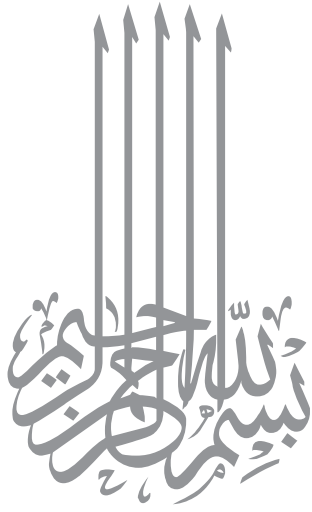




دليل مراجعة تقارير التقييم



تمهيد

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المنظمة لمهنة التقييم أنشئت بقرارٍ ملكي لتنظيم وتطوير معايير التقييم في المملكة.

وضعت الهيئة منذ نشأتها في عام ٢٠١٢ أسساً تنظيمية وتراخيصاً ومعاييرًا وإطاراً أكاديمياً لرفع مهنة التقييم وزيادة ثقة العامة مهنة التقييم. وبدأت الهيئة باعتماد ونشر معايير التقييم الدولية (IVS) باللغة العربية، ومن ثم تكوين الشراكات الاستراتيجية مع منظمات التقييم الرائدة في جميع أنحاء العالم وتنظيم الملتقيات المهنية المعنية بمختلف القضايا.

ويسر الهيئة تقديم دليل مراجعة التقييم بنسخته الأولى، كجزء من جهودها المستمرة لتطوير مهنة التقييم ومواءمة الممارسات المحلية ورفع ثقة العامة بها، صُمم هذا الدليل لتقديم التوجيه للمقيمين لإعداد تقارير مراجعة التقييم وكتابتها وفقاً للمنهجية الحالية والممارسات الشائعة وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS).

لا يعتبر هذا الدليل مادة تدريبية ولكن ينبغي استخدامه كمرجع لإجراءات مراجعة التقييم. ويقدم هذا الدليل فهماً واضحاً لعملية مراجعة التقييم بما فيها إعداد المراجعة وكتابتها والطريقة الصحيحة لإجرائها. كما يشمل هذا الدليل على خطوات لعملية مراجعة التقييم للوصول إلى تقارير مستقلة وغير متحيزة، مع التركيز على قياس محتوى تقرير التقييم مقارنةً بالمنهجيات والمعايير اللازمة.

ويحتوي هذا الدليل على أمثلة توضيحية لمساعدة مراجعي تقارير التقييم في تحديد المشاكل المتنوعة في تلك التقارير، وتوضيح كيفية كتابة هذه المشاكل بطريقة مهنية. بالإضافة إلى نموذج مراجعة التقييم والقائمة المرجعية لمراجعة التقييم، وحث المقيمين على استخدام هذه الأدوات لتسهيل المراجعة الفعالة والملائمة.

وتأمل الهيئة أن يكون هذا الدليل عوناً لأعضائها في إجراء مهام مراجعة التقييم وفقاً لأفضل الممارسات الدولية وتوحيد جودة خدمات مراجعة التقييم للمستخدمين النهائيين وأصحاب المصلحة وعامة الناس كما هو الحال مع المهنة الأخرى. مما يزيد من شفافية السوق والثقة فيه ويدفع الاستثمارات في سوق العقارات السعودية لمواكبة رؤية ٢٠٣٠.

08	مقدمة
10	قائمة المصطلحات
الفصل الأول	
27	١. ما قبل التعاقد
28	١,١ مقدمة
29	١,٢ تعليمات العميل
33	١,٣ إدارة المخاطر
39	١,٤ نطاق العمل
42	١,٥ رسوم مراجعة التقييم
44	١,٦ العرض
45	١,٧ خطاب التعاقد
الفصل الثاني	
49	٢. نظرة عامة في مراجعة التقييم
50	٢,١ مقدمة
50	٢,٢ الهدف
50	٢,٣ أغراض مراجعة تقارير التقييم
51	٢,٤ المستخدمين المقصودين لتقارير مراجعة التقييم
51	٢,٥ مسؤوليات المراجع
الفصل الثالث	
57	٣. عملية مراجعة التقييم
58	٣,١ المقدمة
58	٣,٢ الأهداف
58	٣,٣ إعداد المراجعة

الفصل الرابع

67	٤. كتابة تقرير مراجعة التقييم
68	٤.١ المقدمة
68	٤.٢ الأهداف
68	٤.٣ الكتابة للتوضيح والفهم
70	٤.٤ هيكل تقرير المراجعة
73	٤.٥ الافتراضات والشروط المقيدة
74	٤.٦ القرارات المهمة والجوهرية
77	٤.٧ الخلاصة والختام

الفصل الخامس

79	٥. الامتثال لمعايير التقييم الدولية في تقرير المراجعة
80	٥.١ المقدمة
80	٥.٢ الأهداف
80	٥.٣ الخلاصة
81	٥.٤ الامتثال لمعايير التقييم الدولية: إعداد وكتابة تقرير المراجعة
83	٥.٥ الخاتمة

الملاحق

86	الملحق (أ) نموذج سجل المهام
87	الملحق (ب) مقابلة العميل
90	الملحق (ج) مصفوفة تقدير المخاطر
92	الملحق (د) الاستقلالية وتضارب المصالح
94	الملحق (هـ) نموذج تقدير الأنعاب
95	الملحق (و) نموذج عرض
99	الملحق (ز) أخطاء شائعة في تقارير مراجعة التقييم
102	الملحق (ح) القائمة المرجعية لإعداد تقرير المراجعة
132	الملحق (ط) نموذج "تقييم" لتقرير المراجعة (المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح - PSAC)
133	الملحق (ي) أمثلة على نموذج (PSAC) المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح
138	الملحق (ك) نماذج تقارير المراجعة

يستهدف هذا الدليل في المقام الأول المقيمين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وصمم ليكون مرجعاً للمقيم ولا يعتبر منهجاً دراسياً أو مادةً تدريبية تغني عن الدورات التأهيلية. ويسلط الدليل الضوء على أفضل الوسائل لتطبيق أساليب وطرق التقييم بما يتماشى مع معايير التقييم الدولية وعوامل السوق المحلي. ويهدف في المقام الأول إلى استكمال معايير التقييم الدولية ويكون بمثابة المرجع في تطبيق المعايير الدولية من منطلق تعقيدات السوق المحلي بدلاً من تغيير أو استبدال أي من أحكامها، وذلك من خلال غرس المعايير الدولية والممارسات الدولية الرائدة لمراجعة التقييم في لوائح وقوانين وأعراف السوق المحلي.

تأتي الحاجة لعمليات مراجعة تقارير التقييم الموثوقة جنباً إلى جنب مع الحاجة لتقارير التقييم الموثوقة. وفي بعض الأحيان، تختلف الآراء حول القيمة. حين حدوث ذلك يحتاج عملاء ومستخدمي تقارير التقييم إلى التوجيه المهني لتحديد ما إذا كانت الطرق والأساليب المستخدمة في عملية التقييم تمثل مع كافة البنود في دليل كل فرع من فروع التقييم وميثاق الهيئة لأداب وسلوك مهنة التقييم ومعايير التقييم الدولية.

تنص معايير التقييم الدولية، معيار 101: نطاق العمل، فقرة 20.3 (م) على أنه قد يكون هناك قيود من المقيم على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير لغير العميل أو المستخدمين المقصودين ولكن لا يمنع ذلك من مراجعة التقارير. ويحق قانونياً للمحاكم وللهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالنظر في مراجعة تقارير التقييم لغرض التقاضي والرقابة إذا دعت الحاجة لذلك دون أخذ موافقة مُعد تقرير التقييم قيد المراجعة.

دُكر في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية¹ تعريف المقيم المؤهل والذي ينص على أن يكون لدى المقيم المؤهلات والقدرة والخبرات اللازمة لإجراء التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والنزاهة والكفاءة. كما يجب أن يكون لدى المقيمين المهارات والخبرة الكافية بمواضيع التقييم لينفذوا التقرير بكفاءة عالية². وهذه المتطلبات ضرورية ليضمن العميل أن المقيم يلتزم مهنيًا بالمعايير ويؤدي خدمات التقييم للعامة بكفاءة عالية، وينطبق هذا على مراجعة التقييم.

نصت معايير التقييم الدولية على أن «مراجع التقييم هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة³» وعلى الرغم من ذكر موضوع عملية المراجعة بشكل مختصر في معايير التقييم الدولية، إلا أن هناك متطلبات محددة في دليل كل فرع. ينبغي على مراجعي التقييم اتباع معايير التقييم الدولية لزيادة ثقة المستفيدين من مراجعة التقارير وذلك في أغلب الحالات.

١ إطار معايير التقييم الدولية فقرة ٣٠.١ ص ١٧

٢ إطار معايير التقييم الدولية فقرة ٥٠.١ ص ١٨

٣ قائمة المصطلحات لمعايير التقييم الدولية فقرة ٢٠.١٥ ص ١٥

تمت مناقشة متطلبات معايير التقييم الدولية لمراجعة التقييم في هذا الدليل.

كما يتضمن ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم أحكام عامة تتعلق بمهنة مراجعة التقييم، والتي يجب أن يطبقها المراجع المؤهل. بالإضافة إلى ذلك، فمن الضروري أن يكون مراجع التقييم مطلعاً على متطلبات الميثاق التي تشرح عملية المراجعة ومسؤوليتها. ويطبق الميثاق على جميع خدمات التقييم والمراجعة والخدمات الاستشارية في جميع فروع التقييم الواردة في النظام وهي تقييم العقارات وتقييم المنشآت الاقتصادية وتقييم الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة وغيرها. كما ينطبق الميثاق على جميع أعضاء الهيئة الأساسية والمنتسبين وأعضاء الشرف والطلاب.^٤

ويهدف الميثاق إلى تعزيز الثقة والمصلحة العامة^٥. وتقدم تقارير مراجعة التقييم المكتوبة بمهنية والممتثلة للمعايير جميع المعلومات اللازمة لاتخاذ القرارات الهامة حول صحة التقييم بشكل واضح ومفهوم.

يجب أن يعتز المراجع بتقديم خدمات عالية الجودة ومتوافقة مع المبادئ الأساسية للميثاق^٦ عند تقديم خدمات مراجعة التقييم، ويتمكن المقيم من تقديم خدماته بمهنية وجودة عالية من خلال حضور الدورات التدريبية والممارسة. ويحمل المقيم على عاتقه مسؤولية هامة عند إبداء رأيه حول جودة عمل مقيم آخر حيث يجب أن يتجنب التأثير غير المرر والمتحيز وتعارض المصالح^٧.

ويجب أن يتذكر المقيم دائماً أن تقارير المراجعة هي أحكام تتعلق بالجودة والالتزام. ويجب أن تكون هذه الأحكام نزيهة ومقنعة، وأن يقدم المراجع أسباب منطقية سواء أتفق مع الأساليب المستخدمة في التقرير والاستنتاجات أو اختلف معها^٨. كما أن المحافظة على موضوعية تقارير مراجعة التقييم وعدم التحيز فيها سيضمن اتساق تقارير مراجعة تقارير الزملاء أو المنافسين.

ويجب أن يلتزم مراجعي التقييم بجميع الأنظمة واللوائح والمعايير ومعايير التقييم الدولية خاصة وبالطرق الواردة في هذا الدليل، ليتمكنوا من مراجعة أعمال المقيمين الآخرين بدقة.

ويرى العديد من مراجعي تقارير التقييم أن بإمكانهم أن يكونوا مقيمين أفضل، وذلك لأن الدقة في تحليل طرق التقييم ومحتوى التقرير تجعل المقيم مهتم أكثر بعملية التقييم بأكملها.

١ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، نطاق الميثاق، ٢

٢ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، الغاية من الميثاق، ١ و ٢٥ ص ٤

٣ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، الغاية من الميثاق، ٣ ص ٥

٤ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، المبادئ الأساسية، المادة الأولى (٢) ص ٧

٥ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، المبادئ الأساسية، المادة الثانية (١٦) ص ٩

تنطبق المصطلحات التالية على فئات تقييم الأصول بأنواعها. والهدف هو تعزيز اتساق تقارير التقييم والمراجعة في جميع فروع التقييم المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية وفي أدلة الممارسة الصادرة من الهيئة ومنع التفسيرات الخاطئة لمعايير التقييم والتي قد تضر بالعملاء. وهذا مهم جداً، حيث يمكن أن يقدم بعض مقيمي العقار ومقيمي المنشآت الاقتصادية ومقيمي الآلات والمعدات المعتمدين تقارير لمنشأة معينة ويستعان بهم لكتابة التقارير في جميع فئات الأصول الثلاثة.

ينبغي على مراجعي تقارير تقييم العقار أو المنشآت الاقتصادية أو الآلات والمعدات الرجوع لأدلة الممارسة الصادرة من الهيئة للاطلاع على المصطلحات المتخصصة في كل فرع.

المقيم المعتمد

الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يرخص له بمزاولة المهنة وفقاً لأحكام نظام المقيمين المعتمدين. (نظام المقيمين المعتمدين 1433هـ).

الأحكام القضائية

عملية قانونية يقوم المحكم أو القاضي من خلالها بمراجعة الأدلة والحجج، بما في ذلك الاستدلال القانوني المحدد من الأطراف المعارضة أو الخصوم للتوصل إلى قرار يحدد الحقوق والالتزامات بين الأطراف المعنية.

التحكيم

اللجوء لشخص مُحكم لتسوية نزاع ما.

الأصل أو الأصول

البنود التي تكون موضوع مهمة التقييم. ملاحظة: للمساعدة في قراءة الدليل وتجنب التكرار، يشير مصطلح الأصل أو الأصول إلى جميع العناصر المرتبطة بالتقييم. وما لم ينص الدليل خلاف ذلك، يمكن أن يعني هذا المصطلح «الأصل أو مجموعة أصول أو الالتزامات أو مجموعة الالتزامات أو مجموعة أصول والالتزامات».

المهمة

- 1) اتفاق بين المقيم والعميل لتقديم خدمات التقييم.
 - 2) خدمة التقييم المقدمة نتيجة اتفاقية محددة.
- (مقتبسة من المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم (2016-USPAP-2017).

الافتراض

اعتقاد يتوقع صحته، ويعتمد على الشروط والظروف التي تؤثر على موضوع أو أسلوب التقييم والذي لا يحتاج أن يتحقق منه المقيم كجزء من اتفاقية عملية التقييم. وعادة ما تكون الافتراضات موجودة عندما لا تتطلب بعض المعلومات أن يتحقق منها المقيم. (معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (2020).

أسس القيمة

هي المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة (معيار 104 من معايير التقييم الدولية، فقرة 10.1).
ملاحظة: «يجب على المُقيّم اختيار الأساس المناسب للقيمة.» (معايير التقييم الدولية)

القيمة الدفترية

القيمة المحاسبية المسجلة للأصول كما هي مسجلة في دفاتر حساب الشركة، وعادةً تمثل التكلفة التاريخية أو الأصلية (تكلفة الاستحواذ) مطروح منها الإهلاك المتراكم، ما لم يُعاد تقييمها.
يعتبر صافي القيمة الدفترية مرادفًا للقيمة الدفترية في حين أن «القيمة الدفترية الإجمالية» هي عمومًا تكلفة الاستحواذ.

المنشأة الاقتصادية

جهة تجارية أو صناعية أو خدمية أو استثمارية (أو مزيج بينها) تمارس نشاطًا اقتصاديًا.

تقييم المنشآت الاقتصادية

تحديد القيمة الاقتصادية لشركة أو منشأة اقتصادية أو ملكية فيها.

المنقولات

أي أصل ملموس باستثناء العقارات وما اتصل بها (مثل المباني) ويعتمد تحديد ما إذا كانت المنقولات من التركيبات على ثباتها على الأرض، وإذا كانت كذلك فما الغرض منها.

ملاحظة: في بعض الأحيان، قد تكون عملية الاعتراف القانوني بالمنقولات وعمليات التقييم لها معقدة جدًا، لذا قد تستدعي الحاجة لوجود مهنيين آخرين (والمحاكم في بعض الأحيان) للاعتراف بها وتقسيمها بين المباني والآلات والمعدات.

العميل

يشير إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يُعد لها التقييم، وتشمل: العملاء الخارجيين (كما في حالة تكليف مقيم من طرف خارجي)، والعملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل) (مجلس معايير التقييم الدولية 2020، المصطلحات، فقرة 20.2).

التكلفة

هي المبلغ المطلوب لشراء أو إنتاج سلعه ما، وقد يكون هذا المبلغ هو التكلفة الفعلية أو مجرد تقدير حالي. ويمكن أن تكون تكلفة الأصل محل تقييم أعلى من قيمته أو أقل منها أو مساوية لها.

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. (مجلس معايير التقييم الدولية، معيار 105 فقرة 60.1).

تحليل التكلفة

تقدير تكلفة المنتج أو العنصر.

التكلفة والشحن

مركز التكلفة

التكلفة والتأمين والشحن

تكلفة المخزون

تكاليف المبيعات

التكلفة المضافة

الأصول المتداولة

تاريخ التقرير

التكلفة المباشرة

التقادم الاقتصادي

التعاقد

تكلفة المنتجات شاملاً تكاليف النقل.

هو وحدة، مثل قسم في شركة ما، تجمع التكاليف لأغراض محاسبية.

تكاليف البضائع إضافةً لتكاليف التأمين والشحن.

تكاليف المشتريات وتكاليف النقل وجميع التكاليف الأخرى المتكبدة في نقل المخزون إلى موقعه وفي حالته الحالية. (المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، المخزون)

جميع تكاليف المنتج المباع شاملاً تكاليف التصنيع والنفقات العامة وتكاليف الموظفين، وقد تُحسب هذه التكاليف بشكل مختلف وفق معايير المحاسبة الدولية والمحلية.

نظام حساب السعر من التكلفة الفعلية للإنتاج شامل نسبة من هذه التكلفة لتغطية التكاليف الإضافية والأرباح.

تصنف الجهة الأصول على أنها أصول متداولة عندما:

أ. يتوقع تسهيل الأصل أو بيعه أو استهلاكه في دورة تشغيله الطبيعية.

ب. الاحتفاظ بالأصل أساساً لغرض التداول.

ج. تسهيل الأصول خلال 12 شهر بعد فترة التقرير المالي.

د. يكون الأصل نقدًا أو ما يعادل النقد ما لم يقيد استبدال الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما لمدة 12 شهر على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

يجب أن تصنف المنشأة جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة. (المعيار المحاسبي الدولي 1، عرض القوائم المالية)

تاريخ توقيع المقيم للتقرير (المعايير العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (2020).

جميع نفقات الأيدي العاملة والمواد اللازمة لإنشاء أصل جديد.

ملاحظة: تعتبر نفقات المقاول العامة والأرباح من التكاليف المباشرة.

خسارة المنفعة نتيجة عوامل خارجية متعلقة بالأصل، خصوصاً العوامل المتعلقة بالتغيرات في العرض والطلب للمنتجات التي ينتجها الأصل والتي تسبب خسارة في قيمته.

اتفاق بين المقيم والعميل لتقديم تقرير التقييم أو تقرير مراجعة التقييم.

خطاب التعاقد

العقد الذي يحدد ويؤكد الخدمة التي يقدمها المقيم في مهمة التقييم ومسؤوليات كلا من المقيم والعميل في المهمة والشروط التي تحكم استخدام تقرير التقييم.

المعدات

مصطلح شامل للأصول مثل الآلات والأدوات والتجهيزات والأثاث والمفروشات والتركيبات التجارية والتجهيزات والمركبات التي تستخدم في تسهيل العمليات في المؤسسة أو المنشأة. ويمكن تعريفها كأصول مساعدة تستخدم للمساعدة في وظيفة المؤسسة.

ملاحظة: «المعدات» مصطلح تجاري واسع، ولا يوجد تعريف مطلق لجميع أو جزء من الأصول التي تدرج تحت هذا المصطلح.

العائد المكافئ

هو معدل الرسملة المنفرد الذي يعطي نفس مؤشر القيمة عندما يطبق على جزئي الفترة والإسترداد في طريقة رسملة الدخل التقليدية ويمكن أن يعطي نفس مؤشر القيمة عند استخدام معدلات مختلفة لكل جزء.

سعر الصرف

نسبة تبادل عملتين مختلفتين (المعيار المحاسبي الدولي 21، آثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية)

سعر الخروج

السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام معين.

التقييم خارج الموقع

عملية تقييم مبنية على افتراضات الأصول التي أُزيلت من موقعها الحالي بالتدريج (مثل المزاد) أو إزالة أصل بالكامل.

التقادم الخارجي

أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل والتي تسبب خسارة في قيمتها.

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام معين في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ المعاملة.

ملاحظة: نظرًا لوجود العديد من تعريفات القيمة العادلة العامة (مثل ما عرف في اتفاقية المساهمين) ينبغي على المقيمين استخدام مصطلح: «القيمة العادلة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية» عند الإشارة لأغراض محاسبية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (ويفضل الإشارة لمعيار إعداد التقارير المالية بالتحديد).

القيمة العادلة مطروحًا منها تكاليف البيع

المبلغ المحقق من بيع الأصل في إطار معاملة على أساس محايد بين أطراف راغبين مطروحًا منه تكاليف التصرف في الأصل (المعيار المحاسبي الدولي 36، هبوط قيمة الأصول).

القوائم المالية

الملكية المطلقة هي ملكية مطلقة غير مرهونة بأي مصلحة أو ملكية أخرى، تخضع فقط للقيود المفروضة من السلطات الحكومية للضرائب ونزع الملكية وسلطة الشرطة والميراث. (قاموس ترمين العقارات، الطبعة السادسة)

القوائم المالية الكاملة على:

أ. قائمة المركز المالي في نهاية الفترة.

ب. قائمة الدخل الشامل للفترة.

ج. قائمة تغيرات الأصول في الفترة.

د. قائمة التدفقات النقدية للفترة.

هـ. ملاحظات تتضمن أهم السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية.

و. قائمة بالمركز المالي في بداية فترة المقارنة الأولى عند تطبيق المنشأة السياسات المحاسبية بأثر رجعي أو تُعد قائمة معادة بأثر رجعي بالعناصر الموجودة في قوائمها المالية، أو عند إعادة تصنيف العناصر في القوائم المالية. (معيار 1 من معايير المحاسبة الدولية، عرض البيانات المالية).

منشأة التقييم

منشأة أو منظمة يعمل فيها المقيم أو يمكنه من خلالها عقد صفقات تجارية (مقتبس من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) - المعايير العالمية 2020)

التكلفة الثابتة

هي التكلفة التي تظل ثابتة بغض النظر عن كمية المنتج سواء بالزيادة أو النقصان.

التركيبات

هي المنقولات المعترف بها قانونيًا كجزء من الأرض أو العقار لاتصالها بهما.

ملاحظة: قد يكون الاعتراف القانوني بالتركيبات والافتراضات المتعلقة بمعاملة التقييم عملية معقدة أحيانًا، وقد يساهم مهنيون آخرون (وأحيانًا المحاكم) في الاعتراف بها وتخصيص القيمة لها.

التصفية القسرية أو البيع القسري

يستخدم مصطلح "البيع القسري" غالبًا في الظروف التي يكون فيها البائع مجبرًا على البيع، ونتيجة لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية، وقد لا يتمكن المشترون من إجراء الفحص الكافي. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب. (معايير التقييم الدولية 2020، القسم 170.1)

ملاحظة: يجب الحذر عند استخدام هذه المصطلحات، كما يجب أن يعد المقيم تقريره وفق أسس التقييم الواردة في معايير التقييم الدولية، ولا ينبغي أن تُستخدم المصطلحات مثل البيع القسري إلا للإشارة إلى حالات تجارية محددة وإلا لن يكون رأي القيمة وفق معايير التقييم الدولية.

الملكية المطلقة

وتعرف أيضاً بالحياسة المطلقة؛ حياسة عقار أو مصلحة في أرض تستمر لفترة غير محددة، أي مدى الحياة أو للأبد. ومن الأمثلة على ذلك الملكية التامة والملكية المطلقة المشروطة والملكية مدى الحياة وأول مثالان تستمر ملكيتهما لفترة غير محددة وتورث لورثة المالك، أما الملكية مدى الحياة فتستمر حتى وفاة المالك (معجم التقييم العقاري، الطبعة السادسة)

التقادم الوظيفي

خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل والتي تسبب خسارة في القيمة.

استمرارية النشاط

مصطلح محاسبي يشير إلى استمرارية عمل المنشأة دون أي تهديد بتصفية المنشأة الاقتصادية في المستقبل القريب.

الاستخدام الأعلى والأفضل

الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمةً للأصل ويجب أن يكون ممكنًا من الناحية المادية (بقدر الإمكان)، ومسموحًا به قانونيًا، وممكنًا من الناحية المالية. الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمةً للأصل من وجهة نظر المشارك في السوق (معايير التقييم الدولية 2020، المعيار 104، فقرة 140.1)

ملاحظة: ويشمل استخدام الأصل على أساس قائم بذاته أو كجزء من مجموعة من الأصول.

القيمة التعويضية

هي المبلغ النقدي المقدر (في تاريخ الخسارة) الذي تدفعه شركة التأمين لاستبدال أو تعويض عنصر ما بناءً على حالته قبل الخسارة.

تأكيد الاستقلالية

خطاب يؤكد الاستقلالية عن الشروط والعلاقات في سياق التكليف، الأمر الذي من شأنه المساس بنزاهة أو موضوعية الشركة أو الشخص المعني.

قائمة المعلومات المطلوبة

قائمة ترسل إلى العميل للحصول على معلومات ذات الصلة فيما يتعلق بأصول العميل لاستخدامها في إجراء التقييم.

التكاليف غير المباشرة

النفقات أو البدلات لبنود أخرى غير العمالة والمواد اللازمة للبناء والأتعاب المهنية وتكاليف التمويل والفائدة المدفوعة على قروض البناء والضرائب. وتشمل التكاليف غير المباشرة التكاليف الإدارية.

التقييم داخل الموقع

هو تقييم يعتمد على افتراضات حول وجود الأصول محل التقييم في موقعها الحالي لتوقع تشغيلها لاحقًا، وتجاهل أي منشآت تجارية ذات علاقة أو أرباح محتملة.

الملاحظة الشخصية للآلات أو المعدات خارجيًا أو داخليًا، وتنفيذ لتحديد خصائصها ذات العلاقة بمهمة التقييم مثل الصنع والطرز والنوع والقدرة وسنة الصنع وحالتها المادية العامة والمنفعة الوظيفية.

الأصول غير الملموسة

أصل غير نقدي يتجلى بخصائصه الاقتصادية وليس له شكل محسوس ولكنها يمنح حقوقًا أو مزايا اقتصادية مالمكه. (معايير التقييم الدولية 2020، معيار 210، فقرة 20.1)

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)

مجموعة من المعايير المحاسبية الدولية توضح طريقة إدراج المعاملات وغيرها من الصفقات في القوائم المالية ومساعدة المستثمرين وغيرهم من مستخدمي المعلومات المالية على اتخاذ القرارات الاقتصادية.

معايير التقييم الدولية (IVS)

معايير للاضطلاع بمهام التقييم من خلال استخدام مفاهيم ومبادئ معترف بها وتعزز الشفافية والثبات في ممارسة التقييم. (ivsc.org)

المخزونات

الأصول سواء كانت:

أ. معروضة للبيع في سياق العمل المعتاد

ب. أو تكون قيد الإنتاج

ج. أو على شكل مواد أو امدادات تستهلك في عملية الانتاج أو تقديم الخدمات.

وتشمل المخزونات البضائع المشتراة والمحتفظ بها لإعادة بيعها على سبيل المثال، البضائع المشتراة من تاجر تجزئة أو أراضي أو ممتلكات أخرى احتفظ بها لإعادة بيعها. وتشمل المخزونات أيضًا السلع مكتملة الصنع أو قيد التصنيع من منشأة ما وتشمل المواد والامدادات التي ستستخدم في عملية الإنتاج. معايير المحاسبة الدولية 2 (المخزونات).

اتفاقية مشروع مشترك

ترتيب مشترك يتمتع بموجبه الطرفان بسيطرة مشتركة على ذلك الترتيب وحقوقًا في صافي أصول الترتيب. وعادةً ما ينطوي ذلك على تقاسم الموارد التي يمكن أن تشمل رأس المال أو الموظفين أو المعدات المادية أو المرافق أو الملكية الفكرية مثل براءات الاختراع. (معيار 11 من معايير الدولية لإعداد التقارير المالية).

الاختصاص القضائي

يشير لفظ "الاختصاص القضائي" إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. وعادةً ما يشمل ذلك القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (مثل المقاطعات والولايات والبلديات)، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية). معايير التقييم الدولية، المصطلحات، فقرة 20.5 ويشمل هذا نظام المقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

هي التكاليف التي تدفع للعاملين لإنتاج منتج ما.

تكاليف الأيدي العاملة

انظر لخطاب التعاقد.

انظر لقيمة التصفية المنظمة.

1. تقدر قيمة التصفية بمجموع عائدات البيع المقدرة للأصول المملوكة للشركة مع الأخذ بعين الاعتبار مدى حالة الإستعجال لجهة البيع.

2. يوجد نهجان مختلفان للتصفية، وهما التصفية الإجبارية والتصفية المنظمة كما هو موضح أدناه:

أ. تفترض التصفية القسرية على بيع أصول الشركة بأسرع ما يمكن، وغالبًا بأسعار غير مواتية.

ب. تفترض التصفية المنظمة على بيع أصول الشركة خلال فترة زمنية أطول نسبيًا بهدف زيادة عائدات البيع. وعلى الرغم من ذلك، يقابل هذه العائدات في بعض الأحيان التكاليف المتكبدة خلال فترة التصفية المنظمة. وهي تستخدم عادة عندما يتجاوز صافي العائدات متحصلات التصفية القسرية. ووفق هذا النهج، ينبغي مراجعة كل أصل رئيسي أو مجموعة الأصول لتحديد النهج المناسب من هذين النهجين.

3. يستخدم نهج قيمة التصفية في الحالات التالية:

أ. إذا كانت أرباح الأصل محل التقييم ضئيلة جدًا على أساس مستدام إلى الحد الذي يؤدي تطبيق معدل رسملة مناسب على تلك الأرباح إلى قيمة أقل من قيمة التصفية.

ب. عند تقييم المنشأة على النحو الصحيح كمنشأة قائمة ولكن قيمتها ترتبط بقيمة أصولها الأساسية العاملة. ومن الأمثلة الشائعة على ذلك الشركات القابضة المتخصصة في مجال العقارات والاستثمار.

ج. عندما تواجه المنشأة مشاكل متعلقة بفرضية استمرارية النشاط وبالتالي ينبغي تصفيتها.

4. تحسب قيم التصفية بإجراء الخطوات التالية:

أ. تحديد حقوق ملكية المساهم كما في تاريخ التقييم.

ب. إعادة تعديل الأصول والالتزامات إلى قيمتها السوقية. ينبغي تحليل الأصول والالتزامات كما ينبغي إجراء أي تعديل مطلوب فيها لأن قيمة التصفية مبنية على صافي القيم القابلة للتحقيق. وعلاوة على ذلك، يجوز للمُقيّم أن يلتزم رأي المسألة محل الموضوع مثل تقييم الممتلكات والمعدات، إذا لزم الأمر.

ج. حساب تكاليف التصرف في الأصول

د. احتساب الضرائب المستحقة عند التصرف في الأصول، إن وجدت؛ وحساب الضرائب المستحقة عند توزيع «صافي صندوق النقد المشترك» على المساهمين، إن وجد. (ينبغي أخذ رأي مستشار الضرائب أو الزكاة حال التصرف في الأصول).

آلات مفردة أو مجموعة أو أسطول يمكن استخدامها وتثبيتها أو تشغيلها عن بعد مع عمليات المستخدم التجارية أو الصناعية سواء في القطاع التجاري أو المنشآت (والآلة هي جهاز يستخدم لعملية محددة).

تكلفة التصنيع

تكلفة صنع المنتج، وتشمل أيضًا النفقات العامة مثل النفقات الإدارية والإيجارية والمرافق العامة وغيرها.

التكلفة الهامشية (الحدية)

تكلفة صنع وحدة إضافية أكثر من الرقم المخطط.

أسلوب السوق

أسلوب يقدم مؤشرًا للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مطابقة أو مماثلة وتتوفر معلومات سعرية عنها. (معايير التقييم الدولية 2020، معيار 105، فقرة 20.1)

القيمة السوقية

القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار (مجلس معايير التقييم الدولية 2020، معيار 104، فقرة 30.1).

يُمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي يقع على المُقيّم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث إنَّ إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير. (معايير التقييم الدولية 2020، المصطلحات، فقرة 20.6)

الوساطة

التدخل في نزاع لعله. (انظر أيضًا للتحكيم).

السوق الأكثر فائدة

السوق الذي يمكن من خلاله توفير أكبر قدر ممكن من المبالغ التي يمكن الحصول عليها من بيع الأصل أو تقليل المبلغ المقرر سداه لنقل الالتزامات إلى أقل قدر ممكن، مع الأخذ بعين الاعتبار تكاليف الصفقة والنقل.

صافي القيمة القابلة للتحقق

سعر البيع التقديري في سياق الأعمال المعتاد مطروحًا منه التكلفة التقديرية لإتمام الصفقة والتكاليف التقديرية لإجراء عملية البيع. (معيار المحاسبة الدولي 2: المخزون السلعي).

اتفاقية عدم الإفصاح

عقد قانوني ينص على شروط السرية المشتركة بين طرفين على الأقل، حيث يحدّد المعلومات التي يمكن مشاركتها بين الطرفين والتي لا ينبغي إطلاع العامة عليها.

التقادم

أيُّ خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل، أو التغير في التطورات التقنية أو أنماط الطلب، أو التغيّرات البيئية، ممّا يؤدي إلى خسارة في قيمة الأصل.

التكاليف التشغيلية

المصروفات المرتبطة بتشغيل الشركة، أو بتشغيل جهاز أو عنصر أو قطعة من المعدات أو مرفق.

التصفية المنظمة هي قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية، في ظلّ منح البائع فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتري (أو مشتريين)، مع اضطراره إلى بيع الأصل على ما هو عليه وفي مكانه. (معايير التقييم الدولية، فقرة 160.1)

ملاحظة: عكس قيمة التصفية المنظمة هي التصفية القسرية. ويجب الحذر عند استخدام مصطلح «التصفية» في الولايات المتحدة الأمريكية وذلك لأنه من أسس التقييم الرسمية في المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم (USPAP)، ويشير إلى عملية بيع أو تصريف مع منح البائع وقتًا كافيًا لإجراء عملية البيع، والتي قد تكون منظمة أو قسرية؛ في حين يشير مصطلح «التصفية» في معظم دول العالم الأخرى إلى البيع القسري ويرتبط غالبًا بالحجز على أموال الشركة أو حبس الرهن.

يشير مصطلح التكلفة بين عشية وضحاها في سياق المصطلحات المالية للمشاريع إلى التكلفة التقديرية لأصل أو مشروع إنشائي في حال عدم تحمّل أي فوائد خلال الإنشاء، وكأنّ المشروع قد أنجز «بين عشية وضحاها».

التكلفة المطلوبة لإحلال أو إصلاح أو إعادة إنشاء الأصل المؤمن عليه إلى سابق عهده عندما كان جديدًا، وليس أفضل أو أكثر من ذلك.

المشاركين المعنيين وفقا لأساس القيمة المستخدمة في مهمة التقييم. وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة أن يأخذ المقيمين بالاعتبار جميع وجهات النظر المختلفة، مثل وجهات نظر المشاركين في السوق (مثل القيمة السوقية، أو القيمة العادلة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية) أو مالك معين أو مشتري محتمل (مثل القيمة الاستثمارية).

الأصول (أو الالتزامات) غير المرتبطة بشكلٍ دائم بالأراضي أو المباني.

ملاحظة: يشير مصطلح «الممتلكات الشخصية» في المصطلحات المحاسبية للمبادئ المحاسبية وكذلك في مصطلحات التقييم للمعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم في الولايات المتحدة الأمريكية إلى كافة الأصول المنقولة (بما فيها الآلات والمعدات) التي لا تشكّل جزءًا من الحياة العقارية. أمّا في أوروبا وبعض دول الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وآسيا والمحيط الهادئ (وأيضًا في المعايير العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين - الكتاب الأحمر)، يشير المصطلح عادةً إلى المنقولات الشخصية مثل المجوهرات والفنون والتحف.

يُنَاقَش الاختلاف بين معايير التقييم الدولية والمعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم في الولايات المتحدة الأمريكية في كتاب منفصل، ويكفي أن يكون مقيم الآلات والمعدات صريحًا في تحديد وتسمية الأصول محل التقييم.

التكلفة بين عشية وضحاها

تكلفة إعادة الأصل إلى سابق عهده (بين عشية وضحاها)

المشارك

الممتلكات الشخصية

أيُّ خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال الطبيعي، مما يؤدي إلى خسارة في قيمة الأصل.

المصانع والآلات والمعدات

الأصول الملموسة عادةً تملكها المنشأة لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لتأجيرها للغير أو للأغراض الإدارية مما يتوقع استخدامها على مدى فترة زمنية محدّدة (معايير التقييم الدولية 2020، المعيار 300، فقرة 20.1). تعتبر عبارة المصانع والآلات والمعدات مرادفةً لعبارة الآلات والمعدات.

ملاحظة: يمكن تعريفها بالأصول التي تُدمج مع غيرها والتي قد تشمل عناصر تشكّل جزءاً من البنية التحتية الصناعية، والمرافق، وتركيبات خدمات المباني، والمباني المتخصصة، والآلات والمعدات التي تشكّل تركيباً متخصصاً. وتجدر الملاحظة أنّه على الرغم من أنّ المصانع والآلات والمعدات لا تشكّل جزءاً من العقار كقوة فرعية من الأصول الملموسة، إلا أنها قد تشكّل جزءاً من البنية التحتية للخدمات الفنية ضمن عقار أوسع يضمّ مبانٍ ملحقة بالأرض. بالإضافة إلى ذلك، دُكرت عبارة العقارات والآلات والمعدات تحديداً في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعنية بالآلات والمعدات مثل معيار المحاسبة الدولي 16، وعليه يُنصح المقيمين بتحديد ووصف فئة الأصول الملموسة الصحيحة لأصول العقارات والآلات والمعدات محلّ التقييم بعناية.

السعر

المبلغ النقدي المتوقع أو المطلوب أو المقدم مقابل غرض معيّن.

المهنة

مهنة التقييم (نظام المقيمين المعتمدين لعام 1433 هـ).

الملكية

شيء ملموس أو غير ملموس يمنح لصاحبه حق ملكية قانوني (معجم التقييم العقاري، الطبعة السادسة).

ملاحظة: يشمل هذا التعريف الآلات والمعدات أيضاً. وعليه، ينبغي أن ينتبه مقيّم الآلات والمعدات إلى إمكانية استخدام المصطلحات مثل الملكية والأصل بشكل تبادلي للإشارة إلى الآلات والمعدات.

الغرض

سبب أو أسباب إجراء التقييم. وتشمل الأغراض الشائعة (على سبيل المثال لا الحصر) إعداد التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، وقرارات الإقراض المضمون. (معايير التقييم الدولية، قائمة المصطلحات، فقرة 20.7).

إدارة الجودة والمخاطر

عملية تحديد مخاطر الشركة وتقييمها وتخفيفها وإدارتها. وتضم فريقاً يقدم المشورة والمساعدة المنسقة فيما يتعلق بالاستقلالية، والتضارب في المصالح، والامتثال، والمسائل التنظيمية، والسياسية، والمتعلقة بالأوراق المالية إلى جانب مسائل إدارة المخاطر. تعتبر إدارات الجودة والمخاطر مترادفة مع أنظمة جهات تنظيم مهنة التقييم مثل المعهد الملكي للمساحين القانونيين والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الأرض وكافة الأشياء التي تكون جزءاً طبيعياً منها، مثل الأشجار، والمعادن، والأشياء الملحقة بها، مثل المباني، وتحسينات الموقع والمرافق ذات الصلة، وجميع ملحق ومرافق المباني الدائمة مثل المعدات الميكانيكية والكهربائية التي تؤمن الخدمات للمبنى، وتكون موجودة فوق الأرض وتحتها (المعايير الدولية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين 2020).

ملاحظة: كما ورد أعلاه في تعريف الآلات والمعدات، يرجى ملاحظة أن الآلات والمعدات كفئة أصول فنية تقدّم خدمات المباني (فقط) يمكن أن تندرج ضمن التقييم العقاري الأوسع نطاقاً.

كافة الحقوق والمصالح والمنافع المتعلقة بملكية العقار (المعهد الملكي للمساحين القانونيين - معايير التقييم المهنية، يناير 2014).

الممتلكات العقارية

الحق في ملكية الأرض والمباني أو الإشراف عليها أو استغلالها أو إشغالها. (معايير التقييم الدولية 2020، معيار 400: المصلحة العقارية، فقرة 20.2).

المصلحة أو الحق العقاري

المبلغ النقدي المطلوب لإعادة إنتاج أصل أو مجموعة أصول مماثلة في وقت واحد بنفس الحالة والمواد الجديدة بالتوافق مع أسعار السوق الحالية في حالة الخسارة بالإضافة فترة الوثيقة واحتياطات التضخم في فترة ما بعد إعادة الإنتاج.

القيمة التأمينية للإستعادة
(إعادة الإنتاج)

التكلفة الحالية لعقار جديد مشابه له منفعة تعادل منفعة العقار محل تقييم في تاريخ محدد.

تكلفة الإحلال الحديثة

المبلغ النقدي المطلوب لإعادة إنتاج أصل أو مجموعة أصول مماثلة في وقت واحد باستخدام مواد جديدة. وأن تكون أسعار الأصل أو مجموعة الأصول متوافقة مع أسعار السوق الحالية في حالة الخسارة.

قيمة الإحلال التأمينية

تكلفة إعادة إنتاج أصل طبق الأصل بناءً على الأسعار الحالية باستخدام مواد مشابهة جداً في تاريخ معين.

تكلفة إعادة الإنتاج الحديثة

انظر إلى تقرير التقييم.

التقرير

يشير «التقرير» في الدليل إلى تقرير التقييم، باستثناء ما ينص على خلاف ذلك.

رأى بشأن المبلغ النقدي الذي يمكن توقّعه مقابل بيع الأصل الخارج من الخدمة كاملاً أو جزءاً منه لاستخدامه في مكان آخر، اعتباراً من التاريخ المحدد.

القيمة المتبقية

رأى بشأن المبلغ النقدي الذي يمكن الحصول عليه في حال بيع الأصل لمحتواه من المواد وليس لاستخدامه المنتج، اعتباراً من التاريخ المحدد.

القيمة التخريدية

الشروط الرئيسية لخدمات التقييم، والتي تتضمن الغرض من التقييم والأصل محل التقييم وتاريخ التقييم ومسؤوليات الأطراف المعنية.

يصف نطاق العمل (ويسمى أحياناً بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: الأصل محل التقييم، والغرض من التقييم، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم. (معايير التقييم الدولية 2020، معيار 101، نطاق العمل، الفقرة 10.1).

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضرورياً أو مناسباً. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزامياً، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزامياً. (قائمة مصطلحات معايير التقييم الدولية، فقرة 20.10)

عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح مستخدم التقييم أنّ نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنّها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم على وجه العموم. وتتضمن الأمثلة على الافتراضات الخاصة ما يلي:

(أ) افتراض مفاده أن العقار ملكية مطلقاً شاغرة.

(ب) أنّ مشروع مبنّى قد تم إكماله فعلياً في تاريخ التقييم.

(ج) أنّ عقداً محدداً كان قائماً في تاريخ التقييم ولم يتم استكماله فعلياً.

(د) أنّ أداة مالية يتم تقييمها باستخدام منحى عائدٍ يختلف عن ذلك الذي استخدمه أيّ مشارك آخر. (معايير التقييم الدولية، معيار 104: أسس القيمة، فقرة 200.4)

يشير هذا المصطلح إلى الأصول أو الشركات المقيمة في عملية تقييم محددة أو مشروع معين.

أي نوع من الملكية العقارية مصممة لنوع معين من الأعمال التجارية حيث قيمة الملكية تعكس الإمكانات التجارية لتلك الأعمال (معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين، 2020).

ملاحظة: على الرغم من أنها لم تُدرج ضمن هذه الفئة من الأصول، إلا أن الآلات والمعدات غالباً ما تكون مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالعقارات المتعلقة بالتجارة (مثل محطة وقود).

المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم

التقييم

معايير مراقبة الجودة المطبقة على تقييم الملكيات العقارية والممتلكات الشخصية والأصول غير الملموسة وتقييم الأعمال واعداد تقارير التقييم في الولايات المتحدة وأقاليمها.

عملية تحديد قيمة ملكية العقارات على اختلاف أنواعها وفقاً للغرض المحدد وأساس القيمة (اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين).
ولكن من وجهة نظر الآلات والمعدات، نهدف إلى تعريف التقييم على نطاق أوسع لذا سنعتمد التعريف التالي في الدليل:
1. رأي في قيمة أصل أو التزام على أساس محدد في تاريخ محدد (المعايير الدولية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين 2020).
2. عملية وضع رأي المقيم في القيمة (قاموس التقييم العقاري، الطبعة السادسة).

