



مراجعة تقرير تقييم الآلات والمعدات لغرض البيع

جدول المحتويات

03	مقدمة	01
03	نظرة عامة على التقييم قيد المراجعة	02
03	تحديد مشكلة التقييم	03
04	تحديد الأصول محل التقييم	04
04	المعاينة الميدانية	05
04	مراجعة الوثائق	06
04	البيانات والمدخلات	07
05	منهجية التقييم	08
05	إرشادات للمُقيّم بخصوص عمليات التقييم لغرض البيع	09
06	الخاتمة	10
07	المراجع	11

تحظى مراجعة التقييم بأهمية متزايدة في الإصدار الحالي من معايير التقييم الدولية (المعايير السارية في 2025)، فهي أداة فعّالة لا غنى عنها لضمان الامتثال للمعايير وتقييم مدى معقولية نتائج التقييم¹، رغم أنها لا تُمثل في حد ذاتها تقييمًا فعليًا. تهدف هذه الورقة إلى تسليط الضوء على أهمية مراجعة تقارير التقييم للعاملين في هذا المجال وتوضيح المنهجية المُتبعة في تنفيذها، وتمثل المنهجية المُتبعة في مراجعة التقييم في أي مجالٍ من مجالات التقييم عنصرًا أساسيًا لضبط الجودة والرقابة، إضافة إلى ضمان الالتزام بأعلى معايير العناية.

تُركز هذه الورقة على الجوانب المهمة والمحورية في عملية مراجعة التقييم من خلال تحليل نتائج دراسة حالة لمراجعة أحد تقارير تقييم الآلات والمعدات، وقد كشفت الدراسة عن وجود مشكلاتٍ جوهرية في التقييم المُنفذ لغرض البيع، حيث تبين أن التقييم يفتقر إلى الأدلة الكافية التي تدعم التحليل والاستنتاجات، وهي عناصر أساسية تستند إليها ممارسات التقييم.

2 نظرة عامة على التقييم قيد المراجعة

تُنفذ تقييم الآلات والمعدات في عام 2022 لإحدى شركات تصنيع أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء لغرض البيع، وفقًا لإصدار معايير التقييم الدولية لعام 2022، وقد أُسندت عملية التقييم إلى أحد مقيمي الآلات والمعدات المستقلين. وكان الهدف الأساسي من مراجعة التقييم تحديد مدى وضوح التقرير ومصداقيته، مع التركيز على تقييم مدى وضوح محتواه وموثوقيته من وجهة نظر المستخدمين المقصودين.

3 نظرة عامة على التقييم قيد المراجعة

يجب أن يُحدد تقرير التقييم أولاً الغرض من التقييم باعتباره مشكلة التقييم التي يجب معالجتها، فعند تقييم الأصول لغرض البيع، يجب أن يوضح التقرير سبب البيع المزمع للآلات والمعدات محل التقييم، وأن يُبين ما إذا كانت عملية البيع ستتم على أساس فردي لكل أصل أم كحزمة واحدة ضمن نشاطٍ تجاريٍّ متكامل. وتُعد هذه التفاصيل ضرورية حتى يكون التقييم مقبولًا وموثوقًا من وجهة نظر المستخدمين المقصودين. لم يوضح التقرير قيد المراجعة سبب البيع ولا المعلومات ذات الصلة بالمستخدمين المقصودين، بل اكتفى بالإشارة إلى أن الآلات والمعدات قد خضعت للتقييم على أساس بقائها في موقعها الحالي، بافتراض أنها ستظل في موقع تركيبها وتشغيلها الحالي، كما لم يُبين التقرير ما إذا كان العقار -أي الأرض والمباني التي تُركب فيها تلك الآلات والمعدات- مشمولًا ضمن عملية البيع. كان ينبغي أن يتناول التقرير مصير العقارات التي تُركب فيها الآلات والمعدات باعتباره أحد اعتبارات التقييم المهمة، علمًا بأن غياب هذه المعلومات قد يؤثر سلبًا على موثوقية التقرير ومصداقيته من وجهة نظر المستخدمين المقصودين، لأنه لم يتطرق إلى مصير العقار عند تنفيذ البيع المزمع.

