمر كذلك، (1) ما هي فئة الأصول التي يتم تقييمها، (2) ما هو الغرض المقصود من التقييم؟
 - 4- هل سبق لك إجراء تقييم للأصول الملموسة من خلال معاينة جريئة شخصية (أي معاينة واقعية أو تفصيلية أو نقدية)؟ إذا كان الأمر كذلك، (1) ما هي فئة الأصول التي يتم تقييمها، (2) ما هو الغرض المقصود من التقييم؟
 - 5- هل توفر معايير التقييم الدولية شفافية كافية فيما يتعلق بـ "المعاينة" كجزء من متطلبات "نطاق العمل" و"إعداد التقارير"؟ إذا لم يكن الأمر كذلك، فكيف يمكن أن تكون معايير التقييم الدولية أكثر شفافية؟
 - 6- هل ستستفيد مهنة تقييم الأصول الملموسة من تصنيف المعاينة لتوفير قدر أكبر من الشفافية والوضوح لجميع أصحاب المصلحة في جميع فئات الأصول وأغراضها؟ إذا كان الأمر كذلك، فهل ينبغي إدراج تصنيف المعاينة هذا ضمن معايير التقييم الدولية أو تحديده من خلال الجهة المعنية (أي الجهات التنظيمية، ومنظمات التقييم المعنية وما إلى ذلك) على مستوى الولاية القضائية. يرجى تقديم رد مفصل.
 - 7- هل لديك أي تعليقات أخرى فيما يتعلق بـ "المعاينة" فيما يتعلق بتقييم الأصول الملموسة؟
- بالإضافة إلى الإجابة على الأسئلة المطروحة أعلاه، نرحب أيضًا بإرسال أي تعليقات أخرى إلى لجنة الأصول الملموسة التابع للمجلس عبر البريد الإلكتروني التالي: contact@ivsc.org.



امسح رمز الاستجابة السريعة ضوئياً أو انقر عليه لمشاركة تعليقاتك مع مجلس معايير التقييم الدولية

قائمة مواد القراءة المقترحة

- 1- المعهد الأسترالي للعقارات، "ما الذي يشكل تقييماً للعقارات من خلال مقيّم المعهد الأسترالي للعقارات بموجب قواعد المعهد الأسترالي للعقارات؟"، 16 نوفمبر 2023.
- 2- المعهد الأسترالي للعقارات، قواعد السلوك المهني ([https://www.api.org.au/wp-content/uploads/2021/08/API_\(Rules-of-Professional-Conduct_eff-4April2021_updated.pdf\)](https://www.api.org.au/wp-content/uploads/2021/08/API_(Rules-of-Professional-Conduct_eff-4April2021_updated.pdf))).
- 3- نظام المعايير المهنية لمُقيمي المعهد الأسترالي للعقارات (<https://www.api.org.au/products-services/apiv/>).
- 4- المعهد الملكي للمساحين القانونيين، "حث على بذل العناية الواجبة لدعم التقييم الموثوق به"، 11 مارس 2024.
- 5- المعهد الملكي للمساحين القانونيين، المعايير العاملة للكتاب الأحمر، اعتباراً من 31 يناير 2022.
- 6- المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني، اعتباراً من 1 يناير 2024.



مجلس معايير التقييم الدولية

20 سانت دونستانز هيل لندن، EC3R 8HL، المملكة المتحدة

البريد الإلكتروني contact@ivsc.org

www.ivsc.org

تقييم
TAQEEM



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

IVSC