أسلوب التقييم

العملية الأساسية التي يقوم فيها المقيم بإعداد رأيه في قيمة الأصول أو الالتزامات على أساس طبيعتها والغرض منها واستخدامها ونطاق العمل والمتطلبات التنظيمية. وأسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة من أكثر أساليب التقييم شيوعاً.

تاريخ التقييم

هو تاريخ نفاذ الرأي في القيمة. ويجب أن يتضمن تاريخ التقييم الوقت الذي ينفذ فيه، إذا كانت قيمة نوع الأصل تتغير جوهرياً خلال يوم واحد (معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة (معهد التقييم، قاموس التقييم العقاري، الطبعة السادسة). وأيضاً، هو الإجراء المفصل المحدد الذي يستند إلى أسلوب أو أكثر من أساليب التقييم، الذي يستخدمه المقيم للحصول على قيمة الآلات والمعدات.

الغرض من التقييم

يُرجى الرجوع إلى مصطلح «الغرض».

تقرير التقييم

الوثيقة التي يصدرها المقيم المعتمد لعملائه، متضمنة نتيجة التقييم، ومستوفية للالتزامات المقيم المعتمد المبينة في النظام واللائحة، ومتوافقة مع معايير التقييم المعتمدة (نظام المقيمين المعتمدين).

مراجعة التقييم

عملية النظر في تقرير كتبه طرف آخر وإعداد تقرير عنه، وقد يُطلب من المراجع إبداء رأيه في القيمة (معايير التقييم الدولية، قائمة المصطلحات، فقرة 20.15).

وسيلة التقييم

عملية تحليلية محددة لمعالجة البيانات تنفذ ضمن طريقة التقييم.

القيمة

العلاقة النقدية بين الأصول (بما فيها الآلات والمعدات) والمشتريين أو البائعين أو مستخدمي تلك الأصول، وتعتبر القيمة عن مفهومًا اقتصاديًا فهي ليست حقيقة ولكنها رأي لثمن الأصول في وقت محدد بما يتوافق مع التعريف المحدد للقيمة.

ملاحظة: يجب تعريف القيمة دائماً عند ممارسة التقييم - على سبيل المثال، القيمة السوقية أو قيمة التصفية.

مؤشر القيمة

استنتاج المقيّم للقيمة الناتجة من تطبيق أساليب التقييم، مثل مؤشر القيمة باستخدام أسلوب السوق.

القيمة الاستخدامية

(المعيار المحاسبي الدولي 36، هبوط قيمة الأصول)

القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع اشتقاقها من أي وحدة لتوليد الأصول أو النقد.

المقيّم

هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تقييم معتمدة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين يملكون القدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والنزاهة والاحترافية. ويلزم الحصول على ترخيص قبل ممارسة مهنة التقييم في المملكة العربية السعودية. انظر أيضاً تعريف المقيّم المعتمد، والمنشأة. (معايير التقييم الدولية 2020، قائمة المصطلحات، فقرة 20.17).

التكاليف المتغيرة

تكاليف الإنتاج التي تتزايد طردياً مع كمية الإنتاج.



1

ما قبل التعاقد

تبدأ مهام مراجعة التقييم مثل مهام التقييم بعملية تكليف تشمل خطاب التكليف أو التعاقد.

1.1 مقدمة

يجب على مراجع التقرير خلال فترة ما قبل التعاقد أن يحدد مدى إمكانية أداء هذه المهمة بكفاءة ومهنية واستيفاء كافة المتطلبات. ويجب على مراجع التقرير في مرحلة التعاقد أن يتأكد من أن شروط العقد ونطاق العمل موصوفة بوضوح لتجنب أي لبس أو سوء فهم فيما يتعلق بالمهمة.

1.1.1 ما قبل التعاقد

يجب أن يحتوي تقرير المراجعة على خطاب تكليف أو تعاقد وذلك وفقاً لمعايير التقييم الدولية. ويكون هذا الخطاب في بداية المستند ويشرح نطاق العمل المتبوع والأطراف المعنية وتضارب المصالح والقيود والأتعاب وغيرها، إضافة للأصول إذا كانت المراجعة تتضمن رأياً للقيمة.

يمكن كتابة تقارير المراجعة مع أو دون ابداء رأي في القيمة. ويجب اتخاذ هذا القرار في بداية عملية المراجعة بناءً على احتياجات العميل والغرض من المراجعة، ويجب أن يملك المراجع الكفاءة اللازمة لأداء مهمة التقييم وتقييم أنواع الأصول محل المراجعة عندما يقدم رأياً حول القيمة. ويجب عليه رفض مهمة المراجعة عند عدم تمكنه من تقييم الأصول.

ينبغي على المراجع طلب الوثائق اللازمة من العميل فيما يتعلق بالتقرير قيد المراجعة وذلك في مرحلة التعاقد. كما ينبغي على العميل أن يقدم للمراجع الوثائق التي سلمها المقيم الأساسي، إضافةً لجميع المعلومات والمستندات التي قدمها العميل للمقيم والعكس إذا أمكن، وينبغي توثيق الطلب واستلامه خطياً من العميل. ويصبح هذا الأمر بالغ الأهمية إذا كان نطاق عمل المراجعة يشمل استنتاجاً مستقلاً للقيمة. يتوقع أن تختلف نتيجة التقييم في حال تعامل المقيم والمراجع مع معطيات مختلفة.

مثل أي مهمة تقييم يجب إعداد خطاب التعاقد قبل قبول أي مهمة مراجعة.

تذكر: غالباً ما يتخذ القرار لتقديم مراجعة مع أو بدون رأي في القيمة خلال هذه المرحلة ويجب ذكر ذلك في نطاق عمل المراجع أثناء مناقشته مع العميل.

يأتي خطاب التعاقد عند اكتمال مرحلة ما قبل التعاقد وهو وثيقة قانونية بين الشركة المهنية وعميلها، وتوضح نطاق الخدمات مقابل الأتعاب وشروط وأحكام خطاب التعاقد الرئيسية.

يجب إدراج المعلومات المحددة لمهمة مراجعة التقييم في خطاب التعاقد، والذي يوضح توقعات العميل من المراجع. ويمكن توثيق تفاصيل توقعات مراجعة معينة في إطار يتوافق مع المتطلبات الموجودة في دليل كل فرع من فروع التقييم.

1.2 تعليمات العميل

يبدأ النظر في المهمة الجديدة بوجود عميل محتمل.

1.2.1 مقدمة

يجب على المراجع في البداية عندما يطلب منه العميل مهمة محتملة أن يحصل على معلومات معينة وتقييمها للأغراض التالية:

- تحديد أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل أو تقرير التقييم قيد المراجعة (نظام المقيمين المعتمدين - المادة 20، واللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين، ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم المادة 2 فقرة 4).
- تحديد متطلبات العميل (مشكلة مراجعة التقييم) ونطاق عمل المراجع لحل المشكلة (معايير التقييم الدولية 2020 المعيار 101: نطاق العمل: ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم المادة 14-1)، يجدر الذكر بأن بعض العملاء قد لا يعرفون ما يريدون بالتحديد لذا يقع على عاتق المقيم استخراج المعلومات الكافية لتحديد المشكلة وتقديم الحل والأتعاب المناسبة.
- تحديد تأهيل المقيم بشكل مناسب للقيام بمهمة مراجعة التقييم المطلوبة من حيث خبرته وكفاءته في نوع وسوق والمنطقة الجغرافية للأصل محل التقييم (ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم المادة 3-3).
- تحديد مدى قدرة المراجع على إجراء المهمة في الوقت المناسب، وأنه يمتلك مواردًا كافية من حيث الموارد البشرية وأدوات التقييم، سواء داخل المنشأة أو من خلال التعاون مع جهات خارجية، لتقديم منتج ذي جودة ورأي موثوق (ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، المادة الرابعة، فقرة 6).

1.2.1.1 التحقق من العميل

تقييم المخاطر التجارية والقانونية، مثل الوضع القانوني للعميل ونزاهته المالية، هما في ذلك قدرته على تحمل تكاليف التقييم، وأن العلاقة مع العميل ستكون مناسبة لمنشأة التقييم. تحديد المعلومات السرية للعميل والحصول على الموافقات اللازمة.

ويمكن الحصول على هذه المعلومات من خلال مقابلات العميل وقيام المراجع بالتقصي المناسب.

1.2.1.2 خيارات التواصل

يتواصل العملاء مع مراجعي التقييم من خلال وسائل الاتصال المختلفة، مثل: الهاتف والبريد الإلكتروني وغيرها من تطبيقات التواصل والاجتماعات عن بعد. فينبغي أن يجعل المراجع نفسه متاحًا للعملاء من خلال معظم هذه الوسائل. ولكن يجب على الطرفين بعد التعاقد اختيار طريقة تواصل رسمية سهلة ويمكن توثيقها.

يجب أن يكون لدى المراجع الأدوات والأنظمة المناسبة التي تُسهل التعامل مع معلومات العميل ومهمة مراجعة التقييم وتحليلها وإدارتها في المراحل المختلفة من المهمة وما بعدها أياً كانت وسيلة الاتصال المستخدمة، وتعتمد أنظمة إدارة المعلومات على حجم منشأة التقييم، فقد تكون بسيطة مثل أنظمة الأرشيف اليدوية أو معقدة مثل نظم إدارة الوثائق الإلكترونية (EDMS).

1.2.1.3 الاجراءات المهنية

تعتمد منشآت التقييم الكبرى أيضاً على إجراءات تفصيلية عند التعامل مع معلومات العملاء ومراجعتها دورياً والتحقق منها وتنسيقها بطريقة مهنية ومتسقة. كما تنتقي هذه الشركات موظفي الاستقبال بعناية، ويتحلون بثقافة الخدمة للتفاعل مهنيًا مع مكالمات العملاء والزوار وتوجيه استفساراتهم الهادفة إلى الشخص المناسب في الشركة مع ترك انطباع إيجابي للعميل كما أن إتاحة خدمة انتظار المكالمات وتسجيلها مفيدة أيضاً في تعزيز صورة الشركة وتسمح باسترداد استفسارات العملاء ومراقبة المحادثة وتحسينها جودتها.

1.2.1.4 أنظمة الإدارة

يعتبر سجل المهام الذي يحتوي على وثائق وتعليمات العميل وحالة تنفيذها ما هو إلا جزء مهم من نظام إدارة المعلومات في منشأة التقييم. كما أنها خطوة مهمة في إنشاء قاعدة بيانات لمشروع المنشأة والتي تحتوي على كافة المشاريع السابقة لاستخدامها في التحقق من التعاقدات أو التعارضات السابقة مع العملاء أو الأصول محل التقييم. ويوضح الملحق (أ) 1- مثلاً على ذلك.

1.2.2 مقابلة العميل

يمكن للمراجع أو مساعد مُدرّب يملك خلفية في التقييم إجراء مقابلة العميل، ويمكن إجراؤها عبر الهاتف أو عن طريق برامج الاجتماع عن بعد ولكن يفضل دائماً أن تكون وجهاً لوجه.

حيث أن المقابلة الشخصية للعميل تساعد في التعرف عليه بشكل أكبر (هويته وموقعه وطبيعة عمله وشخصيته)، ولكن تعتمد إمكانية المقابلة الشخصية على حجم التعاقد مع العميل وموقعه.

يفضل أن يبذل المراجع ما في وسعه لمقابلة العميل شخصياً ليتأكد من فهم متطلباته وذلك في حال كان التواصل الأولي مع شخص يمثل العميل.

ويوضح نموذج (مقابلة العميل) الموجود في الملحق (أ) 2- المعلومات التي ينبغي أن يحصل عليها المراجع من العميل. لأن هذه المعلومات ستستخدم في تقدير المخاطر وتحديد مشكلة التقييم وتجهيز خطاب التعاقد بين المراجع والعميل في حال تأكد المراجع من استقلالته واختار العمل مع العميل. ويفصل الدليل مراحل مهمة مراجعة التقييم في الأقسام التالية.

يجب على المراجع الاحتفاظ دائماً بسجل مراجعة لمحاته مع العميل وتدوين أي مستندات استلمها منه، كما يجب على المراجع مشاركة ملاحظات اجتماعه أو نموذج مقابله مع العميل للتأكد من فهمه للتعليمات وذلك قبل الشروع في إعداد نطاق العمل.

1.2.2.1 سياسة السرية والمعلومات المطلوبة

- تقدم مقابلة العميل فرصة للمراجع أن يشارك أو يناقش سياسة السرية لدى العميل باستثناء الحالات التي تستخدم فيها اتفاقية عدم افصاح عن معلومات العميل. وينبغي أن يتوقف المراجع عن جمع معلومات العميل بمجرد التأكد من أنه لا يمكنه استيفاء تعليمات العميل لأي سبب كان، مثل أن الأصل محل التقييم خارج اختصاصه أو نطاق موقعه الجغرافي أو تخصصه. أما إذا كان المراجع يرى أنه قادر على الوفاء بالتعليمات، فينبغي أن يأخذ ما يلي بعين الاعتبار:
1. إشعار الخصوصية: السماح للعميل بمعرفة طريقة استخدام المراجع للمعلومات المقدمة من العميل وكيفية حمايتها.
 2. إشعار الانسحاب: سؤال العميل عن المعلومات التي يجب التعامل معها على أنها سرية ولا يمكن مشاركتها مع جهات أخرى غير السلطات التنظيمية.

قد لا تتوفر كل المعلومات التي يطلبها المراجع لدى العميل على الفور، وقد لا يكون بعضها ضروريًا حتى عملية التعاقد. وينبغي على المراجع أن يتحقق مع العميل عند الحصول على هذه المعلومات من مصادر أخرى واستخدام حكمه ليقرر ما إذا كان لديه معلومات كافية في هذه المرحلة لتحديد مشكلة العميل ونطاق العمل بشكل مناسب إضافة إلى تحديد الأتعاب والجدول الزمني (والتي سنذكرها بالتفصيل في هذا الدليل).

1.2.2.2 حق المراجعة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية، المعيار 101: نطاق العمل، فقرة 20.3 (م) قد يكون هناك قيود من المقيم على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير على العميل أو المستخدمين المقصودين وهذا لا يقيد مراجعة التقارير. كما يحق قانونياً للمحاكم والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مراجعة تقارير التقييم فيما يخص قضايا المنازعات أو الرقابة إذا دعت الحاجة لذلك دون أخذ موافقة من المقيم صاحب تقرير التقييم قيد المراجعة.

1.2.3 التحقق السابق من العميل

يفضل دائماً التحقق من العميل قبل الاجتماع معه، وعادةً ما يعتمد ذلك على المعلومات التي يمكن للمراجع جمعها بشكل مستقل عن العميل أو موضوع التقييم. وتجعل هذه الخطوة الاجتماع التالي مع العميل أكثر فاعلية من خلال تأكيد صحة بعض المعلومات أو التحقق منها مما يمكن المراجع من تقديم رسوم بحدود المعقول للعميل.

إذا كان المراجع بطريقة ما يعرف العميل والأصل محل التقييم كفاية قبل الاجتماع، من علاقة سابقة مثلاً، ولا يرغب المراجع في قبول المهمة لأي سبب، يجب عليه إخطار العميل بقراره. بخلاف ذلك، يمكن التحقق من العميل أثناء المقابلة أو بعدها عندما يجمع المراجع معلومات كافية عنه وعن موضوع التقييم.

التحقق من العملاء هي عملية مهمة تهدف إلى تحديد ما يلي:

1. ملائمة علاقة العميل مع منشأة التقييم.
2. قدرة العميل على دفع أتعاب المهمة.
3. أن يضمن العميل أنه لم يكلف المراجع أو المنشأة الخطأ في مشروعه.
4. عدم وجود تضارب في المصالح عند قبول المهمة (سنناقشه لاحقاً في الفصل التالي).
5. ألا يكون هناك تأخير غير مبرر في تقديم التقييم للعميل.

يجب على المراجع إذا قرر قبول المهمة تأكيد قراره للعميل كتابياً، مثل خطاب إقرار بقبول التعليمات وإبلاغ العميل بالخطوات التالية.

1.2.3.1 صعوبة التعامل مع العميل

قد يصعب التعامل مع بعض العملاء، حيث أنهم بطيئين في تقديم المعلومات أو يقدمونها بشكل ناقص أو يطلبون توسيع متطلبات النطاق في نفس العقد، وصعوبة التعامل فيما يتعلق بالمدفوعات أو المطالبة بتحويل الرسوم والأتعاب لأسباب غير منطقية. كما قد يحاول بعض العملاء التأثير على رأي المراجع في القيمة. ويجب أن يتذكر المراجع بأنه ليس مجبراً على قبول أي عميل كما يجب أن يكون حذراً في اختيارهم، فإن مهام التقييم المشكوك فيها أخلاقياً لا تستحق القبول.

المادة الأولى 3:-

يجب على المقيّم (والمراجع) أن يتسم بالفنعة والزهد عن المطامع فيترك الشبهات وترفح عن مواقف الريية، فيدع ما يريه إلى ما لا يريه، وقد يمك عن شيء من المباح مخافة الوقوع فيما هو محظور (ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم).

كما يجب أن يلتزم مراجع تقارير التقييم بهذه المتطلبات بالإضافة إلى متطلبات نظام مكافحة غسل الأموال والذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. التحقق من هوية العملاء. بالنسبة لعملاء الشركات، يتضمن ذلك التحقق من الوثائق الرسمية التي توضح اسم المنشأة وعنوانها وأسماء مالكيها والموقعين المفوضين.
2. الاحتفاظ بجميع سجلات التعاقدات ووثائق العملاء لمدة لا تقل عن 10 سنوات.
3. وضع تدابير احترازية وضوابط داخلية لاكتشاف الجرائم وقمعها بموجب النظام.
4. الإبلاغ عن التعاملات والأغراض المريبة.

يجب على المراجع أن يختار مجموعة واسعة ومتنوعة من العملاء، لأنه من الخطر من حيث الحس تجاري والمنظور التنظيمي أن يعتمد المراجع على عدد محدود من العملاء. وتذكر أن مراجعي تقارير التقييم يخضعون لجميع متطلبات التقييم. كما ينص الميثاق في **المادة الثانية - 15** على أن:

يجب أن يعمل المقيّم و (المراجع) على تنوع عملائه وألا يعتمد كلياً على عدد محدود من العملاء مما يهدد استقلاليتته.

1.2.3.2 القدرة على المتابعة

يجب على المراجع أن يتأكد من توفر أشخاص مؤهلين لإجراء عملية المراجعة عندما يكلفه العميل قبل الشروع في المراحل الأخرى من المهمة. وهذه إحدى الاعتبارات الهامة التي يجب إعادة النظر فيها في مرحلة تحديد نطاق العمل عندما تصبح طبيعة وحجم المهمة أكثر وضوحاً. وعلى وجه الخصوص:

يجب أن يتمتع المراجع المكلف بالمهمة والمقيم المشرف الذي سيوقع على عملية المراجعة بالخبرة العملية اللازمة في مجال التقييم. وأن يملك فريق مراجعة التقييم المعارف والمهارات اللازمة في نوع الأصل والموقع ونوع التقييم ونطاقه. كما ينص الميثاق في المواد التالية على ذلك.

المادة الثالثة، الفقرة 3:

يجب أن يكون المقيّم (والمراجع) على يقين من امتلاكه المعرفة والمهارات الفنية والخبرة اللازمة لأداء خدمة التقييم بكفاءة ومهنية عالية ومستوى لائق.

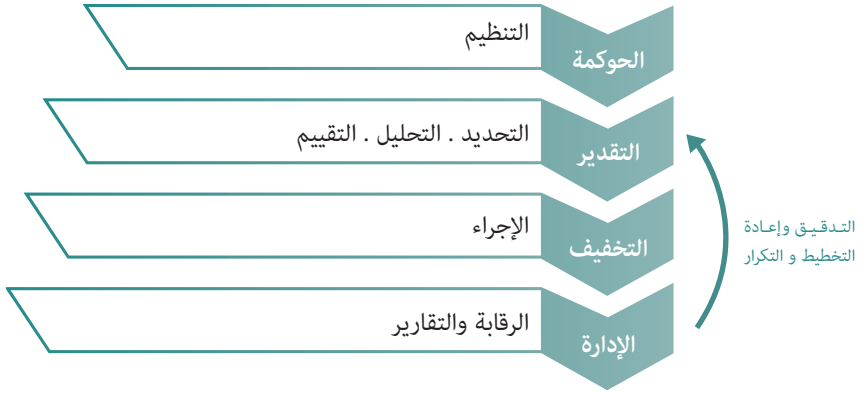
المادة الثالثة، الفقرة 8:

يجب على المقيّم (والمراجع) أن يعرف حدود قدراته، فإذا لم يكن لديه المعرفة المهنية والخبرة اللازمة للاضطلاع بخدمة التقييم، وليس لديه القدرة على اكتسابها قبل إتمام المهمة، فيجب عليه حينها أن يستعين بشخص لديه خبرة في ذلك النوع من المهام أو أن يعتذر عن أداء المهمة.

1.3 إدارة المخاطر

يمكن أن يتعرض المراجع لبعض المخاطر في مراحل التعاقد وما بعدها. وتختلف المخاطر باختلاف أنواع مهام التقييم ويتطلب التعامل معها بأساليب إدارية مختلفة. وتعتبر إدارة المخاطر الناجحة عملية مستمرة تمتد عبر كافة مراحل مهمة التقييم، لذا من الضروري تحديد المخاطر أو توقعها وتقييمها في وقت مبكر لكل مهمة واتخاذ الإجراءات المناسبة لتجنبها أو تخفيفها.

1.3.1 هيكل إدارة المخاطر



الشكل (1): إطار إدارة المخاطر

يتضمن برنامج أو إطار إدارة المخاطر في منشأة التقييم مجموعة ممنهجة من السياسات والإجراءات والأدوات التي تركز على تحديد المخاطر وإدارتها. ويوضح الشكل أعلاه العناصر الأساسية لبرنامج إدارة المخاطر والخطوات الرئيسية المتضمنة في عملية تحديد المخاطر وإدارتها. وتقوم بعض المنشآت الكبيرة بتشغيل برنامج لإدارة المخاطر على مستوى المؤسسة (ERP)، علاوة على ذلك فقد تستخدم الذكاء الاصطناعي لمتابعة الاتجاهات والتنبؤ بأحداث الخطرة لاتخاذ أفضل القرارات.

وعلى الرغم من ذلك، يُتوقع من كل منشأة على أقل تقدير أن تضع المخاطر في عين الاعتبار وتحددها وتحدد مستوى لقياسها، وأن تعين مدير للمخاطر لتصميم أو المحافظة على نظامًا لإدارة مخاطر المنشأة سواء أكان متطورًا أو بسيطًا، إضافة لتدريب الموظفين وتعزيز ثقافة المخاطر والإشراف على عملية تحديد وتقييم المخاطر بأكملها وضمان الامتثال للإجراءات ورصدها والتبليغ عند حدوث مؤشرات المخاطر الرئيسية وتأثيراتها كما يشمل البرنامج سجل يوثق المخاطر المحددة ويقيم ضوابطها ويتبع إجراءاتها ونتائجها.

باختصار، تبدأ عملية إدارة المخاطر بتحديد وتصنيف قائمة شاملة للمخاطر على مستوى المؤسسة أو مخاطر مشروع محدد في عملية تدريجية يشارك فيها مدير المشروع وأعضاء الفريق، ثم تحليل المخاطر وتقييمها وقياسها من حيث احتمالياتها وتأثيرها أو شدة وقوعها. كما يجب الحرص على التمييز بين أسباب المخاطر الرئيسية الناجمة عن أعراضها، بحيث تتم إدارة المخاطر الحقيقية بشكل فعال. وقد يكون تقييمها كمياً ونوعياً كما يؤخذ في الاعتبار التفاعلات المحتملة للمخاطر التي تجتمع معاً لتشكل خطر أكبر يضحم الخسارة. ولكن يهدف التقدير الأولي للمخاطر إلى تصنيف وتحديد الأولويات للمخاطر الفردية أو مجموعة المخاطر بالرجوع إلى مستوياتها المحددة مسبقاً وفي النهاية، تخطط وتنفذ ضوابط مناسبة لمختلف المخاطر واتخاذ إجراءات لتفاديها أو للتخفيف منها أو قبولها. ومن العمليات المهمة في إدارة المخاطر هي توثيق جميع الخطوات ورصد تنفيذها وضوابطها بهدف تقييم فعاليتها والحفاظ عليها أو تعزيزها واستبدالها إذا لزم الأمر.

وتكمن جودة برنامج إدارة المخاطر في مستوى المهنيين العاملين في المنشأة. بالرغم من أن المسؤولية التعاقدية النهائية للتعويض وإدارة المخاطر ترجع للمنشأة، إلا أن تحديد المخاطر والتخفيف منها يقع على عاتق كل عضو في فريق مشروع التقييم.

1.3.2 المخاطر والضمانات في تقارير مراجعة التقييم

يواجه مراجع التقييم مخاطر المبالغة في تقدير خبرته أو التقليل منها مثل معظم المهنيين الآخرين، وإما الحصول على أتعاب غير كافية أو التسعير بمبالغة خارج نطاق السوق، وتوقف العمل أو انقطاعه، والأمراض أو الحوادث أو الكوارث، وتوسيع نطاق العمل، أو تجاوز التكلفة، وإلغاء المشروع أو تخلف العميل عن السداد، ومطالبات التعويض المهنية. كما يذكر الدليل بعض المواضيع المتعلقة بالتحقق من العملاء ونطاق العمل وحساب الأتعاب وشروط التعاقد ضمن مواضيع أخرى تساعد المقيّم في تخفيف هذه المخاطر إلى حد ما، ويركز الجزء المتبقي من هذا القسم على الفئة الأخيرة من المخاطر وتسمى المسؤولية المهنية.

ترتبط المخاطر الرئيسية التي يواجهها المراجعون مع قدرته على الامتثال للمعايير الأخلاقية والفنية والتعامل مع مهامه بمهارة وعناية معقولة مما ينتج عنها أحياناً مطالبات من العملاء أو الأطراف الأخرى تتعلق بانتهاك العقد أو واجب العناية. كما أن هناك مخاطر الامتثال للأنظمة واللوائح الأخرى بما فيها نظام مكافحة غسل الأموال.

على نطاق واسع وفي سياق المملكة العربية السعودية تحديداً، تتضمن المخاطر الرئيسية التهديدات التي تواجه قدرة المراجع على الامتثال لنظام المُقيّمين المعتمدين، ولوائحه التنفيذية، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم فيما يتعلق باستقلالية المراجع وموضوعيته وسرية التعاملات.

ويقدر حدوث المخاطر الرئيسية من خلال تقييم احتماليه ووقوع مخاطر مماثلة والآثار والعواقب المترتبة عليها.

وتستخدم العديد من أدوات إدارة المخاطر لتقدير المخاطر واختيار إجراءات التخفيف المناسبة لها. إن مصفوفة تقييم المخاطر - في الملحق (ج) مثال على هذه الأدوات.

1.3.2.1 تهديدات الامتثال للمبادئ الأخلاقية

يحدد الدليل الإرشادي مدونة المبادئ الأخلاقية للمقيمين المهنيين الصادر عن مجلس معايير التقييم الدولية، والذي يتضمن أحكاماً مماثلة للميثاق الصادر عن الهيئة حول المخاطر التي تهدد قدرة المقيّم على الامتثال للمبادئ الأخلاقية، وينطبق هذا أيضاً على مراجعي التقييم، كما يلي:

أ. خطر المصلحة الذاتية: يُطلق عليه أيضاً «تضارب المصالح»، يشير إلى خطر تأثير المصلحة المالية أو أي مصلحة أخرى بشكل غير لائق على حكم أو سلوك المراجع.

ب. خطر المراجعة الذاتية: خطر عدم تقييم المراجع للأحكام أو الخدمات الصادرة منه أو من مراجع آخر في نفس الشركة بالشكل المناسب، والتي قد يعتمد عليها المراجع عند تكوين حكمه النهائي كجزء من الخدمة المقدمة للمهمة الحالية.

ج. خطر تضارب مصالح العملاء: خطر أن يكون لعميلين أو أكثر مصالح متضاربة في نتيجة التقييم.

د. خطر التأيد: خطر تعزيز المراجع لمكانة العميل أو صاحب العمل إلى الحد الذي يعرض موضوعيته للخطر.

هـ. خطر الألفة: الخطر الناجم عن علاقة طويلة أو قريبة مع العميل أو صاحب العمل مما يؤدي إلى تعاطف المراجع مع مصالحهم أو أعمالهم.

و. خطر التهديد: الخطر الذي يهدد المقيم ويجبره على ألا يعمل بموضوعية.

1.3.2.2 ضوابط دعم الامتثال للمبادئ الأخلاقية

توجد مجموعة من الإجراءات أو الضوابط المتاحة للحماية من بعض المخاطر أو التخفيف منها، وتعمل بعضها على مستوى أعلى من خلال التنظيم الحكومي للمهنة أو أي منظمة مهنية للتقييم، وتشمل اللوائح المتعلقة بهيكل المنشآت التي تقدم خدمات التقييم وحوكمتها، والترخيص النظامي للمقيمين لبعض أنواع التقييم والتأهيل وفرض متطلبات التعليم المهني المستمر ومراقبة الامتثال للمعايير المهنية وتطبيق الإجراءات التأديبية.

تحاول شركات التقييم التعرف على المخاطر وكيفية التعامل معها من خلال الضوابط والإجراءات الداخلية، وتستخدم الضوابط المبينة أدناه مع بعضها البعض ويمكن أن تختلف من منشأة لأخرى:

1. الاحتفاظ بسجل للمصالح الشخصية المادية لكافة المراجعين المهنيين: تطلب المنشأة إفصاحات عن المصالح المالية والعلاقات الوظيفية لمراجعيها وأقاربهم (غالباً إلى الدرجة الثالثة) وتحفظ بها وتحديثها دورياً بهدف تحديد تضارب المصالح المحتملة والمتعلقة بأي ارتباطات للعملاء الحاليين أو المحتملين.

2. التحقق من العميل والعناية اللازمة: كما ذكر سابقاً، يلزم إجراء تحقيقات واستفسارات في سمعة العميل ونزاهته ومركزه المالي والبحث في تضارب المصالح، وللإجابة عن هذه الاستفسارات يمكن استخدام مصادر مختلفة من المعلومات التجارية ووكالات التصنيف الائتماني وتحليلات البيانات من جهات مثل: دون وبرادستريت (Dun & Experian) ومنصة زاوية وإكسبريان (Experian) بالإضافة إلى قواعد البيانات الداخلية للمنشأة. كما يجوز استخدام المعلومات السابقة من المقيمين والمحامين والمصرفيين لهذا الغرض شريطة قبول العميل وعدم انتهاك التزاماته السرية. وبعدها تستخدم المعلومات لمساعدة المنشأة في قرار قبول عميل جديد أو الاستمرار مع عميل حالي، وغالباً ما تكون وفقاً لسياسات القبول والاستمرارية المحددة مسبقاً للمنشأة.

3. التحقق من أعضاء الفريق: سواء أكان الفحص لتوظيف كادر جديد للمنشأة أو تكوين فريق للمشروع وفق الخبرة والمعرفة والمهارات المطلوبة في موضوع المهمة، فإن مثل هذه القرارات تتطلب دائماً تقييم المؤهلات والكفاءات والاستقلالية والسلوك وشخصية المرشحين والمقيمين (والمراجعين) أو أحدهم في المنشأة.

4. إشعار العميل وطلب موافقته عند التعامل مع مصادر لتضارب المصالح المحتملة.

5. تطلب الفقرة الثانية من المادة الثانية في الميثاق بأخذ المقيّم موافقة خطية من العملاء قبل تمثيلهم في نفس المسألة، ويخضع المراجعين لنفس المتطلبات.

6. حواجز المعلومات (منع تبادل المعلومات) بين مقدمي الخدمة وفريق المشروع: قد يوافق العملاء على استخدام المنشأة لفرق عمل مختلفة لتقديم المشورة حول المسألة أو الأصل على أساس محايد، ودون اتصالات أو تسريب المعلومات السرية بينهم حول نفس الشأن وبشكل صارم.
7. الإفصاح عن مصادر تضارب المصالح المحتملة في خطاب التعاقد والتقارير والخطوات التي يجب أن يتخذها المراجع للتخفيف من مخاطر التضارب.
8. المراجعة الداخلية من الأقران بما في ذلك اللجان، المراجعة السابقة واللاحقة: تعتبر المراجعات جزء مهم من برنامج مراقبة جودة المنشأة، ففي «المراجعة السابقة» ويطلق عليها أحياناً «الساخنة» أو «الشاملة»، يراجع التقارير وأوراق العمل مقيم خبير في المنشأة ليتأكد من امتثالها للمعايير والإجراءات المهنية للمنشأة قبل توقيع أي التقرير وتسليمه، وأما «المراجعة اللاحقة» ويطلق عليها أحياناً «الباردة» فتكون بعد اكتمال مهمة التقييم، وتتضمن اختبار عينة عشوائية من تقارير التقييم لإرجعها الشركاء أو كبار المقيمين في المنشأة الذين لم يشاركوا في إعدادها. وتناقش بعد ذلك النتائج مع المراجعين المعنيين وتستخدم لتطوير حلول علاجية وتطويرية لهم. كما يمكن أن ينتج عن هذه العملية مراجعات إضافية أو استبعاد المقيمين أو المراجعين غير المؤهلين.
9. سياسات الخصوصية والسرية واتفاقيات عدم الإفصاح.
10. تركيز سياسات التوظيف على بعض الشهادات المهنية.
11. استخدام نموذج موحد لشروط التعاقد ونادراً ما يكون قابلاً للتفاوض.
12. استخدام خطابات التفويض والاعتماد.
13. ضوابط قبول الهدايا أو الضيافة من أصحاب مهام التقييم القائمة.
14. نظام التعامل مع الشكاوى (مفصل لاحقاً في الدليل).
15. واجب الإبلاغ عن الانتهاكات.
16. الرقابة.
17. التدريب.
18. استخدام نماذج وبرامج معتمدة.
19. استخدام نماذج التقارير والقوائم المرجعية.
20. تركيز الاختصاص حسب الفرع أو الموقع وأنوع العمل.
21. التأمين ضد المسؤولية والأخطاء المهنية.
22. حدود المسؤولية.

القائمة المذكورة أعلاه ليست شاملة أو مرتبة، وبخلاف الضوابط مثل التأمين ضد المسؤولية والأخطاء المهنية، قد لا تكون جميع الضوابط موجودة في شركة واحدة. كما ذكر سابقاً، ويختلف تطبيق بعض الضوابط حسب ظروف الحالة وأهمية خطرها.

1.3.2.3 الأنظمة واللوائح السعودية

من المهم ملاحظة أن الأنظمة واللوائح السعودية التي تحكم عمل المقيم والتي تنطبق أيضاً على المراجعين تعتبر أكثر صرامة نسبياً فيما يتعلق بالإجراءات التي يجب على المقيم اتخاذها للتعامل مع بعض التهديدات، لا سيما تهديد المصلحة الذاتية.

1.3.2.3.1 المصالح المباشرة وغير المباشرة

تنص المادة السادسة عشر من الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين بأنه يحظر على المقيم أو المراجع قبول أي مهام تقييم لها مصالح مباشرة أو غير مباشرة للعميل - والأصل محل التقييم ، وبالتالي ينصح بتجنب جميع مهام مراجعة التقييم وعلى الأخص في الحالات الآتية:

1. تقييم أي أصل إذا كان مالكا له أو شريكاً في ملكيته أو راغباً في ذلك أو كانت له مصلحة به - مباشرة أو غير مباشرة - كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو ممولاً لتملكه.
2. تقييم أي أصل إذا كان بينه وبين مالكة أو أحد الشركاء فيه أو أحد أعضاء مجلس إدارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.
3. تقييم أي أصل لعميل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلالته بشكل مباشر أو غير مباشر.
4. تقييم أي أصل مملوك لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً، أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها أو أحد الشركاء فيها أو أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو ناظراً لأحد أوقافها.
5. تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل في الموضوع ذاته إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء.

1.3.2.3.2 الإفصاح عن المصالح الأخرى الأقل قرباً

في ضوء ميثاق أداب وسلوك مهنة التقييم، يجب على المراجع أن يقدر المخاطر المتعلقة بالأصول المحتمل مراجعتها على موضوعيته أو يدرك التحيز المحتمل لمستخدمي تقريره، وهذا بالنسبة لجميع المصالح الأخرى الأقل قرباً من العميل أو الأصل محل المراجعة. وإذا رأى المراجع أن موضوعيته لن تتأثر أو أن لن يكون هناك أي تحيز للمستخدمين، يمكنه قبول المهمة بشرط أن يفصح عن جميع المصالح في خطابي التعاقد والتقرير، وفيما عدا ذلك، يجب عليه رفض المهمة.

ولذلك فرض الميثاق في المادة 2-4 ما يلي:

ينبغي على المقيم أو المراجع أخذ جميع الاحتياطات اللازمة لضمان عدم وجود مصلحة مباشرة أو غير مباشرة له أو لشركته أو أقاربه أو أصدقائه أو شركائه في هذا الأصل عند تقييم أحد الأصول أو مراجعة التقرير. وتشمل المصلحة غير المباشرة كل ما يؤثر على تقييم الأصل محل التقييم، وعند وجود مثل هذا التعارض عليه بالإفصاح عنه.

1.3.2.3.3 تهديدات تضارب مصالح العملاء

بالنسبة لتهديدات تضارب مصالح العملاء في حالة أن المراجع يعمل نيابةً عن عملاء مختلفين في نفس المسألة أو الأصل أو المعاملة، يجب على المراجع عند التعامل مع هذه المصالح أو ما يشابهها، الحصول على موافقات خطية من العملاء قبل قبول المهمة. وفي حين القيام بذلك، يجب على المقيم الحرص على عدم خرق أي معلومات سرية للعملاء. وقد يعني العمل من أجل عملاء مختلفين في نفس المسألة أنه على المنشأة استخدام فرق مختلفة وحواجز معلوماتية بينهما. يجب على مسؤول الامتثال وهو شخص خبير في المنشأة وليس عضواً في أي من الفريقين أن يشرف على مثل هذه المهام، وينص الميثاق في:

المادة الثانية، الفقرتين الثانية والثالثة على ما يلي:

يحظر على المقيم (والمراجع) أن يتصرف عن طرفين أو أكثر في المسألة نفسها إلا بموافقة خطية من الأطراف. يجب أن يأخذ المقيم (والمراجع) جميع الإجراءات الاحترازية اللازمة لضمان عدم نشوء تضارب بين مصالح عملائه بعضهم البعض.

المادة الرابعة، الفقرة (د) 1 و2:

يلتزم المقيّم (والمراجع) بالتعامل مع شؤون العميل بحذر وسرية في جميع الأوقات. فلا يفصح عن أي بيانات حقيقية حساسة حصل عليها من العميل، أو نتائج مهمة تم التوصل إليها لصالحه أو لأي شخص أو طرف آخر. يحظر على المقيّم (والمراجع) استخدام المعلومات السرية التي حصل عليها نتيجة العلاقات المهنية، لغرض شخصي أو لصالح طرف خارجي.

1.3.2.3.4 الاستقلال المالي

تعتبر الاستقلالية أساس مهنية المراجع، ومن الفقرات المنصوص عليها في الميثاق تحت مادة الاستقلالية هي حماية استقلالية المراجع بأن يحظر عليه قبول أخذ رسوم أو أتعاب التقييم على أساس نتيجة مقررة مسبقاً أو نسبة من القيمة النهائية، كما يجب أن يكون مصدر دخل المراجع منوعاً ولا يعتمد على عدد محدود من العملاء. ولا يحدد الميثاق نسبة إجمالي أتعاب التقييم المقبولة من عميل واحد بالمقارنة بجميع العملاء. وتنصح الهيئة بأن تفصح جميع تقارير التقييم التي يمكن للعميل والمستخدمين الآخرين الاعتماد عليها، عما يلي:

(1) إذا تجاوزت نسبة دخل المنشأة من العميل 5% من إجمالي الدخل خلال آخر 12 شهراً. فيجب الإفصاح عن ذلك في العرض وخطاب التعاقد في الحالات التي يُحدد المستخدم المقصود للتقرير في البداية مما يمنح المستخدم فرصة الاعتراض على تعيين المقيم إذا رأى العميل أن هناك تحيز محتمل.

(2) أي رسوم إحالة دفعها المراجع نقدًا أو عينياً فيما يتعلق بالحصول على المهمة.

ينبغي الاحتفاظ بسجل المراجعة الداخلية لأعمال المراجع فيما يخص تضارب المصالح وضوابط الاستقلالية والإفصاحات في أوراق مهمة التقييم للامتثال والرقابة. وسيساعد وجود نظام تحقق قوي يوضح تضارب المصالح للمهام ويوثق نتائج الفحوصات ويحتفظ بها لإثبات أن المقيم تصرف على أساس صحيح.

1.3.3.1 الاعتماد على الأطراف الخارجية

قد يضطر المراجع إلى الاستعانة بالخبرة الفنية لشخص متخصص في جانب معين من مهمة التقييم أو استخدام خدمات مقيم آخر، وكذلك الاعتماد على المعلومات العامة أو البيانات من الأطراف الخارجية مثل مزودي البيانات.

يجب أن يتفق المراجع مع العميل منذ البداية على الاستفادة من خدمات المتعاقدين من الباطن. ويوقع المراجع عادة على تقرير المراجعة ويتحمل المسؤولية الكاملة عن الخدمات التي يقدمها المتعاقد من الباطن. ومن الضروري أن يختار المراجع بعناية المتعاقد من الباطن ذا سمعة وكفاءة، ويضمن أن يكون المتعاقد ملتزماً بشروط مماثلة لتلك التي يلتزم بها المراجع مع العميل وأن يراجع عمل المتعاقد من الباطن ليتأكد من اكتماله بجداره وأنه امتثل لمعايير التقييم الدولية وأي معايير أخرى معمول بها.

ومن الحلول البديلة للتخفيف من مخاطر التعاقد الخارجي لا سيما عندما يكون دور الخبير خارج نطاق خبرة المراجع، هو نقل بعض المخاطر من خلال تعاقد العميل مع الخبير مباشرة وأن يوقع كلاً من المراجع والخبير معاً على التقرير، أو إدراج استنتاجات الخبير في تقرير المراجع بالإشارة إلى المصادر وإخلاء المسؤولية الذي يحد من مسؤولية المراجع فيما يتعلق بهذه النتائج. يجب أن يستشير المراجع خبيراً قانونياً لمساعدته في اتخاذ القرار الصحيح بشأن الخيارات المذكورة طبقاً لظروف كل مهمة.

يجب أن يتفق المراجع مع العميل على إمكانية التحقق من بيانات الأطراف الخارجية ومدى الاعتماد عليها. وأن يتأكد المراجع من أن البيانات المقدمة دقيقة وصحيحة. وفي هذه الحالة، يجب على المقيم الامتثال بالمعيار 102 من معايير التقييم الدولية 2020 (الفقرة 20.5) عند تقييم مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة من الآخرين، وخاصةً أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم، خبرة المصدر واستقلاليتها فيما يتعلق بالموضوع المطروح والأصل محل التقييم. كما يجب ذكر مصدر المعلومات الخارجية المستخدمة في المهمة ومدى التحقق منها في التقرير. على الرغم من أن المراجع مسؤول في النهاية عن قرار الاعتماد على هذه البيانات فإنه من الوارد أن يُخلى المراجع المسؤولية الناشئة عن استخدام مثل هذه البيانات في كل من خطاب التعاقد وتقرير مراجعة التقييم.

يوضح الرسم البياني في الملحق (د) المسائل الرئيسية والقرارات التي من الممكن أن يأخذها المقيم أو المراجع أو المنشأة في الإعتبار عند قبول عميل التقييم.

1.4 نطاق العمل

يتطلب المعيار 101 نطاق العمل أن يحدد المراجع نطاق العمل المناسب للغرض المقصود وأن يوضحه للعميل، كما يجب إرساله إلى العميل قبل اكمال المهمة وفي أفضل الأحوال ينبغي أن يُحدد نطاق العمل ويرسل للعميل قبل التعاقد معه، باستثناء الحالات التي يصبح فيها النطاق أكثر وضوحًا أو يجب تعديله أثناء التعاقد بعد استقضاءات وبحث المراجع.

يؤكد الميثاق على المتطلبات السابقة، كما يركز أكثر على الشرط المذكور أعلاه وينص على وجوب الاتفاق على نطاق العمل مقدمًا وخطياً بين المراجع والعميل.
المادة الرابعة، الفقرة (أ4-):

يجب على المقيم أو المراجع قبل قبول أي مهمة أو إبرام الاتفاق لتنفيذها أن يتسلم التكليف. ويجب على المقيم (والمراجع) عندما يتلقى تعليمات أو تكليف محدد من العميل أن يوثقها كتابيًا وتفصيليًا وذلك وفقًا لمعايير التقييم الدولية ليتفادى سوء الفهم للمفردات أو لنطاق العمل.