4 تحديد الأصول محل التقييم

إعداد سجل أصول شامل ومفصل للآلات والمعدات محل التقييم، يتضمن العلامات التجارية، والموديلات، والقدرات التشغيلية، والأرقام التسلسلية أمرٌ أساسي ولا غنى عنه عند تنفيذ عمليات البيع، فهو أهم مقومات مهمة التقييم، نظرًا لأنه يُمكن المُستخدمين المقصودين من تحديد المواصفات الفعلية للآلات والمعدات داخل المصنع، ويُزودهم بالمعلومات الدقيقة عن الآلات والمعدات محل التقييم. وقد تبين أن التقييم قيد المراجعة لم يُقدم هذه التفاصيل المهمة عن الأصول محل التقييم، بل كان سجل الأصول المستخدم في عمليات البحث والتحليل غير مُكتمل وغير دقيق وغير موثوق.

5 المعاينة الميدانية

المعاينة الميدانية للآلات والمعدات محل التقييم خطوة جوهرية، لأنها تمكّن المُقيّم من التحقق من وجود الأصول محل التقييم على أرض الواقع وجمع البيانات المتعلقة بها وتقييم حالتها التشغيلية والاطلاع على سجلات الصيانة الخاصة بها. ويتم إعداد سجل الأصول استنادًا إلى المعلومات الأساسية التي يتم جمعها خلال مرحلة المعاينة الميدانية، وتشمل أدلة المعاينة صورًا توضح الحالة الفعلية للأصول، بما في ذلك أي تلفٍ أو ضررٍ ظاهر. ومن ثم، يُعد إعداد سجل أصول تفصيلي خطوة ضرورية تمكّن المستخدمين المقصودين من الإلمام بجميع المعلومات ذات الصلة بالأصول محل التقييم ومواصفاتها التشغيلية الحالية. إلا أن التقييم قيد المراجعة لم يتضمن سجل أصول تفصيليًا يوضح العلامات التجارية، والموديلات، والقدرات التشغيلية، وسنوات التصنيع للآلات والمعدات محل التقييم، واقتصر على تقديم وصف عام غير كافي، ولا شك أن غياب هذه البيانات الأساسية -التي توضح طبيعة الأصول، وعلاماتها التجارية، وقدراتها التشغيلية- يُضعف عمليات البحث والتحليل المُنفذة في إطار عملية التقييم.

6 مراجعة الوثائق

عند تقييم الأصول لغرض البيع، من الضروري مراجعة الوثائق المهمة، مثل فواتير الشراء ووثائق الضمان وكتيبات التشغيل وسجلات الصيانة وتقارير التقييم السابقة، وذلك للتحقق من جودة عمليات البحث والتحليل المُنفذة في إطار عملية التقييم، وترتبط مصداقية التقييم بكمية المدخلات المستخدمة فيه ومدى تنوعها وجودتها. ومع أن التقرير أشار إلى الاستعانة بوثائق مقدّمة من العميل أثناء التحليل، إلا أنه لم يُبين طبيعة هذه الوثائق ولا كيفية الاستفادة منها في التقييم، كما لم يتضمن أي أدلة تثبت هذ الادعاء، مما قد يُثير تساؤلات حول مدى موثوقية ومصداقية التقرير واستنتاجاته.

7 البيانات والمدخلات

تعتمد مصداقية التقييم على مدى ملائمة عمليات البحث المستخدمة فيه ومدى كفايتها وجودتها، وتنص الفقرة (10-2) من المعيار (104) على ما يلي: "ينبغي أن تستند البيانات والمدخلات إلى معلومات واقعية (مثل القياسات أو الأسعار المنشورة)، ولكنها غالبًا ما تتضمن المنطق والتحليل للتوصل إلى مدخلات تُستخدم في التقييم²". ولا شك أن الإلمام بطبيعة