لنطاق العمل في مهمة مراجعة التقييم أهمية أساسية لتأثيره المباشر على مصداقية الاستنتاجات أو الرأي في القيمة، ويمكن الحكم على نطاق العمل من مدى مناسبته لغرض المراجعة. وبغض النظر عن مدى امتثال التقييم لمعايير التقييم الدولية الأخرى، فإن نطاق العمل غير الكافي أو غير الصحيح يؤثر على مصداقية المراجعة ويجعل تقرير المراجعة غير متوافق مع المعايير.

تشرح معايير التقييم الدولية هذه النقطة في الفقرة التالية حول حالة يثبت فيها أن نطاق العمل الأصلي غير مناسب أثناء عملية التقييم الفعلية، وينطبق هذا على نطاق العمل في مهمة مراجعة التقييم أيضًا.

معيار التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، فقرة 20.7:

إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أنّ الأبحاث والاستقصاءات التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييمٌ ذو مصداقية، أو أنّ المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية غير متاحة أو غير كافية أو القيود التي على الاستقصاءات مشددة عندئذ لا يكون التقييم متوافقاً مع معايير التقييم الدوليّة.

ينصّ معيار التقييم الدولي 102 فقرة 20.7 في الحالات التي يكون فيها نطاق العمل محدوداً جداً، أو يفتقر المراجع إلى المعلومات اللازمة لتقديم مراجعة موثوقة، يجب على المراجع بعد التشاور مع العميل أن يقوم بأي مما يلي:

1. تعديل أو توسيع نطاق العمل ليشمل المعلومات الناقصة.
2. إكمال التقييم على أساس افتراض خاص في حال كان متوافقاً مع معايير الأصول.
3. الانسحاب من المهمة.

يخضع المراجع أيضاً للمعيار 101: نطاق العمل وينبغي أن يحدد ويفصح عن المعلومات أدناه كجزء من نطاق عمله، وهي:

- أ. هوية المراجع
- ب. هوية العميل
- ج. المستخدمين المقصودين الآخرين
- د. الأصل محل المراجعة
- هـ. الغرض من المراجعة
- و. تاريخ المراجعة
- ز. تاريخ التقييم
- ح. طبيعة ومدى نطاق عمل المراجع (تحديد أيّ حدود أو قيود على أعمال المعاينة)
- ط. طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المراجع
- ي. الافتراضات الخاصة أو الهامة في التقييم
- ك. نوع التقرير الذي يتم إعداده
- ل. إذا كان التقرير يشمل الرأي في القيمة فيجب ذكر:
 1. عملة التقييم
 2. أساس القيمة
- م. التأكيد على أن المراجعة ستكون وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة وأن المراجع سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة.

عند النظر في متطلبات الميثاق ومعايير التقييم الدولية، ينبغي على المراجعين اعتبار البنود المذكورة أعلاه، خصوصاً في مهمة المراجعة كونها تشمل تحديد المشكلة وصياغة النطاق. وبعبارة أخرى، فإن بعض العناصر في القائمة مثل أطراف التقييم والغرض والأصل هي في الأساس «معطيات» يقدمها العميل في البداية. وتشكل هذه المعطيات أساس «المشكلة» التي تعالجها بقية البنود الواردة في القائمة، لا سيما من الفقرة (ط) إلى (م)، وبالتالي يمكن إعدادها كجزء من مراجعة التقييم (أي نطاق المراجع).

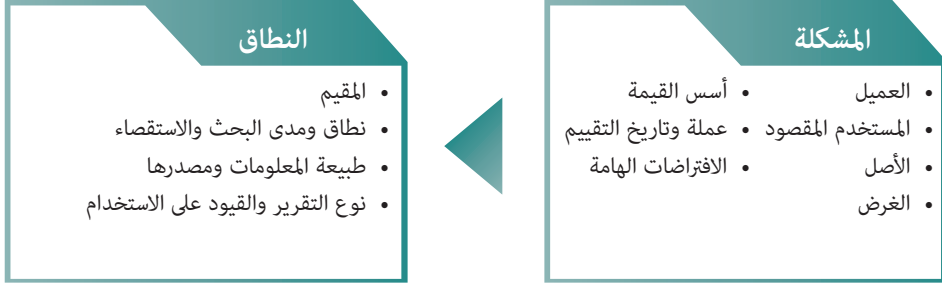
ويتضح التقسيم أعلاه في الميثاق:

المادة الرابعة، الفقرة (أ4-):

يجب على المقيّم أو المراجع قبل قبول أي مهمة أو إبرام اتفاقية تنفيذها أن يتفهم أبعاد المهمة المطلوب أدائها، ويشمل ذلك تحديد أطراف المهمة، والأصل محل المهمة، والغرض منها، وأساس القيمة المطلوبة؛ حتى يتمكن من الاتفاق مع العميل على نطاق العمل.

هذا التصنيف المقترح بين تحديد المشكلة وصياغة النطاق هو لمساعدة المراجع في فهم معيار 101 وتسهيل تركيز المراجع على الجوانب الفنية المختلفة في المهمة لتطوير نطاق عمله. وتدور هذه الجوانب حول معاينة المراجع واستقصاءاته وتحليلاته. ويجب تأكيد جميع البنود المحددة في معيار 101 خطأً بين المراجع والعميل والإفصاح عنها في كلاً من خطاب التكليف وتقرير المراجع.

ومن خلال دمج متطلبات الميثاق ومعيار 101 معاً يمكن تصنيف وتقسيم القائمة على النحو التالي:



الشكل (2): نطاق العمل

فيما يلي وصف موجز لكل عناصر المعيار 101 من معايير التقييم الدولية 2020، والذي يجب أن يفهما المقيم في تعريفه لمشكلة مهمة التقييم:

1. **العميل:** الشخص أو الجهة التي توظف مقيم أو مراجع داخلي أو تتعاقد مع مقيم أو مراجع خارجي.
 2. **المستخدم المقصود:** الشخص أو الجهة التي ستستخدم التقرير الذي أعده المقيم أو المراجع، وقد يقترح العميل من يستخدم التقرير ولكن القرار النهائي في يد المقيم أو المراجع لتحديد من يعتمد على تقريره.
 3. **الأصل:** العنصر محل التقييم.
 4. **الغرض:** سبب أو أسباب إجراء التقييم، مثلاً لإعداد التقارير المالية أو دعم الصفقات وغيرها.
 5. **أساس القيمة:** النوع والتعريف والافتراضات الأساسية للقيمة.
 6. **تاريخ التقييم:** التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة، أي تاريخ نفاذها.
 7. **عملة التقييم:** العملة النقدية للتقييم.
 8. **الافتراضات الهامة:** جميع الافتراضات الهامة والخاصة التي ستنفذ في مهمة وتقرير التقييم.
- ذكرنا في الفصل الأول إطاراً يجمع كافة المعلومات الأولية من العميل والتي تمكن المقيم من فهم احتياجات العميل ومشكلة التقييم .

يمكن للمراجعين لاحقاً تعديل العناصر ضمن «النطاق» لتلبية احتياجات العميل. وذلك لأنه لا يوجد نطاق عمل واحد يناسب جميع مهام المراجعة وأن للمراجع المرنة في اختيار النطاق الصحيح حسب ما يراه بموضوعية، وأن يتواصل مع العميل ويتفق معه على نطاق مناسب.

النطاق المناسب لأي مهمة هو النطاق الذي يلائم الغرض وينتج عنه رأي مدعوم وذو مصداقية في تقرير التقييم قيد المراجعة.

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية - فقرة 40 (الموضوعية)

وتتناول الفقرة (أ 2.8) من ميثاق المبادئ الأخلاقية للمقيمين المهنيين الصادر عن معايير التقييم الدولية ما يلي عن الموضوعية:

عند النظر فيما إذا كانت الحالة تمثل تهديدًا للموضوعية، يجب على المُقيّم المهني (والمراجع) أن يدرك احتمالية وجود تحيز يخلق تهديدًا لمصداقية التقييم.

ويمكن وصف نطاق العمل المناسب بأنه:

1. محدد موضوعية وبخو من التحيز المحتمل من الأقران ومستخدمي تقرير المراجعة.
2. متوقع من الأطراف التي غالباً ما تكون مستخدمين مقصودين مثل هذه المراجعات بانتظام.
3. المرجح أن يختاره المراجعون الأقران، مثل خبراء المراجعة الآخرين الذين يملكون الخبرة والكفاءة في هذا النوع من المهام.

يتعلق تحديد المراجع في نطاق العمل على التأكيد أن يكون المراجع المختار مؤهل بشكل مناسب لتنفيذ المهمة موضوعية وأن يفصح عن طبيعة ومصدر أي مساعدة خارجية هامة. ويؤكد الميثاق على هذا الشرط في المادة الثالثة، الفقرة 3:

يجب أن يكون المُقيّم (والمراجع) على يقين من أن لديه المعرفة والمهارات الفنية والخبرة اللازمة لأداء خدمة التقييم بكفاءة ومهنية عالية ومستوى لائق.

وفي المادة الثالثة، الفقرة 8:

يجب على المُقيّم (والمراجع) أن يعرف حدود قدراته، فإذا لم يكن لديه المعرفة المهنية والخبرة الكافية للاضطلاع بخدمة تقييم، وليس لديه القدرة على اكتسابها قبل إتمام المهمة، فيجب عليه أن يستعين بشخص لديه خبرة في ذلك النوع من المهام أو أن يعتذر عن أداء المهمة.

حيث أن «أعمال التقييم» في مهمة المراجعة تستلزم البحث والتحليل لتقدير موثوقية التقييم قيد المراجعة. وبعد تحديد نطاق العمل، يمكن إكمال قائمة التحقق للمهمة.

1.5 أتعاب مراجعة التقييم

لدى المراجع العديد من الخيارات لحساب أتعابه شريطة ألا تكون مرتبطة مباشرة بنتيجة التقييم أو القيمة الناتجة من التقييم. وينص الميثاق في:

المادة الثانية الفقرة 11 ما يلي:

يحظر أن تعتمد رسوم أو أتعاب التقييم على نتائج التقييم، كأن تقدر بنسبة مئوية من قيمة الأصل، أو أن تشتترط بتنفيذ الصفقة مثلاً.

يعتبر حد الأتعاب الذي من الممكن أن يتقاضاها المراجع أمر بينه وبين العميل. فقبل تحديد الأتعاب، يجب على المقيم أن يأخذ وقتاً في البداية لجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات حول احتياجات العميل، والأصل، ونطاق العمل المطلوب، ونوع التقرير وكيفية استخدامه وما إلى ذلك.

بالنسبة للمراجعين في المملكة العربية السعودية، تتلخص الاعتبارات الرئيسية لحساب أتعاب مراجعة التقييم ما يلي:

1. الأجر بالساعة في عدد الساعات المطلوبة لإكمال المهمة.
2. الوقت المقدر لإتمام المهمة بناء على المشاريع السابقة.
3. الخبرة والمعرفة في نوع الأصل.
4. المخاطر أو المسؤوليات بما في ذلك الاعتماد على أطراف خارجية.
5. الأتعاب التي يتقاضاها الأقران أو المنافسون وخبرتهم في السوق.
6. الجودة المتوقعة من العميل مثل مقارنة شركات التقييم المحلية والعالمية والإقليمية.
7. حجم العمل الحالي أو الجدول الزمني للمشاريع في الشركة.
8. الإستعانة بالمهنيين الآخرين مثل المهندسين والمساحين وغيرهم إذا كان ضمن نطاق العمل.
9. توظيف مراجعين آخرين مؤهلين ومختصين في قطاع مختص أو طريقة تقييم معينة.

يقدم الملحق (هـ) مثالاً مفصلاً لتقدير الأتعاب.

يعمل المراجعون ضمن نطاق عام من الأجر لكل ساعة. فكلما كان المقيم أكثر خبرة، كلما ارتفع أجره لكل ساعة وذلك على غرار المهن الأخرى، مثل المهن المحاسبية والقانونية. ويمكن أن يحسب المراجع رسومه بالعكس فيبدأ بدخله السنوي الاعتيادي أو المرغوب فيه بعد حساب تكاليف الأعمال والموظفين وأخذ متوسط عدد المهام والوقت الذي يقضيه في مثل هذه المهام بعين الاعتبار.

وفي المهام مرتفعة المخاطر، حيث تكون المسؤولية المهنية عالية نسبياً، يميل المراجع إلى إضافة علاوة على أتعابه المعتادة مقابل المسؤولية والمخاطر الإضافية والجهد المبذول لإجراء المهمة. وقد تتضمن هذه المهام أصولاً كبيرة ومعقدة أو متخصصة، أو متعلقة بقضايا أو نزاعات أو عقارات ذات مشاكل بيئية أو هيكلية على سبيل المثال. ويمكن طلب رسوم إضافية من العملاء الذين لديهم الكثير من المتطلبات أو يحتاجون إلى «عناية خاصة». ويشمل هذا النوع من العملاء من يطالب بتسليم المهمة في وقت قصير جداً أو من يطلب توسيع نطاق العمل أكثر من مرة. وعادة ما تكون الأتعاب المقدمة مبنية على علاقة المراجع الحالية بالعميل وإمكانية العمل معه في المستقبل، ومستوى الأتعاب التي يتقاضاها الأقران، وإمكانية تقبل السوق.

يجب ألا ينسى المراجع تقدير وإضافة الأتعاب والتكاليف المرتبطة بمراجعة التقييم بما في ذلك السفر والإقامة والترجمة والبدل اليومي إلخ.

ولا توجد طريقة قياسية محددة لعرض الأتعاب في المقترح أو خطاب التعاقد. وما لم يطلب العميل خلاف ذلك، كما هو الحال مع بقية العملاء، فإنه من المقبول أن يضع المراجع أساس حسابه للأتعاب مع إظهار تقدير إجمالي لها مع أو دون التكاليف الأخرى. فمن الحكمة أن يقدم المراجع تفصيلاً لأتعابه للسماح بإجراء مقارنة مع عروض الأسعار الأخرى، وللحصول على أساس لإعادة احتساب أتعاب الأعمال المنجزة قبل الإلغاء أو عند تعديل النطاق.

بعد فهم المراجع لمتطلبات العميل، وإدراك مشكلته وكيفية حلها، والتأكد من أنه يمتلك الكفاءة اللازمة لقبول المهمة، تتمثل الخطوة التالية في تقديم العرض المقترح إلى العميل. وسيوثق العرض فهم المراجع لمتطلبات العميل ونطاق عمله المقترح، والجدول الزمني، والأتعاب والمعلومات اللازمة للوفاء بهذه المتطلبات.

ولكي يكون العرض مقنع، يجب أن يوضح العرض بعض المعلومات عن المنشأة التي ستقدم تقرير المراجعة وموظفيها واعتماداتها وخبرتها في إعداد تقارير تقييم أو مراجعة مشابهه. ويجب أن يذكر في التقرير معلومات تفصيلية عن الفريق الذي سيعد تقرير المراجعة، ومن الجيد أن يكون عرض المراجعة مميزاً للمنشأة التي أصدرته. ومن الشائع أن يكون لدى المنشأة قسم تسويق خاص بها أو فريق مختص ومدرب يبذلون جهدهم ووقتهم لإعداد عروض تميزهم عن منافسيهم. ويجب على المراجعين مراعاة المواد التالية الواردة في ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم والتي تنطبق على أعمال المراجعة والتقييم.

المادة الأولى، الفقرة 6:

يُحظر على المقيّم (والمراجع) عند الدعاية لنفسه أو التسويق لجهة عمله للقيام بتكليف بأداء العمل، أن: (أ) يدعي لنفسه مؤهلات علمية أو مهنية أو سابقة خبرة لا يتمتع بها أو أن يتغاضى عن تصحيح معلومة حولها. (ب) يستخدم معلومات غير صحيحة أو إعلانات مضللة أو عروضاً مبالغاً فيها عن خدماته. (ج) يقدم ادعاءات كاذبة أو مقارنات واهية أو إشارات مسيئة لأعمال المقيّمين (أو المراجعين) الآخرين.

على الرغم من عدم وجود معايير مخصصة للعروض، إلا أنه ينبغي أن يشمل، على أقل تقدير، نفس الشروط التي سيعمل بها المراجع عند تعاقد مع العميل بطريقة واضحة وصريحة. العرض ليس وعداً أو التزاماً، ولكن إذا قبله العميل، فمن المتوقع أن يتابعه المقيم أو المراجع ويتفاوض مع العميل من أجل إنشاء عقد موثق.

لذلك يعتبر من الممارسات الجيدة إبلاغ العميل بالشروط في مرحلة العرض بدلاً من ترك التوقعات للافتراضات أو لمسودة خطاب التعاقد اللاحقة. إلى جانب أن تضمين الشروط في العرض يسهل إجراء المقارنة بين عروض المنافسين كما يختصر وقت الاطراف للتفاوض على الشروط والجوانب الأخرى قبل الاعتماد. وذلك لأن رفض بعض الشروط في مسودة خطاب التعاقد بعد رفض جميع مقدمي العروض الآخرين يمكن أن يكون محبط جداً للعميل.

قد يحدد نموذج طلب العروض الذي يعده العميل هيكل العرض المطلوب ومحتواه، فمن مصلحة العميل أن يطلب عرضاً شاملاً وأن يشارك المراجع معلومات كافية ووافية ليقدّم له عرض كهذا. خلاف ذلك، من الشائع أن يقتصد بعض المراجعين في شروطهم حتى مرحلة التعاقد لمواجهة أي أمور غير متوقعة من العميل.

وتعتمد بعض الشركات إلى تضمين شروطها التعاقدية أو مسودة العقد في العرض المقترح من أجل توفير الوقت. وفي مثل هذه الحالات يحتوي العرض على قسم يمكن للعميل التوقيع عليه وتاريخه حال موافقته على الالتزام بما جاء في العرض من شروط، ثم سداد مقدم الأتعاب إن وُجد.

وهناك الكثير من النصائح والاستراتيجيات في إعداد العروض ولكنها خارج نطاق هذا الدليل.

يقدم الملحق (ز) نموذج عرض تقديمي معتمداً على أفضل الممارسات في إعداد هيكل لمقترح مراجعة التقييم والمحتوى والترتيب المنطقي، وقد يطلب بعض العملاء، وخاصة الجهات الحكومية والمؤسسية، تقديم العرض في إطار ثلاثة وثائق منفصلة، وهي:

1. خطاب التقديم
2. العرض الفني
3. العرض المالي

ويوضح النموذج الملحق مثالاً على محتويات كل جزء أو وثيقة.

1.7 خطاب التعاقد

كما يشار إليه أيضاً باسم خطاب الإرتباط، أو اتفاقية التعاقد أو اتفاقية الخدمات، وخطاب التعاقد هو في الأساس العقد الذي يُعرف ويؤكد الخدمة التي سيقدمها المراجع لأداء المهمة، ويشمل مسؤوليات كلاً من المراجع والعميل والشروط التي تحكم استخدام تقرير مراجعة التقييم.

على الرغم من أن معايير التقييم الدولية لا تتطلب أن يكون خطاب التعاقد خطياً، فإن الميثاق (المادة الرابعة، فقرة 4أ-) ينص على ذلك قبل بدء المهمة.

ويُسهل وجود خطاب التعاقد على مواءمة توقعات طرفي التعاقد من خلال توضيح شروط المهمة كما يقدم دليلاً يمكن التحقق منه على موافقة الطرفين على تلك الشروط، وبالتالي تخفيف النزاعات أو تيسير حلها.

يجب أن يتضمن خطاب التعاقد الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في نطاق العمل في المعيار 101 بالإضافة إلى مدة المهمة وأساس الأتعاب المتفق عليها كما يجب أن يتضمن الاختصاص القضائي وأي آلية بديلة لتسوية المنازعات، وذلك على النحو التالي:

1. هوية المراجع وحالته.
2. هوية العميل.
3. هوية المستخدمين المقصودين الآخرين.
4. تحديد تقرير التقييم قيد المراجعة.
5. عملة التقييم.
6. الغرض من المراجعة.
7. أساس القيمة.
8. تاريخ التقييم.
9. طبيعة وحجم عمل المراجع وأي قيود مفروضة عليه، خاصة إذا كان المراجع سيقدم رأياً مستقلاً في القيمة في تقرير المراجعة.

10. طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المراجع.
11. تاريخ التقييم لدعم أي قيود على الوصول إلى الأصول محل التقييم.
12. الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة في التقييم أو كلاهما.
13. نوع التقرير الذي يتم إعداده. ومن المهم أيضاً الإشارة إلى التنسيق وعدد النسخ وطريقة التسليم.
14. القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر، بما في ذلك السرية والمساعدة الخارجية.
15. الأقرار بأن يتم إعداد تقرير المراجعة بما يتوافق مع معايير التقييم الدولية وأن المراجع أو المُقيم سيقوم مدى ملاءمة جميع المدخلات المهمة.
16. مدة المهمة، بما في ذلك الجدول الزمني لأيّ معالم أو اجتماعات أو مخرجات رئيسية، وجدول زمني لتلقي تعليقات العميل والردّ عليها.
17. أحكام التعاقدات من الباطن.
18. أساس احتساب أتعاب المراجع.
19. إجراءات التعامل مع الشكاوى، إن وجدت.
20. التغيير في الاتفاقية أو إلغائها.
21. الاختصاص القضائي.

عادةً ما يُعدّ المراجع خطاب التعاقد، ولكن لا يمنع من قبول نماذج عقود العميل طالما أنها تغطي جميع الشروط المذكورة أعلاه شريطة أن يوافق عليها كافة الأطراف.

يجب أن يرفق المراجع خطاب التعاقد مع تقرير مراجعة التقرير.

ويتكون خطاب التعاقد من الوثائق التالية:

1. الشروط الأساسية للتعاقد
2. خطاب تأييد
3. خطاب تكميلي أو ملحق تعاقد، في حالة طرأت تغييرات على شروط التعاقد أثناء المهمة.

تحتوي **الشروط الأساسية** على بنود العمل العامة للمراجع والتي عادة ما تكون شائعة في جميع التكاليفات إلا إذا صُممت وفقاً للمهمة الحالية، وعلى الرغم من أن هذه المستندات عادةً ما تكون نماذج معبأة أو نماذج بصيغة ثابتة، يجب على المراجع مراجعة الشروط والنظر في مدى ملاءمتها لكل مهمة.

أما **خطاب التأييد** فهو مصمم ليكون بمثابة خطاب يقر تعليمات العميل ويقدم شروط التكليف من خلال الإشارة المناسبة إلى وثيقة الشروط الأساسية المرفقة.

ويفضل بعض المراجعين تضمين نطاق العمل، حسب المهام المختلفة، في خطاب التأييد بدلاً من تضمينه في وثيقة الشروط الأساسية. وفي هذه الطريقة قد يحتاج المراجع إلى تغيير الشروط الواردة في خطاب التأييد فقط عندما يستجيب لتعليمات جديدة من العميل نفسه بموجب عقد طويل الأجل. وعلى هذا النحو فإن خطاب التأييد سيتضمن أيضاً:

1. مدى نطاق بحث المراجع.
2. مدة المهمة.
3. أتعاب المراجع.

في هذه الحالة يكون لخطاب التأييد الأولوية على الشروط الأساسية. وحتى في هذه الحالة يجب على المراجع أن يضمن عدم وجود تناقض بين شروط أي من الوثيقتين.

يجب على المراجع التأكد من أن جميع الشروط المذكورة في خطاب التعاقد متفق عليها. وتشمل على الشروط التي تحد من استخدام التقرير، والكشف عن تضارب المصالح، والافتراضات المهمة. إن تضمينها في وقت لاحق في تقرير التقييم فقط قد لا يلزم العميل قانونيًا وقد يعرض المراجع للمطالبات من العميل أو الأطراف الأخرى.

ومن المهم تضمين فقرة تتعلق بوصول الأطراف الأخرى إلى التقرير ومدى الاعتماد عليه وذلك لتقييد تعرض المراجع للمطالبات من الأطراف الأخرى. كما يجب أن يكون الخيار المفترض دائماً هو أن الأطراف الأخرى غير مخولة باستلام التقرير أو الاعتماد عليه ما لم ينص صراحةً على خلاف ذلك في كل من خطابي التكليف والتقرير، أو بموافقة خطية من المراجع. وتقوم بعض الشركات بالحاق نماذج « إخلاء المسؤولية » في خطاب التعاقد. لا يمكن لأي طرف ثالث الحصول على نسخة من التقرير إلا بعد موافقة العميل والمراجع وعند توقيع خطاب الموافقة. ويخلى الخطاب أي مسؤولية من جانب المراجع إلى الطرف الثالث ويضع المسؤولية عليه في تعويض المراجع ضد أي مطالبات قد تنشأ عن الطرف الثالث الذي يشارك التقرير مع آخرين.



2

نظرة عامة في مراجعة التقييم

يقدم هذا الفصل نظرة عامة على أغراض مراجعة التقييم ومسؤوليات المراجع تجاه العميل والعمامة ومهنة التقييم ككل.

سيتمكن المراجع في نهاية هذا الفصل من فهم الأغراض من مراجعة التقييم التي قد توجد حاجة إليها، وأن يكون قادرًا على تقدير المسؤوليات الهامة والمرتبطة بإعداد وكتابة تقارير المراجعة.

تكون تقارير مراجعة التقييم ضرورية في الظروف التي يكون فيها التقييم موضع نزاع أو غير واضح. وإذا كان التقييم مشكوك فيه لأي سبب، فعلى المراجع التحقق من جودة التقرير. وفي كثير من الحالات، يسلم هذا التقرير إلى العميل الأساسي للتقييم. بينما في حالات أخرى، قد يسلم تقرير المراجعة إلى طرف آخر وفقًا لتفويض من جهة تشريعية أو عليا، مثل جهة حكومية.

وقد يشمل الغرض من تقارير مراجعة التقييم تقديم آراء حول الالتزام بمعايير التقييم الدولية والمعايير الأخرى أو الأنظمة والمواثيق، أو تقديم رأي حول قيمة أحد الأصول أو جميعها، أو خصائص أحد الأصول، أو مزيج من الأغراض. وعرفت معايير التقييم الدولية الغرض من التقييم^٩ على أنه السبب وراء إجراء التقييم. ويجب أن تنص تقارير مراجعة التقييم على الغرض منه كما ينبغي أن تُجيب على الأسئلة المطروحة بطريقة احترافية ومختصرة وسهلة الفهم.

ومن أغراض مراجعة تقارير التقييم:

- خدمات التقاضي.
- استئنافات المحكمة.
- نزع الملكية.
- النزاعات.
- الدعاوى القضائية.
- تقييمات الاعضاء.
- ضمان ومراقبة الجودة.
- الاستشارات.
- مراجعة تقارير الأعضاء والأقران.
- التقارير المالية.
- مراجعة تقرير مراجعة معد بمعرفة مراجع آخر.

2.4 المستخدمين المقصودين لتقارير مراجعة التقييم

لا يقتصر استخدام تقارير مراجعة التقييم على عملاء مهمة التقييم تحت المراجعة فحسب. قائمة المستخدمين المقصودون الآخرون لمراجعة التقرير قد تشمل:

- المحاكم.
- اعضاء لجان مقابلات العضويات أو مناقشات مشاريع الزمالة بالهيئة.
- مركز استشارات تقييم.
- منشآت التقييم.
- هيئة سوق المال.
- البنوك.
- شركات التأمين.
- الجهات الحكومية.
- منشآت الأعمال.

لا تقتصر المراجعات على تقارير التقييم وحسب، فقد يطلب أحياناً مراجعة تقارير المراجعة. وإذا كانت بعض الدعاوى القضائية تتطلب مراجعة تقارير التقييم، فمن الممكن أن تطلب الأطراف المعنية مراجعة أخرى لتقارير المراجعة. وكما هو الحال في تقارير المراجعة، يجب تحديد نطاق العمل ويمكن أن يشمل تقرير المراجعة على إبداء رأي في القيمة.

غالبًا ما يكون لدى العملاء والجهات أسباباً مهمة وقانونية لطلب مساعدة مراجعي التقييم. وتكمن المسؤولية الكبيرة لمهمة مراجعة التقييم في قياسها وفق المعايير والمواثيق والقواعد المعتمدة. بينما يمكن للمقيم وفق معايير التقييم الدولية - معيار 101: نطاق العمل، فقرة 20.3 (ن) أن يقيد استخدام أو توزيع أو نشر التقرير للعميل أو المستخدمين المقصودين، إلا أن ذلك لا يقيد بالضرورة مراجعة التقارير. فيحق قانونيًا للمحاكم والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين النظر في تقارير التقييم فيما يتعلق بقضايا المنازعات أو الرقابة كلما دعت الحاجة إلى ذلك دون الرجوع إلى المقيم.

كما نصت معايير التقييم الدولية 2020 على أن «مُراجع التقييم هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر. ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة»^١، كما يجب على المراجع أن يكون قادراً على المساعدة في توضيح وفهم معايير التقييم الدولية 2020 والنظر في المتطلبات الأخرى التي قد يطلبها العميل.

2.5.1 مستوى العناية بتقارير المراجعة

يقع على عاتق المراجع تحديد مستوى العناية اللازمة عند إعداد تقرير المراجعة. وبنفس القدر من الأهمية، يتحمل المراجع مسؤولية التأكد من أن مستوى العناية المتبع في إعداد تقرير التقييم قيد المراجعة مناسباً ومقبولاً. ويجب على المراجع أن يراعي جميع ما سبق ليتأكد من أن تقرير المراجعة كامل بحيث يعكس مستوى العناية اللازمة، مع الإبلاغ عن مستوى العناية المقدمة، أو التي لم تقدم، في شأن تقرير التقييم قيد المراجعة.

ويُقصد بمستوى العناية، الاهتمام والمهارة والحكم العام الذي يمارسه مهني آخر خلال إجراؤه لمهمة تقييم أو مراجعة. والقياسات التي يجب على جميع المقيمين والمراجعين أخذها بالاعتبار هي كيفية إجراء مقيمين ومراجعين بنفس مستوى الكفاءة والتعليم لمهمة مشابهة.

تجدد الإشارة إلى أنه لا يوجد تعريف محدد لمستوى العناية، فهو يختلف على أساس كل حالة على حدة، على خلاف معايير التقييم الدولية وأدلة الهيئة والتي نوقشت بإسهاب في هذا الدليل.

يقدم هذا الدليل إرشادات حول كيفية تقدير الجوانب المختلفة في تحديد مستوى العناية لكل مهمة مراجعة. وينبغي على المراجع أن يستخدم المعلومات الموجودة في نطاق العمل للتقييم قيد المراجعة لتحديد مدى مستوى العناية. وإذا لم يحقق التقييم قيد المراجعة التوقعات الموجودة في نطاق العمل، فعند قياسه مقارنةً بعمل مقيم حصيف، فعلى الأغلب سنجد أن التقييم غير كافٍ. وعلى نفس المنوال، سنجد أن التقييم المرفوض أو غير الصالح على الأغلب لن يفي بمستوى العناية المطلوب.

على سبيل المثال، إذا تطلب التقييم حساب التدفقات النقدية المخصومة لخسائر الأرباح فسيقوم المقيم بهذه الحسابات وسيتبع الاجراءات المذكورة في دليل المنشآت الاقتصادية الصادر عن الهيئة. ولا يفي التقييم الذي يتجاهل حساب التدفقات النقدية المخصومة بمستوى العناية المطلوب.

يُعد اتباع الارشادات للمصادر الموثوقة والاجراءات والمنهجيات والتحليلات أمراً ضرورياً لتحقيق مستوى العناية اللازم في أي مهمة تقييم أو مراجعة. وكما ذكرنا سابقاً، يختلف مستوى العناية لكل مهمة. ففي بعض الحالات تكون استشارة مقيمين أو مراجعين آخرين أمراً ضرورياً لتلبية متطلبات العناية الواجبة. فيما يتعلق بالمهام الأخرى، فإن تلبية مستوى العناية الذي يتطلبه نطاق العمل قد ينطوي على فحص طرق البحث ذات الصلة أو تطوير نماذج رياضية مناسبة.

في جميع الحالات، تنطوي مسؤولية المراجع في تحديد الخطوات التي سيقوم بها الشخص المهني في مهمة التقييم قيد المراجعة والتأكد من أن هذه الخطوات قد نُفذت بالفعل بطريقة مناسبة ومقبولة ودقيقة ومنطقية وكاملة.

2.5.2 الموضوعية

يقع على عاتق المراجعين مهمة تقديم خدمات موضوعية وغير متحيزة، ويجب على المقيمين المعتمدين فهم أن تقارير مراجعة التقييم ضرورية للحفاظ على ثقة العامة في التقييم. وتعد مراجعة أعمال المقيمين الآخرين مسؤولية كبيرة تتطلب أحكاماً محايدة وتقارير غير متحيزة. يجب أن تشرح تقارير المراجعة بشكل منطقي وكافي استنتاجات المراجعة، بما في ذلك، تفسير البيانات وشرح المعلومات الواردة في التقييم الأصلي عند الضرورة، مثل الحسابات والمنهجية والتحليل المستخدم للوصول إلى النتيجة الأصلية للقيمة.

2.5.3 الوضوح

المراجع مسؤول عن كتابة تقارير تشرح أهم المشاكل في عمليات التقييم وإيجاد حلول لها. وينبغي أن يوضح التقرير نتائج مراجعة التقييم بطريقة موثوقة ومفهومة وموجزة ويمكن قراءتها بسهولة. وينبغي أن يقتنع العملاء والمستخدمين المقصودين في نهاية المراجعة بنتائجها حتى يتمكنوا من اتخاذ القرارات بناءً على التقييم الذي تمت مراجعته.

ولمساعدة الأطراف المعنية على فهم ما إذا كان التقييم موثوقاً ويمكن الاعتماد عليه أم لا، يجب أن يشرح تقرير المراجعة عملية التقييم بطريقة شاملة ومنطقية. وعادةً يشمل هذا شرح منهجية التقييم الأصلي، وبناءً عليه يسرد تقرير المراجعة حجج منطقية وواضحة. وينبغي أن يحتوي تقرير المراجعة على مقدمة تمهيدية، ثم محتوى توضيحي للمهمة وأخيراً الخاتمة. ويحتاج العميل عند قراءة تقرير المراجعة أن يكون قادراً على فهم كل جزء بشكل متسلسل حتى يتمكن من فهم تحليل المراجع واستنتاجاته. كما ينبغي على العميل أن يستطيع قراءة تقرير المراجعة بسهولة وأن يرضى بالمعلومات المذكورة في التقرير.

2.5.4 الكفاءة

مثلاً يُطلب من المقيمين امتلاك الكفاءة اللازمة لأداء مهام التقييم، فيجب على المراجعين أيضاً أن يتمتعوا بالكفاءات اللازمة لأداء مهام المراجعة وكتابة التقارير.

تنص معايير التقييم الدولية أنه يجب أن يؤدي مهام التقييم أفراد أو منشآت يملكون المهارات الفنية الملائمة والخبرة والمعرفة بالأصل محل التقييم والسوق أو الأسواق التي يتداول فيه والغرض من التقييم. إذا كان المقيم أو المراجع لا يملك جميع المهارات التقنية أو الخبرة أو المعرفة اللازمة لأداء جميع جوانب التقييم، فلا مانع أن يطلب مساعدة من مختصين في جوانب معينة، على أن يفصح عنها في نطاق العمل والتقرير¹¹.

وبنفس الطريقة، يجب أن يمتلك المراجع الكفاءة والمعرفة المهنية والمهارة اللازمة لإجراء مراجعة مختصة لتقرير التقييم¹². معايير التقييم الدولية ونظام المقيمين المعتمدين وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم وأدلة الممارسة لكل فروع التقييم جميعها متوفرة لتساعد المراجع بالمهارات اللازمة لكاتبة تقارير مراجعة مهنية ومناسبة.

يجب أن يلتزم المراجعين بمتطلبات التأهيل في الهيئة، وأن يكونوا أعضاء أساسيين يمتلكون مهارات التقييم والمراجعة اللازمة. ينبغي على المراجعين التأكد من أن تأهيلهم مساوي على الأقل لتأهيل المقيم الأساسي الذي أعد التقييم قيد المراجعة أو أعلى منها عند قبول مهمة المراجعة. وفي حال كانت تقارير المراجعة مهمة خارجية أو ستضمن رأياً حول قيمة الأصل (الأصول)، فيجب أن تكون كفاءة المراجع مساوية على الأقل لكفاءة المقيم أو أعلى منه للقيام بالمهمة. وإذا طُلب من المراجع أن يقدم رأياً في القيمة وكان لا يتمتع بالكفاءة اللازمة، فعليه طلب المساعدة كما نصّت معايير التقييم الدولية¹³.

2.5.5 الامتثال

جميع المراجعين مكلفين بأداء مهام متداخلة ومتعددة وتتمثل في التأكد من امتثال التقرير قيد المراجعة وتقييم امتثال عمليات المراجعة التي يقومون بها وإعداد تقارير المراجعة وفق معايير التقييم الدولية ومتطلبات الهيئة. يجب أن تكون التقارير مكتوبة وفق معايير التقييم الدولية للمحافظة على ثقة العامة بمهنة التقييم ومراجعة التقييم. ومع أن معايير التقييم الدولية تقدم توجيهات محدودة فيما يخص تقارير مراجعة التقييم والمراجعين عمومًا، إلا أنه ينبغي على جميع المهنيين الذين يراجعون تقارير التقييم أن يمثلوا لجميع معايير التقييم الدولية. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المراجعين اتباع أدلة التقييم المحلية ذات الصلة بفرع التقييم طبقاً لفئة الأصول محل التقييم.

وسنذكر لاحقاً في هذا الدليل نماذج لتقارير المراجعة والقائمة المرجعية للمراجعين في فروع تقييم العقارات والمنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات. من الضروري ألا ينظر المراجع في تقرير التقييم قيد المراجعة فحسب بل ينظر أيضاً في هيكل تقرير المراجعة الذي يعده ومدى التزامه بالمعايير. سنتناول قضايا الامتثال الثلاث هذه لاحقاً.

2.5.5.1 مراجعة الامتثال

يجب أن يلتزم جميع المقيمين والمراجعين بمعايير التقييم الدولية ونظام المقيمين المعتمدين وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم واللوائح التنفيذية ودليل ممارسة التقييم لكل فرع. وتعد معايير التقييم الدولية قابلة للقياس والتطبيق في عملية المراجعة. ويركز هذا الدليل على مراجعة تقارير التقييم وفق معايير التقييم الدولية وطرح الآراء حول امتثال المقيمين الآخرين بالمعايير في تقاريرهم. كما يجب أن تكون جميع عمليات المراجعة وفق متطلبات الهيئة.

١٢ إطار عمل معايير التقييم الدولية الفترات ٥٠١ و ٥٠٢ و ٥٠٣، ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم المادة الثالثة، الكفاءة ص ١٠

١٤ معايير التقييم الدولية، المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، فقرة ١٠١ ص ٣٦

2.5.5.2 مراجعة امتثال التقرير

على الرغم من أن معايير مراجعة التقرير محدودة في معايير التقييم الدولية، إلا أنه ينبغي اتباع المعايير المشابهة لمهام المراجعة. ويجب على المراجعين الامتثال للمعايير التي تنطبق على كتابة تقارير المراجعة وذلك لتقديم المهنة للعمامة بشكل مناسب. ومن الواجب الامتثال لمعايير المراجعة عند مراجعة تقارير التقييم. يشير المعيار 102 من معايير التقييم الدولية إلى وجوب أن تكون مهام مراجعة التقارير وفق المبادئ المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية والتي تناسب الغرض والشروط والاحكام المذكورة في نطاق العمل¹⁴. ويتناول هذا الدليل الامتثال لمعايير التقييم الدولية لتقارير التقييم قيد المراجعة وإعداد وكتابة تقارير المراجعة. ويجب على المراجعين الالتزام بجميع المعايير القابلة للتطبيق كلما أمكن ذلك. انظر الفصل الثالث: عملية مراجعة التقييم.

2.5.5.3 امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة

يجب على المراجع تحليل تقرير التقييم قيد المراجعة وأن يتأكد من امتثاله لمعايير التقييم الدولية. ويمكن أن يكون غرض المراجعة هو تحديد ما إذا كان التقرير يستوفي جميع معايير التقييم الدولية فقط. وبالتأكيد سيتم البحث والتطرق لبعض المعايير الأخرى بشكل عام في الفصل الثالث.



Interest on loans
Return on assets



Product 1
Product 2

Power consumption levels

3

عملية مراجعة التقييم



3.1 المقدمة

يقدم هذا الفصل إرشادات لعملية مراجعة التقييم ويصف الإجراءات المتبعة عند مراجعة تقرير التقييم، وسيتمكن المراجع في نهاية هذا الفصل من تقدير أهمية العملية الشاملة والمنظمة لإعداد تقرير مراجعة التقييم من البداية حتى النهاية.

3.2 الهدف

سيتمكن المراجع في نهاية هذا الفصل من التعرف على عملية مراجعة التقييم، والإجراءات التي ينبغي اتباعها عند إعداد مراجعة تقرير التقييم والنقاط التي ينبغي النظر فيها.

3.3 إعداد المراجعة

ينبغي أن يُعد تقرير المراجعة بطريقة منظمة وفعالة وذات كفاءة. كما ينبغي أن يكون العمل المنفذ مخططاً بطريقة تساعد المراجع لاتخاذ الإجراءات الأكثر فعالية ليصبح تقرير المراجعة محكم وأكثر فعالية. وبما أنه ينبغي أخذ طول تقرير المراجعة وإيجازه في الإعتبار، فإن المتطلبات التي تمثل للمعايير والقواعد غالباً ما تذكر باختصار، أو لا تذكر أبداً. ولجميع مقاصد وأغراض المراجعة فإن جُل اهتمام العميل ينصب في فهم ما هو الناقص أو غير الصحيح في التقييم، لذا سيركز إعداد التقرير على ذلك المجال.

يساعد التنظيم الفعال من البداية وحتى النهاية المراجع في إيصال محتويات تقرير التقييم قيد المراجعة ومقارنته بمتطلبات نطاق العمل. بالإضافة لذلك، يُمكن هذا التنظيم المراجع من إعداد مراجعة متوافقة وشاملة بما يتسق مع متطلبات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم، واللوائح ومعايير التقييم الدولية وغيرها من الأنظمة المعمول بها.

3.3.1 صفات ينبغي أخذها في اعتبارها في التقييم

يحدد المراجع امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة من خلال مقارنته بمعايير التقييم الدولية وأدلة الهيئة والأنظمة المعمول بها، كما يقيم المصدقية العامة لتقرير التقييم قيد المراجعة وموثوقيته، وتكون الطريقة المباشرة والعملية لقياس موثوقية التقرير من خلال ملاحظة متى يكون تقرير التقييم قيد المراجعة غير (ملائم أو مقبول أو دقيق أو منطقي أو كامل). ويساعد التركيز على هذه الصفات الخمسة الهامة المراجع على تحديد مواضع القصور في التقييم.

خلال القراءة الأولية للتقييم قيد المراجعة، ينبغي على المراجع أن يعي كل من الصفات التالية، لتحديد ما إذا كان التقييم الخاضع للمراجعة ملاءمًا، مقبولًا، دقيقًا، منطقيًا، مكتملاً. وقد يستفيد المراجع من أخطاء التقييم الشائعة الموضحة في الملحق (ز) من هذا الدليل، علمًا بأن هذه القوائم ليست شاملة.

- ستناقش الأقسام التي تلي هذه القائمة كل صفة بتفصيل أكثر.
- **الملاءمة** - يلائم أو يناسب الغرض المحدد ذا الصلة، أي الهدف.
- **القبول** - جديرًا بالقبول، الرضا، الكفاية، استيفاء الحد الأدنى من المتطلبات، الامتثال.
- **الدقة** - الصحة، الدقة، المطابقة، الخلو من الأخطاء والعيوب، العناية، الاتساق.
- **المنطقية** - معقولة ومتسقة مع مبادئ المنطق، مقنعة، مدعومة بالأدلة، سرد سلس ومحكم ومقنع للآخرين.
- **الاكتمال** - وجود جميع الأجزاء والعناصر والصفات المطلوبة شاملة وكاملة في كل من المحتوى والجودة.

3.3.1.1 الملاءمة

يجب على المراجع أن يأخذ بالاعتبار مدى ملاءمة التقييم. وفي حال أن محتوى التقييم الخاضع للمراجعة لا يتناسب مع الغرض من التقييم، فينبغي على المراجع أن يوثق ويشرح هذا المحتوى غير المناسب للعميل وجميع مستخدمي التقرير المقصودين الآخرين ولاستخدامات التقييم. وفي بعض الحالات، قد تكون عدم الملائمة بسبب معلومات ناقصة أو خاطئة، حينها ينبغي على المراجع أن ينظر فيما إذا كانت المعلومات الواردة في التقييم ذات صلة بالموضوع وبيت فيها.

3.3.1.2 القبول

إذا رأى المراجع أن محتوى التقرير غير مقبول، فيجب أن يشرح السبب للعميل في تقرير المراجعة ويحدد الأجزاء المرفوضة بطريقة واضحة ومفهومة. وإذا كانت الأجزاء المرفوضة تشمل فقرات لا تمثل للمعايير، يجب على المراجع شرح الأساس المنطقي الذي يدعم تلك المعايير، مثل كيف تحمي المعايير المطلوبة العميل من تقييم غير صحيح ومضلل.