العمل المُنفذ والمدخلات المستخدمة فيه والافتراضات المطروحة خلال التقييم يعود بالنفع على المستخدمين المقصودين، كما أن المعلومات المُستمدة من مناقشة البيانات والمدخلات المستخدمة في التقييم ومصادرها تضيف مزيدًا من الدقة والمصداقية على التقييم قيد المراجعة. إلا أن التقييم قيد المراجعة لم يُوضح كيفية الاستفادة من المعلومات المُستقاة من الاجتماعات مع المالكين ومديري المصنع والموردين، وغيرها من المصادر المتاحة عبر الإنترنت، في التحليل المُنفذ للوصول إلى نتائج التقييم، ولم يقدم التقرير تفسيرًا لكيفية احتساب تكلفة الاستبدال الجديدة للألات والمعدات، رغم إشارته إلى مؤشرات القطاع المتعلقة بتوجهات التكلفة والتضخم. غير أنه لم يوضح آلية توظيف هذه المؤشرات في التحليل أو استنتاج القيم في عملية التقييم. وعليه، فإن إدراج معلومات واضحة عن منهجيات البحث، والبيانات والمدخلات المستخدمة في التقييم وكذلك نتائج القيمة في التقرير ضرورية لضمان وضوحه، فبدون هذه المتطلبات الأساسية يُصبح التقرير مضللًا وغير موثوقًا.

8 منهجية التقييم

في ضوء الحقائق والملازمات المُحيطة بعملية التقييم، يجب أن يستند تقرير التقييم إلى أساليب التقييم المناسبة حرصًا على الوصول إلى القيمة الصحيحة وفقًا لأساس القيمة، وتُحدد مصداقية التقييم وموثوقيته استنادًا إلى مدى ملاءمة أساس التقييم لشروط التقييم والهدف منه³. والجدير بالذكر أن المستخدمين المقصودين يرغبون، في حالة التقييم لأغراض البيع، في فهم أنواع الأسواق المستهدفة ومدة التسويق المتوقعة. حرصًا منهم على بيع الآلات والمعدات بأفضل سعر، غير أن التقييم قيد المراجعة لم يأخذ في الاعتبار طرق البيع أو أنواع الأسواق أو مدة تسويق الآلات والمعدات محل التقييم عند اختيار أساس القيمة المناسب في عملية التقييم، علمًا بأن تجاهل هذه الاعتبارات الرئيسة يؤثر سلبيًا على مصداقية التقييم ويجعله غير مناسبًا للاستخدام المقصود. ويسعى المستخدمون المقصودون إلى معرفة أفضل طريقة أو خيار متاح للتصرف في أصولهم قبل اتخاذ قرار البيع، إلا أن التقييم قيد المراجعة لم يرتق إلى مستوى هذه التوقعات.

لم يتناول التقييم قيد المراجعة القيم النهائية للأصول محل التقييم في ضوء أسلوب التكلفة، والتي يفترض أن تُعبر عن أوضاع السوق الفعلية التي يُمكن بيع الأصول فيها، ويثير هذا الوضع تساؤلاتٍ حول مدى مصداقية نتائج التقييم وجودتها، فالقيم المستنتجة باستخدام أسلوب التكلفة المُستخدم في التقييم لم تعكس الخصومات المرتبطة بجميع أشكال التدهور المادي أو التقادم الوظيفي والاقتصادي، التي ينبغي خصمها من تكلفة استبدال الأصول محل التقييم بأخرى جديدة. ولم يوضح التقرير أيضًا اعتباراتٍ مثل عمر الأصول الفعلي وعمرها الاقتصادي وحالتها في تحليل التقييم، وتم تطبيق معامل إهلاك موحد بنسبة (70%) على جميع عمليات استبدال الأصول بأخرى جديدة دون تمييز، ما يثير شكوكًا حول مدى تطبيق الحكم المهني في تحليل البيانات والمدخلات المستخدمة في استنتاج مؤشرات القيم في التقرير. وبذلك، يصبح التقييم مضللًا ويفقد مصداقيته عند إغفال المناقشات بخصوص آلية حساب الإهلاك في التقييم.

9 إرشادات للمُقيم بخصوص عمليات التقييم لغرض البيع

فيما يلي أبرز النقاط التي يجب على المُقيم أخذها في الاعتبار عند تقييم الآلات والمعدات لأغراض البيع:

(أ) الإلمام بالاستخدام المقصود من التقييم ونطاق عمله وتطبيقهما تطبيقًا صحيحًا، وهو أمر جوهري لضمان مصداقية التقييم⁴، ويجب تحديد مشكلة التقييم بوضوح حتى يتمكن المستخدمين المقصودين من فهم تقرير التقييم.