3.3.1.3 الدقة

بالإضافة إلى ذلك، ينبغي على المراجع أن يستنتج مدى دقة المعلومات المستخدمة في التقييم. وقد يحتوي تقرير التقييم على أجزاء دقيقة وغير دقيقة في غالب الأحيان. ومن مسؤولية المراجع أن يشرح بوضوح سبب اعتبار بعض الفقرات غير دقيقة أو غير صحيحة أو غير متسقة أو غامضة.

3.3.1.4 المنطق

ينبغي أن يكتب تقرير التقييم كاملاً بأسلوب منطقي ومناسب. ويجب على المراجع قراءة التقرير قيد المراجعة بموقف غير متحيز وأن يلاحظ بدقة مواضع التقرير التي قد تفتقر للأدلة أو للتفسيرات الناقصة فيما يتعلق بالمنهجية أو التحليل أو اختيار البيانات. قد يشعر المراجع في حالة ما أن التقرير يفتقر للاتساق أو المنطق، فينبغي أن يقود العميل لفهم كيف تقلل مثل هذه العيوب من صحة التقييم قيد المراجعة.

بالإشارة إلى جميع الصفات المذكورة أعلاه، يقع على عاتق المراجع مسؤولية توثيق المشاكل الموجودة في التقييم قيد المراجعة، وشرح البيانات بوضوح للعميل، مع توفير المعلومات الصحيحة التي كان يجب تضمينها في التقييم قيد المراجعة.

غياب المنطق في تقرير تقييم الآلات والمعدات قيد المراجعة

كثيراً ما تستخدم تقييمات الآلات والمعدات أسلوب مقارنة المبيعات مع مبيعات مماثلة لا تدعم التعديلات (التسويات) وتعكس ظن المقيم فقط. فينبغي أن تستند التعديلات على المبيعات المماثلة إلى أدلة ومنطق يمكن إثباته وأن يعرض بطريقة مناسبة. وإذا لم يوضح التقرير سبب وكيفية إجراء التعديلات، فقد يكون التقييم غير موثوق ولا يمكن الإعتماد عليه. ويجب على مراجع الآلات والمعدات أن يبحث في كيفية إجراء التعديلات على المبيعات المماثلة لتحديد ما إذا كانت هذه التعديلات مدعومة بأدلة ومنطق مقبول.

3.3.1.5 الاكتمال

يحدد المراجع في عملية المراجعة البيانات أو المعلومات أو الاستنتاجات الناقصة في تقرير التقييم قيد المراجعة. ويجب على المراجع أن يستقصي ويحدد المحتويات أو الأجزاء المفقودة من التقييم أو كلاهما. وسيحدد المراجع ما إذا كان التقييم شاملاً على جميع المعلومات التي ينبغي أن يشتمل عليها التقييم المقبول. ويمكن أن تساعد القائمة المرجعية لإعداد تقرير المراجعة (الملحق ح) في تلخيص النتائج التي توصل إليها المراجع. توفر هذه الصفات الخمس حول مدى كون تقرير التقييم قيد المراجعة؛ ملائم، ومقبول، ودقيق، ومنطقي، وكامل أو العكس، للعميل آراء ومعلومات مفهومة حول التقييم. كما توفر هذه الصفات طرقاً موثوقة لقياس التقييمات بمنهجية مفهومة وقابلة للتكرار. وعندما يستخدم المراجعون هذه الصفات لنقد التقييم قيد المراجعة، فمن الأرجح أن يكون تقرير المراجعة شاملاً ومفهوماً ومنطقياً.

الاستخدام الأعلى والأفضل في تقرير تقييم العقارات قيد المراجعة

يُعد «الاستخدام الأعلى والأفضل» أحد أكثر المجالات ضعفاً في التقييم. لذا يحتاج المراجع معرفة ما إذا كان تقرير التقييم ينص بوضوح على الاستخدام الأعلى والأفضل أو إذا كان يدعم اختيار الاستخدام مع تحليل شامل من خلال تقييم الاستخدامات الأكثر والأعلى احتمالاً، مثل المكاتب والبيع بالتجزئة، والصحة والمطاعم. لكل ملكية عقارية متطلباتها المختلفة فيما يتعلق بتقسيم المناطق، والارتدادات، ومساحة مواقف السيارات، والصرف الصحي، وغيرها. ويجب أن تؤخذ جميع هذه الحالات بالاعتبار، إضافةً إلى الشواغر والإيرادات المحتملة والنفقات. ولا يستطيع المراجع التأكد من أن الاستخدام الأعلى والأفضل قد حُدد بشكل صحيح بدون الدعم المنطقي والكافي والمناسب في تقرير التقييم، وإن لم يُحدد بشكل صحيح، فلا يمكن للمراجع أن يعتبر استنتاج القيمة صحيحاً. ولذلك، يشجع غياب الدعم للاستخدام الأعلى والأفضل المراجع على اتخاذ موقف بأن التقرير غير كامل، وبالتالي فإنه غير موثوق.

3.3.2 المراجعة الأولية

يجب على المراجع تدوين الملاحظات وكتابة تعليقات الانطباعات الأولى في القائمة المرجعية لإعداد تقرير المراجعة (انظر للملحق ح) لكل فرع. غالباً ما تكشف القراءة الأولية عن المواضيع المثيرة للقلق والتي توجه عملية إعداد تقرير المراجعة. وغالباً ما يقوم المراجع خلال القراءة الأولى بالإشارة إلى أجزاء التقرير التي لا ترقى إلى كونها مناسبة أو دقيقة أو مقبولة أو منطقية أو كاملة. وقد يدرك المراجع أيضاً الأقسام الواردة في التقرير التي تبدو غير متسقة أو متحيزة أو مضللة، فضلاً عن ملاحظة سوء تنظيم المعلومات أو أي نقص في الأدلة المتعلقة بالمنهجية أو التحليل أو الاستنتاجات.

ويمكن أن يساعد استخدام قائمة مرجعية لتسجيل الانطباعات وأوجه الشك الأولية في التنظيم بشكل عام، مما يدعم إعداد تقرير مراجعة منطقي وواضح. وتعتبر ملاحظات المراجع المنظمة مهمة لمساعدة العميل على الفهم ما إذا كان التقييم قيد المراجعة يقدم استنتاجاً مناسباً وموثوقاً به أم لا.

يمكن أن يستفيد المراجع من القائمة المرجعية لإعداد تقرير المراجعة (الملحق ج) خلال هذه الدراسة الأولية، كما يمكن استخدام نموذج مراجعة التقييم (الملحق ط) لتسجيل الملاحظات والتعليقات للمشاكل الظاهرة. وصُمم النموذج ليستخدم مع نموذج تقرير المشكلة، القياس، التحليل، التصحيح (PSAC)، وسيتم مناقشتها بتفصيل أكثر في الفصل الخاص بكتابة التقرير في هذا الدليل.

وتتمثل بعض المتطلبات المهمة التي ينبغي النظر فيها أثناء المراجعة الأولية في الغرض من التقييم قيد المراجعة والتواريخ التي تنطوي عليها عملية التقييم الأصلية.

3.3.2.1 الغرض

كما عُرّف في معايير التقييم الدولية فإن كلمة «الغرض» تُشير إلى سبب أو أسباب إجراء تقرير التقييم أو تقرير مراجعة التقييم. يجب توضيح الغرض الذي يُعدّ من أجله تقرير التقييم وشرح أسباب طلب التقييم وإجراؤه. ويحدد هذا الغرض مقدار العمل الذي يتعين النظر فيه وأداؤه وتجميعه من أجل التقرير. ولذلك يجب على المراجع أن يحلل تقرير التقييم قيد المراجعة وأن يحدد ما إذا كان الغرض من تقرير التقييم قيد المراجعة مناسباً وما إذا كان قد تحقق هذا الغرض.

غرض التقييم في تقرير تقييم الآلات والمعدات قيد المراجعة

غالباً يكون الغرض المذكور في تقرير تقييم الآلات والمعدات مبهمًا وغير مكتمل. فعلى سبيل المثال، الإفادة عن تقرير كُتب «لأغراض تأمينية» غير مكتمل ويفتقر للتحديد المطلوب. عندما تُدمر ممتلكات الأصول بسبب الحريق وهناك دعوى قضائية وفقاً لتلك الخسارة، يجب على مراجع الآلات والمعدات دراسة الغرض المذكور من تقرير التقييم قيد المراجعة لتحديد ما إذا كان مفهومًا، مناسبًا، مقبولًا، دقيقًا، ومنطقيًا وكاملًا.

3.3.2.2 التواريخ

تنطوي عملية المراجعة على تواريخ مهمة، ويجب أن يشمل تقرير المراجعة على مجموعة متنوعة من التواريخ وتقديمها وفقاً لمعايير التقييم الدولية. كما ينبغي تحديد هذه التواريخ بطريقة يسهل على العميل فهمها. ومن التواريخ التي تدرج في تقرير التقييم قيد المراجعة هي تاريخ المعاينة، تاريخ نفاذ الرأي في القيمة، أو الإستنتاج التي تم التوصل إليه، تاريخ تقرير التقييم. ومن الشائع في تقارير التقييم أن تكون هذه التواريخ ناقصة أو غير صحيحة. وينبغي على المراجع أن يكون واضحاً بشأن هذه التواريخ المهمة، إما أثناء عملية المراجعة أو إعداد تقرير المراجعة. إن ترتيب الخط الزمني للتقييم مهم للغاية في حال أن المقيم قدّم رأياً حول القيمة، لأن تاريخ نفاذ رأي المراجع بشأن القيمة ينبغي أن يكون نفس تاريخ نفاذ التقييم قيد المراجعة. وتتطلب بعض المهام تاريخ نفاذ مختلف لإبداء رأي بشأن القيمة عن تاريخ تقرير التقييم قيد المراجعة، وقد يسمح بذلك وفقاً لنطاق العمل وغرض المراجعة.

3.3.3 نطاق العمل

يُعد نطاق العمل أحد أهم العناصر لجميع التقارير، كما أنه يوجه بكيفية إجراء المهمة كاملةً. وهذا ينطبق على تقارير التقييم وتقارير المراجعة. يعتمد إعداد المراجعة على نطاقين مختلفين من العمل، لا يجب الخلط بينهما: يجب على المراجع أن يقوم بإعداد نطاق العمل الملائم لتقرير المراجعة أولاً، ويجب عليهم أيضاً تحليل معلومات نطاق العمل في تقرير التقييم قيد المراجعة بعناية.

لذا ينبغي على المراجع أن يسأل سؤالين وهما:

1. ما هو نطاق العمل الملائم لغرض المراجعة؟
2. هل نطاق العمل في تقرير التقييم قيد المراجعة ملائم للغرض المكتوب؟

نطاق العمل في تقرير تقييم العقارات قيد المراجعة

يعد تحديد نطاق العمل في فرع التقييم العقاري الشاغل الأكثر أهمية لحل أهم المشكلات. وتعتمد عملية حل المشكلات عمومًا ومشاكل التقييم خصوصًا على اكتمال ثلاث خطوات أساسية بنجاح:

1. التعرف على المشكلة
2. تحديد الحل (أو نطاق العمل)
3. تطبيق الحل

وتتمثل مسؤولية المراجع في تحديد ما إذا كانت إحدى هذه الخطوات الثلاثة تم إغفالها وأن العملية لم تنفذ بطريقة منظمة. مثلاً، هل يشمل نطاق العمل المذكور في تقرير التقييم قيد المراجعة الغرض من التقييم وتعريف أساس القيمة؟

وفيما يتعلق بالغرض المقصود من المراجعة، هل يشمل التقرير تفاصيل كافية؟ مثل ما إذا كان التقييم لأغراض الرهن العقاري أو لتقدير القيمة القابلة للتأمين؟ وهل المعلومات تتناسب مع تعريف أساس القيمة وتتضمن الأوصاف المناسبة للعقار محل التقييم والمهمة في تحديد تعريف أساس القيمة المستخدمة؟ ينبغي على المراجع أن يتأكد من أن تقرير التقييم يتوافق مع جميع المتغيرات اللازمة لحل مشكلة التقييم بنجاح ولتحديد موثوقية القيمة بشكل عام.

3.3.3.1 نطاق العمل لتقرير المراجعة

في إعداد نطاق العمل لمهام تقرير المراجعة، يجب على المراجعين تحديد مهمة معينة، أو مجموعة من المهام. وينبغي النظر بعناية في كل مهمة مراجعة لكل عميل عند إعداد نطاق العمل. وكما هو الحال مع إعداد التقييم، ينبغي للمراجع أن يبلغ العميل بنطاق العمل الذي يتعين القيام به، وأن يبرم اتفاقاً يحدد ذلك. تنص المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية على أنه ينبغي للمراجع أن يبلغ العميل، وأن يكون على موافقة على الشروط، بمجرد تحديد النطاق، وذلك في الحالات التي لا يكون فيها نطاق العمل واضحاً أو محدداً في بداية المهمة¹⁵.

تحدث التغييرات في نطاق العمل كثيراً ويسمح بها وفقاً لمعايير التقييم الدولية. عندما تكون التغييرات على نطاق العمل ضرورية، يجب إبلاغ العميل بها قبل إتمام التكليف وقبل تقديم تقرير المراجعة. وتوضّح المعايير العامة إنه يجب أن يتأكد المراجع من فهم العميل والمستخدمين المقصودين لما سيتم تقديمه وأي قيود على استخدام هذا التقرير قبل الانتهاء من إعدادهِ¹⁶.

١٥ معايير التقييم الدولية، المعيار ١٠١: نطاق العمل، الفقرة ٢٠.٤، ص ٢٣

١٦ معايير التقييم الدولية، المعيار ١٠١: نطاق العمل، الفقرة ٢٠.٢، ص ٢١

بالنظر إلى أمور التقاضي والإشراف والرقابة، يحق قانونيًا للمحاكم وللهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مراجعة تقارير التقييم. ولا تقدم قيود الإستخدام المنصوص عليها في تقرير التقييم على القدرة على المراجعة أو الرقابة أو المسؤولية بأي شكل من الأشكال، فيجوز للهيئة والمحاكم مراجعة تقرير التقييم لجميع الأسباب التي تعتبرها ضرورية.

وفي حين أن معايير التقييم الدولية تتضمن معاييرًا لتقارير المراجعة أقل مما تتضمنه بالنسبة لتقارير التقييم، فإن متطلبات التقييمات يمكن ترجمتها وتكييفها بسهولة لأغراض المراجعة. وكما أن الاستقصاءات التي تجرى أثناء مهمة التقييم يجب أن تكون مناسبة لغرض هذه المهمة وأساس (أسس) القيمة، يجب كذلك إجراء التحقيقات المناسبة في مراجعة التقييم¹⁷. كما يمكن الاتفاق على حدود الاستقصاءات ويجب تدوينها في نطاق العمل المتعلق بالمهمة.

تنص مقدمة المعيار 101: نطاق العمل على أن الإشتراطات الأساسية لمهمة التقييم تتضمن معلومات الأصول محل التقييم، وغرض التقييم، والأطراف المعنية¹⁸. يطبق هذا المعيار على نطاق واسع من المهام بما فيها مهام المراجعة¹⁹، وينبغي إدراج ذات المعلومات المطلوبة لنطاق عمل التقييم في نطاق عمل المراجعة، وينبغي أن تنطبق اشتراطات مهمة التقييم الأساسية ذاتها لمهمة المراجعة متضمنةً الإفادة عن الغرض من المراجعة.

تُشير كلمة «الغرض» في معايير التقييم الدولية إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم²⁰، وفي سياق المراجعة تشير إلى سبب أو أسباب إجراء المراجعة. يكون لدى العميل مشكلة تتطلب الحل في كل تقرير مراجعة، وحل هذه المشكلة هو غرض المراجعة والتي يجب أن يُنص عليه في تقرير المراجعة. واقعياً، يحدد الغرض أو سبب إجراء المراجعة جدول أعمال نطاق العمل الذي سيُنفذ، بما في ذلك إذا كان المراجع سيقدم رأياً في القيمة أم لا.

معايير التقييم الدولية، المعيار 101: نطاق العمل، الفقرة 10.2(ج)²¹، تشرح احتمالية إن يقدم المراجع رأياً في القيمة أم لا. سيحدد التعاقد مع العميل والمشكلة المطلوب حلها ما إذا كان ينبغي أن تشمل المراجعة رأي القيمة أم لا. ينبغي النظر في الكفاءة لكل مهمة تتضمن رأياً في القيمة.

ينبغي أن تشمل كل مراجعة على المعلومات التالية، فضلاً عن أي معلومات إضافية مهمة لفهم التقرير وذلك وفقاً للمعيار 101 من معايير التقييم الدولية²². وسيرغب المراجع في التحقق من شمولية التقرير النهائي للمتطلبات الآتية:

- هوية المراجع أو المراجعين بالأسماء ومعلومات التواصل
- هوية المقيم أو المقيمين المصدرين للتقرير قيد المراجعة
- هوية العميل أو العملاء لمهمة المراجعة
- هوية المستخدمين المقصودين (إن وجد)
- وصف الأصول المدرجة في التقييم قيد المراجعة
- الغرض من تقرير المراجعة، الذي يحدد ما إذا كان سيتضمن ابداء رأي مستقل في القيمة في نطاق عمل المراجعة
- تاريخ تقرير المراجعة

17 معايير التقييم الدولية، المعيار 101: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والانتقاء، فقرة 20.1 ص 26

18 معايير التقييم الدولية، المعيار 101: نطاق العمل، فقرة 10.1 ص 21

19 معايير التقييم الدولية، المعيار 101: نطاق العمل، فقرة 10.2 ص 21

20 معايير التقييم الدولية، قائمة المصطلحات، فقرة 20.9 ص 13

21 معايير التقييم الدولية، المعيار 101: نطاق العمل، ص 21

22 معايير التقييم الدولية، المعيار 101: نطاق العمل، ص 21

- إذا كان تقرير المراجعة سيتضمن ابداء رأي مستقل في القيمة ينبغي أن ينص بوضوح على النقاط التالية:
 - o تاريخ تلك القيمة والذي يجب أن يكون هو نفسه تاريخ القيمة التي تم التوصل إليها في التقييم قيد المراجعة
 - o العملة المستخدمة في القيمة التي تم التوصل إليها
 - o أساس أو أسس القيمة المستخدمة
- جميع القيود والمحددات
- مصدر المعلومات
- الافتراضات المهمة أو الخاصة في التقييم أو كلاهما.
- نوع تقرير التقييم
- بيان الامتثال لمعايير التقييم الدولية بما فيها أي خروج مبرر عن المعايير لأسباب تنظيمية وتشريعية.
- توثيق وإرسال التغييرات في نطاق العمل إلى العميل

3.3.3.2 نطاق العمل الذي تمت دراسته في تقرير التقييم قيد المراجعة

بعد تحديد نطاق العمل لتقرير المراجعة وكتابته، يجب بعد ذلك التطرق لنطاق العمل داخل التقرير قيد المراجعة وتعيينه. وفي هذه المرحلة يناقش المراجع نطاق العمل في تقرير التقييم قيد المراجعة ويقرر ما إذا كان العمل المنجز مناسباً ومقبولاً ودقيقاً ومنطقياً وكاملاً.

نطاق العمل في تقرير تقييم منشأة اقتصادية قيد المراجعة

قد يحتوي نطاق العمل في تقرير تقييم منشآت اقتصادية قيد المراجعة على استثناءات، وعادة ما تكون لقبول المعلومات المقدمة في القوائم المالية دون مراجعة. وعموماً قد تشمل الاستثناءات المقبولة الأخرى لنطاق العمل قبولاً لتوقعات قوائم الدخل المستقبلية والتدفقات النقدية دون إجراءات اختبارات لتأكيد صحة البيانات. فيجب على مراجع المنشآت الاقتصادية أن يأخذ في إعتباره المعلومات والاستثناءات المقدمة لاتخاذ قرار بشأن قبولها حسب ملاءمتها ومنطقيتها.

ويجب على المراجع أن يضع في اعتباره العمل الذي أنجز أو لم يكتمل، والعمل الذي ينبغي أن يُدرج ولم يُدرج، والعمل الذي لا ينبغي إدراجه في التقييم وتم إدراجه. وبينما يلتزم المقيم الذي كتب تقرير التقييم قيد المراجعة بتقديم حلاً لسبب أو مشكلة التقييم، فيكون التزام المراجع بتحديد ما إذا كان ذلك الحل قد نُفذ بالكامل.

عند نقد تقرير التقييم قيد المراجعة من حيث الامتثال لنطاق العمل المعيار 101: نطاق العمل²³ يجب على المراجع أن يتحقق ليس فقط من انطباق شروط التكلفة أم لا، بل من تحديد مدى ملاءمة نطاق العمل لغرض التقييم قيد المراجعة، وإذا كان التقرير يقدم المعلومات الملاءمة، المقبولة، الدقيقة، المنطقية، المكتملة.

ينبغي على المراجع أن يحدد ويحلل جميع العناصر المطلوبة للتقرير أثناء مهمة المراجعة. كما ينبغي على المراجع أن يتطرق لمواضع القصور في تقرير المراجعة وذلك في حال حذف أي متطلب أو عدم صحته. ويتناول هذا الفصل عملية مراجعة التقييم والفصل التالي كتابة تقرير مراجعة التقييم كيفية تقديم هذه المعلومات بفعالية، ويحتوي الأخير على نموذج التحليل الرباعي للتقرير ((PSAC) والذي يتضمن استعراض المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح.

يجب أن تقيس المراجعة محتوى تقرير التقييم قيد المراجعة بما يتوافق مع المعيار 101 من معايير التقييم الدولية كحد أدنى، وأن يحدد استيفاء تقرير التقييم قيد المراجعة للمتطلبات. وينبغي أن يتضمن تقرير التقييم قيد المراجعة ما يلي:

- هوية المقيم أو المقيمين معدي التقرير
- هوية العميل أو عملاء مهمة المراجعة
- هوية المستخدمين المقصودين (إن وجد)
- الأصول المدرجة في تقرير التقييم قيد المراجعة
- ذكر العملة المستخدمة في التقييم
- ذكر الغرض من التقييم بوضوح ودقة
- أساس أو أسس القيمة المستخدمة
- ذكر تاريخ التقييم، شاملاً تاريخ التقرير إذا كانا مختلفين
- توضيح جميع القيود والمحددات
- تقديم مصادر المعلومات
- إدراج الافتراضات المهمة أو الخاصة في التقييم أو كلاهما
- تعريف نوع تقرير التقييم
- ذكر القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
- تضمين بيان الامتثال لمعايير التقييم الدولية بما فيها أي خروج مبرر عن المعايير لأسباب تنظيمية وتشريعية.
- التحقق من توثيق وإرسال التغييرات في نطاق العمل إلى العميل

تحديد الأصل في تقرير تقييم المنشآت الاقتصادية قيد المراجعة

عادةً لا يُحدد الأصل في تقييم المنشآت الاقتصادية قيد المراجعة بشكل مفصل. فعلى سبيل المثال، الملاحظات على حصص الأسهم، دون الحصول على معلومات محددة لتفسير الأسهم المسيطرة مقابل حصص الأقليات الصغيرة، قد تختلف جذرياً بناءً على الاختلافات في تسويات بيانات الدخل. بالإضافة، لتحديد حصص الأسهم، ينبغي أن يناقش تقييم المنشآت الاقتصادية أوجه التكامل، خصوصاً في سياق الدمج والاستحواذ. ويجب على مراجع تقييم المنشآت الاقتصادية أن ينظر فيما إذا كان تحديد الأصول في التقييم قيد المراجعة كاملاً ودقيقاً وذلك في كل حالة وذلك من أجل تحديد دقة التقييم وملائمته.



Year	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018	2020/2019	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024	2026/2025	2027/2026	2028/2027	2029/2028	2030/2029
Revenue	1.17	1.08	1.08	2.08	2.72	3.46	4.20	4.97	5.45	5.77	6.08	6.38	6.68	6.98	7.28
Profit	1.17	1.08	1.08	2.08	2.72	3.46	4.20	4.97	5.45	5.77	6.08	6.38	6.68	6.98	7.28
Assets	1.17	1.08	1.08	2.08	2.72	3.46	4.20	4.97	5.45	5.77	6.08	6.38	6.68	6.98	7.28
Liabilities	1.17	1.08	1.08	2.08	2.72	3.46	4.20	4.97	5.45	5.77	6.08	6.38	6.68	6.98	7.28
Equity	1.17	1.08	1.08	2.08	2.72	3.46	4.20	4.97	5.45	5.77	6.08	6.38	6.68	6.98	7.28

4

إعداد تقرير مراجعة التقييم

يقدم هذا الفصل دليلاً لعملية إعداد وكتابة تقرير مراجعة التقييم ويصف المشاكل الواجب أخذها بالاعتبار في هذه العملية. يقدم الملحق (ي) (مثالاً على تقرير PSAC) والملحق (ك) (نماذج تقارير المراجعة) لمساعدة المراجع في عملية كتابة التقرير. وفي نهاية هذا الفصل، سيقدّر المراجع أهمية أعداد وكتابة تقرير مراجعة صحيح وشامل يمكن للقارئ فهمه ويركز التقرير على التقييم قيد المراجعة وليس المقيم الذي أعد التقييم.

سيتمكن المراجع في نهاية هذا الفصل من التعرف على عملية مراجعة التقييم، والإجراءات التي ينبغي اتباعها عند إعداد مراجعة تقرير التقييم والنقاط التي ينبغي النظر فيها.

تطلب مراجعة التقييم عادةً لرغبة العميل في التأكد من صحة التقييم، أو المساعدة في فهمه، أو الحصول على تقييم لمدى امتثال التقرير للمعايير واللوائح لأي سبب آخر. ويكلف المراجع في جميع الحالات بتقديم معلومات ذات صلة بالتقييم قيد المراجعة إما لدعم المحتويات أو للإشارة إلى مشاكل في التقييم وكيفية تصحيحها. وقد يشمل هذا شرح لما ينبغي تضمينه في تقرير التقييم قيد المراجعة، أو شرحاً أكثر للمعلومات، أو نقاشاً حول التحليلات والمنهجية. وقد يُطلب من المراجع في بعض الحالات مناقشة سبب استبعاد أو تضمين معلومات أو بيانات معينة في تقرير التقييم.

4.3.1 شرح التقييم قيد المراجعة

من مسؤولية المراجع عند كتابة تقرير مراجعة التقييم أن يدرج المشاكل الجوهرية في تقرير التقييم قيد المراجعة وشرح كيفية تصحيحها. بالإضافة إلى إدراج المشاكل، يجب على المراجع أيضاً أن يوضح أهمية المعيار الذي لا يُمتثل له التقرير، أو الحاجة إلى إدراج مفهوم غير موجود، أو سبب وجوب اتباع بعض القواعد. ويعتمد العميل على المراجع لتبرير التصحيحات بوضوح للمشاكل التي يحدها. وفي حال وجود خلاف حول ملاءمة التقييم أو مقبوليته أو دقته أو اكتماله أو الحجة المنطقية له، يُتوقع من المراجع تحليل المحتوى وتقديم المعلومات المطلوبة لتسوية النزاع وتصحيح المشكلة. ويجب على المراجع تقديم المعلومات بوضوح حتى يفهم كل مستخدم مقصود المحتوى وذلك عندما تُكتب تقارير المراجعة للكثير من المستخدمين المقصودين، مثل استئنافات المحكمة أو نزع الملكية أو خدمات التقاضي.

4.3.2 لغة بسيطة

ينبغي أن يضع المراجع في اعتباره مستخدمي التقرير لكتابة تقرير جيد ومنظم بعناية. كما يجب تعريف أو تفسير أي مصطلحات تقييم تقنية أو متخصصة استخدمت في تقرير المراجعة بطريقة مفهومة لجميع مستخدمي التقرير. وبالمثل، ينبغي ذكر التفسيرات لمشاكل تقرير التقييم قيد المراجعة وكيفية تصحيحها بطريقة تساعد العميل والمستخدم (المستخدمين) المقصودين في فهم المحتوى، دون الحاجة إلى الرجوع إلى دليل التقييم أو أن يكونوا مقيمين مؤهلين.

سيكون التقرير الواضح والمكتوب بلغة موجزة وبسيطة مناسباً وأسهل للمستخدم المقصود قراءته وفهمه دائماً. انظر للإختلافات في الأمثلة التالية:

المثال (1):

لغة معقدة: أظهر التقييم انعدام وجود قياس متسق، وذلك من خلال غياب سرد خصائص الأضرار التي لحقت بالمعدات.

لغة بسيطة: لم يتضمن التقييم قيد المراجعة وصفاً دقيقاً للمعدات المتضررة، حيث ينبغي أن يحتوي تقرير التقييم قيد المراجعة على شرح لخصائص وأضرار كل قطعة من الأصول محل التقييم.

المثال (2):

لغة معقدة: ينبغي أن يعتبر تقرير التقييم استخدام أفضل المقارنات لمبنى المكاتب في التقرير بدلاً من العقارات السكنية حتى لو كانت تقع في مناطق لا تعتبر مناسبة للعقار محل التقييم لأن نطاق عمل التقييم يتطلب نفس خصائص العقارات بالضبط ولم يكن أي منها داخل المنطقة المجاورة وقت إعداد التقرير.

لغة بسيطة: يتطلب نطاق العمل استخدام مقارنات مكتبية تقع خارج منطقة العقار الجغرافية لعدم توفر مقارنات مناسبة داخلها في تاريخ التقييم.

يقدم المراجع خدمة قيمة للعميل عندما يكتب التقرير بكلمات خالية من التعقيد واللغة المفرطة، بحيث يتمكن العملاء وغيرهم من المستخدمين المقصودين لتقرير المراجعة من فهم المراجعة بشكل تام، وبالتالي يمكنهم الاعتماد على محتويات تقرير التقييم باعتبارها جديرة بالثقة ويمكن الإعتماد عليها. وبالتأكيد ينبغي أن يُبنى تقرير المراجعة على الحقائق لا الآراء، وأن يشمل معلومات كافية لدعم تلك الحقائق.

4.3.3 أمور هامة في صياغة التقرير

هناك نقاط مهمة ينبغي وضعها في عين الاعتبار عند إعداد تقرير المراجعة، وهي:

- تركيز المحتوى على الحقائق.
- ذكر المعلومات، أو المنهجيات، أو التحليلات المطلوبة في تقرير التقييم والتي لم تُدرج.
- ذكر المعلومات، أو المنهجيات، أو التحليلات المقدمة في تقرير التقييم بطريقة غير صحيحة أو غير كافية.
- تضمين تصحيحات للمشاكل الموجودة.
- الكتابة ببساطة ووضوح ليفهم جميع المستخدمين المقصودين المعلومات المقدمة.

4.3.4 تجنب التشهير

أحد أهم الاعتبارات في كتابة التقرير هو تجنب اللغة التي يمكن تفسيرها على أنها مهاجمة لسمعة المقيم أو الاستخفاف بها. وأسهل طريقة لتجنب ذلك هي التركيز على محتوى تقرير التقييم، وإسناد أي مشاكل إلى التقرير نفسه بدلاً من القاء اللوم على شخص المقيم. توضح الأمثلة التالية الاختلاف بين التركيز على المقيم و على التقرير:

المثال (1):

المقيم: لم يقدم المقيم الوصف الكافي للمعدات المتضررة. ينبغي على المقيم أن يأخذ الوقت الكافي للمعاينة المناسبة وإضافة الوصف الكافي للمعدات محل التقييم.

التقرير: إن تقرير التقييم قيد المراجعة لم يشتمل على وصف دقيق للمعدات المتضررة. وينبغي أن يشتمل تقرير التقييم قيد المراجعة على مواصفات لشرح أضرار كل قطعة في المنشأة.

المثال (2):

المقيم: يستخدم المقيم مقارنات غير مناسبة لمبنى المكاتب في التقرير، ولم يدرج أي تفسير منطقي لتعديل المقارنات بالعقارات محل التقييم.

التقرير: يتطلب نطاق العمل استخدام المقارنات الواقعة خارج المنطقة الجغرافية التي تعتبر مناسبة للتقييم. ولم يقدم تقرير التقييم أي تفسير لاستخدام هذه المقارنات بدلاً من المقارنات المناسبة جغرافياً.

4.4 هيكل تقرير المراجعة

أدناه هو مقترح للمخطط التفصيلي لتقرير المراجعة. ويمكن تعديل ترتيب المكونات بحيث يناسب كل مهمة وكل مراجع. وأهم شيء هو أن يعرض التقرير المعلومات بطريقة منظمة ومنطقية لتسهيل عرض التحليل والمنهجية والعمل المنفذ على العميل والمستخدم المقصود.

- صفحة العنوان أو الغلاف
- جدول المحتويات
- خطاب التعاقد مع نطاق العمل المتفق عليه
- الشروط والقيود
- الافتراضات المهمة أو الخاصة أو الشروط المُقيدة
- نظرة عامة موجزة على المعايير والامتثال
- مقدمة مختصرة للمراجعة
- المشاكل، المعايير، التحليلات، التصحيحات
- 0 تُدرج كل مشكلة في نموذج «PSAC» بحسب أهميتها
- ملخص استنتاجات المراجعة
- قائمة المصطلحات
- المصادر
- الملحق: تقرير التقييم قيد المراجعة

4.4.1 نموذج التقرير: المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح (PSAC)

يجب أن تُنظم المشاكل في تقرير التقييم قيد المراجعة بشكل صحيح ليتمكن العميل من متابعة المعلومات المقدمة وفهم استنتاجات تقرير المراجعة. وينبغي أن تذكر المعلومات بطريقة متسقة، ومنطقية، ومهنية مما يدعو العميل لتقبل المراجعة. كما ينبغي أن يكون التقرير مناسباً، مقبولاً، دقيقاً، منطقيًا، كاملاً بنفس الصفات التي تفيد بقبول التقييم. وإن مثل هذا التقرير يوجه العميل بشكل مناسب وفَعَال إلى الاستنتاجات الواردة في تقرير المراجعة.

يُقدم نموذج المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح (PSAC) هيكل فعال لتقارير المراجعة. باستخدام هذا النموذج، على المراجع أن يذكر المشكلة أولاً، ثم يذكر المعيار الذي يحكم تلك المشكلة، متبوعاً بتحليل البيانات ثم تصحيحاً يقدم استنتاجاً مناسباً. صُمم نموذج مراجعة التقييم الموجود في الملحق (ط) في هذا الدليل للمساعدة في تحديد كل المشاكل المذكورة في التقييم قيد المراجعة وتدوينها.

يتكون النموذج من أربعة عناصر يتم تحديدها لكل مشكلة ظاهرة في تقرير التقييم قيد المراجعة وهي: المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح (PSAC). يكون هذا النموذج فعّالاً خصوصاً عندما يُستخدم أثناء القراءة الأولية لتقرير التقييم قيد المراجعة لتدوين الملاحظات والتعليقات واستخدامها عند كتابة المراجعة.

ينبغي أن تُكتب عناصر نموذج (PSAC) للمشاكل الأساسية التي تظهر في تقرير التقييم قيد المراجعة. ونظراً لمراعاة طول التقرير، ينبغي على المراجع أن يحدد المعلومات المضمنة والمستثناة في تقرير المراجعة. بشكل عام، ينبغي ذكر وشرح المشاكل ذات الأهمية، بينما قد تذكر المشاكل الثانوية بإيجاز، ويُفضل تجاهل الأخطاء البسيطة مثل الأخطاء النحوية والإملائية أو أن تذكر كملاحظة عامة. وستناقش الأولويات لاحقاً في هذا الفصل، كما يتضمن هذا الدليل نموذجاً لتقارير المراجعة يساعد في التمييز بين مستويات جوانب القصور في التقرير.

بالإضافة إلى مسؤولية تحديد أولوية المشاكل في التقييم قيد المراجعة، للمراجع الخيار فيما يخص كيفية ذكر تلك المشاكل في نموذج (PSAC). فمن المقبول ذكر كل فقرة من معايير التقييم الدولية والقواعد والأنظمة على حده، ويُقبل أيضاً جمع المشاكل معاً بما يتفق مع المعايير والقواعد والأنظمة التي تشمل مشاكل مشابهة. فعلى سبيل المثال، إذا لم يُذكر في تقرير التقييم بعض فقرات معيار نطاق العمل، قد يُدرج المراجع جميع الأقسام المفقودة في القسم المقابل لها في معايير التقييم الدولية 2020 المعيار 101: نطاق العمل. ولكن، عندما يرى المراجع أن معظم متطلبات المعيار 101 (الفقرة 20.3) الذي يحتوي على 14 جزءاً لم يتم استيفاءها، فمن الأفضل أن يذكر مشكلة نطاق العمل بشكل عام، ويقتبس معيار نطاق العمل كاملاً، بعد ذلك يذكر الأخطاء فيه والأسباب العديدة لأهمية ذكر هذه المعلومات في تقرير التقييم.

وللمزيد من الأمثلة يمكن أن ينظر المراجع في أمثلة (PSAC) المذكورة في الملحق (ي)، وأيضاً الأمثلة الأخرى المذكورة في نماذج التقارير المتضمنة في الملحق (ك).

4.4.1.1 العناصر الأربعة: المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح

يعمل النموذج العناصر الأربعة على توثيق بيانات التقييم أو نقصها ويساعد المراجع في إعداد المراجعة وتنظيم التقرير، وذلك في أربعة خطوات تمثل كل منهم أحد العناصر. كما يساعد قارئ التقرير على متابعة التدفق السريدي وفهم المعلومات المذكورة.

ستكتب كل مشكلة أو مجموعة من مشاكل في شكل نموذج (PSAC)، وقد يحتوي تقرير المراجعة على نموذجاً واحداً أو أكثر لـ (PSAC)، معتمداً على تقرير التقييم قيد المراجعة ونطاق العمل للغرض المقصود من المراجعة.

4.4.1.1.1 المشكلة: الخطوة الأولى

توضح المشكلة وجود تباين أو عدم امتثال أو جزء خاطئ في تقرير التقييم قيد المراجعة. وينبغي على المراجع تحديد موضع كل مشكلة، وذلك خلال القراءة الأولية لتقرير التقييم قيد المراجعة. ومن المهم ذكر كل مشكلة كما وردت في تقرير التقييم وعدم الخروج عن المحتوى. وهذا يعني أنه يجب على المراجع إظهار المشكلة كما وردت في تقرير التقييم ولا يُعدل عليها لأي سبب. لأن هذا التعديل يمكن أن يعكس فهم المراجع لما «كتبه المقيّم» أو «قصد ذكره»، ولهذا يجب أن يتذكر المراجع أن تقرير التقييم كُتب لعميل لا يملك خبرةً كافيةً أو فهمًا واسعًا مثل مراجع التقييم. وبناءً على ذلك، يجب على المراجع أن يلتزم بقياس التقييم الفعلي كما هو مكتوب وعلى أساس المعايير والأنظمة، وعدم السماح بأي تفسيرات «محتمل قصدها»، والتي لا تقدم للعميل أو الشخص الذي يبت في الوقائع بالمعلومات الموثوقة حول تقرير التقييم. إيجازًا، ينبغي أن يُعلق تقرير المراجعة على محتويات التقرير، ويوثق المشكلة أو المشاكل بدقة. سيُنتج عن توثيق المشاكل الفعلية دون تفسير أو تخمين، تقرير مراجعةً يتقدم للعميل معلوماتٍ قيّمةٍ، بغض النظر عن كاتب التقرير الأصلي أو أي مرجع أو تفسيراً لكاتب التقرير.

4.4.1.1.2 المعيار: الخطوة الثانية

عند تحديد المشكلة يجب أن يكون المعيار الذي يحكمها مذکورًا وموضحًا في تقرير المراجعة. ويركز تقرير المراجعة على قياس تقرير التقييم مقابل متطلبات العناية الواجبة وجميع المتطلبات النظامية، مثل: معايير التقييم الدولية، أو ميثاق تقييم لآداب وسلوك مهنة التقييم أو أدلة التقييم لمختلف الفروع أو أي لائحة أو نظام، ويجب كتابة المعيار الذي لا يتسق مع تقرير التقييم وذكره ليفهمه العميل تمامًا.

4.4.1.1.3 التحليل: الخطوة الثالثة

يقع على عاتق المراجع في هذه الخطوة مسؤولية تحليل البيانات. ويجب عليه أن يشرح تمامًا المعيار الذي ينبغي تضمينه أو الامتثال به أو ذكره في تقرير التقييم. كما يجب أن يكون التحليل شاملًا لكي يفهم العميل المتطلب وأهميته في صلاحية وموثوقية التقرير. وينبغي على المراجع أن يتذكر أن العميل يعتمد على التحليل ليفهم سبب تضمين المعلومات المنسوبة أو معيار ينبغي الامتثال له، أو بيانات أخرى وما إلى ذلك. إن التحليل هو الفقرة المناسبة في المراجعة لشرح سبب اتباع المعيار أو القاعدة أو الدليل أو الميثاق، ويشرح أيضًا أهميته للعميل بإيجاز.

يقدم التحليل شرحًا للعميل والمستخدمين المقصودين، ويتلخص دور المراجع في إيصال المعلومات بطريقة واضحة للمستخدمين. ويجب أن يتذكر المراجع أنه إذا كان العميل قادرًا على مراجعة التقرير بنفسه، لن يلجأ لطلب خدمات المراجع المهنية. لذلك يعتمد العملاء على تحليل البيانات والمخاوف الرئيسة والمتطلبات بموجب الأنظمة أو المعايير، ويجب على المراجع بدوره أن يحرص على تحليل وتفسير كل مشكلة ظاهرة في تقرير التقييم.

4.4.1.1.4 التصحيح: الخطوة الرابعة

التصحيح هو آخر مرحلة في نموذج (PSAC). ويعتمد العملاء والمستخدمون المقصودون على التصحيحات المقدمة في تقرير المراجعة، ليس فقط لتساعدهم على فهم أخطاء التقييم قيد المراجعة، لكن أيضًا لما ينبغي أن يتضمنه التقييم المناسب والقائم على أسس جيدة. تهدف خطوة التصحيح إلى تقديم حلٍّ لكل مشكلة. وعندما يُكتب تقرير المراجعة للتفاوض أو الفسخ... إلخ، سيعرف العميل أو الشخص الذي يبت في الوقائع كيفية تعديل المشكلة وتصحيحها لتقديم استنتاجات أكثر موثوقية واعتمادية. في الوقت نفسه، إذا تمكن كاتب تقرير التقييم قيد المراجعة من الاطلاع على تقرير المراجعة، فيمكنه الاستفادة من فقرة التصحيح.

ينبغي أن تكتب التصحيحات بطريقة مفهومة وواضحة ودقيقة. كما ينبغي أن يحتوي تصحيح المشكلة على طريقة حل المشكلة في التقييم، وأن يقدم أي معلومات مطلوبة أو بيانات ناقصة. وفي حال لم يتمكن المراجع من تقديم المعلومات الضرورية لأي سبب كان، فينبغي على الأقل ذكر ماهية تلك المعلومات. وتقع على عاتق المراجع مسؤولية تحديد عمق الشرح المطلوب للعميل أو المقيم المحتمل لفهم التصحيح.

أسلوب التكلفة في تقرير تقييم الآلات والمعدات قيد المراجعة:

يعتمد أسلوب التكلفة المستخدم في العديد من تقارير تقييم الآلات والمعدات بشكل أساسي على الحسابات الرياضية ومؤشرات وإتجاهات الأسعار دون اجراء تسويات للوصول القيمة للسوقية. وينبغي أن ينظر تقرير التقييم الذي يستخدم أسلوب التكلفة في جميع أشكال التقادم (المادي والوظيفي والاقتصادي) وأن يشمل بعض التسويات للقيمة السوقية. ويمكن أخذ هذه التسويات في الاعتبار من خلال اتسوية طريقة إعادة الإنتاج إلى طريقة الإحلال وتعديل النتائج والقيمة النهائية لتناسب السوق من خلال أخذ عينات بسيطة من السوق. لذا ينبغي على المراجع دراسة طرق أسلوب التكلفة المستخدمة في تقرير التقييم قيد المراجعة لتحديد ما إذا تمت تسويتها بطريقة مناسبة ودقيقة وأخذت السوق بالاعتبار.

4.5 الافتراضات والشروط المقيدة

تحمي الافتراضات والشروط المقيدة في تقارير المراجعة المراجع وتضفي النزاهة على عملية المراجعة.

4.5.1 الشروط المقيدة

عند كتابة تقرير المراجعة مع أو دون رأي في القيمة، ينبغي أن يعي المراجع أي شروط مقيدة للمهمة. كما ينبغي أن تدرج الشروط التي تحد نطاق العمل وبالتالي تؤثر في استنتاجات تقرير المراجعة وذلك لضمان موثوقية تقرير المراجعة ووضوحه. الشروط المقيدة هي في بعض الأحيان نتيجة لحالات لا يمكن تجنبها، في حين أن البعض الآخر يفرضها العميل على المراجع. وينبغي أن يعي المراجع أن نطاق العمل للمهمة يمكن أيضاً أن يحتوي شروطاً مقيدة.

قد تشمل القيود التي يمكن أن تؤثر على استنتاجات تقرير المراجعة على عدم إمكانية الوصول للعقار، وقلة المعلومات، والاعتماد على المعلومات المقدمة، أو عدم الوصول إلى أوراق عمل المقيم الأصلية.

ومن القيود الشائعة في عمليه المراجعة أن يُطلب من المراجع إعداد تقرير مراجعة يستند إلى البيانات الواردة في تقرير التقييم قيد المراجعة فقط. ويحدث هذا غالباً في تقارير المراجعة التي تحتوي على الرأي في القيمة، على سبيل المثال: يرغب العميل لمعرفة إذا كان المراجع سيصل لنفس الاستنتاج بناء على المعلومات نفسها في التقرير الأصلي. وعندما يقتصر المراجع، في مثل هذه الحالات، على استخدام البيانات الموجودة في تقرير التقييم قيد المراجعة فقط، أو أن يقتصر على استخدام بيانات معينة وبتاريخ معين، حينها ينبغي شرح هذه القيود بوضوح في تقرير المراجعة لكي تُفهم الاستنتاجات في سياق تلك القيود.

حتى في الحالات التي يُعد فيها المراجع بحثًا مستقلاً، يمكن أن يفرض العميل أو نطاق العمل، وغيرها من العوامل الخارجية بعض المحددات على المراجع. إذا كان للمهمة شروطاً مقيدة، فإن تضمين عنواناً منفصلاً للشروط المقيدة في جدول المحتويات لتقرير المراجعة سيفيد في الوصول السريع للعميل. وينبغي أن تذكر الشروط المقيدة بوضوح أي شروط مفروضة على عملية المراجعة وان تشرح بقدر الإمكان أسباب تلك القيود وكيف تؤثر أو قد تؤثر على المراجعة.

4.5.2 الافتراضات

ينبغي أن تذكر الافتراضات وتفسر بوضوح، وذكرت معايير التقييم الدولية 2020 نوعين من الافتراضات: المهمة والخاصة. كما ينص المعيار 101: نطاق العمل، الفقرة 20.3 (ك) على أنه «يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعة أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير».

تعتمد معظم تقارير التقييم على معلومات لا يمكن أن يثبتها المراجع أو أن يتحقق منها. وبالتالي، فإن الافتراضات شائعة في معظم تقارير التقييم ويمكن أن ترد في تقارير مراجعة التقييم. على سبيل المثال، إن الافتراضات التي ينبغي افتراض صحتها في تقرير التقييم تتعلق بحالة أسطول من الشاحنات المستخدمة ولم تتم معابنتها، أو الافتراضات حول صحة المقارنات السوقية للعقارات التي لم يعاينها المراجع شخصياً.

تكون الافتراضات في حالات المراجعة أكثر شيوعاً عندما يقدم في تقرير المراجعة رأياً في القيمة. تحمي ممارسة تحديد الافتراضات المؤثرة على البيانات والمعلومات كلاً من المراجع والعميل. ولهذا الأمر أهمية خاصة في الحالات التي تدحض الافتراضات التي يُعتمد عليها في المراجعة. ويضمن التقرير الذي يحدد بوضوح أي افتراضات أُعتمد عليها أثناء نطاق العمل فهم العميل للمعلومات أو البيانات التي لم يتحقق منها أو لا يمكن إثباتها.

قد تُذكر الافتراضات مع الشروط المقيدة في تقرير المراجعة، أو قد تُذكر منفصلة على حده بحسب ما يفضله المراجع.

4.6 القرارات المهمة والجوهرية

4.6.1 تحديد الأولويات للمشاكل

يجب على المراجع أثناء عملية المراجعة أن يستفيد من خبرته في التمييز بين العناصر المهمة وغير المهمة في تقرير التقييم قيد المراجعة. ويجب على المراجع عند تحديد مجال تركيز تقرير المراجعة أن يضع بالاعتبار العميل والمستخدمين المقصودين، وما هي المعلومات المطلوب فهمها أولاً؟ أو فهم معظمها أو جزء منها أو لا شيء منها؟ أي المشاكل في تقرير التقييم قيد المراجعة، أكثر أهمية بالنسبة لهم فيما يتعلق باحتياجاتهم من طلب المراجعة؟

يعتمد العميل والمستخدمون المقصودون على المراجع لتحديد العناصر والمشاكل الهامة والجديرة بالذكر والمشاكل الأقل أهمية. وأثناء القراءة الأولية لتقرير التقييم قيد المراجعة، يُنصح المراجع بتحديد المشاكل الظاهرة وتسجيلها في نموذج مراجعة التقييم (الملحق ط). وتساعد الملاحظات الموثقة في النموذج عملية تحليل معايير وقواعد عدم الامتثال لتصنيف المشاكل بحسب أهميتها وموثوقيتها.

يعتبر تحديد أولويات المشاكل أقل أهمية في تقرير التقييم قيد المراجعة. بدلاً من ذلك يُنصح المراجع أن يكون شمولياً ومجهداً في تسجيل كافة المشاكل الموجودة أو المشتبه بها في تقرير التقييم قيد المراجعة. وهذه مرحلة «جمع المعلومات» في العملية، وبعد تحديد جميع المشاكل بصورة مناسبة، يصدر الحكم حول أهميتها وعدم أهميتها. إن المراجع ذو الخبرة سيعرف مباشرةً أي المشاكل مهمة وأيها أقل أهمية، ويسجل البيانات التي ينبغي تسجيلها في النموذج.

يحلل المراجع عند اكتمال القراءة الأولية ما إذا كانت النتائج والمشاكل موضحةً بطريقة منهجيةً وفق المعايير والسياسات المطلوبة، مع أهمية هذه المعايير ومستوى عدم الامتثال لها، أخيراً سيحدد المراجع أهمية كل مشكلة، ويؤثر تحديد الأهمية من عدمها على ترتيب المشاكل في تقرير المراجعة.

شرحت معايير التقييم الدولية العلاقة بين المصطلحين «هام أو جوهري»²⁴ فيما يتعلق بالبيانات والحكم التقديري: يحتاج تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية إلى الحكم التقديري المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب سياق جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) تعتبر هامةً أو جوهريةً إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية أو الجوهرية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.

يمكن للمراجع بعد تحديد تلك المشاكل بشكل صحيح أن يحدد أهمية كل مشكلة وتصنيفها في مجموعة المشاكل. وينبغي تصنيف الأخطاء الأكثر أهمية في المرتبة العليا، بينما تُرتب الأخطاء المطبعية أو مشاكل التقييم في المرتبة الأدنى إن وجدت. ويُنصح المراجع بترتيب عرض المشاكل في تقرير المراجعة وأن يبدأ بالمشاكل المهمة وذلك لتسهيل قراءة تقرير المراجعة للعميل والمستخدمين المقصودين ومراعاةً لهم. قد تتضمن هذه المشاكل المهمة تلك المشاكل التي تؤثر على القيم التي تم التوصل إليها، أو المخالفات الصارخة لمعايير التقييم الدولية، أو تشير إلى أي قصور شديد في المستوى المتوقع من العناية الواجبة.

ويعتمد ترتيب المشاكل على المراجع، ولكن ينبغي البدء بالمشكلة الأكثر أهمية أو المشكلة الأكبر تأثيراً على استنتاج القيمة أو الامتثال للمعايير وما إلى ذلك. وينبغي أن تكون المشاكل الثانوية في المرتبة الأقل، وهكذا في قائمة المشاكل للتقييم قيد المراجعة. وأخيراً، تأتي المشاكل الأقل تأثيراً على موثوقية تقرير التقييم قيد المراجعة، مثل: الأخطاء الإملائية أو النحوية، حسب الضرورة.

يجب النظر في طريقة عرض المشاكل وتحليلها بدقة، وذلك لضمان سلامة تقرير المراجعة وحماية لسمعة المراجع. يجب أن يأخذ المراجع كلاً من نطاق العمل والعميل في الاعتبار عند تحديد المشاكل التي تُذكر في تقرير المراجعة. وقد يفقد المراجع مصداقيته عندما يبدأ تقرير المراجعة بالنقد لمشاكل التقرير الطفيفة، بدلاً من المناقشة المباشرة لتحليل المقارنات غير الكافي، أو عدم كفاية تحديد الأصول، أو عدم وجود قيمة محددة. إذا طلب العميل مراجعة التقرير لتحديد الرأي في القيمة كـمبلغ نقدي أو كان لأغراض التقاضي أو أي حسابات مبلّغ مالي معتبر، فإنه سيستاء من تقرير المراجعة الذي يبدأ بذكر مشاكل مثل عنوان غير صحيح أو خطأ في الرقم التسلسلي مثلاً.

إضافةً لذكر المشاكل الرئيسية، يجب على المراجع أن يقرر كيفية التعامل مع المشاكل الأقل أهمية في التقرير. ويمكن إدراج مشاكل تقرير التقييم قيد المراجعة التي تعتبر أقل ضرراً منفصلة أو قد تدمج كمشكلة واحدة. فعلى سبيل المثال، قد يُذكر في تقرير المراجعة جميع الأخطاء الإملائية، والمطبعية وغيرها، كمشكلة واحدة في التقرير ويفضل ذكرها آخرًا. وسيوضح ترتيب المشاكل الطفيفة في النهاية أنها أقل ضرراً من المشاكل الأخرى المهمة، مثل عدم الامتثال، وخطأ في أساس القيمة، ومقارنات غير مناسبة وغيرها من المشاكل التي تؤثر بشكل كبير على القيمة.

يقع على عاتق المراجع مسؤولية تحديد المشاكل الهامة وغير الهامة. فإن صلاحية ونزاهة كلاً من تقرير المراجعة والمراجع أمران مهمان ويجب النظر فيهما عند إعداد التقرير. وإن المراجع الذي يركز على الغرض من المراجعة ويفهم متطلبات العميل، سينظم تقرير المراجعة بوضوح ويرتبه بشكل سردي مناسب، ليضمن أن التقرير يلبي الغرض.

4.6.2 طول التقرير

ينبغي أن يؤخذ بالاعتبار طول التقرير عند تحديد كيفية ترتيب تقرير المراجعة، خاصة في تقارير التقييم التي تحتوي على العديد من المشاكل. ويجب أن يتسق طول تقرير المراجعة مع المعلومات المدرجة. بسبب طول وقصر تقرير المراجعة مشكلةً في الفهم للعميل وللشخص المطلع عليه، لأن التقرير الطويل لن يُقرأ والقصير لن يُفهم. وفي كلا الحالتين، قد يرفض العميل أو الشخص المطلع عليه المعلومات المقدمة في تقرير المراجعة. وبالتالي، يجب على المراجع أن يوازن بين المصالح لينتج عمل يناسب العميل وغرض تقرير المراجعة. نؤكد ونكرر أنه يقع على عاتق المراجع مسؤولية اختيار أفضل سبل لتحديد أولويات المشاكل وفعالية تنظيمها باستخدام نموذج (PSAC) في تقرير المراجعة.

يُقدَّر العميل والمستخدمون المقصودون لتقرير مراجعة التقييم المركز والدقيق والمدروس في ختام المراجعة. فإن تلخيص محتويات تقرير المراجعة الواردة في نموذج (المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح) الذي نوقش سابقاً، ما هو إلا خلاصة لنتائج التقرير. وتساعد إعادة صياغة النتائج النهائية وتلخيصها العميل في فهمها. ويمكن إعادة صياغة ذكر الاستنتاجات أو تفصيلها أو تلخيصها بحسب ما يراه المراجع. فعلى سبيل المثال، قد يستفيد القارئ من إدراج مخلص قصير يستذكر فيه أهم المشاكل الواردة في صلب التقرير. والنتيجة الأكثر أهمية من التلخيص هي جعل العميل والمستخدمين الآخرين يثقون في تقرير التقييم قيد المراجعة.

كما يمكن أن يكرر الملخص وخاتمة تقرير المراجعة النقاط التي وجد فيها تقرير التقييم قيد المراجعة مفتقراً للصفات الخمس التي تعتبر مهمة للتقييم، ومذكراً العميل بأقسام التقييم قيد المراجعة التي لم تكن مناسبة أو مقبولة أو دقيقة أو منطقية أو كاملة. ويملك كل مراجع قرار اختيار أفضل طريقة في كيفية تسليط الضوء على الصفات الخمس ليختتم تقرير المراجعة.



5

الامتثال لمعايير التقييم الدولية في تقرير المراجعة



يصف هذا الفصل جانبين مهمين للامتثال لمعايير التقييم الدولية في تقرير المراجعة، حيث يجب أن يُعد تقرير المراجعة ويكتب وفقاً لمعايير التقييم الدولية المتعلقة بتقرير التقييم. ويجب أيضاً على المراجع قياس الامتثال لمعايير التقييم الدولية في التقييم قيد المراجعة. في نهاية هذا الفصل سيفهم المراجع المشاكل المتعلقة بالامتثال لمعايير التقييم الدولية في كلاً من تقرير التقييم قيد المراجعة وتقرير مراجعة التقييم المكتمل.

يقدم هذا الفصل المشورة فيما يتعلق بالمشاكل المتعلقة بالامتثال لمعايير التقييم الدولية في كلاً من إعداد وكتابة تقرير المراجعة ومناقشة أهم الأمور للمراجع.

كما ذكر سابقاً فإن معايير المراجعة أقل من معايير التقييم في معايير التقييم الدولية. ومع ذلك، يقع على عاتق المراجع مسؤولية إعداد وكتابة تقرير مراجعة التقييم التي تمثل لمعايير مراجعة معايير التقييم الدولية، فضلاً عن معايير التقييم التي تعتبر قابلة للتطبيق وهذا الدليل لمراجعة التقييم.

يتعاقد المراجعون المهنيون على مهام لتقديم آراء حول تقارير التقييم. ويجب أن تُقدّم تقارير المراجعة أحكاماً موضوعية وغير متحيزة بطريقة مدعومة وذات مصداقية. ويجب الالتزام بالامتثال للمعايير بصراحة ليس لأن العامة يعتمدون على المراجعين للتقييمات الفردية فقط بل لأن هذا هو ما يحدد الثقة في التقييم بشكل عام.

يجب أن تنفذ جميع تقارير المراجعة وفقاً لجميع المبادئ المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية التي تناسب الغرض وشروط نطاق العمل²⁵، بما فيها ما إذا كان ينبغي إبداء الرأي في القيمة في تقرير المراجعة بحسب ما يحدده الغرض من تقرير المراجعة.

قد يستفيد المراجع من دراسة نماذج تقارير المراجعة الملحقة بهذا الدليل لتقييم العقارات والمنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات في الملحق (ك).

5.3.1 الاعتماد

يجب أن يكون المراجع مقيماً مؤهلاً وذلك امتثالاً لمعايير التقييم الدولية، وتشترط الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين (تقييم) أن يكون المقيّم معتمداً ليمارس التقييم، ويجب أن تكون مؤهلات المراجع مساوية على الأقل أو أعلى من المقيّم الذي أعد تقرير التقييم قيد المراجعة.

5.3.2 الاستقصاء والمعلومات

يشترط على المراجع أن يجري البحوث والاستقصاءات التي تناسب غرض مهمة مراجعة التقييم²⁶. فمن الواجب الامتثال لكل قواعد معايير التقييم الدولية ومتطلباتها عند كتابة تقرير المراجعة. معايير التقييم الدولية 2020، المعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، تقدم الفقرة 20.4²⁷ توجيهاً عند الاعتماد على معلومات من طرف آخر غير المقيّم أو المراجع.

اعتماداً على نطاق العمل الذي سينفذ في المهمة، قد يتقيد المراجع باستخدام المعلومات الواردة فقط في تقرير التقييم قيد المراجعة، أو ربما يقتصر على جزء محدد من معلومات السوق. وفي الحالات الأخرى، قد يعطي نطاق العمل المراجع حريةً كاملة في البحث عن البيانات من السوق أو قد تقدم له ملفات وأوراق العمل للتقييم قيد المراجعة. وتُحدد المعلومات المتوفرة في نطاق العمل والغرض من المراجعة. وعلى الرغم من ذلك، قد يوضع حدود على الاستقصاء والمعلومات، فيجب على المراجع أن يشرح تلك الحدود في نطاق العمل. وينبغي أن يذكر تقرير المراجعة بوضوح الأجزاء التي اعتمد فيها على المعلومات المقدمة من الآخرين. وهذا يبين مقدماً مدى مصداقية الرأي، بناءً على الإعتماد على المعلومات التي قدمها الآخرين.

5.3.3 فهم التقارير

من المهم أن يذكر تقرير المراجعة جميع المعلومات اللازمة لفهم الاستنتاجات فهماً سليماً مع الأخذ بالاعتبارات والمتطلبات²⁸. ويجب على المراجعين الامتثال للمعايير المطبقة وتقديم تقارير موثوقة ومفهومة لكونها مناسبة ومقبولة ودقيقة ومنطقية وكاملة. (لأمثلة على تقارير المراجعة انظر الملحق ك). يعرض تقرير المراجعة النهائي نتائج القياس والتحليل: الرأي المحدد حول جودة العمل في إطار التقييم قيد المراجعة. وهذا الرأي هو ما يعتمد عليه العميل لاتخاذ القرار والحكم حول تقرير التقييم، لأغراض متعددة. وبالتالي، يقع على عاتق المراجع مسؤولية إعداد تقرير المراجعة بالتركيز على معايير التقييم الدولية والجودة المتوقعة من تقرير التقييم وتقديم تقرير مراجعة يناقش أوجه القصور الأساسية ونقاط الضعف في تقرير التقييم لتحقيق غرض المراجعة وتوضيح اللبس للعميل.

5.4 الامتثال لمعايير التقييم الدولية: قياس تقرير التقييم قيد المراجعة

تُدرج القائمة المرجعية لإعداد تقارير المراجعة (الملحق ح) معايير التقييم الدولية المطلوبة في تقييم العقارات والمنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات. سيجد المراجع أن هذه الأداة مفيدة في الإعداد لقياس الامتثال في التقييم قيد المراجعة. ينبغي أن تستخدم القائمة المرجعية بالإقتران مع نموذج مراجعة التقييم (الملحق ط)، والذي يعتبر أداة مفيدة لتحديد المشاكل كما وردت في التقييم قيد المراجعة. ويُنصح المراجع بالرجوع للملحق (ز) الذي يسرد الأخطاء الشائعة والظاهرة في تقارير التقييم والمراجعة.

٢٦ معايير التقييم الدولية، المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، فقرة ٢٠.١ ص ٣٦

٢٧ معايير التقييم الدولية، المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، فقرة ٢٠.٤ ص ٣٦

٢٨ معايير التقييم الدولية، المعيار ١٠٣: إعداد التقارير، فقرة ١٠.١ ص ٣٠

تخدم هذه الأدوات المراجع في إعداد محتوى تقرير المراجعة وكتابة تقرير ممثل للمعايير. توجه القائمة المرجعية وتركز انتباه المراجع أثناء المراجعة الأولية، بينما يقدم النموذج سجل منظم للعناصر والمحتويات غير الممتثلة للمعايير التي لم تظهر في عملية المراجعة. ويذكر الملحق (ز) الأخطاء الشائعة التي يمكن أن يقع فيها المراجع. وفق معايير التقييم الدولية، يجب أن يقاس امتثال التقييم قيد المراجعة للمعايير المعتمدة والأنظمة واللوائح، وكذلك تحليلها بحسب المنهجية المقبولة لكل فرع من فروع التقييم. وهذا القياس الدقيق والموضوعي للتقييم قيد المراجعة وتحليله هو العنصر الأساسي الكامل لعملية المراجعة.

تناقش الأقسام التالية بإيجاز بعض الأجزاء الهامة للمراجع في تحليل التقييم قيد المراجعة. تحتوي القائمة المرجعية (الملحق ح) على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بأسئلة محددة ليسترشد بها المراجع. سيلاحظ المراجع اليقظ أن نطاق عمل تقرير التقييم معيار مهم في الإجابة على الكثير من الأسئلة الواردة فيما يتعلق بالمعايير العامة لمعايير التقييم الدولية 101 و102 و103 و104 و105. وبالتالي، من الضروري أن يُعد المراجع فهمًا شاملاً لنطاق عمل تقرير التقييم لإعداد وتقديم تقرير مراجعة فعال.

5.4.1 المعيار 101: نطاق العمل

يشمل نطاق العمل لتقرير التقييم قيد المراجعة العديد من العناصر، ويجب دراستها ووزنها بحسب معايير التقييم الدولية 2020 المعيار 101: نطاق العمل.

يكون الاعتبار الأول عادةً ما إذا كان نطاق العمل ملائمًا لغرض المراجعة أم لا. وهذا يثير أسئلة حول وضوح شرح الغرض المقصود وكذلك مدى دقة ذكر نطاق العمل المنجز بما في ذلك أي تغييرات على نطاق العمل خلال التقييم. وينبغي أن يخاطب نطاق العمل المنجز بالتقرير، طبيعة التقييم ومداه، بما في ذلك أي حدود أو قيود على المعاينة؛ والبحث والمنهجية والتحليل؛ وطبيعة ومصادر المعلومات المذكورة وكذلك مدى اعتماد المقيّم على تلك المعلومات. أيضًا ينبغي تحديد الافتراضات المهمة أو الخاصة في التقييم أو كلاهما.

ينبغي ذكر المعلومات المهمة الأخرى التي وردت في تقرير التقييم قيد المراجعة، مع تحديد نوع تلك المعلومات: مثل هوية المقيم والعميل وأي مستخدمين مقصودين آخرين وتاريخ التقرير وتاريخ نفاذ الرأي في القيمة. والتحديد الأهم هو تحديد الأصول محل التقييم، ويجب أن يضمن المراجع شمولية التقرير على التفاصيل الكافية والمناسبة لتحديد الأصول محل التقييم بشكل صحيح. سيختلف مستوى الوصف بناءً على نوع الأصول محل التقييم: المنشآت الاقتصادية أو العقار أو الآلات والمعدات، كما أن لكل فرع من فروع التقييم توقعاته لتحديد الأصول محل التقييم.

هذا البحث في عناصر نطاق العمل ليس شاملاً، ويمكن الرجوع للقائمة المرجعية لتقرير المراجعة (الملحق ح) لإرشادات شاملة لمعايير التقييم الدولية 2020، المعيار 101: نطاق العمل.

5.4.2 المعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

إن الاعتبار الأساسي عند مراجعة الامتثال هو ما إذا كان تقرير التقييم قيد المراجعة تم إعداده وتقديمه بما يتوافق مع جميع مبادئ معايير التقييم الدولية الملائمة للغرض والاشتراطات المنصوص عليها في نطاق العمل، كما ذُكرت في القسم السابق. العديد من العناصر الواردة في المعيار 102: على سبيل المثال تشير منشآت الأعمال والمصالح التجارية مباشرةً إلى تساؤلات حول نطاق العمل كالتالي:

- هل هناك دليل كافٍ يدعم منهجية وتحليل واستنتاج التقييم بشكل صحيح؟
- هل المعلومات التي قُدمت للمقيم واعتمد عليها موثوقة ومعتمدة؟
- في حال كانت استقصاءات المقيم محدودة بسبب العميل، هل تؤثر هذه الحدود على امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة؟

يجب أن يلاحظ المراجع بالتحديد ما إذا كان التقرير متبعًا لمعايير مختلفة عن معايير التقييم الدولية أم لا، ينبغي أن ينص التقرير بوضوح على أي حالة خروج في المعايير الأخرى عن معايير التقييم الدولية.

5.4.3 المعايير الخاصة بالفروع

من المهم عند مراجعة أي تقرير الأخذ بالاعتبار المعايير الأساسية الخاصة الواردة في معايير التقييم الدولية. يجب على المقيّم اعتبار ما إذا كان تقرير التقييم قيد المراجعة يمثل معايير التقييم الدولية 2020، المعيار 200، منشآت الأعمال والحصص فيها وذلك عند مراجعة أصول المنشآت الاقتصادية، المعيار 210؛ الأصول غير الملموسة و220: الالتزامات غير المالية. بنفس الطريقة ينبغي أن تمثل تقارير تقييم الآلات والمعدات مع المعيار 300: الآلات والمعدات، وينبغي أن تمثل تقارير تقييم العقارات مع المعيار 400: الحقوق والمصالح العقارية والمعيار 410: العقارات التطويرية من معايير التقييم الدولية.

5.4.4 المعيار 103: إعداد التقارير

يركز المعيار 103 من معايير التقييم الدولية 2020 أساسًا على كيفية الإقصاد عن نطاق العمل ومناقشته في التقرير. ويقيم المراجع في هذا الجانب مدى وضوح ودقة التقرير في إيصال نطاق المهمة للعميل أو أي مستخدمين مقصودين آخرين. ويجب أن يبلغ التقرير نطاق العمل المنجز، ويشرح أساليب الوصول للقيمة، ويناقش الأساليب المستخدمة، ويفصح عن أي مدخلات أساسية مستخدمة أو افتراضات واردة في تقرير التقييم، ويقدم استنتاجًا للقيمة التي تم التوصل إليها. كما يجب تحديد تاريخ التقرير والإشارة بوضوح إلى تاريخ نفاذ الرأي في القيمة.

5.4.5 المعيار 104: أسس القيمة

لا يصلح أي استنتاج للقيمة ما لم يحدد استخدام أساس القيمة المناسب. معايير التقييم الدولية 2020، المعيار 104: يناقش هذا المعيار أسس القيمة من ناحيتين: الأولى، التوجيه من نطاق عمل تقرير التقييم، فيجب على المراجع التأكد من استخدام تقرير التقييم قيد المراجعة لأساس القيمة ذا الصلة بحسب الاشتراطات والغرض من التقييم. تدرس الخطوة التالية أسس القيمة وعلاقتها بالأصول محل التقييم. يجب أن ينص التقرير على الافتراض أو الافتراضات لتوضيح حالة الأصل (الأصول) وذلك في سياق التبادل الافتراضي.

5.4.6 المعيار 105: أساليب وطرق التقييم

يشير المعيار 105 إلى تقدير المراجع لنطاق العمل (المعيار 101) وكذلك المشاكل المتعلقة بإعداد التقارير (المعيار 103)، مع التركيز على أحد الأمور الأساسية للتقييم، وهي أساليب وطرق التقييم. وي طرح سؤال مثل، هل اهتم التقرير اهتمامًا كافيًا بالأساليب ذات الصلة والملائمة للتقييم؟ وللإجابة على هذا السؤال قد يجد المراجع أنه من الضروري تقديم تقرير يدعم اختلاف الرأي فيما يتعلق بأسلوب التقييم الأنسب لغرض تقرير التقييم قيد المراجعة.

5.5 الخاتمة

يعتبر الامتثال أمرًا هامًا في المراجعة، وتشمل مسؤولية المراجع كلاً من تقدير امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة والتزامه بعرض تلك النتائج في تقرير متوافق أيضًا. إن هذا الدليل والأدوات المقدمة في الملاحق ما هي إلا محاولة لتوجيه وإرشاد المراجع في قياس وكتابة تقارير ممثلة للمعايير، سواء كانت تقارير تقييم أو تقارير مراجعة. إن عملية المراجعة هي عملية متكاملة ومكاملة لبعضها البعض، لضمان أن تقرير التقييم قيد المراجعة مقدم بطريقة تتوافق مع جميع المعايير الملائمة.



Summary Report



6

الملاحق



نموذج سجل المهام

رقم الملف	رقم الملف	المالك	النوع	اسم الشارع	المنطقة/ الحي	المدينة	الغرض	الأتعاب	الحالي	السابق
١٠٠١	شركة أي بي سي	خالد بن محمد	مصنع	شارع المنازل	حي الأنهار	الرياض	قيمة التأمين	١٥٠٠ ريال سعودي		
١٠٠٢	مصفاة تكرير ١	محمد زياد	مصفاة تكرير	شارع النخيل	حي الزهور	بريدة	اتفاقية شراء الطاقة	١٠٠٠ ريال سعودي		
١٠٠٣	شركة التصنيع السعودية	فيصل بن ناصر	هندسية	شارع أفراح	حي حركات	جدة	ضمان قرض	١٥٠٠ ريال سعودي		

الإحالة	الملاحظة	تاريخ الدفع	المبلغ المدفوع	المبلغ المستحق	القيمة	تاريخ الخروج	تاريخ الدخول
		٢٠١٩/١١/٧	١٥٠٠ ريال سعودي	٠ ريال سعودي	٢٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي	٢٠١٩/١١/٤	٢٠١٩/١٠/٢٥
المحامي أحمد		٢٠١٩/١١/٣	١٠٠٠ ريال سعودي	٠ ريال سعودي	٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٠١٩/١١/٢	٢٠١٩/١٠/٢٧
				٧٥٠ ريال سعودي			٢٠١٩/١١/٥

مقابلة العميل

صاحب المقابلة: _____
 (اسم الموظف الذي أجرى المقابلة)

اسم الشخص: _____
 الشخص الذي كلفه: _____

اسم العميل: _____

العنوان البريدي للعميل الذي طلب التقرير: _____

رقم الهاتف: _____
 البريد الإلكتروني: _____

الفاكس: _____

المستخدمين المقصودين الآخرين: _____

نوع الأصل قيد المراجعة:

مبنى أرض تجهيزات وتركيبات المعدات التقنية والمكتبية الآلات والمعدات
 أخرى: _____

وصف مختصر للأصل:

عنوان الأصل:

اسم مالك العقار:

نوع الرأي المقدم:

المراجعة مراجعة مع رأي للقيمة

الغرض من المراجعة :

رقم تقرير التقييم: _____

هل قُيِّم الأصل من قبل: نعم لا تاريخ التقييم: _____

المعلومات المتوفرة للمراجع:

أوراق العمل	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	المصدر:
الوصف القانوني / الصك	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	المصدر:
المسقط الأفقي/مخطط البناء	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	المواصفات <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا
تقرير التقييم السابق	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
سجل الأصول الثابتة	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
وثيقة التأمين	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
شهادة تسجيل العميل	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
قائمة مجلس إدارة العميل	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
فريق إدارة العميل	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
شهادة تسجيل المستخدم المقصود	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
إدارة المستخدم المقصود	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	

التفاصيل المطلوبة للتأكد من استقلالية المقيم وعدم تضارب مصالحه وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين ونظام مكافحة غسل الأموال.

نوع تقرير المراجعة:

سردي متكامل نموذج ملخص

عدد النسخ المطلوبة: _____ (إذا طُلب التقرير ورقياً)

طريقة تسليم التقرير:

البريد السريع ارسال بريد الكتروني إلى: _____

يستلمه:

شركة توصيل: رقم#: _____

رسوم المراجعة: _____

طريقة السداد:

١. نقدًا عند الاستلام _____ اسم الشخص المسؤول عن الدفع: _____
٢. هل سيتم السداد قبل المعاينة؟ نعم لا
٣. تسليم الفاتورة للشخص الذي يطلب التقرير؟ معتمد من الإدارة نعم لا
٤. إذا كان التوصيل يستغرق أكثر من يوم، يرجى تضمين رقم الحساب وشركة التوصيل المفضلة
 UPS أرامكس فيدكس DHL رقم الحساب: _____

ملاحظات أخرى:

- العميل طلب التقرير: نعم لا تاريخ الطلب _____
- هل تبع الطلب خطاب التكليف والتعاقد: نعم لا

مصفوفة تقدير المخاطر

خطير	عالي	عالي	متوسط	متوسط	
عالي	عالي	متوسط	متوسط	متوسط	
عالي	متوسط	متوسط	متوسط	متدني	
متوسط	متوسط	متوسط	متدني	متدني	
متوسط	متوسط	متدني	متدني	يمكن تجاهله	
٥	٤	٣	٢	١	الإحتمالية
يتوقع حدوثه بإحتمالية عالية	ممكنة الحدوث بإحتمالية عالية	ممكنة الحدوث بإحتمالية متوسطة	غير محتمل الحدوث أو يمكن أن تحدث بإحتمالية بسيطة	غير محتمل الحدوث او يمكن أن يحدث بإحتمالية يمكن تجاهلها	احتمالية الحدوث خلال س سنوات
%١٠٠-٨٠	%٨٠-٦٠	%٦٠-٤٠	%٤٠-٢٠	% ٢٠-٠	

التأثير	قانوني/تنظيمي	السمعة	مالي	تشغيلي
	يؤدي إلى عقوبات قانونية مثل غرامات مالية وإلغاء الترخيص	الإساءة لسمعة المنشأة أو المقيم	خسارة مالية للمنشأة (%) من الإيرادات السنوية)	خسارة في الأعمال، وزيادة في الجهود الإدارية
٥	الإيقاف أو الفصل	ضرر كبير على نطاق وطني وعلى فترة طويلة	>١٠%	خسارة كبيرة وجهود أكبر في الإدارة
٤	التأنيب	ضرر على نطاق وطني للسمعة	١٠-١,٠%	خسارات متكررة وجهود إدارية كبيرة
٣	إنذار	ضرر متوسط على نطاق وطني	١,٠-٠,١%	خسارات واردة، جهود إدارية متوسطة
٢	خرق كبير للسياسات الداخلية فقط	ضرر متوسط على نطاق المنطقة	٠,٠١-٠,١%	خسارات بسيطة متكررة، وجهود إدارية بسيطة
١	عدم الامتثال للسياسات الداخلية فقط	ضرر محلي قصير المدة	<٠,٠١%	خسارات بسيطة متقطعة، وجهود إدارية بسيطة

الافتراضي	الاحتمال	اتساع النطاق	تسريب	مصلحة	مراجعة ذاتية	تضارب مصالح	تأييد	ألفة	تهديد	إهمال	سرية
	١	١	١	١	١	٣	٥	٤	١	١	٢

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

✓

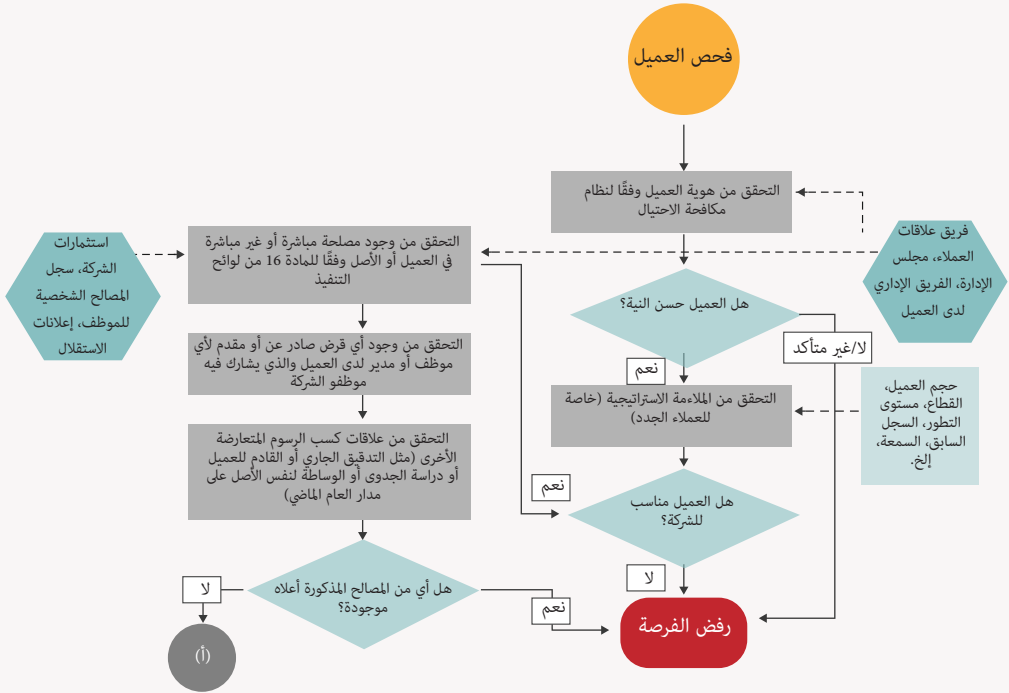
✓

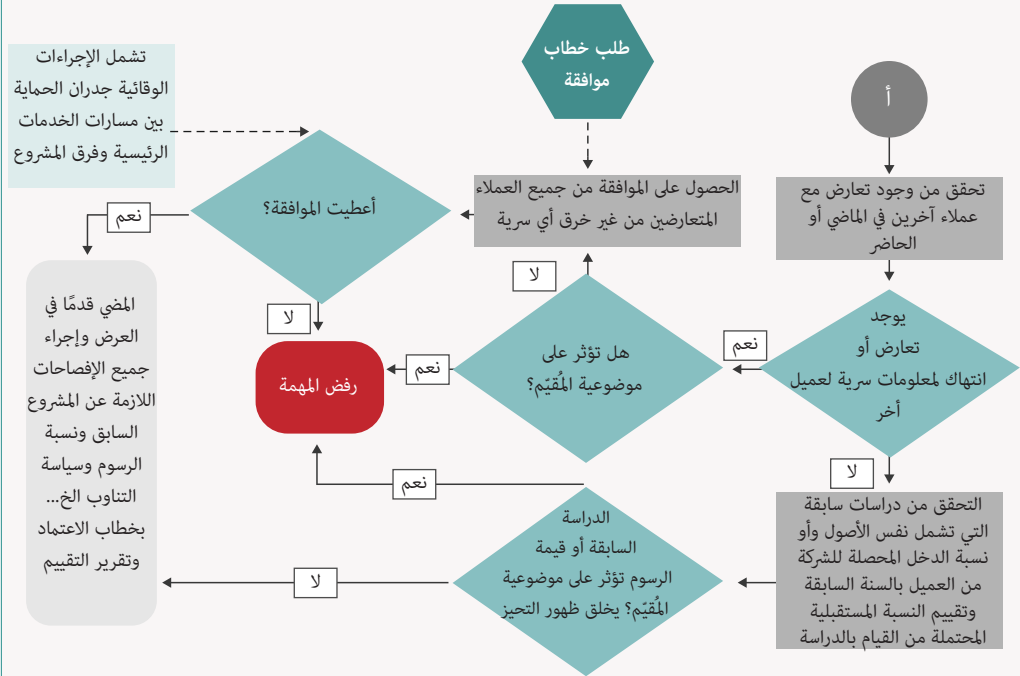
✓

✓

✓

فحص العميل





نموذج تقدير الأتعاب

اسم المشروع

ميزانية المشروع الموثقة التاريخ

اسم الرتبة	رتبة	تكلفة الوقت	معدل التكلفة	الساعات	جمع البيانات	مراجعة أو تقييم مبدئي	مراجعة التسمي مع المرفق	اعداد التقرير	مراجعة التقرير	إيرادات المشروع حسب الرتبة	رتبة
اتضاء المرفق											
	شريك			2	-	1.0	-				
	مدير تنفيذي			-	-	-	-				
	مدير			1	-	1.0	-				
	مساعد مدير			2	-	2.0	-				
	مدير اداري			22	-	-	1.0				
	موظف رئيسي أو اداري			-	-	-	-				
	مساعد تنفيذي			-	-	-	-				
	محلل درجة 3			-	-	-	-				
	محلل درجة 2			-	-	-	-				
	محلل درجة 1			42	2.0	30.0	-				
المجموع											
				69	3	34	4	14	14	-	
إيرادات المشروع حسب المهمة (ريال سعودي)											
التكلفة حسب المهمة (ريال سعودي)											

اجمالي الساعات	ر. س.	الرسم
69	-	اجمالي التكاليف
	-	هامش الربح
	-	أشرفا شريك
	-	التحقق
	-	اجمالي الإيرادات

نموذج عرض

1. خطاب التقديم

عند إعداد خطاب التقديم الأولي لمهمة المراجعة، يجب على المراجع أن:

- يسلم الخطاب في ورق رسمي، بحيث تحتوي الترويسة على اسم المنشأة وعنوانها ورقم سجلها التجاري.
- يذكر عنوان العميل (لعناية مسؤول التواصل أو الشخص المنصوص عليه في طلب تقديم العروض).
- يضيف رقم مرجعي فريد للعرض عند الحاجة.
- يشير إلى طلب العميل سواء كان عن طريق البريد الإلكتروني أو مكالمة هاتفية أو الاجتماع، حسب الموضوع والتاريخ والرقم المرجعي المعطى.
- يبرز استعداد الشركة وقدرتها التنافسية لتلبية متطلبات العميل، كما هو موضح في العرض.
- يحدد ما إذا كان العرض المالي والفني مقدم في ملف واحد أم في ملفات منفصلة.
- يؤكد رغبة المنشأة في التعامل مع العميل وفقا لشروط العمل، كما هو مذكور في طلب تقديم العروض، أو وفقا لشروط المنشأة كما هو مذكور في العرض أو الشروط التي تم التفاوض عليها.
- يذكر اسم وعنوان المقيم الذي سيكون مسؤول التواصل مع العميل ويتابع العرض معه.
- يحدد اسم وعنوان الشخص الذي سيقوم بتوقيع التعاقد بمجرد تعميم المنشأة، مثل المدير التنفيذي للمنشأة أو الشريك الإداري أو مدير القسم.

2. المحتويات

من المناسب إضافة جدول محتويات عند تقديم عرض لمهمة مراجعة، وينبغي أن يشمل كافة الأقسام التالية.

القسم	رقم الصفحة	الطول المقترح
العرض الفني		
الملخص التنفيذي	4	صفحة إلى صفتين
التعريف بالمنشأة	5	1-5 صفحات
تحديد المشكلة	6	صفحة إلى صفتين
الأسلوب والمنهجية	7	2-3 صفحات
فريق عمل المشروع	8	صفحة إلى صفتين
الجدول الزمني	9	صفحة إلى صفتين
العرض المالي	11	صفحة إلى صفتين
الملاحق	12	2-4 صفحات
إخلاء المسؤولية	13	صفحة إلى صفتين

3. الملخص التنفيذي

يقدم الملخص التنفيذي نبذة عامة عن العرض ويكون آخر جزء يُكتب، ويحتوي الملخص على المواضيع التالية:

- خلفية عن المشروع والتي تشمل وصف موجز للأصل محل التقييم، والغرض من المراجعة، وتحديد هوية العميل وأي مستخدم آخر مقصود.
- تحديد الغرض من العرض.
- خلاصة منهجية التقييم المقترحة، ويتضمن ذلك مخطط شامل للنطاق، والأساليب المتبعة ومدة المشروع.
- لمحة موجزة عن المنشأة، والفريق المكلف، وخبرتهم (مع الإشارة إلى مهام التقييم السابقة والمشابهة)، ومعايير الجودة المعتمدة.
- شرح ترتيب العرض.

4. التعريف بالمنشأة

يجب تقديم نبذة موجزة عن الشركة للعميل وقد تشمل النبذة ما يلي:

- نوع ملكية المنشأة (مؤسسة فردية أو شركة).
- وصف الأنشطة التجارية الأساسية للمنشأة وتحديد موقعها.
- تقديم وصف موجز عن تاريخ المنشأة، وانجازاتها السابقة وعملائها الرئيسيين (مع مراعاة قيود السرية).
- تعريف الأنشطة المهنية للمنشأة، والقيم، والمعايير الأخلاقية وبرامج الجودة، والجوائز والاعترافات التي حصلت عليها في المجال.
- تقديم دراسات وملخصات موجزة للمشاريع المعنية (مع مراعاة السرية)..
- تقديم معلومات العملاء السابقين (تعتمد على موافقتهم).

5. تحديد المشكلة

تحديد مفهوم المراجع لمشكلة العميل عن طريق تحديد كلاً مما يلي:

- العميل
- المستخدمين المقصودين
- الأصل أو المصلحة محل التقييم
- غرض التقييم
- أساس القيمة
- عملة وتاريخ التقييم
- الافتراضات المهمة

6. الأسلوب والمنهجية

- ينبغي أن يتناول العرض ما يلي (على الأقل):
- طرق مراجعة التقييم المستخدمة.
- المعايير التي يعتمدها التقييم ومراجعة التقييم.
- ما إذا كان تقرير المراجعة يتضمن إبداء الرأي في القيمة أم لا.
- نوع وعدد التقارير المطلوب تسليمها.
- دور العميل في تسهيل نطاق العمل المذكور أعلاه، بما في ذلك المعلومات المطلوبة من العميل ونوعها.

7. فريق عمل المشروع

- تحديد فريق عمل المهمة للعميل.
- تحديد وبيان المقيمين أو المحللين أو المراجعين الذين يعملون على المهمة ودورهم في المنشأة وتحديد ألقابهم ومؤهلاتهم وخبراتهم.
- توضيح هيكل الفريق وتوضيح أعضاء الفريق المسؤولين عن التواصل مع العملاء، ومراجعة التقارير والتوقيعات.
- توفير طرق التواصل مع أعضاء الفريق الأساسيين لمتابعة العرض وإدارة المشروع.

8. الجدول الزمني

- توضيح الجدول الزمني المحتمل للمهمة للعميل.
- تحديد الوقت المتوقع، حسب عدد الأيام، أو الأسابيع، أو الأشهر لاستكمال الجوانب المختلفة لنطاق العمل، والمراحل الأساسية وتقديم كل من التقارير المبدئية والنهائية (بما في ذلك الاجتماعات والمراجعات).
- توضيح التأخيرات الممكنة (مثل استبعاد أيام العطل الرسمية، أو تأخير العميل في رفع المستندات، أو التعليقات، أو الأحداث غير المتوقعة، إلخ).
- اعتماداً على مدى تعقيد المهمة (مثل: مراجعة تقييم محفظة بأصول متنوعة، وآلات ومعدات، وتدفقات عمل متنوعة)، من الحكمة اقتراح مشروع تفصيلي لإدارة وحوكمة إجراءات المشروع.