3. IVSC. (2024). International Valuation Standards, Effective 31 January 2025, London: International Valuation Standards Council, page 31

4. Gonia, J. D. (2024) "reviewing an M&E appraisal for collateral lending" in ASA ARM E-Journal 2024, Volume 8, Issue 2. Herrndon VA: ASA - Appraisal Review & Management Discipline, page 22 - 27

- (ب) الكفاءة: يجب أن يتمتع المُقيّم بالمهارات الفنية والمعارف والخبرات اللازمة لإجراء التقييم بأسلوبٍ مناسب⁵، ويجب على المُقيّم متابعة أنشطة التعليم المهني المستمر، بما يتوافق مع متطلبات الهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين (تقييم) لمواكبة أحدث التقنيات والتطورات في مجال التقييم.
- (ج) تقرير التقييم: يجب إعداد تقرير التقييم بما يتوافق مع الحد الأدنى من متطلبات إعداد التقارير المنصوص عليها في إصدار معايير التقييم الدولية لعام 2025⁶.
- (د) البحث والتحليل: تحتوي تقارير التقييم الموثوقة على تحليل موضوعي يستند إلى منهجية معقولة ومصادر بيانات موثوقة⁷، ويجب توضيح منهجية استنتاج جميع نتائج التقييم ودعمها بعمليات البحث والتحليل الشاملة، وفي حالة إدخال أي تعديلات على بيانات عمليات البيع أو افتراضاتها، فيجب الإفصاح عنها بالكامل وشرحها بوضوح تجنباً لأي شكوك تُثار حول مدى صحتها⁸.

10 الخاتمة

يهدف تقرير التقييم إلى توضيح عمليات التقييم والمنهجيات المُستخدمة فيه بأسلوبٍ واضح ومنطقي وعقلاني بهدف التوصل إلى رأي بخصوص القيمة لصالح العميل، وتلبية تطلعات المستخدمين المقصودين، ومُمكن أن يتولى تنفيذ عمليات مراجعة التقييم نظراء مهنيين أو مراجعي تقييم مُدرّبين أو مدققين، بهدف تلبية أغراض متعددة مثل التحقق من إنجاز العمل بالكامل ومراجعة منهجية التقييم ومراجعة القيمة وضمان الجودة، وتبرز أهمية هذه المراجعات في التأكد من وضوح التقرير وسهولة فهمه من قبل المستخدمين المقصودين، فالتقرير غير المفهوم لا يُمكن أن يؤدي الغرض المقصود منه. لذا، يُنصح بتطبيق مفاهيم مراجعة التقييم في جميع مجالات التقييم، باعتبارها وسيلة فعّالة لتحسين جودة التقارير. وأخيراً، يُنصح بإعداد قائمة مرجعية موحّدة لتقييم الآلات والمعدات لأغراض البيع، بهدف إرشاد المُقيمين والمراجعين لضمان مصداقية وموثوقية التقييم.

5 .IVSC. (2024). International Valuation Standards, Effective 31 January 2025, London: International Valuation Standards Council, page 13

6 .IVSC. (2024). International Valuation Standards, Effective 31 January 2025, London: International Valuation Standards Council, page 60

7 Niculita, A. (2025) "Red Flags in Valuation Reports" in ASA ARM E-Journal 2025, Volume 9, Issue 1. Herndon VA: ASA - Appraisal Review & Management Discipline, page 24 - 27

8 Young, J. (2024). Case Study: Equipment Appraisal Without Evidence – A Reviewer's Perspective for Attorneys (accessed July 2025) <https://www.norcalvaluation.com/case-study-equipment-appraisal-without-evidence-a-reviewers-perspective-for-attorneys>

Gonia, J. D. (2024) "Reviewing An M&E Appraisal for Collateral Lending" in ASA ARM E-Journal 2024, Volume 8, Issue 2. Herndon VA: ASA - Appraisal Review & Management Discipline

IVSC. (2024). International Valuation Standards, Effective 31 January 2025, London: International Valuation Standards Council

Niculita, A. (2025) "Red Flags in Valuation Reports" in ASA ARM E-Journal 2025, Volume 9, Issue 1. Herndon VA: ASA - Appraisal Review & Management Discipline

Young, J. (2024). Case Study: Equipment Appraisal Without Evidence – A Reviewer's Perspective for Attorneys (accessed July 2025) <https://www.norcalvaluation.com/case-study-equipment-appraisal-without-evidence-a-reviewers-perspective-for-attorneys/>

TAQEEM. (2020). Valuation Review Manual. Riyadh: Saudi Authority for Accredited Valuers (TAQEEM).