9. العرض المالي

استناداً على الشروط المقدمة في طلب تقديم العروض، نقترح ما يلي:

- الأتعاب المهنية:
 - o مبلغ مقطوع أو رسوم شاملة (الأكثر شيوعاً).
 - o على أساس معدل موحد لساعة العمل.
 - o على أساس معدل متغير لساعة العمل، حسب أقدمية أعضاء الفريق، أو مرتبط بمهام محددة.
- النفقات خارج التغطية هي المصروفات التي يجب إصدار فواتير لها للعميل، وتكون مقيدة بمبلغ معين مثل تكاليف السفر والاقامة والبريد والترجمة وغيرها.
- شروط ووقت الدفع.
- ذكر بنود لما يلي:
 - o الخدمات خارج النطاق.
 - o إلغاء المهام، وسداد المصروفات، وتوزيع الأتعاب.

10. الملاحق

ينبغي أن تحتوي الملاحق على الوثائق المرجعية التي تم الإشارة إليها في العرض مثل الجداول والمعلومات التفصيلية (مثل شهادات التعريف وشهادة الزكاة وشهادة الضريبة)، كما تحتوي أيضاً على شروط وأحكام المنشأة.

11. إخلاء المسؤولية

حسب حاجة كل مهمة، تأكد من الإشارة إلى:

- قائمة الاستثناءات، أو مالا يتضمنه العرض، خصوصاً عند الإشارة إلى طلب تقديم العروض، وأسباب هذه الاستثناءات.
- فترة صلاحية العرض.
- القيود المفروضة على العرض.
- قيود حقوق النشر.
- القيود المفروضة على دقة واكتمال وصحة أي معلومات، خاصة أو عامة، مستخدمة في العرض.

أخطاء شائعة في تقارير مراجعة التقييم

تقع عادةً الكثير من الأخطاء في تقارير التقييم والمراجعة، وغالبًا ما يساعد الوعي بتلك الأخطاء الشائعة كلاً من المقيمين والمراجعين في تجنبها، مما ينتج عنه جودة أفضل لكتابة تقارير مهنية. وأحد أكثر الأخطاء شيوعاً في المراجعة هو التركيز على المقيم مُعد التقرير وليس التقييم، ويمكن أن يتضمن التقرير الذي يعكس هذه الصعوبة آراء شخصية تتعلق بالمقيم أو مهاجمته. خطأ آخر أقل شيوعاً هو عدم اهتمام المراجع بنطاق العمل المذكور في تقرير التقييم قيد المراجعة والذي حتمًا سيؤدي إلى مراجعة غير كافية وغير كاملة. ومن الهفوات غير الواضحة في تقرير المراجعة هي عدم كفاءة المراجع الذي لا تدعمه الخبرة من مراجع ومصادر أخرى. كما ذكر سابقاً في هذا الدليل، ينبغي على المقيم المعتمد أن تكون كفاءته واعتماده مساوٍ على الأقل أو أعلى مما تتطلبه المهمة لكي يستطيع أن يقدم رأيه عن نتائج عمل المقيمين المهنيين الآخرين.

القوائم التالية للأخطاء الشائعة، إضافة إلى المعلومات والتوجيهات الواردة في هذا الدليل، ستساعد المقيمون والمراجعون على تحقيق مستوى أعلى من المهنية في إعداد وكتابة تقارير التقييم والمراجعة. يمكن أن تساعد القوائم التالية للأخطاء الشائعة في تقارير التقييم في جميع فروع التقييم وفي كل فرع على حده في توجيه المراجع من إعداد وكتابة مراجعة التقييم، كما يمكن للقائمة الأخيرة للأخطاء الشائعة في تقارير المراجعة أن تلفت إنتباه المراجع لبعض الأخطاء الشائعة أثناء عمله.

يجب النظر في العديد من الأخطاء الشائعة لجميع التقييمات مثل عدم كفاية شرح نطاق العمل أو عدم وجود خطاب تعاقّد. عند مراجعة التقييمات لتخصصات محددة، تم تضمينها في الأخطاء الشائعة الخاصة بكل فرع بالإضافة إلى إدراجها أدناه.

- قلة الكفاءة الفنية لإجراء التقييم.
- عدم وجود خطاب التعاقد لتأكيد تفاصيل مهمة التقييم.
- مشاكل في نطاق العمل.
- o فشل تأكيد نطاق العمل المنفذ مع العميل.
- o عدم ملاءمة نطاق العمل لغرض التقرير.
- o عدم كفاية تفسير نطاق العمل.
- عدم الكتابة بما يتوافق مع المعايير المطلوبة.
- عدم كفاية الحقائق أو الوثائق المرجعية.
- إغفال الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة أو كلاهما.
- خطأ في تعريف القيمة أو عدم كفايتها.
- دعم أو تفسير للتحليل غير منطقي أو غير كاف.
- الاستخدام غير الملائم للمعلومات غير ذات صلة بالتقييم.
- الأخطاء الحسابية والنحوية والإملائية.
- سرد التقرير مبهم ومحير.

1.2 أخطاء شائعة في تقارير تقييم العقار

- عدم مناسبة أو عدم تعريف المقيم، أو الحالة، أو العميل، أو المستخدم المقصودين.
- عدم كفاية الغرض من التقييم، وأساس القيمة وتعريفها.
- لم يتطرق لنطاق العمل أو تعريف المشكلة بشكل كافٍ.
- عدم إيصال نطاق العمل بوضوح.
- لم تحدد الافتراضات المهمة أو الخاصة أو كلاهما.
- لم تحدد الشروط المقيدة.
- لم تدعم المقارنات والتعديلات والتسويات بشكل صحيح.
- لم تحدد قيمة العقار «كما هو» عند الحاجة لقيمة العقار «كما هو مقترح».
- عدم تحليل المعلومات التاريخية للعقار محل التقييم.
- لم يتم البحث عن الاستخدام الأعلى والأفضل والكتابة عنه بدقة.
- عدم ذكر الأراضي الزائدة أو الأراضي الفائضة، إن وجدت.
- عدم ذكر وقت العرض والتسويق.
- عدم استخدام أو تطبيق أساليب وطرق التقييم المناسبة.
- عدم دعم مدخلات تقرير التقييم للأساليب والطرق المستخدمة مثل الرسملة ومعدلات الخصم عند استخدام أسلوب الدخل، أو إغفال التقادم الاقتصادي والوظيفي عند استخدام أسلوب التكلفة.
- عدم فصل العناصر المادية عن العقار.
- عدم توضيح قيمة الأعمال التجارية والأصول غير الملموسة للعقار.
- تضمين بيانات لا تتعلق بالتقرير أو ترك المعلومات ذات الصلة.
- عدم دعم التسويات أو ترجيح النتائج.
- عدم امتثال التقرير للمعايير المطلوبة.

1.3 الأخطاء الشائعة في تقارير تقييم المنشآت الاقتصادية

- ضعف الكفاءة الفنية لإعداد تقارير تقييم المنشآت الاقتصادية.
- عدم تضمين التأكيد مع العميل على نطاق العمل المنفذ.
- لم يؤكد خطاب التعاقد على تفاصيل مهمة التقييم.
- عدم ملاءمة نطاق العمل لغرض التقرير.
- تجاهل عدم اليقين في التقييم والنطاق المحتمل والمعقول للقيمة.
- عدم كتابة التقرير بالامتثال للمعايير المطلوبة.
- عدم كفاية الحقائق والوثائق المرجعية المذكورة.
- القصور في تقديم دليل لاشتقاق لمعدل الخصم.
- عدم التأكد أو عدم ملاءمة اختيارات بيانات السوق.
- لم يذكر في التقرير قيود نطاق العمل.

- لم يذكر في التقرير الشروط المحدودة.
- استخدام معايير للبحث غير ملائمة لمقارنات السوق - الشركات أو المعاملات المتداولة.
- عدم وجود معايير لمقارنات السوق.
- عدم ملاءمة التحليلات.
- عدم ذكر فترة تسويق الأصول بوضوح.

1.4 الأخطاء الشائعة في تقارير تقييم الآلات والمعدات

- عدم تحديد مشكلة التقييم التي يتوجب حلها بشكل مناسب.
- حذف التواريخ المطلوبة بالتفسيرات الواضحة.
- غموض نطاق العمل.
- تحيز المقيم.
- ضعف أو عدم اكتمال وصف الأصل.
- خطأ أساس القيمة والتعاريف عند تقديم الرأي في القيمة.
- إغفال الافتراضات المهمة عند الحاجة.
- الخطأ في مقارنات السوق بالنسبة للغرض.
- قلة الدعم أو الشرح للتسويات المنفذة على مقارنات السوق.
- لم ينظر لتكاليف التركيب أو لم تهلك بشكل مناسب.
- الاستخدام الأعمى لأسلوب التكلفة، دون تسويته للسوق.
- استخدام التكلفة التاريخية كتكلفة أصلية.
- استخدام المؤشر الخاطئ.
- لم تتم تسوية تكلفة إعادة الإنتاج الحديثة للسوق.
- الخطأ في تقدير عمر وحالة وطرق الاستخدام للأصل.
- عدم أخذ التقادم الوظيفي في الاعتبار.
- عدم أخذ التقادم الاقتصادي في الاعتبار.
- لم تستخدم المعلومات بشكل مناسب، بما في ذلك تضمين المعلومات التي لا صلة لها أو لا تتعلق بالتقييم.

2. أخطاء شائعة لتقارير مراجعة التقييم

- ضعف الكفاءة الفنية والتدريب اللازم لإجراء المراجعة.
- إغفال نطاق العمل المطلوب تنفيذه في المراجعة.
- ضعف تأكيد خطاب التعاقد على تفاصيل مهمة المراجعة.
- عدم ملاءمة نطاق العمل لغرض المراجعة.
- التركيز على المشاكل الطفيفة وتجاهل المشاكل الرئيسة والتدقيق في التفاصيل غير المهمة.
- عدم ملاءمة أو عدم البت في تحليل أو تحليلات تقرير التقييم قيد المراجعة.
- التحيز للمنهجية أو للتحليل أو للتقييم أو للمقيم، وقد يكون هذا التحيز إيجابياً أو سلبياً.
- استثناء بعض التحليلات لإثبات الآراء.
- خطأ في أساس القيمة والتعاريف عند ابداء الرأي في القيمة.

القائمة المرجعية لإعداد تقرير المراجعة

في هذا الملحق ثلاث قوائم مرجعية لتطوير واعداد تقارير المراجعة، وتعتبر القوائم المرجعية في التقييم العقاري والمنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات أداة قياس لتحديد عناصر التقييم في التقارير قيد المراجعة وتقارير المراجعة المختصة وامثالها لمعايير التقييم الدولية.

صُممت القوائم المرجعية الخاصة بـ «تقييم» لمساعدة المراجع في إعداد تقرير المراجعة، وكذلك تدقيق تقرير المراجعة قبل تسليمه إلى العميل. وينصح المراجعين باستخدام قائمة مرجعية مناسبة خلال القراءة الأولية للتقرير قيد المراجعة وأثناء تطوير تقرير المراجعة وإعداده. كما ينبغي قياس محتويات ومعايير التقرير قيد المراجعة على أنها «ممتثلة» أو «غير ممتثلة»، ويمكن استخدام «لا ينطبق» لبعض المحتويات.

كل قائمة مرجعية مبنية على الإرشادات المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية وينصح المراجعين باستخدام قائمة مرجعية مناسبة، على النحو المنصوص عليه، لتأكيد الامتثال أو عدم الامتثال لمعايير التقييم الدولية لأي تقييم قيد المراجعة.

1. القائمة المرجعية لإعداد تقرير مراجعة التقييم العقاري

قائمة تقييم المرجعية لإعداد تقرير المراجعة معايير التقييم الدولية- مرجع للامتثال تقييم عقاري

تعتبر القوائم المرجعية أداة قياس لتحديد عناصر التقييم في التقارير قيد المراجعة وتقارير المراجعة المختصة وامتثالها لمعايير التقييم الدولية. وقد يستخدم المراجعين القوائم المرجعية للتأكد من امتثالها أو عدم امتثالها لمعايير التقييم الدولية. وتساعد هذه القائمة المراجعين ويمكن الرجوع إليها عند كتابة أو تدقيق تقرير المراجعة قبل إرساله للعميل. ويمكن استخدام القائمة المرجعية خلال القراءة الأولية للتقرير قيد المراجعة وأثناء تطوير تقرير المراجعة واعداده. كما ينبغي قياس محتويات ومعايير التقرير قيد المراجعة على أنها «ممتثلة» أو «غير ممتثلة» ويمكن استخدام «لا تنطبق» لبعض المحتويات. إن كل قائمة مراجعة مبنية على الارشادات المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية وينصح المراجعين على استخدام قائمة مرجعية مناسبة، على النحو المنصوص عليه، لتأكيد الامتثال أو عدم الامتثال لمعايير التقييم الدولية لأي تقييم قيد المراجعة.

العميل أو المستفيد من تقرير المراجعة:

تاريخ المراجعة: هل يحتوي تقرير المراجعة على رأي للقيمة؟ نعم* أم لا

*إذا نعم، اذكر تاريخ التقييم:

الغرض من المراجعة:

التقييم قيد المراجعة:

مُعد تقرير التقييم قيد المراجعة:

الغرض من التقييم:

الأصل محل التقييم:

تاريخ المعاينة (إن وجد):

تاريخ التقييم (للتقرير قيد المراجعة):

تاريخ التقرير قيد المراجعة:

تحديد الأصول (نوعها):

موقع الأصول:

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					معيار التقييم الدولي 101: نطاق العمل المتطلبات العامة
					أن تكون النصيحة والعمل في التقييم مناسبين للغرض المقصود 20.1
					يجب أن يضمن المُقيّم فهم المستفيد المقصود من مشورة التقييم ما سيتم تقديمه وأي قيود على استخدام هذه المشورة قبل الانتهاء من إعدادها وتقريرها. 20.2
					يجب على المُقيّم إبلاغ العميل بنطاق العمل قبل الإنهاء من المهمة، وأن يشمل ما يلي 20.3:
					(أ) هوية المُقيّم: يمكن أن يكون المُقيّم شخصاً أو مجموعة أشخاص أو منشأة (أو آخرين). إذا احتاج المقيم مساعدة ذات أهمية من آخرين).
					(ب) هوية العميل أو العملاء
					(ج) هوية المستخدمين المقصودين (إن وجد)
					(د) هوية الأصل أو الأصول محل التقييم (إن وجد)
					(هـ) ذكر عملة التقييم
					(و) ذكر غرض التقييم بوضوح ودقة
					(ز) ملاءمة أساس أو أسس القيمة المستخدمة في التقييم للغرض المقصود.
					(ز) مصدر أساس أو أسس القيمة المذكورة أو الموضحة
					(ح) ذكر تاريخ التقييم
					(ي) طبيعة عمل المقيم؛ القيود على المعاينة والاستفسارات والتحليلات المحددة.

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					(ك) طبيعة ومصادر المعلومات المذكورة التي اعتمد عليها المُقيم.
					(ل) الافتراضات الخاصة أو الهامة أو كلاهما في التقييم.
					(م) نوع التقرير وطريقة إيصاله.
					(ن) القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر.
					(س) التأكيد على أن التقييم ممثل لمعايير التقييم الدوليّة.
					تحديد نطاق العمل والاتفاق عليه (مكتوبًا ومضمّنًا) - 20.4، 20.5، 20.6
					التغيرات في نطاق العمل (إن وجدت) (يجب توثيق أي تغييرات مع العميل خطيًا) 30.1، 30.2
معايير التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء					
					يُقدم تقرير المراجعة بما يتوافق مع جميع مبادئ معايير التقييم الدولية الملائمة للغرض والاشتراطات المنصوص عليها في نطاق العمل 10.1
					أدلة كافية لدعم التقييم بشكل صحيح 20.2
					القيود المتفق عليها بناءً على استقصاءات المقيم؛ والموضحة في نطاق العمل 20.3
					هل المعلومات التي قدمها الآخرون يمكن الاعتماد عليها أو لا؟ 20.4
					الامتثال مع المعايير الأخرى 40.1 و40.2
					توضيح (الخروج عن المعايير) عند اتباع معايير أخرى 40.1

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
معيار التقييم الدولي 103: إعداد التقارير المراجعة وصف واضح ودقيق لنطاق المهمة 10.2					
					الغرض المذكور 10.2
					الاستخدام المقصود (شاملاً القيود) 10.2
					الافتراضات والافتراضات الخاصة المذكورة 10.2
					يوصل التقرير نطاق مهمة التقييم والعمل والنتيجة النهائية بشكل كافٍ (للمستخدمين المقصودين) 20.2
					(أ) نقل نطاق العمل المنجز 30.1
					(ب) يوضح الاستخدام المقصود 30.1
					(ج) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة 30.1
					(د) الطريقة أو الطرق المستخدمة 30.1
					(هـ) المدخلات الرئيسية المستخدمة 30.1
					(و) الافتراضات المقدمة 30.1
					(ز) توضيح القيمة المستنتجة والأسباب الرئيسية التي أدت لاستنتاجها.
					(ح) تاريخ التقرير (قد يختلف عن تاريخ التقييم) 30.1
					ذكر اسم المقيم
					هل التقرير موقع من المقيم؟
					رقم عضوية المقيم
					ذكر اسم المنشأة ورقم ترخيصها/عضويتها

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					معيار التقييم الدولي 104: أسس القيمة
					معايير التقييم الدولية- تحديد أسس القيمة 20.1 (أ) إذا يمكن تطبيقها: _____ القيمة السوقية (القسم 30) _____ الإيجار السوقي (القسم 40) _____ القيمة المنصفة (القسم 50) _____ القيمة الاستثمارية (القسم 60) _____ القيمة التكاملية (القسم 70) _____ قيمة التصفية (القسم 80)
					ملاحظات حول أسس القيمة المحددة من معايير التقييم الدولية
					(ب) أسس أخرى للقيمة (قائمة غير شاملة) 20.1 _____ القيمة العادلة. (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، القسم 90) _____ القيمة العادلة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، القسم 100) القيمة السوقية العادلة (دائرة الإيرادات الداخلية في الولايات المتحدة، القسم 110) القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية، القسم 120) أسس أخرى (يرجى ذكرها)
					ملاحظات على أسس القيمة الأخرى

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					أسس قيمة أخرى ذات صلة تم اختيارها وفق شروط المهمة والغرض منها 20.2
					فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض للأصل 130.1 أ) الاستخدام الأعلى والأفضل (القسم 140) ب) الاستخدام الحالي (القسم 150) ج) التصفية المنظمة (القسم 160) د) البيع القسري (القسم 170) (-) فرضيات قيمة أخرى (يرجى ذكرها)
					العوامل الخاصة بالمنشأة 180 (180.1)-3
					المنافع التكاملية المأخوذة بالاعتبار 190 (190.1-3)
					يجب أن ينص التقرير على الافتراضات أو الافتراضات الخاصة لتوضيح حالة الأصل (الأصول) وذلك في سياق التبادل الافتراضي 200 (200.1-5).
					تكاليف المعاملات المأخوذة بالاعتبار 210.1
معياري التقييم الدولي 105: أساليب وطرق التقييم					
					1. اعتبار أساليب التقييم المناسبة وذات الصلة (معايير التقييم الدولية 105، 10-90؛ معايير التقييم الدولية 400، 30-70) أ) أسلوب السوق (وصف وشرح) ب) أسلوب الدخل (وصف وشرح) ج) أسلوب التكلفة (وصف وشرح)

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					2. هام-التفسير 3. ضروري- هل الأساليب المستخدمة مناسبة لنوع العقار والغرض من تقيمه؟
					إذا استخدم أسلوب السوق، يجب أن يحتوي التقرير على: أ) بيانات مقارنة مفصلة . ب) خريطة موقع توضح مبيعات مقارنة ذات الصلة . ج) صور أصلية للعقار في كل عملية بيع مذكورة في التقرير (وليست صور للأصل التي يستخدمها سمسرة العقار) . د) جدول التسويات يختصر جميع البيانات المذكورة في التقرير. هـ) تطوير تحليلات المبيعات المزدوجة لدعم تعديلين أو ثلاثة على الأقل. ويجب مناقشة جميع التعديلات بشكل كامل ودعمها بالسوق .
					إذا استخدم أسلوب الدخل، ينبغي أن يتضمن التقرير: أ) دعم السوق المفصل (الايحارات القابلة للمقارنة) لتقدير قيمة الايجار السوقي الشهري المتوقع للأصل ب) بيانات مقارنة مفصلة. ج) خريطة موقع تبين كل العقارات المؤجرة المماثلة التي تتعلق بالأصل. د) صور أصلية لكل عقار مؤجر مقارن (وليست صور للأصل التي يستخدمها سمسرة العقار).

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					<p>هـ) التعديلات (مدعمة بالعقارات المقارنة) لإثبات الاختلافات بين العقارات المؤجرة القابلة للمقارنة وجدول تسويات الأصل.</p> <p>و) مطابقة مؤشرات الإيجار السوقي لتعكس الإيجار السوقي للأصل.</p> <p>ز) مضاعف إجمالي الإيجار الشهري: تطوير وتقديم بيانات سوقية داعمة ومفصلة .</p> <p>ح) ملخص وتسوية للقيمة المحددة باستخدام هذا الأسلوب.</p>
					<p>إذا استخدم أكثر من أسلوب، ينبغي أن يحتوي التقرير على ترجيح (مصطلحات معايير التقييم الدولية، فقرة 20.18 و 20.19)</p>
معايير الأصول					
معايير التقييم الدولي 400: المصلحة العقارية					
					تعريف الملكية (مقدمة 20)
					إذا كانت قيمة الأصول العقارية مرتبطة بأصول غير ملموسة ولها تأثير ملحوظ عليها فينبغي أن يتبع التقرير قيد المراجعة معيار 210، الأصول غير الملموسة 20.3.
					وصف المصلحة العقارية محل التقييم 20.5 (أ)
					تحديد المصالح العليا التي قد تؤثر على المصلحة محل تقييم 20.5 (ب)
					تحديد طبيعة الحقوق المستحقة لصاحب المصلحة؛ وصف القيود أو الأعباء التي تفرضها المصالح الأخرى 90.3

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					<p>معيار التقييم الدولي 410: العقارات التطويرية.</p> <p>يجب تحديد جميع المعايير القابلة للتطبيق في معيار 410 ودراساتها وتعريفها بشكل مناسب:</p> <p>أسس القيمة (القسم 30)</p> <p>أساليب وطرق التقييم (القسم 40)</p> <p>أسلوب السوق (القسم 50)</p> <p>أسلوب الدخل (القسم 60)</p> <p>أسلوب التكلفة (القسم 70)</p> <p>الاعتبارات الخاصة (قسم 80)</p> <p>طريقة القيمة المتبقية (قسم 90)</p> <p>قيمة العقار المكتمل</p> <p>تكاليف البناء</p> <p>رسوم الاستشاريون</p> <p>تكاليف التسويق</p> <p>الجدول الزمني</p> <p>التكاليف المالية</p> <p>أرباح التطوير</p> <p>معدل الخصم</p> <p>الأصول الحالية (القسم 100)</p> <p>الاعتبارات الخاصة لإعداد التقارير المالية (قسم 110)</p> <p>اعتبارات خاصة للإقراض المضمون (قسم 120)</p>
					ملاحظات:
					حدود وقيود المراجعة:
					<p>(أ) هذه مراجعة لهيكل التقرير ومحتواه فقط وفق معايير التقييم الدولية (النسخة المعتمدة في تاريخ التقييم).</p> <p>(ب) لا يتحمل المراجع أي مسؤولية عن رأي المقيم بالقيمة، أو محتويات التقرير، أو عن أي جزء من العمل الذي يقوم به المقيم - فرداً كان أو مجموعة أفراد أو منشآت - فيما يتعلق بالأصل محل التقييم.</p>

الملاحظات	يتطلب تعديل ليمتثل للمعايير	ممتثل	قياس امتثال تقرير المراجعة كمراجع، هل تقرير المراجعة الخاص بك يمثل لمعايير التقييم الدولية التالية؟
معيار التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء			
			مهام مراجعة التقارير يجب أن تكون وفق المبادئ المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية والتي تناسب غرض والشروط والاحكام المذكورة في نطاق العمل 10.1، 20.1.
معيار التقييم الدولي 103: إعداد التقارير			
			10.1 أن يقدم تقرير مراجعة التقييم المعلومات اللازمة، وفهم واضح للمستخدمين المقصودين.
			10.2 يجب أن يقدم التقرير وصفًا دقيقًا وواضحًا لنطاق مهمة التقييم
			40.1 (أ) يجب أن يوضح تقرير المراجعة نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة 20.3 من المعيار «101 نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلٌّ منها على المهمة.
			40.1 (ب) يجب أن يتضمن التقرير التقييم قيد المراجعة والمدخلات والافتراضات التي اعتمد عليها التقييم.
			40.1 (ج) يجب أن يتضمن تقرير المراجعة استنتاجات المراجع عن المهمة محل المراجعة، متضمنةً الأسباب الداعمة لها.
			40.1 (د) يجب أن يتضمن تقرير المراجعة تاريخ التقرير (والذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم)
			40.2: يمكن أن تُدرج بعض المتطلبات المذكورة أعلاه صراحةً في التقرير أو بالإشارة إليها في وثائق أخرى (عقد المشاركة، ووثائق نطاق العمل، والسياسات والإجراءات الداخلية، وغيرها).
			تعليقات إضافية:

2. القائمة المرجعية لإعداد تقرير مراجعة للمنشآت الاقتصادية

قائمة تقييم المرجعية لإعداد تقرير المراجعة معايير التقييم الدولية- مرجع للامثال تقييم المنشآت الاقتصادية

تعتبر القوائم المرجعية أداة قياس لتحديد عناصر التقييم في التقارير قيد المراجعة وتقارير المراجعة المختصة وامتثالها لمعايير التقييم الدولية. وقد يستخدم المراجعين القوائم المرجعية للتأكد من امتثالها أو عدم امتثالها لمعايير التقييم الدولية. وتساعد هذه القائمة المراجعين ويمكن الرجوع إليها عند كتابة أو تدقيق تقرير المراجعة قبل إرساله للعميل. ويمكن استخدام القائمة المرجعية خلال القراءة الأولية للتقرير قيد المراجعة وأثناء تطوير تقرير المراجعة واعداده. كما ينبغي قياس محتويات ومعايير التقرير قيد المراجعة على أنها «ممتثلة» أو «غير ممتثلة» ويمكن استخدام «لا تنطبق» لبعض المحتويات. إن كل قائمة مراجعة مبنية على الارشادات المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية وينصح المراجعين على استخدام قائمة مرجعية مناسبة، على النحو المنصوص عليه، لتأكيد الامتثال أو عدم الامتثال لمعايير التقييم الدولية لأي تقييم قيد المراجعة.

العميل أو المستفيد من المراجعة:

تاريخ المراجعة: هل يحتوي تقرير المراجعة على رأي للقيمة؟ نعم * أم لا
*إذا نعم، اذكر تاريخ التقييم:

الغرض من المراجعة:

التقييم قيد المراجعة:

مُعد تقرير التقييم قيد المراجعة:

الغرض من التقييم:

نوع الملكية:

الأصل محل التقييم:

تاريخ المعاينة (إذا أمكن):

تاريخ التقييم (للتقرير قيد المراجعة):

تاريخ التقرير قيد المراجعة:

تحديد الأصول (نوعها):

موقع الأصول (إن أمكن):

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
معيار التقييم الدولي 101: نطاق العمل المتطلبات العامة					
					أن تكون النصيحة والعمل في التقييم مناسبين للغرض المقصود. 20.1
					يجب أن يضمن المُقيّم فهم المستفيد المقصود من مشورة التقييم ما سيتم تقديمه وأي قيود على استخدام هذه المشورة قبل الانتهاء من إعدادها وتقريرها. 20.2
					يجب على المُقيّم إبلاغ العميل بنطاق العمل قبل الإنهاء من المهمة، وأن يشمل ما يلي 20.3:
					(أ) هوية المُقيّم: يمكن أن يكون المُقيّم شخصاً أو مجموعة شخص أو منشأة (أو إذا احتاج المقيم مساعدة ذات أهمية من آخرين).
					(ب) هوية العميل أو العملاء
					(ج) هوية المستخدمين المقصودين (إن وجد)
					(د) هوية الأصل أو الأصول محل التقييم (إن وجد)
					(هـ) ذكر عملة التقييم
					(و) ذكر غرض التقييم بوضوح ودقة
					(ز) ملائمة أساس أو أسس القيمة المستخدمة في التقييم للغرض المقصود.
					(ز) مصدر أساس أو أسس القيمة المذكورة أو الموضحة
					(ح) ذكر تاريخ التقييم
					(ط) طبيعة عمل المقيم؛ القيود على المعاينة والاستفسارات والتحليلات المحددة.

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					(ي) طبيعة ومصادر المعلومات المذكورة التي اعتمد عليها المُقيم.
					(ل) الافتراضات الخاصة أو الهامة أو كلاهما في التقييم.
					(ل) نوع التقرير وطريقة التواصل
					(م) القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
					(س) التأكيد على أن التقييم ممثل لمعايير التقييم الدوليّة.
					تحديد نطاق العمل والاتفاق عليه (مكتوبًا ومضمّنًا) - 20.4، 20.5، 20.6
					التغيرات في نطاق العمل (إن وجد) (يجب توثيق أي تغييرات مع العميل خطيًا) 30.1، 30.2
معايير التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء					
					يُقدم تقرير المراجعة بما يتوافق مع جميع مبادئ معايير التقييم الدولية الملائمة للغرض والاشتراطات المنصوص عليها في نطاق العمل 10.1
					يجب تجميع الأدلة والشواهد الكافية عن طريق وسائل مثل الزيارة الميدانية، المعاينة، اجراء التحليلات الحسابية، إلخ. 20.2
					القيود المتفق عليها بناءً على استقصاءات المقيم؛ والموضحة في نطاق العمل 20.3
					هل المعلومات التي قدمها الآخرون يمكن الاعتماد عليها أو لا؟ 20.4
					الامتثال للمعايير الأخرى 40.1 و40.2

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					توضيح (الخروج عن المعايير) عند اتباع معايير أخرى 40.1
معيار التقييم الدولي 103: إعداد التقارير المراجعة					
					وصف واضح ودقيق لنطاق المهمة 10.2
					الغرض المذكور 10.2
					الاستخدام المقصود (شاملاً القيود) 10.2
					الافتراضات والافتراضات الخاصة المذكورة 10.2
					يوصل التقرير نطاق مهمة التقييم والعمل والنتيجة النهائية بشكل كافٍ (للمستخدمين المقصودين) 20.2
					(أ) نقل نطاق العمل المنجز 30.1
					(ب) يوضح الاستخدام المقصود 30.1
					(ج) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة 30.1
					(د) الطريقة أو الطرق المستخدمة 30.1
					(هـ) المدخلات الرئيسية المستخدمة 30.1
					(و) الافتراضات 30.1
					(ز) توضيح القيمة المستنتجة والأسباب الرئيسية التي أدت لاستنتاجها.
					(ح) تاريخ التقرير (قد يختلف عن تاريخ التقييم) 30.1
					ذكر اسم المقيم
					هل التقرير موقع من المقيّم؟
					ذكر رقم عضوية المقيم
					ذكر أسم المنشأة، ورقم ترخيصها

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					معيار التقييم الدولي 104: أسس القيمة
					<p>معايير التقييم الدولية - تحديد أسس القيمة 20.1 (أ) إذا يمكن تطبيقها:</p> <p>_____ القيمة السوقية (القسم 30)</p> <p>_____ الإيجار السوقي (القسم 40)</p> <p>_____ القيمة المنصفة (القسم 50)</p> <p>_____ القيمة الاستثمارية (القسم 60)</p> <p>_____ القيمة التكاملية (القسم 70)</p> <p>_____ قيمة التصفية (القسم 80)</p>
					ملاحظات حول أسس القيمة المحددة من معايير التقييم الدولية
					<p>(ب) أسس أخرى للقيمة (قائمة غير شاملة) 20.1</p> <p>_____ القيمة العادلة. (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، القسم 90)</p> <p>_____ القيمة العادلة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، القسم 100)</p> <p>_____ القيمة السوقية العادلة (دائرة الإيرادات الداخلية في الولايات المتحدة، القسم 110)</p> <p>_____ القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية، القسم 120)</p> <p>أسس أخرى (يرجى ذكرها)</p>
					ملاحظات على أسس القيمة الأخرى
					<p>أسس قيمة أخرى ذات صلة تم اختيارها وفق شروط المهمة والغرض منها 20.2</p>

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض للأصل 130.1 الاستخدام الأعلى والأفضل (القسم 140) الاستخدام الحالي (القسم 150) التصفية المنظمة (القسم 160) البيع القسري (القسم 170) أسس أخرى (يرجى ذكرها)
					العوامل الخاصة بالمنشأة 180 (3-180.1)
					المنافع التكاملية المأخوذة بالاعتبار 190 (3-190.1)
					يجب أن ينص التقرير على الافتراضات أو الافتراضات الخاصة لتوضيح إما حالة الأصل في مبادلة مُفترضة، أو الظروف التي يُفترض مبادلة الأصل فيها (الفقرات 200.1-200.5).
					تكاليف العمليات المأخوذة بالاعتبار 210.1
معياري التقييم الدولي 105: أساليب وطرق التقييم					
					1. اعتبار أساليب التقييم المناسبة وذات الصلة (معايير التقييم الدولية 105، 10-90؛ معايير التقييم الدولية 200؛ 210، فقرة 40-70) (أ) أسلوب السوق (وصف وشرح) (ب) أسلوب الدخل (وصف وشرح) (ج) أسلوب التكلفة (وصف وشرح) 2. هام-الشرح 3. ضروري- هل الأساليب المستخدمة مناسبة لنوع الأصل والغرض من تقييمه؟

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					إذا استخدم أكثر من أسلوب، ينبغي أن يحتوي التقرير على ترجيح (مصطلحات معايير التقييم)
معايير الأصول معايير التقييم الدولي 200: منشآت الأعمال والحصص فيها					
					تحديد ما إذا كان التقرير قيد المراجعة هو للمنشأة بأكملها، أو للأسهم أو لحصّة في المنشأة أو نشاط معين في المنشأة. (أ) قيمة المنشأة (ب) إجمالي قيمة رأس المال المستثمر (ج) القيمة التشغيلية (د) قيمة حقوق الملكية
					يجب أن يكون هناك أساس معقول يحكم مقارنة المنشآت المماثلة مع بعضها البعض ومدى الاعتماد عليها في أسلوب السوق. 50.3 (أ) أوجه الشبه والتماثل مع المنشأة محل التقييم من حيث الخصائص النوعية والكمية. (ب) كمية البيانات الخاصة بالمنشأة المماثلة ومدى إمكانية التحقق من صحتها. (ج) هل يمثل سعر المنشأة المشابهة معاملةً على أساس محايد؟
					مواضيع ذات صلة بتقييم المنشآت والمصالح التجارية: (أ) حقوق الملكية (القسم 90) (ب) معلومات منشآت الأعمال (القسم 100) (ج) الاعتبارات الاقتصادية والمتعلقة بقطاع أعمال المنشأة (القسم 110)

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					(د) الأصول التشغيلية وغير التشغيلية (القسم 120). (هـ) اعتبارات هيكل رأس المال (القسم 130)
					يتطلب الأخذ في الاعتبار كافة الحقوق، أو المزايا، أو الشروط التي تتعلق بحصة الملكية سواءً أكانت في صورة شركة فردية، أو شركة مساهمة (مشتركة)، أو شراكة (شركة تضامن) عند عملية التقييم 90.1
					إذا نظر المقيم في المعلومات من المنشآت المتداولة علناً فإن أسعار الأسهم المتداولة تشمل ضمناً قيمة الأصول غير التشغيلية إن وجدت. 120.5
معيّار التقييم الدولي 210: الأصول غير الملموسة					
					الامتثال لجميع المعايير القابلة للتطبيق في معيار 210 ويتضمن أيضاً الامتثال لمعايير أخرى كما هو مشار إليه في 210: أسس القيمة (القسم 30) أساليب وطرق التقييم (القسم 40) أسلوب السوق (القسم 50) أسلوب الدخل (القسم 60) أسلوب التكلفة (القسم 70) الاعتبارات الخاصة للأصول غير الملموسة (القسم 80) معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة (القسم 90) العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة (القسم 100) فائدة استهلاك الضرائب (TAB) (القسم 110)

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
معايير التقييم الدولية 220: الالتزامات غير المالية					
					الامتثال لجميع المعايير القابلة للتطبيق في معيار 220 وتتضمن أيضاً الامتثال لمعايير أخرى كما هو مشار إليه في 220: أسس القيمة (القسم 30) أساليب وطرق التقييم (القسم 40) أسلوب السوق (القسم 50) أسلوب الدخل (القسم 60) أسلوب التكلفة (القسم 70) الاعتبارات الخاصة للالتزامات غير المالية (القسم 80) معدلات الخصم للالتزامات غير المالية (القسم 90). تقدير التدفقات النقدية وهامش المخاطرة (القسم 100) القيود على تحويل الالتزام (القسم 110) الضرائب (القسم 120)
					ملاحظات:
					حدود وقيود المراجعة:
<p>(أ) هذه مراجعة لهيكل التقرير ومحتواه فقط وفق معايير التقييم الدولية (النسخة المعتمدة في تاريخ التقييم).</p> <p>(ب) لا يتحمل المراجع أي مسؤولية عن رأي المقيم بالقيمة، أو محتويات التقرير، أو عن أي جزء من العمل الذي يقوم به المقيم - فرداً كان أو مجموعة أفراد أو منشآت - فيما يتعلق بالأصل محل التقييم.</p>					

الملاحظات	يتطلب تعديل ليمتثل للمعايير	ممتثل	قياس امتثال تقرير المراجعة كمراجع، هل تقرير المراجعة الخاص بك يمتثل لمعايير التقييم الدولية التالية؟
معيار التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء			
			مهام مراجعة التقارير يجب أن تكون وفق المبادئ المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية والتي تناسب غرض والشروط والاحكام المذكورة في نطاق العمل 10.1، 20.1.
معيار التقييم الدولي 103: إعداد التقارير			
			10.1 أن يقدم تقرير مراجعة التقييم المعلومات اللازمة، وفهم واضح للمستخدمين المقصودين.
			10.2 يجب أن يقدم التقرير وصفًا دقيقًا وواضحًا لنطاق مهمة التقييم
			40.1 (أ) يجب أن يوضح تقرير المراجعة نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة 20.3 من المعيار «101 نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلاً منها على المهمة.
			40.1 (ب) يجب أن يتضمن التقرير التقييم قيد المراجعة والمدخلات والافتراضات التي اعتمد عليها التقييم.
			40.1 (ج) يجب أن يتضمن تقرير المراجعة استنتاجات المراجع عن المهمة محل المراجعة، متضمنةً الأسباب الداعمة لها.
			40.1 (د) يجب أن يتضمن تقرير المراجعة تاريخ التقرير (والذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم)
			40.2: يمكن أن تُدرج بعض المتطلبات المذكورة أعلاه صراحةً في التقرير أو بالإشارة إليها في وثائق أخرى (عقد المشاركة، ووثائق نطاق العمل، والسياسات والإجراءات الداخلية، وغيرها).
			تعليقات إضافية:

3. القائمة المرجعية لإعداد تقرير المراجعة للآلات والمعدات

قائمة تقييم المرجعية لإعداد تقرير المراجعة معايير التقييم الدولية، مرجع الامتثال الآلات والمعدات

تعتبر القوائم المرجعية أداة قياس لتحديد عناصر التقييم في التقارير قيد المراجعة وتقارير المراجعة المختصة وامتثالها لمعايير التقييم الدولية. وقد يستخدم المراجعين القوائم المرجعية للتأكد من امتثالها أو عدم امتثالها لمعايير التقييم الدولية. وتساعد هذه القائمة المراجعين ويمكن الرجوع إليها عند كتابة أو تدقيق تقرير المراجعة قبل إرساله للعميل. ويمكن استخدام القائمة المرجعية خلال القراءة الأولية للتقرير قيد المراجعة وأثناء تطوير تقرير المراجعة واعداده. كما ينبغي قياس محتويات ومعايير التقرير قيد المراجعة على أنها «ممتثلة» أو «غير ممتثلة» ويمكن استخدام «لا تنطبق» لبعض المحتويات. إن كل قائمة مراجعة مبنية على الارشادات المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية وينصح المراجعين على استخدام قائمة مرجعية مناسبة، على النحو المنصوص عليه، لتأكيد الامتثال أو عدم الامتثال لمعايير التقييم الدولية لأي تقييم قيد المراجعة.

العميل أو المستفيد من المراجعة:

هل تشمل المراجعة على رأي القيمة؟ أم نعم* أم لا
إذا نعم، أذكر تاريخ التقييم:

الغرض من المراجعة:

تقرير التقييم قيد المراجعة:

مُعد التقرير قيد المراجعة:

الغرض من التقييم قيد المراجعة:

الأصل محل التقييم:

تاريخ المعاينة (إن وجد):

تاريخ التقييم قيد المراجعة:

تاريخ تقرير التقييم قيد المراجعة:

تحديد الأصول (نوعها):

موقع الأصل:

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					معياري التقييم الدولي 101: نطاق العمل
					المتطلبات العامة
					أن تكون النصيحة والعمل في التقييم مناسبين للغرض المقصود. 20.1
					يجب أن يضمن المُقيّم فهم المستفيد المقصود من مشورة التقييم ما سيتم تقديمه وأي قيود على استخدام هذه المشورة قبل الانتهاء من إعدادها وتقريرها. 20.2
					يجب على المُقيّم إبلاغ العميل بنطاق العمل قبل الانتهاء من المهمة، وأن يشمل ما يلي 20.3:
					(أ) هوية المُقيّم: يمكن أن يكون المُقيّم شخصاً أو مجموعة أشخاص أو منشأة (أو من آخرين). إذا احتاج المقيم مساعدة ذات أهمية
					(ب) هوية العميل أو العملاء
					(ج) هوية المستخدمين المقصودين (إن وجد)
					(د) هوية الأصل أو الأصول محل التقييم (إن وجد)
					(هـ) ذكر عملة التقييم
					(و) ذكر غرض التقييم بوضوح ودقة
					(ز) ملائمة أساس أو أسس القيمة المستخدمة في التقييم للغرض المقصود.
					(ز) مصدر أساس / أسس القيمة المذكورة أو الموضحة
					(ح) ذكر تاريخ التقييم
					(ط) طبيعة عمل المقيم؛ القيود على المعاينة والاستفسارات والتحليلات المحددة.

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					(ي) طبيعة ومصادر المعلومات المذكورة التي اعتمد عليها المُقيم.
					(ك) الافتراضات الخاصة أو الهامة أو كلاهما في التقييم.
					(ل) نوع التقرير وطريقة التواصل
					(م) القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
					(س) التأكيد على أن التقييم ممثل لمعايير التقييم الدولية.
					تحديد نطاق العمل والاتفاق عليه (مكتوبًا ومضمّنًا) - 20.4 ، 20.5 ، 20.6
					التغيرات في نطاق العمل (إن وجد) (يجب توثيق أي تغييرات مع العميل خطيًا) 30.1, 30.2
معايير التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء					
					يُقدم تقرير المراجعة بما يتوافق مع جميع مبادئ معايير التقييم الدولية الملائمة للغرض والاشتراطات المنصوص عليها في نطاق العمل 10.1
					أدلة كافية لدعم التقييم بشكل صحيح 20.2
					القيود المتفق عليها بناءً على استقصاءات المقيم؛ والموضحة في نطاق العمل 20.3
					هل المعلومات التي قدمها الآخرون يمكن الاعتماد عليها أو لا؟ 20.4
					الامتثال للمعايير الأخرى 40.1, 40.2
					توضيح (الخروج عن المعايير) عند اتباع معايير أخرى 40.1

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
معيار التقييم الدولي 103: إعداد التقارير المراجعة					
					وصف واضح ودقيق لنطاق المهمة 10.2
					الغرض المذكور 10.2
					الاستخدام المقصود (شاملاً القيود) 10.2
					الافتراضات والافتراضات الخاصة المذكورة 10.2
					يوصل التقرير نطاق مهمة التقييم والعمل والنتيجة النهائية بشكل كافٍ (للمستخدمين المقصودين) نطاق مهمة التقييم، والعمل والنتيجة النهائية 20.2
					(أ) نقل نطاق العمل المنجز 30.1
					(ب) يوضح الاستخدام المقصود 30.1
					(ج) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة 30.1
					(د) الطريقة أو الطرق المستخدمة 30.1
					(هـ) المدخلات الرئيسية المستخدمة 30.1
					(و) الافتراضات 30.1
					(ز) توضيح القيمة المستنتجة والأسباب الرئيسية التي أدت لاستنتاجها.
					(ح) تاريخ التقرير (قد يختلف عن تاريخ التقييم) 30.1
					ذكر اسم المقيم
					هل التقرير موقع من المقيم؟
					ذكر رقم عضوية المقيم
					ذكر اسم المنشأة ورقم ترخيصها

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					معيار التقييم الدولي 104: أسس القيمة
					معايير التقييم الدولية - تحديد أسس القيمة 20.1 (أ) إذا يمكن تطبيقها: _____ القيمة السوقية (القسم 30) _____ الإيجار السوقي (القسم 40) _____ القيمة المنصفة (القسم 50) _____ القيمة الاستثمارية (القسم 60) _____ القيمة التكاملية (القسم 70) _____ قيمة التصفية (القسم 80)
					ملاحظات حول أسس القيمة المحددة من معايير التقييم الدولية
					(ب) أسس أخرى للقيمة (قائمة غير شاملة) 20.1 _____ القيمة العادلة. (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، القسم 90) _____ القيمة السوقية العادلة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، القسم 100) _____ القيمة السوقية العادلة (دائرة الإيرادات الداخلية في الولايات المتحدة، القسم 110) _____ القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية، القسم 120) أسس أخرى (يرجى ذكرها)
					(ملاحظات على أسس القيمة الأخرى)
					أسس قيمة أخرى ذات صلة تم اختيارها وفق شروط المهمة والغرض منها 20.2

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض للأصل 130.1 الاستخدام الأعلى والأفضل (القسم 140) الاستخدام الحالي (القسم 150) التصفية المنظمة (القسم 160) البيع القسري (القسم 170) فرضيات أخرى (يرجى ذكرها)
					العوامل الخاصة بالمنشأة 180 (180.1-3)
					المنافع التكاملية المأخوذة بالاعتبار 190
					يجب أن ينص التقرير على الافتراضات أو الافتراضات الخاصة لتوضيح حالة الأصل (الأصول) وذلك في سياق التبادل الافتراضي (200.1-5).
					تكاليف المعاملات المأخوذة بالاعتبار 210.1
معييار التقييم الدولي 105: أساليب وطرق التقييم					
					1. اعتبار أساليب التقييم المناسبة وذات الصلة (معايير التقييم الدولية 105، 10-90؛ معايير التقييم الدولية 200؛ 210، فقرة 40-70) أ) أسلوب السوق (وصف وشرح) ب) أسلوب الدخل (وصف وشرح) ج) أسلوب التكلفة (وصف وشرح) 2. هام-الشرح 3. ضروري- هل الأساليب المستخدمة مناسبة لنوع الأصل والغرض من تقييمه؟

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					إذا استخدم أكثر من أسلوب ينبغي أن يحتوي التقرير على ترجيح (مصطلحات معايير التقييم الدولية، فقرة 20.18 و 20.19)
معايير الأصول معيار التقييم الدولي 300: المصانع والآلات والمعدات					
					تحديد عمر «حق الاستخدام» للأصل 20.2
					يجب تقييم الأصول التي يكون استخدامها الأعلى والأفضل كجزء من مجموعة الأصول باستخدام افتراضات متسقة. 20.3
					ويجب الأخذ بالاعتبار بناءً على الأصل نفسه العوامل المادية والوظيفية والبيئية. 20.5 (أ) المرتبطة بالأصل 1. المواصفات الفنية للأصل. 2. العمر الإنتاجي أو الاقتصادي أو الفعال المتبقي. 3. حالة الأصل 4. أي تقادم وظيفي أو مادي أو تقني. 5. تكاليف التفكيك والإزالة وأي تكاليف مرتبطة بالموقع الحالي له، مثل: تثبيت وإعادة تركيب الأصول التي لم تقم في الموقع في وقت التقييم. 6. خيارات تجديد عقود الإيجار وغيرها من احتمالات انقائه. 7. أي خسارة محتملة في الأصول التكميلية، على سبيل المثال: يمكن تقليص العمر التشغيلي لأي آلة وذلك حسب مدة الإيجار للمبنى الواقعة عليه.

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					<p>8. التكاليف الإضافية المرتبطة بالمعدات الإضافية والنقل والتثبيت والتشغيل التجريبي وما إلى ذلك.</p> <p>9. المراجع المأخوذة من عقد المنشأة الهندسية والمشتريات والإنشاءات التي قد تتواجد داخل المصنع خلال فترة البناء.</p>
					<p>20.5 (ب) المرتبطة بالبيئة:</p> <p>1. موقع مصدر مواد خام المنتج وسوقه.</p> <p>2. تأثير أي تشريعات بيئية أو غيرها من التشريعات التي إما أن تحد من الاستخدام أو تفرض تكاليف تشغيل أو تفكيك إضافية.</p> <p>3. قد تتطلب المواد المشعة الموجودة في بعض الآلات والمعدات طرق مناسبة وتكاليف للتخلص منها.</p>
					<p>20.5 (ج) المرتبطة بالاقتصاد:</p> <p>1. الأرباح الفعلية أو المحتملة للأصل على أساس مقارنة تكاليف التشغيل مع الأرباح أو الأرباح المحتملة.</p> <p>2. الطلب على المنتج الذي يُصنع داخل المصنع فيما يتعلق بكل من عوامل الاقتصاد الكلي والجزئي التي يمكن أن تؤثر على الطلب.</p> <p>3. امكانية الاستخدام الأعلى والأفضل</p>

لا ينطبق	الملاحظات	غير ممثل	ممثل	التقييم قيد المراجعة	قياس امتثال تقرير التقييم قيد المراجعة
					إذا كان الغرض تقييم المعدات المتصلة بشكل منفرد، فيجب أن يتضمن نطاق العمل بيان يوضح تضمين قيمة هذه العناصر في العقار 20.8
					يجب أن يتضمن تقرير التقييم الإشارات المناسبة للأمور المتناولة في نطاق العمل. ويجب أن يتضمن تعليقاً حول تأثير العمليات ذات الصلة (مثل البرامج التشغيلية والحق المستمر في شغل الأرض) على القيمة. 20.11
					ملاحظات:
					حدود وقيود المراجعة:
<p>(أ) هذه مراجعة لهيكل التقرير ومحتواه فقط وفق معايير التقييم الدولية (النسخة المعتمدة في تاريخ التقييم).</p> <p>(ب) لا يتحمل المراجع أي مسؤولية عن رأي المقيم بالقيمة، أو محتويات التقرير، أو عن أي جزء من العمل الذي يقوم به المقيم - فرداً كان أو مجموعة أفراد أو منشآت - فيما يتعلق بالأصل محل التقييم.</p>					

الملاحظات	يطلب تعديل ليمثل للمعايير	ممثل	قياس امتثال تقرير المراجعة كمراجع، هل تقرير المراجعة الخاص بك يمثل لمعايير التقييم الدولية التالية؟
معيار التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء			
			مهام مراجعة التقارير يجب أن تكون وفق المبادئ المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية والتي تناسب غرض والشروط والاحكام المذكورة في نطاق العمل 10.1، 20.1.
معيار التقييم الدولي 103: إعداد التقارير			
			10.1 أن يقدم تقرير مراجعة التقييم المعلومات اللازمة، وفهم واضح للمستخدمين المقصودين.
			10.2 يجب أن يقدم التقرير وصفًا دقيقًا وواضحًا لنطاق مهمة التقييم
			40.1 (أ) يجب أن يوضح تقرير المراجعة نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة 20.3 من المعيار «101 نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلٌّ منها على المهمة.
			40.1 (ب) يجب أن يتضمن التقرير التقييم قيد المراجعة والمدخلات والافتراضات التي اعتمد عليها التقييم.
			40.1 (ج) يجب أن يتضمن تقرير المراجعة استنتاجات المراجع عن المهمة محل المراجعة، متضمنةً الأسباب الداعمة لها.
			40.1 (د) يجب أن يتضمن تقرير المراجعة تاريخ التقرير (والذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم)
			40.2: يمكن أن تُدرج بعض المتطلبات المذكورة أعلاه صراحةً في التقرير أو بالإشارة إليها في وثائق أخرى (عقد المشاركة، ووثائق نطاق العمل، والسياسات والإجراءات الداخلية، وغيرها).
			تعليقات إضافية:

نموذج «تقييم» لتقرير المراجعة (المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح - PSAC)

يقدم هذا الملحق نموذجًا لمساعدة مراجع التقييم في توثيق وتنظيم المشاكل الواردة في تقرير التقييم قيد المراجعة. وتساعد المعلومات المجمعة في النموذج في إعداد المراجعة وستنظم البيانات لتحقيق الكفاءة. وينبغي على المراجع استخدام هذا النموذج لبدء عملية نقد التقييم وإنشاء مخططاً لتقرير المراجعة.

ضع جميع الملاحظات التي تجدها لتحديد أوجه القصور في تقرير التقييم قيد المراجعة. وبعد اكتمال جميع الملاحظات، حدد أي المشاكل أكثر أهمية وضعها في البداية، ثم قرر ما المشكلة الثانية الأكثر أهمية في المقام الثاني وهكذا.

ولإكمال النماذج، استخدم عملية (PSAC) للتأكد من ذكر كل عنصر:

- **المشكلة:** ذكر كل مشكلة وردت في التقييم بوضوح ودقة.
- **المعيار:** الاستشهاد بالمعيار الذي لم يُذكر من معايير التقييم الدولية أو لم يمثل به، أو ذكر القاعدة الحاكمة التي ينبغي اتباعها (على سبيل المثال: معايير التقييم الدولية، النظام، اللائحة، الميثاق أو دليل الممارسة لكل فرع).
- **التحليل:** شرح المعيار أو القاعدة وسبب أهميته للعميل أو للمستخدم المقصود أو للعامة، وشرح مدى تأثير التقييم بالمشكلة، ومدى الحاجة للمعيار أو القاعدة والحاجة إلى تضمينها.
- **التصحيح:** تقديم الإجابة لكيفية تصحيح التقييم، والمعلومات المناسبة المطلوبة أو غير مطلوبة في التقييم، بما فيها المعلومات الملاءمة لجعل التقييم ممثلًا للمعيار، أو القاعدة، وغيرهما.

(المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح - PSAC)

المشكلة رقم _____
المعيار (الاستشهاد بالمصدر)
التحليل (شرح المعيار وسبب أهميته)
التصحيح:

أمثلة على نموذج (PSAC) المشكلة، المعيار، التحليل، التصحيح

1. نموذج (PSAC) ملكية عقارية معيار التقييم الدولي 101: نطاق العمل

المشكلة: لا يحتوي تقرير التقييم قيد المراجعة على المعلومات الكافية أو الأدلة المناسبة لدعم استنتاج القيمة، والغرض المقصود من مهمة التقييم.

المعايير: المعيار 101: نطاق العمل، الفقرة 20.1. يجب أن تكون مشورة التقييم والإجراءات المتخذة في إعدادها مناسبة للغرض من التقييم.

التحليل: المعيار 101: نطاق العمل، الفقرة 20.1 تنص على أن كل العمل المنفذ والذي تم إعداده والبيانات التي تم جمعها، يجب أن تقدم بطريقة مناسبة للغرض من التقييم.

لا يتضمن تقرير التقييم قيد المراجعة على معلومات كافية عن الملكية وتاريخ المبيعات السابقة والحالية للعقار محل التقييم، الذي يتطلب ذكر القيمة. قُدرت قيمة العقار بما يساوي 1,000,000.00 ريال سعودي، على الرغم من بيعه قبل سنتان بما يساوي 250,000.00 ريال سعودي، ومدرج حالياً للبيع بقيمة 2,000,000.00 ريال سعودي. لم تذكر هذه المعلومات في تقرير التقييم قيد المراجعة، ولضرورتها في مستوى العناية الواجبة لتزويد المستخدم المقصود بجميع البيانات المناسبة وذات العلاقة. تفسيرات هذه المعلومات وتأثيرها على قيمة العقار ضروري لتحقيق النتائج المناسبة، فضلاً عن توفير معلومات واضحة ومفهومة للمستخدم المقصود. ينبغي أن يذكر التقرير قيد المراجعة هذه العوامل ويفسرها بشكل كافٍ. بعد ذلك سيكون مناسباً ومقبولاً ودقيقاً ومكتملاً وبالتالي منطقيًا.

التصحيح: في حال اشتمل تقرير التقييم قيد المراجعة على تفسيرات لتاريخ المبيعات السابق والحالي، بالمعاملات على ملكية العقار محل التقييم لغرض العمل المنفذ، والإعداد المناسب للغرض من التقييم، سيكون التقييم ممتثلًا لمعيار 101: نطاق العمل، الفقرة 20.1.

2. نموذج (PSAC) لتقرير تقييم منشآت اقتصادية

2.1 معيار التقييم الدولي 101: نطاق العمل

المشكلة: يشمل تقرير التقييم على تقييم توقعات الاداء المالي المستقبلي للشركة محل التقييم وعدم تضمين أي إجراءات تقييم مدى معقولية التوقعات التي يجري تنفيذها. لا يحتوي تقرير التقييم على تعليقاً لقدرة الاعتماد على التوقعات لوضع تقدير للقيمة.

المعايير: المتطلبات العامة، المعيار 101: نطاق العمل، الفقرة 20.1 تنص على «يجب أن تكون مشورة التقييم والإجراءات المتخذة في إعدادها مناسبة للغرض من التقييم».

المعيار 101، الفقرة 20.3 (ن) تنص على « أن التقييم سيُعد وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة وأن المقيم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة».

ولأهمية وجود نطاق العمل الملائم فقد ذكر أيضاً في الأقسام الأخرى من معايير التقييم الدولية، بما فيها المعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، والمعيار 105: أساليب وطرق التقييم.

يتوافق المعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء مع المعيار 101 من معايير التقييم الدولية: نطاق العمل. وفيما يلي مقتطفات هامة من المعيار 102:

الفقرة 20.1: يجب أن تتلاءم أعمال البحث والاستقصاء التي تجرى في إطار مهمة التقييم مع غرض التقييم وأساس القيمة.

الفقرة 20.2: يجب تجميع الأدلة والشواهد الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، وتوجيه الاستفسارات، وإجراء عمليات حسابية، وإجراء تحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق الأدلة والشواهد الضرورية يحتاج المقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها وأنها تفي بغرض التقييم.

يقدم المعيار 105: أساليب وطرق التقييم تعليمات أكثر حول إجراءات التقييم اللازمة.

تطلب الفقرة 10.7 من المقيّم إجراء تحليل كافٍ لتقييم جميع المدخلات والافتراضات ومدى ملاءمتها لغرض التقييم.

الفقرة 20.4 عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المقيّم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية رأي التقييم. وينبغي النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المقيّم (من الإدارة أو المالك مثلاً) والبحث فيها وإثباتها. وفي الحالات الشك في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة ينبغي النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات من عدمها.

التحليل: يطلب التقييم لتقدير جميع المدخلات المهمة والمستخدمة لإعداد الرأي في القيمة. بالنسبة للمنشآت الاقتصادية، عادةً ما يستخدم أسلوب الدخل في تقييم المنشأة القائمة. يكتسب أسلوب الدخل أهمية خاصة لأن قيمة المنشآت الاقتصادية تعتمد على التدفقات النقدية المستقبلية التي سيتلقاها المستثمر من المنشأة الاقتصادية محل التقييم.

قد يستخدم أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة لعدة سنوات من النتائج المالية المستقبلية المتوقعة أو طريقة رسملة الدخل لسنة واحدة من الإيرادات المستقبلية المتوقعة أو التدفق النقدي. تُستخدم طريقة رسملة الدخل عندما تكون المنشأة الاقتصادية تعمل على مستوى مستقر والنمو بمعدل نسبة سنوية ثابتة وهو الافتراض المعقول. أما بالنسبة للمنشآت الاقتصادية التي يتوقع فيها معدلات متفاوتة لنمو التدفقات النقدية، فإنه يفضل طريقة التدفقات النقدية المخصومة لذكر تقييم هذه التدفقات النقدية المستقبلية.

التصحيح: لا يمثل تقرير التقييم قيد المراجعة مع متطلبات معايير التقييم الدولية لإدراج الإجراءات الكافية لتقدير مدخلات التقييم المهمة مثل توقعات الإيرادات المستقبلية، التكاليف، الدخل والتدفقات النقدية كما ذكرت في المعيار 101 من معايير التقييم الدولية: نطاق العمل، الفقرة 20.3 (ن). أيضا لا يمثل مع المعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، الفقرتين 20.1 و20.2، أو المعيار 105: أساليب وطرق التقييم، الفقرتين 10.7 و20.4. وينبغي تصحيح التقييم ليشمل التوقعات المدرجة للأداء المالي في المستقبل وشرح امكانية الاعتماد بمنطقية على التوقعات لوضع تقدير للقيمة. سيصبح تقرير التقييم قيد المراجعة ممتثلاً لمعايير التقييم الدولية بإضافة تلك المتطلبات.

2.2 المعيار 200 : منشآت الأعمال والحصص فيها

المشكلة: إن تقرير التقييم قيد المراجعة تم إعداده لمجموع حقوق الملكية لشركة التصنيع. كانت الشركة محل التقييم تملك ثلاثة مرافق تصنيع تعمل بشكل ربحي، وتملك مرفق الانتاج الرابع الذي أغلق في الآونة الأخيرة. وتملك المنشأة الاقتصادية أرضاً ومبنى لكل مرفق من مرافق التصنيع الأربعة. ولم يشمل تقييم مجموع حقوق الملكية للشركة الأم أي تعديلات على قوائم إيرادات الشركة للنفقات المرتبطة بصيانة المرفق المغلق. وبالإضافة إلى ذلك، عند تحديد قيمة مجموع حقوق الملكية للشركة محل التقييم لم تتضمن إجراءات التقييم على تعديل يعكس القيمة المحتملة للمرفق المغلق.

المعيار: المعيار 200، تنص الفقرة 120.1 على أن «من المهم أن نفهم طبيعة الأصول والالتزامات للمنشأة لتحديد العناصر المطلوبة من أجل استخدامها في العمليات المنتجة لدخل المنشأة، وتلك الزائدة عن الحاجة أو «الفائضة» بالنسبة للمنشأة في تاريخ التقييم».

الفقرة 120.2. لا تعكس معظم طرق التقييم القيمة الفعلية للأصول غير المطلوبة لتشغيل المنشأة. فعلى سبيل المثال: عند تقييم المنشأة باستخدام مضاعف EBITDA (الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك) ستكون المنشأة قادرةً فقط على معرفة قيمة الأصول المستخدمة في إنتاج هذا المستوى من EBITDA (الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك). إذا كانت للمنشأة أصولاً أو التزامات غير تشغيلية، مثل: مصنعٌ خاملٌ، لن يتم عكس قيمة هذه الأصول غير التشغيلية في القيمة. ويمكن أن تحتاج الأصول غير التشغيلية إلى أن تُحدد بشكل منفصل وأن تضاف إلى القيمة التشغيلية للمنشأة اعتماداً على مستوى القيمة المناسب لمهمة التقييم (انظر الفقرة 20.3).

الفقرة 120.4. عند النظر إلى الأصول والالتزامات غير التشغيلية على حدة فينبغي أن يضمن المُقيّم أنّ الإيرادات والنفقات المرتبطة بالأصول غير التشغيلية تُستثنى من قياسات التدفقات النقدية والتوقعات المستخدمة في التقييم.

التحليل: يتطلب مرفق التصنيع الخامل بعض التكاليف بشكل دوري. ومن أمثلتها التأمين، الضرائب العقارية، المرافق العامة، تكاليف صيانة وحراسة العقار وغيرها من الأمور. تقلل مثل هذه التكاليف لمرفق الانتاج الخامل من EBITDA (الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك) للشركة محل التقييم. وسيؤدي هذا إلى ظهور EBITDA للشركة أقل من مستوى EBITDA الذي أنتجته المرافق التشغيلية الثلاثة. ستؤدي تكاليف مصنع الانتاج الخامل إلى خفض تقييم عمليات الشركة محل التقييم (مثل: مرافق التصنيع التشغيلية الثلاثة).

لا يدر المرفق الخامل دخلاً للشركة محل التقييم كجزء من العمليات القائمة. بالرغم من ذلك، من المحتمل أن يكون لمصنع الانتاج قيمة الاستخدام البديل. وقد ترغب شركة انتاج أخرى بشراء الأرض أو المبنى لاستخدامه لعملياتها. وإذا اعتُبر الهيكل قديماً ولا قيمة له، فسيكون للأرض قيمة كشكل من أشكال الاستخدام البديل. ينبغي تضمين قيمة المواد لمرفق الانتاج في استنتاج القيمة لتقرير تقييم الشركة محل التقييم. ينبغي حساب التكاليف المتوقعة لمواصلة صيانة العقار خلال تلك الفترة وحتى بيعه. ينبغي حساب تكاليف بيع المرفق الخامل. وينبغي أن تخصم هذه المبالغ من عائدات المبيعات المقدره وتضاف لقيمة عمليات المنشأة الاقتصادية للتوصل إلى استنتاج لقيمة مجموع حقوق الملكية للشركة محل التقييم.

التصحيح: لا يمثل تقرير التقييم قيد المراجعة لمتطلبات المعيار 200 من معايير الأصول كما لا يمثل لمتطلبات نطاق العمل لمعايير التقييم الدولية، ولا يعد مقبولاً ومنطقيًا ومكتملاً. وينبغي تعديله لتصحيح المشاكل المذكورة في المراجعة.

المعيار 200: منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة 120.4 تتطلب أن يتضمن التقييم على إجراءات كافية لمعقولية تقييم أثر مرفق مصنع الانتاج الخامل على EBITDA (الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك) الشركة محل التقييم في تحديد قيمة أصولها التشغيلية. لم يتضمن تقرير التقييم قيد المراجعة على تلك الإجراءات التي ينبغي إضافتها للامتثال.

المعيار 200: منشآت الأعمال والحصص فيها، فقرة 120.2 تتطلب أن يتضمن التقييم على تعديل لقيمة المرفق الانتاج الخامل كأصل غير تشغيلي للشركة محل التقييم. لا يتضمن تقرير التقييم قيد المراجعة على مثل هذا التعديل وينبغي تعديله ليكون مناسباً ودقيقاً.

سيكون تقرير التقييم قيد المراجعة ممثلاً لمعايير التقييم الدولية عند تضمين جميع التصحيحات أعلاه، وبالتالي يكون التقرير مناسباً، مقبولاً، دقيقاً، منطقيًا، مكتملاً.

3. نموذج (PSAC) للآلات والمعدات

2.1 المعيار 101 : نطاق العمل

المشكلة: عدم ذكر الغرض من التقييم في تقرير التقييم قيد المراجعة.
المعيار: المعيار 101: نطاق العمل، الفقرة 20,3 (و) تنص على أن «الغرض من التقييم: يجب توضيح الغرض الذي يُعدّ من أجله التقييم؛ لأنه من المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم. ويؤثر الغرض من التقييم عادةً على تحديد أساس القيمة المستخدمة».

التحليل: لم يذكر الغرض من التقييم في تقرير التقييم قيد المراجعة. إن المفهوم السائد لمعايير التقييم الدولية هو أن التقييم يقدم تقييماً مفهوماً وواضحاً للمستخدمين المقصودين. يقدم ذكر الغرض من التقييم سياقاً مهماً لتمكين المستخدم المقصود من فهم نتائج التقييم. وإضافةً على ذلك، فإن غرض التقييم المذكور بوضوح يمكّن المستخدم المقصود من تحديد ما إذا كان أساس القيمة مناسباً لهذا الغرض.

التصحيح: يخلق عدم ذكر الغرض في تقرير التقييم قيد المراجعة خطأ أساسياً ولن يتمكن المستخدم المقصود التأكد من استيفاء التقييم للمتطلبات. ولتصحيح هذه المشكلة، ينبغي أن يشمل تقرير التقييم قيد المراجعة على بيانٍ صريحٍ للغرض وتقديم أي معلومات لازمة أخرى لشرح أسباب التقرير ومتطلباته.

3.2 التعديلات والتسويات غير المفسرة

المشكلة: يستخدم تقرير التقييم قيد المراجعة طريقة المقارنات السوقية ولا يذكر تفسيراً منطقياً للتعديلات التي أجريت على مبيعات المقارنة.

المعيار: دليل تقييم الآلات والمعدات الذي أعدته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ينص على « يتعيّن على المقيّم أن يشرح ويدعم بشكلٍ كافٍ اختياره للآلات والمعدات المقارنة في تقرير التقييم، وأساس التسويات والتعديلات وأي قيودٍ عليها» والذي «ينبغي أن يأخذ المقيّم في الاعتبار إجراء التعديلات الضرورية لتسوية أي اختلافات مثل المنتجين، والجودة، والاستخدام، وملحقات، والطراز، والقدرة الاستيعابية، والحجم، والعمر وما إلى ذلك».

التحليل: على الرغم من أن المبيعات المقارنة تبدو قابلة للمقارنة إلى حد معقول مع الأصول محل التقييم، فإنها ليست مطابقة تماماً لأصول الموضوع، ولذلك يلزم إجراء تعديلات. واقعياً، أجريت التعديلات المهمة على المبيعات المقارنة المستخدمة في تقرير التقييم؛ غير أنه لم تقدم أي معلومات فيما يتعلق بمنطق هذه التعديلات أو مبرراتها في تقرير التقييم قيد المراجعة. وعندما استدعي المقيم لهذا الأمر، ذكر أنه كان يعمل في هذا المجال لسنوات عديدة وأن هذه التعديلات تستند إلى حكمه المهني.

التصحيح: نتائج التقييم غير موثوقة، وذلك لأن تقرير التقييم قيد المراجعة لا يقدم دعماً يمكن التحقق منه بصورة مستقلة للتعديلات التي أجريت على الأصول محل التقييم. تُحل هذه المشكلة بإضافة الدعم.

نماذج تقارير المراجعة

يرجى ملاحظة أن تقارير المراجعة هذه هي أمثلة توضيحية فقط، ويجب على المراجع استخدام حكمه الخاص في تنظيم وتنسيق تقرير المراجعة بدلاً من نسخ أي من هذه التقارير.

ومن الضروري أن يحتوي التقرير على جميع المعلومات المطلوبة، وأن يتوافق مع معايير التقييم الدولية وأدلة الهيئة لكل فرع وأن يكون مناسب ومقبول ودقيق ومنطقي وكامل. وكل مراجع مسؤول عن تحديد عدد المشاكل التي سيناقشها تقرير المراجعة، وهذا بناء على نطاق العمل وجودة التقرير قيد المراجعة.

1. نموذج مراجعة تقرير تقييم عقار

17 يناير 2020

العميل

شركة إي إف جي للخدمات.

طريق الخميس

حي الفناير، السعودية.

رد: مراجعة تقرير التقييم لعقار مساحته 374.81 فدان يُعرف باسم ارتفاق محمية الجبيل الواقع على جزيرة القرمة في الخليج العربي، وكان التقييم بتاريخ 12 ديسمبر 2019، وأعدت شركة الرياض للتقييم العقاري التقرير.

عزيزي العميل،

تنفيذًا للاتفاقية الموضحة في خطاب التعاقد بتاريخ 4 يناير 2020، يسرنا تقديم تقرير مراجعة التقييم والذي أُعد وفق معايير التقييم الدولية.

أعد هذا التقرير خصيصًا لصندوق محمية الجبيل، ويقتصر استخدامه على الأشخاص أو المؤسسة أو الشركاء أو المستشارين المهنيين المخولين أو الجهات التنظيمية إذا أمكن. ولا يسمح نشره أو استخدامه من قبل أي شخص أو مؤسسة دون موافقة خطية مسبقة منا. وفي حال وجود أي استفسارات حول هذا التقرير، نرجو التواصل مع الموقعين ادناه.

مقيم معتمد ومراجع تقييم

قائمة المحتويات

ملخص عملية مراجعة التقييم

نطاق العمل والبحث

تحليل تقرير التقييم قيد المراجعة

المشكلة الأولى

المشكلة الثانية

ملخص استنتاجات المراجعة

الافتراضات والشروط المقيدة

عملية مراجعة التقييم

هوية العميل

أعد هذا التقييم لصالح ملاك صندوق محمية الجبيل.

المستخدم المقصود

بناءً على التعليمات المستلمة وقت إعداد المهمة، يعرف العميل في تقرير مراجعة التقييم أنه المستخدم المقصود الوحيد.

غرض التقييم

تم أشعارنا أن المستخدم المقصود سيستفيد من المعلومات الواردة في هذا التقرير ليتحقق إذا تحددت مشكلة التقييم بالشكل المناسب، وإذا كان التقييم قد أعد وفق المعايير وتم تحليله بدقة. وتحدد هذه المراجعة ملاءمة المهمة وقبولها ودقتها ومدى منطقيتها واكتمالها وتوافقها مع معايير وممارسات التقييم المعتمدة.

الغرض الأساسي من المهمة

تحديد إذا كان التقييم قيد المراجعة يمثل لمعايير التقييم الدولية بدون إبداء الرأي في قيمة العقار محل التقييم.

تاريخ نفاذ مراجعة التقييم

25 أبريل 2020

نوع التقرير

تم إعداد هذا التقييم «كتقرير مراجعة التقييم» كما هو معرف في معايير التقييم الدولية. يختصر هذا التقييم السردى التحليلات والأساس المنطقي للإستنتاجات النهائية.

تقرير التقييم قيد المراجعة

يتناول هذا التقرير مراجعة تقرير التقييم لعقار مساحته 374.81 فدان يُعرف باسم ارتفاع محمية الجبيل الواقع على جزيرة القرمة في الخليج العربي. وكان تاريخ التقييم 27 ديسمبر 2019 وأعدت شركة الرياض للتقييم العقاري تقرير التقييم قيد المراجعة.

ملخص استنتاجات المراجعة

بعد فحص تقرير تقييم العقار وتحليله، تبين أن التقرير قيد المراجعة لا يمثل بشكل كامل للمعايير المحددة في معايير التقييم الدولية. وعليه فإن هذا التقرير ليس دقيق أو مقبول أو مكتمل.

نطاق العمل والبحث

يتضمن نطاق العمل والغرض من المراجعة الذي حدده المراجع ووافق عليه العميل في مراجعة التقييم الأساسي والتحقق من مصداقيته بدون إبداء الرأي في القيمة، وتتضمن المراجعة تقرير التقييم لمهمة التقييم الأصلية ولا تتضمن مراجعة ملف العمل.

يمثل تقرير المراجعة لمعايير التقييم الدولية، ويتضمن الغرض من هذه المراجعة التحقق من ملاءمة ودقة تقرير التقييم العقاري المذكور أعلاه ومعقوليته ومدى اكتماله من خلال تحليل اكتمال المحتويات والمعلومات المقدمة في تقرير التقييم. المنهجية من العوامل المهمة في عملية المراجعة - بما في ذلك الأساليب المطبقة للوصول إلى القيمة - والتي يجب أن تُقدم وتُكتب بطريقة مدعومة من المُقيم ليفهمها المستخدم المقصود.

وتتطلب هذه العوامل أن يبقى المراجع على اطلاع بالتغيرات والتطورات الجديدة في مهنة التقييم ومراجعة الطرق المستخدمة باستمرار. ولذا يجب على المراجع أن يطور مهاراته باستمرار ليبقى متمكناً في مراجعة التقييمات. ومن الضروري أيضاً أن يكون المراجع على دراية بأنواع معينة من العقارات أو الأصول والسوق والمنطقة الجغرافية لمنطقة محمية الجيبيل في الخليج العربي والطرق التحليلية والأنظمة واللوائح والأدلة المطبقة. نعمل باستمرار على تحسين مهارتنا من خلال البحث والتدريب. ونحن على دراية بنوع العقار المختص وبالسوق بالمنطقة الجغرافية وبالطريقة التحليلية والأنظمة واللوائح والأدلة المطبقة بشكل يجعلنا قادرين على تقديم تقرير مراجعة مناسب ومقبول ودقيق ومنطقي وكامل.

يُستخدم في التقييم العقاري ثلاثة أساليب تقييم رئيسة وهي: أساليب السوق والدخل والتكلفة. ومن أجل أداء العمل بشكل صحيح، يجب على المراجع أولاً تحديد ما إذا كانت المهمة قيد المراجعة تستخدم الأساليب الملائمة للوصول للقيمة. بعد ذلك، يجب على المراجع أن يأخذ الإجراءات المناسبة ليتأكد من أن البحث الوارد في التقرير يشمل المشكلة ويتوافق مع المعايير وأن البيانات محللة بشكل مناسب والمعلومات الواردة صحيحة.

اعتمدنا على المعلومات المتوفرة في التقييم قيد المراجعة، وبحثنا في الأنترنت للتحقق من البيانات الموجودة واستخدمنا صور جوية للعقار محل التقييم والمنطقة المحيطة، ولم نعين العقار محل التقييم. وضح نطاق العمل الموجود في تقرير المراجعة بأن مهمة التقييم كانت كافية ووافية وتناولت جميع الوثائق اللازمة بدقة. كما شملت مهمة التقييم تحليلاً مناسباً تضمن طريقة/طرق التقييم المستخدمة ونود الإشارة إلى أننا لم نجرأي أبحاث سوقية إضافية كجزء من مهمة مراجعة التقييم. ولم نؤكد البيانات السوقية المتضمنة في التقرير قيد المراجعة ولا عابنا العقارات المقارنة. استندنا على المعلومات الموجودة في تقرير التقييم وافترضنا أنها واقعية ودقيقة.

ولكن تحققنا من دقة الحسابات. في حالة وجود معلومات جديدة، فإننا نلتزم بإعادة النظر في استنتاجات المراجعة الخاصة بنا عند توفر تلك المعلومات، والتي قد تتعارض مع المعلومات المعتمدة في تقرير مراجعة التقييم.

تحليل التقييم محل المراجعة

من مشاكل تقارير التقييم قيد المراجعة هي أن يكون نطاق العمل غير ملائم.

المشكلة الأولى: بحث غير كافي

نطاق العمل في التقييم قيد المراجعة غير كاف لدعم التحليلات والاستنتاجات، ولا يمثل التقييم لمعايير التقييم الدولية فيما يتعلق بالبحوث المناسبة والكافية للوصول لنطاق عمل مقبول.

المعيار

تمت مناقشة نطاق العمل في المعايير العامة من معايير التقييم الدولية، المعيار 101: نطاق العمل، فقرة 20.3، صفحة 9.

20.3. يجب على المُقيّم إبلاغ العميل بنطاق العمل قبل الانتهاء من المهمة، وأن يشمل ما يلي:
(ط) نطاق بحث المقيم: يجب تحديد أيّ حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم.
(ك) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم: يجب تحديد طبيعة ومصدر أيّ معلومات يُعتمد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.

التحليل

يُعرّف التقييم على أنه رأي في القيمة مبني على معطيات المهمة في تاريخ محدد. وتُبنى عملية التقييم العقاري على جمع البيانات والتحليل والأساليب المستخدمة للتقييم والتسويات والاستنتاجات من أطراف خارجية محايدة. لم تتم مناقشة الإفصاح عن البحوث والتحليلات في التقييم قيد المراجعة بشكل مناسب، لذا لا يشمل هذا التقييم على معلومات كافية لتوضيح طريقة التقييم.

مرحلة أبحاث السوق في التقرير غير كافية وبالتالي غير مقبولة. كما أن البحث المقدم فيما يتعلق بالمنطقة المحلية والبلدية والأحياء المجاورة كان محدودًا وغير كافٍ ليمسح لقارئ التقرير بفهم المناخ الاقتصادي والاجتماعي الحالي الذي يقع فيه العقار محل التقييم.

بالإضافة إلى ذلك، لم يناقش التقرير المنافسة في سوق العقار لفهم خصائص العرض والطلب في المنطقة المحلية مثل مناقشة البيانات من مصادر كالجهات الحكومية والسجلات العامة وغرفة التجارة والمهنيين العقاريين، وملاك العقارات المقارنة وتاريخ العقار محل التقييم والمنشورات العقارية.

ولم يناقش التقرير العقارات الأخرى الموجودة في الحي مع طرح رأي عام حول خصائص السوق الفرعي وتكوينه واتجاهاته. كما لا يوجد ما يدل على إجراء مقابلات مع وسطاء عقارين وملاك ومستثمرين نشطين في السوق. تشير قلة هذه المناقشات والأبحاث إلى عدم وجود الدعم الكافي لاستنتاج الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار محل التقييم، وهو أساس منهجية التقييم.

التصحيح

مع وجود بحث مناسب ومقبول، فإن التقييم قيد المراجعة سيكون متوافق مع معيار 101 من معايير التقييم الدولية: نطاق العمل، الفقرة 20.3، (ط) و (ي) تقديم نطاق عمل كامل ومنطقي للمستخدم المقصود. يجب أن يتضمن التقييم قيد المراجعة معلومات تتعلق بنطاق العمل المنجز للمهمة. مع وجود بيانات دقيقة ومقبولة لغرض التقييم وشرحها للمستخدم المقصود سيكون التقييم قيد المراجعة مناسباً ومنطقياً وكاملاً.

المشكلة الثانية: أسلوب تقييم غير مكتمل

لا يتضمن التقرير قيد المراجعة شرح كافٍ لأساليب التقييم المستخدمة في التقرير ولم يقدم معلومات كاملة عنها. والغرض من هذا النوع من العناية يتطلب من المقيم لاختيار أنسب أسلوب من الأساليب الثلاثة لتقييم العقار وأخذ جميع الأساليب الثلاثة بالاعتبار عند ترجيح الرأي النهائي في القيمة.

المعيار

أساليب التقييم من متطلبات معيار 105 أساليب وطرق التقييم من معايير التقييم الدولية، فقرة 10.1، صفحة 29

معيار 105، فقرة 10.1 تنص على أنه «يجب أخذ جميع الأساليب المناسبة وذات الصلة في الاعتبار. وفيما يلي شرح وتفصيل للأساليب الثلاثة الرئيسة للتقييم، وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد والاستبدال. الأساليب الأساسية في التقييم هي:

(أ) أسلوب السوق

(ب) أسلوب الدخل

(ج) أسلوب التكلفة

التحليل

يعتمد تقرير التقييم على أسلوب رسملة الدخل ليستنتج الرأي في قيمة للعقار محل تقييم. ومع ذلك، فإن أسلوب مقارنة المبيعات- كما ورد في معايير التقييم الدولية 2020 المعايير العامة، معيار 105: قسم 20 (صفحة 53) وفي معيار 400 الحقوق والمصالح العقارية، قسم 50 (صفحة 144) يعتبر بشكل عام من أنسب الأساليب لتقييم هذا النوع من العقارات التي لها استخدامات مشابهة. وعلى الرغم من أن استخدام هذا الأسلوب ليس ملزماً، إلا أن معايير التقييم الدولية تشجع المقيمين على أخذ جميع الأساليب الثلاثة في الاعتبار. القصور في شرح الأسباب وراء عدم اختيار هذا الأسلوب يؤدي إلى قلة الثقة في مستوى العناية المبدولة في التقييم وبالتالي يقلل الاعتمادية على كفاءة التقرير واكتماله.

كجزء من عملية المراجعة، استخدمت خدمات البيانات التجارية والسجلات العامة للحصول على معلومات تتعلق بالسجلات التاريخية للاستثمارات والمبيعات لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم وذلك للحصول على مؤشر قيمة مناسب للعقار محل التقييم. إذا فرزت هذه المعلومات، مع المناقشات التي تمت مع الوكلاء العقاريين والملاك والمستثمرين النشطين في السوق والمذكورة في تقرير التقييم، فستقدم دعم كبير لأي استنتاج للقيمة.

على الرغم من أن معايير التقييم الدولية لا تلزم بتعريف وشرح الأساليب الثلاثة في تقرير التقييم، إلا أنها تتطلب تقديم نقاشات منطقية وداعمة لدعم الأسلوب المستخدم لاستنتاج القيمة.

التصحيح

يكون التقرير قيد المراجعة ممثل لمعايير التقييم الدولية وأكثر موثوقية إذا كان يحتوي على شرح الأسلوب الأنسب للمهمة، بالإضافة إلى مناقشة السبب وراء عدم اختيار أسلوب مقارنة المبيعات في هذا التقييم والذي يعد من أنسب الأساليب لتقييم هذا النوع من العقارات التي لها استخدامات مشابهة.

ملخص استنتاجات المراجعة

بناءً على فحص تقرير التقييم هذا والتحليلات السابقة، فإن التقرير قيد المراجعة لا يمثل لمتطلبات معايير التقييم الدولية 2020م. وبناء عليه فالتقرير غير مكتمل، وغير كاف وغير مقبول وبالتالي فإن الرأي في القيمة التي تم التوصل إليه لا يمكن الاعتماد عليه.

الافتراضات والشروط المقيدة

يتطلب استخدام تقرير المراجعة لأي غرض قراءة جميع الافتراضات والمرفقات والشروط المقيدة والموافقة عليها. هذه الشروط هي جزء من تقرير مراجعة التقييم، وهي تمهيد لأي شهادة أو تعريف أو حقيقة أو تحليل. وتهدف لإثبات مهمة المراجع وهي مراجعة تقارير التقييم التي اعدتها أطراف خارجية. ولا تهدف المراجعة لتقديم مؤشر للقيمة السوقية للعقار محل التقييم في تقرير التقييم قيد المراجعة. ولا ينبغي أن تستنتج قيمة في تقرير المراجعة هذا ولا يمكن اعتباره كتقرير تقييم.

يبنى التقرير قيد المراجعة على ملاحظات المقيمين فيما يتعلق بالعقار محل التقييم والسوق العقاري وهي بمثابة دراسة اقتصادية لتقدير القيمة «كما هي» والمعروفة في التقرير. ولا يعتبر دراسة هندسية أو إنشائية أو بيئية أو قانونية أو معمارية أو رفع مساحي، ولا يضمن المراجع مثل هذه الخبرات. ولم تجرى أي اختبارات للمواد أو المعدات أو التربة أو المياه أو الهواء أو الغطاء النباتي لا داخل ولا خارج الموقع العقاري محل التقييم في تقرير قيد المراجعة. كما أن المراجع لم يعاين العقار محل التقييم في تقرير التقييم قيد المراجعة. ينبغي اعتبار الشروط المقيدة والافتراضات التالية كجزء من تقرير المراجع.

افتراضات متعلقة بقبول واكتمال تقرير المراجعة:

1. صحة الوصف القانوني المذكور في التقرير قيد المراجعة
2. أن تكون ملكية العقار في التقرير قيد المراجعة جيدة وقابلة للتسويق
3. صحة بعض الآراء المحددة والبيانات والافتراضات التي استنتجها الآخرون خلال استقصاءات المقيم.
4. عدم وجود قيود مسجلة أو نظام لتقسيم المناطق من شأنه أن يحظر استخدام العقار لأي غرض محدد على أنه الاستخدام الاعلى والأمثل ما لم يتم ذكره في التقييم قيد المراجعة.
5. صحة المعلومات الواردة في التقييم قيد المراجعة، وعدم تحقق المراجعين منها.
6. تم افتراض أن المبيعات الواردة في التقييم قيد المراجعة أحدث مبيعات مقارنة متوفرة للعقار.
7. لم يتم التحقق من البيانات السوقية الموجودة في التقييم قيد المراجعة.

الشروط المقيدة التي تنطبق على قبول واكتمال المراجعة هي كالتالي:

1. لا يتحمل المراجع أي مسؤولية تقنية أو قانونية، خصوصاً إذا كانت تؤثر على ملكية العقار. وهذا موضوع تقرير التقييم الذي تمت مراجعته.
2. لا يوجد أي التزام بالشهادة في المحكمة فيما يتعلق بتقرير التقييم قيد المراجعة، ما لم تكن هناك ترتيبات مسبقة.
3. المراجع غير مسؤول عن أي رسومات أو مخططات أو خرائط موجودة في التقييم قيد المراجعة.
4. تم افتراض أن التقييم قيد المراجعة مبني على عدم وجود أي ظروف خفية أو مجهولة تتعلق بالعقار أو باطن الأرض أو الهياكل الإنشائية، والتي من شأنها أن تقلل أو تزيد القيمة. ولا يتحمل المراجع مسؤولية أي من هذه الظروف أو الدراسات الهندسية التي قد تكون مطلوبة لاكتشاف مثل هذه العوامل.
5. يوجه المستخدم المقصودين للاستعانة بخدمات مهندس مختص لتحديد وجود أو غياب المواد الخطرة على سبيل المثال لا الحصر؛ الأسبست وغاز الرادون ورمغوة اليوريا فورمالدهايد.

6. لم يتم المراجع بأي نوع من الدراسات البيئية للعقار محل التقييم في تقرير مراجعة التقييم، ولم تتوفر له أي دراسات مشابهة، يفترض تقرير مراجعة التقييم أن العقار محل التقييم في تقرير التقييم خال من جميع الملوثات، سواء كانت على الأرض أو تحتها أو فوقها أو منقولة عبر الهواء أو الماء أو من ضمن أي تحسينات حالية. لا يتحمل المراجع مسؤولية المشاكل البيئية خارج الموقع سواء كانت غير مكتشفة أو غير محددة أو لم يصل علمها للمراجع بأي طريقة.
7. تقرير مراجعة التقييم هو دراسة اقتصادية للقيمة وليست دراسة هندسية أو إنشائية أو ميكانيكية أو معمارية أو دراسة جدوى.
8. تقتصر مسؤولية منشأة مراجعة التقييم وموظفيها على العميل فقط.
9. حيازة تقرير مراجعة التقييم هذا أو أي نسخة منه لا تعني معه حق النشر، ولا يجوز استخدامه لغير الاستخدام المقصود؛ ويبقى التقرير أو التقارير المادية ملكاً للمقيم أو المقيمين لاستخدام العميل فقط، وتكون الأتعاب مقابل الخدمات التحليلية فقط. يقتصر استخدام تقرير المراجعة هذا على الشخص أو الأشخاص أو المؤسسة أو الشركة التي أعد لها وعلى مراجع التقرير. يجوز للعميل توزيع نسخ من تقرير المراجعة كاملاً على الأطراف الخارجية. ومع ذلك، فإن الأطراف لا يمكن لها استخدام التقرير دون موافقة كتابية مسبقة من الموقعين على تقرير تقييم المراجعة هذا، ولا توجد مساءلة أو التزام أو مسؤولية من المراجع تجاه الأطراف الخارجية. ولكن عليهم أن يتأكدوا أن المعلومات الواردة في تقرير التقييم دقيقة ومكتملة، وأن يتحملوا مخاطرة الاعتماد عليها. تُقدم هذه الوثيقة للأطراف الخارجية دون أي ضمان أو تأكيد سواء صريح أو ضمني فيما يتعلق بالمحتوى وملائمته لأي غرض ودقته واكتماله. لا يُنشر تقرير مراجعة التقييم أو أي جزء منه للعامه سواء كان ذلك من خلال وسائل الإعلان أو العلاقات العامة أو الأخبار أو المبيعات أو وسائل الاعلام الأخرى دون أي موافقة مسبقة من مراجع أو مراجعين التقييم.
10. يستخدم تقرير مراجعة التقييم بالكامل ولا يجوز استخدام جزء منه دون كامل التقرير، كما أشار المراجع في الشهادة التي أعدها لجميع الاستنتاجات والآراء التي تتعلق بتقرير المراجعة. ولا يجوز لأي شخص أن يغير أي عنصر في تقرير المراجعة باستثناء المراجع. ولا يتحمل المراجع أو المنشأة مسؤولية أي تغييرات غير مصرح بها.
11. معايير التقييم الدولية وأنظمة تقييم ولوائحها وميثاقها وعضوياتها وأدلتها المهنية، والتي يجب أن يمثل لها المراجع، تحكم الإفصاح عن محتويات تقرير مراجعة التقييم.
12. تم تسليم تقرير التقييم قيد المراجعة من شركة (أ) للتقييم ويتضمن «أسرار ومعلومات تجارية ومعلومات مالية» وهي معلومات حساسة وسرية ولا يمكن افشاءها.
13. يتم الاحتفاظ بملفات العمل الخاصة بمهام المراجعة بما في ذلك تقارير المراجعة لمدة عشر سنوات من صدور تقرير المراجعة النهائي وفي حال رفع دعوى قضائية لها صلة بذلك فعلى المقيم الإحتفاظ بجميع ما ذكر أو لحين الفصل النهائي في الدعوى. المادة السابعة عشر من نظام المقيمين المعتمدين.

ولأغراض مراجعة التقييم، تشمل صيغة الجمع صيغة المفرد والعكس صحيح.

فيما يلي أسماء ومؤهلات المراجعين الذين ساهموا في إعداد تقرير مراجعة التقييم.

2. نموذج مراجعة تقرير تقييم المنشآت الاقتصادية

1 مايو 2020

مكتب خالد للمحاماة

123 طريق الملك

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموضوع: مراجعة تقرير تقييم

القيمة السوقية العادلة لحقوق الملكية الكاملة في الشركة الرقمية.

عزيزي المحامي،

قامت بمراجعة تقييم حقوق الملكية الكاملة في الشركة الرقمية بتاريخ 2019/12/31، وكان تاريخ اصدار تقرير التقييم 31 مارس 2020 («التقييم قيد المراجعة»). ونرفق استنتاجاتنا في تقرير المراجعة المرفق، وقد أعد تقرير المراجعة وفقاً للشروط والأحكام الموضحة في خطاب التعاقد بتاريخ 2 أبريل 2020. أعد السيد محمد عبدالرحمن من الشركة العالمية للتقييم، تقرير التقييم قيد المراجعة وتم إرفاقه في الملحق (1).

أجريت المراجعة للتأكد من أن التقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية، اصدار 2020 م. ونفذت هذه المراجعة دون إبداء رأي في القيمة.

الغرض المقصود من تقرير المراجعة هو دعوى قضائية بين المساهمين في الشركة. المستخدمون المقصودون لهذا التقرير هم: مكتبكم الموقر وموكلك، والمستشار القانوني المعارض وموكله، وممثلو المحكمة. ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأي غرض آخر أو بمعرفة مستخدمين آخرين. بعد مراجعة التقييم قيد المراجعة وفق معايير التقييم الدولية، أتضح بأن التقييم لا يلبي المتطلبات المختلفة لإطار المعايير والمعايير العامة ومعايير الأصول المنصوص عليها. وتوجد التفاصيل تحت عنوان مراجعة مشاكل التقييم قيد المراجعة وتحليلها.

أعد تقرير مراجعة التقييم طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية. كما أعد التقرير امثالاً لمعيار 103: إعداد التقارير، الفقرة 40: تقارير مراجعة التقييم. وتقدم المعايير إرشادات أخرى حول إعداد مراجعات التقييم، ويتوافق هذا التقرير مع الإرشادات الإضافية لمراجعة التقييم المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية.

مع خالص التحية،

قائمة المحتويات

(1) المقدمة والتعاريف

العميل

نوع التقرير

الغرض من المراجعة

نطاق عمل المراجعة

تاريخ المراجعة

كفاءة المراجع

الاستخدام المقصود

المستخدمين المقصودين

النشر

تقرير التقييم قيد المراجعة

مُعد تقرير التقييم قيد المراجعة

أساس القيمة في التقييم قيد المراجعة

تضارب المصالح

السرية

(2) مراجعة مشاكل التقييم قيد المراجعة وتحليلها

المشكلة الأولى : البحث والاستقصاء،

المشكلة الثانية : إجراءات التقييم،

المشكلة الثالثة : أسس القيمة،

المشكلة الرابعة : المعاملات المقارنة.

(3) الملخص

(4) الملحق 1- التقييم قيد المراجعة (غير مرفق)

1) المقدمة وقائمة المصطلحات

العميل

مكتب خالد للمحاماة

نوع التقرير

أعد تقرير المراجعة وفق المعيار 103: إعداد التقارير، الفقرة 40: تقارير مراجعة التقييم («تقرير مراجعة التقييم»).

غرض المراجعة

تحديد ما إذا كان التقييم قيد المراجعة يمثل لمعايير التقييم الدولية، النسخة 2020 («المعايير»)، دون إبداء رأي في القيمة.

نطاق المراجعة

لتحديد الامتثال للتقييم قيد المراجعة مع معايير التقييم الدولية، راجعت إطار عمل المعايير وتحديداً المواضيع المتعلقة بالموضوعية والكفاءة والكشف عن أي حالات خروج عن المعايير. وقمت بمراجعة كافة المعايير العامة، والتي تشمل المعيار 101: نطاق العمل، والمعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، المعيار 103: إعداد التقارير، المعيار 104: أسس القيمة، والمعيار 105: أساليب وطرق التقييم. بما أن التقييم قيد المراجعة تقييم لمنشأة أعمال، فقد قمت أيضاً بالنظر في المعيار 200: منشآت الأعمال والحصص فيها وتقدير امتثال التقرير له.

لم تتضمن المراجعة تدقيقاً وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة للقوائم المالية الواردة في التقييم قيد المراجعة. وبناءً على ذلك، لا أتحمّل أية مسؤولية، ولا أقر بدقة أو اكتمال أي معلومات مقدمة عن الأصول الواردة في التقييم قيد المراجعة.

لم أتأكد من المعلومات الواردة في التقييم قيد المراجعة وقمت بافتراض أن جميع المعلومات الواردة في التقرير دقيقة وليست مضللة بأي شكل من الأشكال.

لم أكمل مراجعة شؤون الشركة ولم أتأكد من البيانات الواردة في التقييم قيد المراجعة لأن التعاقد لم يتضمن تدقيق المعلومات وفق معايير التدقيق المعتمدة.

لم أقم بفحص أو تجميع أو مشاركة أي تنبؤات مالية وفقاً للمعايير التي وضعتها منظمة المحاسبة المهنية ذات الصلة، ولا أؤكد على أي معلومة من أي نوع.

لم يتم زيارة أو معاينة الشركة الرقمية، ما لم يذكر خلاف ذلك في تقرير مراجعة التقييم، فقد افترضت أن البيانات الواردة في التقييم قيد المراجعة صحيحة وشاملة، على سبيل المثال لا الحصر، البيانات المالية التاريخية والمعلومات المالية المتوقعة وهيكل رأس المال. ولا أتحمّل أي مسؤولية عن موثوقية هذه المعلومات أو دقتها أو اكتمالها أو معقولية أي تفسير أو الافتراضات تتعلق بهذه المعلومات.

كان تقرير التقييم قيد المراجعة مكون من 54 صفحة وحرر في 31 مارس 2020. إذا ثبت أن التقرير المقدم هو نسخة غير مكتملة من التقرير الأصلي، فإن البيانات الواردة في هذه المراجعة قد تكون غير صحيحة ويجب إعادة النظر فيها.

أعد تقرير مراجعة التقييم طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية. وأعد امتثالاً لكافة معايير التقييم الدولية المعنية وبالأخص، المعيار 103: إعداد التقارير، الفقرتين 40.1 و40.2: تقارير مراجعة التقييم، والمعيار 200: منشآت الأعمال والحصص فيها، والمعايير الأخرى التي تشير إلى عملية المراجعة وإعداد تقارير المراجعة لتحديد مدى اكتمال التقييم قيد المراجعة ودقته وكفاءته وملاءمته ومعقوليته تحليله واستنتاجه وفقاً للأنظمة واللوائح ومتطلبات المستخدمين المقصودين.

تقدم هذه المراجعة تحليل لشرح أي خروج مهم عن المعايير أو الأقسام الموثقة بشكل غير صحيح في التقييم قيد المراجعة، ويركز تقرير المراجعة على المجالات الأربعة الأكثر أهمية التي لا يتوافق فيها التقييم قيد المراجعة مع المعايير، ولا يتناول التقرير كافة العناصر غير المتوافقة مع المعايير أو أي مشاكل أقل أهمية.

تاريخ المراجعة:

تاريخ إتمام هذه المراجعة هو 15 أبريل 2020.

الكفاءة الفنية للمراجع

المراجع مؤهل فنياً لمراجعة التقييم قيد المراجعة، فأنا مقيم معتمد في تقييم المنشآت الاقتصادية من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وأجريت تقييمات الأعمال لأكثر من 20 عاماً، كما أنني مطلع على جميع متطلبات الهيئة.

المراجع مختص في أداء وتوثيق مراجعات وتحليلات تقارير التقييم، وأكمل الدورات التدريبية المطلوبة لإدارة ومراجعة التقييم، واجتاز الاختبارات، ولديه الخبرة اللازمة لإعداد المراجعة.

الغرض من المراجعة

الغرض من إعداد هذا التقرير هو استخدامه في الإجراءات القانونية لتقاضي المساهمين. وتتلخص الدعوى في أن المدعى عليه باع الشركة الرقمية، بسعر أقل من قيمتها السوقية العادلة. ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأي غرض آخر.

المستخدمين المقصودين

أُعد تقرير مراجعة التقييم ليستخدمه مكتب خالد للمحاماة، وموكله، والمستشار القانوني المعارض وموكله، والأشخاص المعنيين في المحكمة التي تتعامل مع هذه القضية. ولا يوجد مستخدمون آخرون مقصودون أو غرض آخر لتقرير مراجعة التقييم، ولا يجوز الاعتماد على التقرير بخلاف المذكورين أعلاه. وما لم يوافق المراجع صراحةً وخطياً، لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي طرف في حالة استخدام المراجعة خارج سياق الاستخدام المقصود، أو الاعتماد على المراجعة من قبل أي طرف ثالث.

النشر

لا يجوز تضمين تقرير المراجعة أو جزء منه في أي وثيقة أو بيان منشور، أو نشره بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من المراجع لاعتماد شكل وطريقة نشر التقرير.

التقييم قيد المراجعة

التقييم قيد المراجعة هو تقرير التقييم للشركة الرقمية لتحديد القيمة السوقية العادلة لكامل الشركة. حُرر التقرير في 31 مارس 2020 بتاريخ تقييم 31 ديسمبر 2019، وهو مرفق في الملحق 1.

مُعد تقرير التقييم قيد المراجعة

الأستاذ محمد عبد الرحمن من الشركة العالمية للتقييم

أساس القيمة في التقييم قيد المراجعة

القيمة السوقية العادلة

تضارب المصالح

لست على علم بأي تضارب في المصالح يمنع من تقديم مراجعة مستقلة للتقييم قيد المراجعة وليس لدي أي تحيز تجاه الأصل أو المالك أو مُعد التقييم قيد المراجعة. ليست لدي أي علاقة وثيقة بالشركة الرقمية أو مصالح سابقة أو حالية أو مستقبلية في أصول التقييم قيد المراجعة، وأقر أنني لن أستفيد من هذا التعاقد غير الأتعاب المحددة. أي خدمات تقييم إضافية تتعلق بمراجعة التقييم، مثل شهادة الخبير، ستشكل مهمة جديدة وتتطلب عقدًا جديدًا.

السرية

يُقدم تقرير المراجعة للغرض المقصود المذكور أعلاه فقط، وهو سري ولاستخدام الطرف (الأطراف) الموجهة إليهم، ولا أقبل مسؤولية تجاه أي طرف ثالث بخلاف المستخدمين المقصودين المشار إليهم سابقًا لكامل أو جزء من محتوياته.

تبقى جميع المعلومات المقدمة لإعداد تقرير المراجعة سرية ولن يتم الإفصاح عنها لأي طرف ثالث غير مصرح به. سيتم الاحتفاظ بأي معلومات وفقاً للمعايير وميثاق مجلس معايير التقييم الدولية للمبادئ الأخلاقية وميثاق وسلوك مهنة التقييم الصادر عن الهيئة.

لا يجوز الكشف عن المعلومات السرية لأطراف ثالثة إلا عندما يُطلب ذلك بموجب النظام أو تلبية لطلب جهة حكومية أو هيئة تنظيمية.

2) مراجعة مشاكل التقييم قيد المراجعة وتحليلها

الغرض من معايير التقييم الدولية هو تعزيز جودة مهنة التقييم، وهدفها الأساسي هو بناء ثقة العامة في التقييم من خلال وضع المعايير وضمان اعتمادها وتنفيذها عالمياً. ويؤمن المجلس بأن معايير التقييم الدولية هي جزء أساسي من النظام المالي، وتتطلب مستويات عالية من المهنية في تطبيقها. تضع المعايير أساساً للمصادقية بحيث يمكن للمقيم إعداد تقرير تقييم كامل ودقيق يمكن أن يفهمه العميل والمستخدمين المقصودين للاستخدام المقصود.

أصدر التقييم قيد المراجعة في 31 مارس 2020، وتم مراجعته باستخدام نسخة المعايير السارية في ذلك الوقت لتحديد الامتثال.

تضمنت المعايير التي تم اعتبارها جميع المعايير العامة بالإضافة إلى معيار الأصول رقم 200: منشآت الأعمال والحصص فيها.

تشمل المجالات الأربعة الأساسية التي لا يتوافق فيها التقييم قيد المراجعة مع المعايير: البحث والاستقصاء، وإجراءات التقييم، وأسس القيمة، والمعاملات المقارنة. ونستعرض كل ما يتعلق بهذه المجالات في الأقسام التالية.

المشكلة الأولى: البحث والاستقصاء

المشكلة: لا يقدم التقييم قيد المراجعة دليلاً على أنه اتبع اجراءات التقييم المناسبة -التي تتطلبها المعايير- لاستنتاج القيمة بطريقة موثوقة.

المعيار: معيار التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

20.1. يجب أن تتسم أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم بالكفاءة والكفاية بحيث تأخذ في الحسبان غرض التقييم وأساس القيمة.

20.3. يمكن الاتفاق على نطاق البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم. ويجب الإشارة إلى تلك الحدود في نطاق العمل، ولكن تطلب الفقرة 10.7 (من المعيار 105 «أساليب وطرق التقييم») من المُقيّم إجراء تحليل كافٍ لتقييم جميع المدخلات والافتراضات ومدى ملاءمتها لغرض التقييم.

20.4 عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية رأي التقييم.

وينبغي النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المُقيّم (من الإدارة أو المالك مثلاً) والبحث فيها وإثباتها. وفي الحالات الشك في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة ينبغي النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات من عدمها.

التحليل: يجب على المُقيّم أن يجمع ويحلل المعلومات المتعلقة بعناصر التقييم الرئيسية لإعداد رأي القيمة بشكل صحيح.

معيار التقييم الدولي 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، الفقرة 20.1 تتطلب أن «تتسم أعمال البحث والاستقصاء ... بالكفاءة والكفاية بحيث تأخذ في الحسبان غرض التقييم وأساس القيمة». ولم يقدم التقييم قيد المراجعة الإفصاحات المهمة التالية:

1. الإجراءات المتخذة لتطبيع أرباح الشركة الرقمية.
2. إجراءات معالجة المنافع التكاملية المحتملة للمشاركين في السوق والتي قد يأخذها المشتري المحتمل للشركة الرقمية في الاعتبار عند حساب مؤشر للقيمة.
3. إجراءات لتأكيد معقولية التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.
4. التدفقات النقدية الإضافية المحتملة والمرتبطة بالمنافع التكاملية للتدفقات النقدية للمشاركين في السوق.

التصحيح: إن الإفصاح عن مدى البحث والاستقصاء الذي تم إجراؤه غير كافي وليس ملائم لأن التقييم قيد المراجعة لا يحدد العمل المنجز لتحقيق هذا المتطلب. وعليه فإن التقييم قيد المراجعة لا يمثل للمعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، وبالأخص الفقرتين 20.1 و 20.4.

نظراً لأنه تم حذف هذه المعلومات، فإن التقييم قيد المراجعة يعتبر غير مكتمل وبالتالي لا يقدم نتيجة موثوقة.

وتشمل الإجراءات الموصى بها لمعالجة هذه المشكلة تضمين وتوثيق إجراءات التقييم الإضافية المتعلقة بالعناصر الناقصة المذكورة أعلاه.

المشكلة الثانية: إجراءات التقييم

المشكلة: لا يقدم التقييم قيد المراجعة إجراءات تقييم مناسبة.
المعيار: تقدم الاقتباسات أدناه من معيار التقييم الدولي 103: إعداد التقارير، العناصر المهمة لعملية التقييم التي يجب الإفصاح عنها في تقرير التقييم.

10.1. لابد أن يقدم تقرير التقييم المعلومات اللازمة ليتحقق الفهم الصحيح للتقييم أو مراجعة التقييم، كما يجب أن يقدم التقرير للمستخدمين المقصودين تقييماً واضحاً ومفهوماً.

20.1. يحدد كل من غرض التقييم، ودرجة تعقيد الأصل محل التقييم، ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم.

30.1. عندما يكون التقرير مهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب أن يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:

- أ) نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة 20.3 من المعيار 101 «نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كل منها على المهمة.
- ب) الاستخدام المقصود.
- ج) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة.
- د) الطريقة أو الطرق المطبقة.
- هـ) المدخلات الرئيسة المستخدمة.
- و) الافتراضات المقدمة.

التحليل: أعد التقييم قيد المراجعة لمساعدة إدارة الشركة الرقمية في تحديد سعر بيع مناسب. إن التقييم قيد المراجعة لا يصف الإجراءات المرتبطة بتطبيع الأرباح وتقييم المنافع التكاملية للمشاركين المحتملين في السوق، وسيتم مناقشته بمزيد من التفصيل في قسم لاحق في تقرير المراجعة.

تذكر الفقرة 10.1 أن «لابد أن يقدم تقرير التقييم المعلومات اللازمة ليتحقق الفهم الصحيح للتقييم أو مراجعة التقييم...»

تذكر الفقرة 20.1 أن «يحدد كل من غرض التقييم، ودرجة تعقيد الأصل محل التقييم، ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم.» يعتبر تطبيع الأرباح وأخذ المنافع التكاملية في الاعتبار عناصر مهمة في تقييم الأعمال في سياق الاستحواذ. وترتبط الفقرتان 30.1 (د) و (هـ) بتلك الإجراءات.

التصحيح: إن الإفصاح عن إجراءات التقييم غير كافي وليس ملائم لأن التقييم قيد المراجعة لا يحدد العمل المنجز لمعالجة هذا المتطلب. وعليه فإن التقييم قيد المراجعة لا يمثل للمعيار 103: إعداد التقارير، وبالأخص الفقرتين 10.1 و20.1..

نظرًا لأنه تم حذف هذه المعلومات، فإن التقييم قيد المراجعة يعتبر غير مكتمل، وبالتالي لا يقدم نتيجة موثوقة.

وتشمل الإجراءات الموصى بها لمعالجة هذه المشكلة تضمين وتوثيق إجراءات التقييم الإضافية المتعلقة بالعناصر الناقصة المذكورة أعلاه.

المشكلة الثالثة: أسس القيمة

المشكلة: لا يتضمن التقييم قيد المراجعة تحليلًا شاملاً يعالج بشكل مناسب أساس القيمة السوقية العادلة وتقييم إجمالي المنافع التكاملية في حقوق الملكية والعناصر الأخرى.

المعيار: معيار التقييم الدولي 104: أسس القيمة

10.1. تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المقررة. ومن المهم أن يكون أساس (أو أسس) القيمة ملائمًا لشروط وغرض مهمة التقييم؛ وذلك لأن أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي للقيمة.

30. أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة السوقية

30.1. القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

ز) يُقصد بعبارة «بعد تسويق مناسب» أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقًا لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمةً للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع.

30.4. تُبين القيمة السوقية أعلى وأفضل استخدام للأصل (انظر الفقرات 140.1-140.5). وأفضل استخدام هو الاستخدام الذي يعمل على تعظيم قيمة وإمكانات الأصل بأقصى قدر ممكن وعلى النحو الذي يجيزه القانون ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية. ويمكن أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الحالي للأصل أو استخداماً آخر بديلاً.

190. المنافع التكاملية

190.1 تشير «المنافع التكاملية» إلى الفوائد الناشئة عن الجمع بين الأصول. عند وجود المنافع التكاملية تصبح قيمة مجموعة الأصول والالتزامات أكبر من مجموع قيم الأصول والالتزامات الفردية. وتتعلق أوجه المنافع التكاملية عادةً بتخفيض التكاليف أو زيادة في الإيرادات أو تخفيض في المخاطر.

190.2 يعتمد النظر فيما إذا كان ينبغي اعتبار المنافع التكاملية في التقييم على أساس القيمة. وعموماً لمعظم أسس القيمة، فإنه يتم اعتبار المنافع التكاملية المتاحة للمشاركين الآخرين في السوق (انظر العوامل الخاصة بجهة محددة في الفقرات 180-1-180.3).

190.3 يمكن تقدير ما إذا كانت المنافع التكاملية متاحة للمشاركين الآخرين في السوق على أساس كمية المنافع التكاملية بدلاً من طريقه معينة لتحقيق تلك المنفعة.

التحليل: تم إعداد التقييم باحتمالية بيع الأعمال التشغيلية أو إجمالي حقوق الملكية للشركة الرقمية أو كلاهما. وفق المعيار 104: أسس القيمة، وتقدم الفقرة 10.1 إرشادات مهمة، خصوصاً «...لأنّ أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي في القيمة.» نظراً لأنّ أساس القيمة السوقية العادلة وإجمالي المنافع التكاملية في حقوق الملكية وعناصرها الأخرى تتطلب تقديرها ضمن تحليل التقييم.

وتنص الفقرة 30.1(ز) أن «تعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمةً للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع.» ويمكن للبائع الوصول إلى إجمالي حقوق ملكية الشركة من سوق الاستحواذ، وفي هذا السوق، تعتبر المنافع التكاملية من الاعتبارات الهامة التي يمكن أن تؤدي إلى زيادة كبيرة في القيمة فوق المؤثر الذي يمكن الحصول عليه بناءً على أرباح المنشأة بشكل منفصل.

تُبين الفقرة 30.4 بأن القيمة السوقية تعكس أعلى وأفضل استخدام للأصل وهو الاستخدام الذي يعمل على تعظيم إمكانات الأصل بأقصى قدر ممكن، وتناقش الفقرة 190.1 المنافع التكاملية وهي الفوائد الناشئة عن الجمع بين الأصول.

التصحيح: لا يقدم التقييم قيد المراجعة تحليلاً شاملاً مناسباً يعالج عناصر القيمة المرتبطة بحقوق ملكية مسيطرة في شركة عاملة، والغرض من التقييم قيد المراجعة هو للتخطيط الإداري المرتبط بالتسويق والبيع المحتملين للشركة، وهذا ما يدل على الحاجة إلى تلك الإجراءات.

المشكلة الرابعة: المعاملات المقارنة

المشكلة: لا يتضمن التقييم قيد المراجعة العناصر المطلوبة لمعيار 105: أساليب وطرق التقييم، ومعيار 200: منشآت الأعمال والحصص فيها لتطوير مؤشر موثوق للقيمة بشكل صحيح.

المعيار: معيار التقييم الدولي 105: أساليب وطرق التقييم

30.7 ينبغي على المُقيّم أن يختار معاملات قابلةً للمقارنة في السياق التالي:
(هـ) وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم والأدلة القابلة للمقارنة.
30.12 تتمثل الخطوات الرئيسة في الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة فيما يلي:
(د) إجراء التعديلات اللازمة - إن وجدت - على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والمقارنات المتداولة علناً.

50.13 وفقاً لما تقتضيه الفقرة 50.12، وبغض النظر عن مصدر المعلومات المالية المستقبلية (مثلاً توقعات الإدارة) يجب على المقيم إجراء تحليل لتقييم المعلومات المالية المستقبلية، والافتراضات التي تقوم عليها، ومدى ملاءمتها لغرض التقييم. وتعتمد مناسبة المعلومات المالية المستقبلية والافتراضات الأساسية على الغرض من التقييم والأسس المطلوبة للقيمة، فعلى سبيل المثال: ينبغي أن يعكس التدفق النقدي المستخدم لتحديد القيمة السوقية معلومات ماليةً مستقبليةً يتوقعها المشاركون. وعلى العكس من ذلك فيمكن قياس القيمة الاستثمارية باستخدام التدفقات النقدية التي تعتمد على توقعات معقولة من وجهة نظر مستثمر معين.

المعيار 200: منشآت الأعمال والحصص فيها

60.8 يمكن أن تكون التعديلات والتسويات مناسبةً لإظهار الفرق بين التدفقات النقدية التاريخية الفعلية وتلك التي يحصل عليها مشتر لحصة في منشأة الأعمال في تاريخ التقييم. وتتضمن الأمثلة ما يلي:

- أ) تعديل وتسوية الإيرادات والمصروفات إلى مستويات تُمثل الأنشطة المستمرة والمتوقعة على نحو معقول.
- ب) تعديل وتسوية المعاملات التي لا تتم على أساس محايد (مثل: العقود مع المستهلكين والموردين) لتناسب معدلات السوق.
- ج) تعديل وتسوية تكلفة العمالة أو الأصول المؤجرة أو المتعاقد عليها من أطراف ذوي علاقة لتبين أسعار أو معدلات السوق.

ه) إظهار أثر الأحداث غير المتكررة من بنود الإيرادات والمصروفات التاريخية. وتشمل الأمثلة على الأحداث غير المتكررة الخسائر المترتبة على الإضرابات، أو إنشاء منشأة أو مصنع جديد، أو الظواهر المتعلقة بالطقس. وعلى أي حال فينبغي أن تُبين التدفقات النقدية المتوقعة الإيرادات والتدفقات غير المتكررة التي يمكن توقعها على نحو معقول بحيث تكون الأحداث الماضية مؤشراً للأحداث المماثلة في المستقبل.

100. معلومات المنشآت

100.1. كثيراً ما يتطلب تقييم منشأة ما أو حصة فيها الاعتماد على المعلومات المقدمة من الإدارة، ومن ممثلي الإدارة وغيرهم من الخبراء. وكما هو مطلوب في الفقرة 10.7 من المعيار 105 «أساليب وطرق التقييم» يجب الحرص على تحديد معقولة المعلومات المقدمة من الإدارة، ومن ممثلي الإدارة وغيرهم من الخبراء، وتقييم مدى الاعتماد عليها لغرض التقييم المحدد، على سبيل المثال: يمكن أن تعكس المعلومات المالية المستقبلية التي قدمتها الإدارة عوامل تكاملية خاصةً بمالك معين، وقد لا تكون مناسبةً عند استخدام أساس قيمة يتطلب وجهة نظر المشاركين.

التحليل: وفيما يلي تفاصيل تحليل المشاكل الملخصة أعلاه:

التقييم قيد المراجعة لا يتوافق مع معيار 105: أساليب وطرق التقييم، الفقرة 30.7 (هـ) في تحليل المعاملات المقارنة، وأعد التقييم لمساعدة الإدارة في تحديد القيمة السوقية العادلة لغرض بيع الشركة. تضمنت قاعدة بيانات عمليات الاستحواذ لشركات خاصة وتم الإفصاح عن معلومات محدودة فقط، وعلاوة على ذلك، لا يمكن التأكد من أن المعلومات التي تم الإفصاح عنها موثوقة وتمثل الأداء المالي الفعلي.

وتنص الفقرة 30.12(د) في تطبيق الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة... إجراء التعديلات اللازمة -إن وجدت- على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والمقارنات المتداولة علناً.» نظراً لأن التقييم هو لكافة حقوق الملكية للشركة، يجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار المنافع التكاملية المحتملة المتاحة للمشتريين الراغبين لإجمالي حقوق الملكية. لا يكون تداول الشركات المتداولة على أساس السيطرة ويجب إجراء تحليل للنظر في التدفقات النقدية الإضافية المتوقعة بشكل معقول لمشتري الشركة.

تنص الفقرة 50.13 أن المعلومات المالية المستقبلية (PFI) «ينبغي أن يعكس التدفق النقدي المستخدم لتحديد القيمة السوقية معلومات ماليةً مستقبليةً يتوقعها المشاركون.» نظراً لأن إجمالي حقوق الملكية هو موضوع التقييم وله سيطرة على سياسات وقرارات التشغيل، فإن المشتريين الراغبين سينظرون في المنافع التكاملية القائمة على السوق التي يتوقعونها هم والمشتريين المحتملين الآخرين بشكل معقول للشركة.»

التصحيح: لا يمثل التقييم قيد المراجعة مع المعايير ولا يستخدم الحكمة في معالجة العناصر السابقة المتعلقة بمعيار 105: أساليب وطرق التقييم والمعيار 200: منشآت الأعمال والحصص فيها.

يُوصى لحل البنود المذكورة أعلاه هو معالجة ما يلي عند التحليل:

• وضع أساس موضوعي لتعديلات تطبيع الأرباح، بما في ذلك إجراءات التقييم الكافية لدعم تلك القرارات.

• تضمين إجراءات التقييم المتعلقة بالتوقعات المالية المقدمة من الإدارة.

(3) الخلاصة

قُدِّم تقرير التقييم قيد المراجعة بطريقة لا تتوافق مع معايير التقييم الدولية 2020، حيث وضعت معايير التقييم الدولية لتقدم تقارير موثوقة وزيادة ثقة العامة في مهنة التقييم.

لا يعتبر التقييم قيد المراجعة موثوقًا للمستخدمين المقصودين لأنه لا يمثل لمعايير التقييم الدولية في المجالات المذكورة في هذه المراجعة، ولذا يعتبر التقييم غير مكتمل ولا يمكن التأكد من دقته أو صحته. إن معالجة هذه الأخطاء ستفيد العميل والمستخدمين المقصودين من خلال تقديم أسلوب واضح ومنطقي لتحديد القيمة وتلبية احتياجات المستخدمين المقصودين وفق غرض التقييم.

(4) الملحق 1 - تقرير التقييم قيد المراجعة (مرفق - تم حذفه)

تقييم الشركة الرقمية ، اعتبارًا من 31 ديسمبر 2019، أعده السيد محمد عبدالرحمن من الشركة العالمية للتقييم في 31 مارس 2020.

3. نموذج مراجعة تقرير تقييم آلات ومعدات

21 أبريل 2020

العميل

شركة أبجد للخدمات

شارع النخيل

الرياض، المملكة العربية السعودية

رد: مراجعة تقرير تقييم شركة التنمية، أعده مشاري عبدالله، بتاريخ 30 يناير 2020

عزيزي العميل،

وفقاً لخطاب التعاقد المتفق عليه معكم بتاريخ 15 مارس 2020، يسرنا تسليم تقرير مراجعة التقييم (المراجعة). وتوضح هذه المراجعة رأينا بالتحليلات والاستنتاجات التي توصلنا لها من التقييم قيد المراجعة (التقييم). والغرض من المراجعة هو تحديد ما إذا كانت الاستنتاجات منطقية ومدعومة بشكل كاف لأغراض تدقيق المنشآت وتحديد مدى امتثال التقييم لمعايير التقييم الدولية 2020 ولا تشمل هذه المراجعة على رأي للقيمة.

يتضمن نطاق العمل مراجعة الأدلة والتحليلات والاستنتاجات الموجودة في التقييم وذلك لمعرفة ملائمة الأدلة الداعمة في ملف العمل وقبولها ودقتها ومنطقيتها ومراجعتها. ولا يتضمن نطاق عملنا معاينة الموقع أو ابداء الرأي في القيمة.

التقييم قيد المراجعة هو تقرير تقييم للآلات والمعدات أعده مشاري عبدالله بتاريخ 30 يناير 2020، وهو تقرير تقييم لخمسة عشر مولد مثبت ومصنوع بالطلب من طراز جالاكسي ستار 150 كيلو واط (الأصول محل التقييم) وتقع هذه المولدات في ميناء الملك فهد الصناعي بالجبيل. أعد التقييم لغرض الاستحواذ على شركة التنمية، في شارع العليا، مدينة الرياض، والتي تمتلك وتدير الأصول محل التقييم. كان أسلوب التقييم الأساسي هو أسلوب التكلفة، باستخدام طريقة تكلفة الاستبدال المهلكة للوصول إلى القيمة العادلة المحددة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 (ASC 820).

أعد تقرير مراجعة التقييم وفق معايير التقييم الدولية، والصادر عن مجلس المعايير الدولية. وتقرير مراجعة التقييم ممثل لمعيار 103 اعداد التقارير، فقرة 40: تقارير مراجعة التقييم. وتقدم المعايير إرشادات أخرى حول إعداد مراجعات التقييم، ويتوافق هذا التقرير مع الإرشادات الإضافية لمراجعة التقييم المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية.

أعد تقرير المراجعة هذا لصالح شركة التنمية وتكفلت بجميع الأنواع المهنية. وهذا التقرير مخصص للاستخدام الداخلي للإدارة وللمدققين. ولا يجوز توزيعه أو استخدامه من قبل أي شخص أو جهة دون موافقة خطية منا.

ونود أن نشير أن المراجعة تمت وفق تعريفات معينة وشروط تقييد وشهادات منصوص عليها في هذه المراجعة. كما نود أن نلفت انتباهكم إلى بعض الافتراضات الخاصة للمراجعة.

استناداً إلى تحليلنا ومنهجياتنا المستخدمة على النحو الموصوف، نرى أن استنتاج القيمة التي تم التوصل إليها غير مناسب وغير معقول نظراً للبيانات والتحليلات المقدمة. وسناقش في هذه المراجعة المشاكل الرئيسية التي لاحظناها والمعايير التي تتعلق بكل مشكلة وتحليلات كل مشكلة بناء على المعايير والتصحيحات المقترحة.

سعدنا بتقديم لخدماتنا لشركة أبجد، وفي حال وجود أي استفسارات نرجو التواصل معنا.
تحياتي،

مقيم معتمد ومراجع تقييم

قائمة المحتويات

خطاب التقديم

المشاكل

- المشكلة الأولى: عدم أخذ حالة الأصول بعين الإعتبار
- المشكلة الثانية: عمر الأصل غير دقيق
- المشكلة الثالثة: حسابات تكاليف التثبيت (التركيب) للعناصر المعروضة للبيع غير صحيحة

الخلاصة

الافتراضات والقيود

- الافتراضات الخاصة والشروط المقيدة
- الافتراضات الأساسية

المراجع

ملحق 1: التقييم قيد المراجعة (مرفق)

المشكلة الأولى: عدم أخذ حالة الأصول بعين الاعتبار

المشكلة: تعمل الأصول محل التقييم في بيئة مائية قاسية، ووفق الصور الموجودة في ملف العمل، يبدو أن بعض الأصول متآكلة بشكل كبير. ووفقاً للتقييم قيد المراجعة، استغرقت معاينة الموقع يوم كامل ولكن لا توجد أي دلائل على حالة المعدات وقابليتها للتسويق.

المعايير: معيار التقييم الدولي 300: تنص الفقرة 20.5 أن «ينبغي على كافة مُقَيِّمِي الآلات والمعدات معاينة الأصول محل التقييم للتأكد من حالة الآلات وكذلك لتحديد ما إذا كانت المعلومات التي حصلوا عليها قابلةً للاستخدام ومرتبطةً بالأصول محل التقييم.»

بالإضافة إلى ذلك، ينص دليل تقييم الآلات والمعدات الصادر عن «تقييم» أن من أغراض المعاينة التحقق من حالة أي عنصر.

التحليل: وفقاً لصور الأصول محل التقييم في ملف العمل، خمسة من الأصول المقيّمة فيها نسبة كبيرة من الصدأ ومتآكلة وهذا غالباً ما يقلل قيمتها في السوق. ولا توجد أي تعديلات أو تسويات على حالات هذه العناصر، لذا فإن التحليلات غير كافية وبالتالي غير مقبولة. وهذا قد يؤدي إلى المبالغة في تقييم الأصول محل تقييم.

التصحيح: لإصلاح هذه المشكلة يجب الإشارة إلى حالة الأصول محل التقييم في التقرير واجراء دراسات سوقية لتحديد التخفيض المناسب في قيمة الأصول المتأثرة.

المشكلة الثانية: عمر الأصل غير دقيق

المشكلة: تشير تحليلات التقييم إلى أن عمر الأصول محل التقييم يصل إلى 15 سنة. ولكن نتيجة لبيئة العمل الحالية، فقد تستبدل العناصر كل 10 سنوات. وهذا منطقي نتيجة لبيئة العمل المائية القاسية التي تعمل فيها الأصول محل تقييم.

المعايير: معيار التقييم الدولي 300: المصانع والمعدات، فقرة 20.5 (ب) تنص على أن «صلاحية الموقع قد يكون لها أيضاً عمر محدود»

ينص دليل الآلات والمعدات على التالي «يعود الأمر للمقيم لاختيار أفضل طريقة إهلاك والتي تعكس قطاع الأصل والعمر الافتراضي للأصل وتأثير التقادم بجميع اشكاله وعنصر القيمة المتبقية في نهاية العمر الافتراضي.»

التصحيح: لتصحيح هذه المشكلة، يجب إعادة حساب نموذج أسلوب التكلفة باستخدام عمر 10 سنوات.

المشكلة الثالثة: حسابات تكاليف التثبيت (التركيب) للعناصر المعروضة للبيع غير صحيحة

المشكلة: ثلاث مولدات لا تعمل وهي حاليًا معروضة للبيع في السوق، ولكن تكاليف التثبيت محسوبة ضمن قيمتها.

المعايير: معيار التقييم الدولي 300: تنص الفقرة 30.2. من المعيار «إن استخدام الأساس أو الأسس المناسبة للقيمة وما يرتبط بها من فرضية القيمة (انظر المعيار 104 أسس القيمة، الأقسام 140-170)، له أهمية خاصة في تقييم الآلات والمعدات؛ نظرًا لأن الفروق في القيمة تكون واضحة بناءً على ما إذا كان أيُّ عنصر من الآلات والمعدات مُقيّم بموجب فرضية «قيد الاستخدام» أو التصفية المنظمة أو القسرية.»

وينص دليل تقييم الآلات والمعدات على «المبدأ الذي تقوم عليه القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية) والقيمة السوقية هو مفهوم الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل محل التقييم. وبالتالي، ينبغي للمقيّم أن يفهم جيدًا ويذكر في تقريره ما إذا كان الاستخدام الحالي للأصل يمثل أعلى وأفضل استخدام، أو أن الاستخدام الأعلى والأفضل سيتحقق من خلال استخدام الأصل بطريقة أخرى، أو حتى تصفية الأصل في حال الأصول غير المستغلة أو غير القادرة على توليد الأرباح على وضعها الحالي.»

التحليل: لأن المولدات الثلاثة معروضة للبيع في تاريخ النفاذ وليست قيد الاستخدام، فإن استخدامها الأعلى والأفضل سيكون من خلال تقييمها بسعر التصفية ناقصًا منه تكاليف البيع، وهذه القيمة لن تشمل تكاليف التثبيت. ولأن العناصر تم تقييمها مع تكلفة التركيب وعلى أنها «قيد الاستخدام»، فإن التحليل غير صحيح، ومن المحتمل أن تكون قيمتها مبالغ فيها.

التصحيح: لإصلاح هذه المشكلة، يجب إجراء أبحاث السوق وتقييم العناصر المعروضة للبيع باستخدام طريقة مقارنة المبيعات.

الخلاصة

التحليل المرتبط باستخدام أسلوب التكلفة غير مقبول وغير مناسب لثلاث مشاكل رئيسية في التقييم قيد المراجعة. كما ناقشنا سابقاً، فلم تأخذ حالة الأصول بعين الإعتبار، وتحليل عمر الأصول لا يعكس العمر الافتراضي الحالي للأصول محل تقييم، وتم حساب تكاليف التثبيت (التركيب) ضمن قيمة العناصر بشكل غير مناسب. وبناءً على هذه المعلومات، نرى أن استنتاج القيمة غير مناسب وغير منطقي نظراً للبيانات والتحليلات المقدمة، وبالتالي فإن التقييم قيد المراجعة قد يكون مضللاً.

الافتراضات والقيود

الافتراضات الخاصة والشروط المقيدة

يعتمد تحليل المراجعة فقط على فحص تقرير التقييم وملف العمل كما أننا نفترض أن المعلومات الواردة في ملف العمل كاملة ودقيقة. كما نود الإشارة إلى أننا لم نعاين الأصول محل التقييم بأنفسنا ولم نجري أي دراسات سوقية. ولو فعلنا ذلك لربما نتوصل إلى نتائج مختلفة.

الافتراضات الأساسية

لم تمتد مراجعتنا إلى تقييم المنشأة الاقتصادية أو إجراء أي دراسات حول التقادم الاقتصادي. لذا افترضنا أن الأصول محل التقييم ستستمر في التشغيل كجزء من نشاط مستمر ومدد للدخل. أما الافتراضات المتعلقة بأعمار الأصول فهي مبنية على بيانات أصول أخرى ذات صلة بتاريخ XX20.

نظراً لطبيعة الأصول المختصة محل التقييم، فلا تتوفر لها اسواق متخصصة.

المراجع

معايير التقييم الدولية 2020.

دليل تقييم الآلات والمعدات الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

التقييم قيد المراجعة - خطاب إنجاز المهمة

العميل
شركة أبجد للخدمات
شارع النخيل
الرياض، المملكة العربية السعودية

تقرير تقييم لعدد خمسة عشر مولد مثبت ومصنوع بالطلب من طراز جالاكسي ستار 1500 كيلووات (الأصول محل التقييم) وتقع هذه المولدات في ميناء الملك فهد الصناعي بالجبيل.

السادة الاعزاء:

وفقاً لتعليماتكم، نود أن نحيطكم علمًا بأننا أجرينا العمل المتفق عليها في خطاب التعاقد مع شركة أبجد للخدمات. (شركة أبجد للخدمات «العميل») يسعدنا تقديم التقرير الأولي التالي («التقرير») والتي تتعلق بتقييم خمسة عشر مولد مثبت ومصنوع بالطلب من طراز جالاكسي ستار 1500 كيلووات (الأصول محل التقييم) بهدف الاستحواذ على شركة «التنمية». («الشركة الهدف» أو «شركة التنمية») والمتوقع إكماله بتاريخ XX/XXXX. تم اعتماد تاريخ التقييم XX/XXXX («تاريخ التقييم») وفق تعليماتكم المبنية على أساس القيمة العادلة من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

وفيما يلي سنذكر الغرض من تقريرنا الأولي واستخدامه:
أعد هذا التقرير وفقاً لتعليمات خاصة ولاستخدام شركة أبجد («الإدارة»).

وهذا التقرير يمثل لمعايير التقييم الدولية ولوائح الهيئة.
ولا يجوز نقل المعلومات الواردة في هذا التقرير الأولي أو محتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في اتفاقية التعاقد. ولا نقبل أي مسؤولية أو مسؤولية تجاه أي شخص بخلاف شركة أبجد.

بصرف النظر عن أي شيء وارد هنا خلافاً لذلك، يجوز لشركة أبجد ومسؤوليها ومديريها وموظفيها وممثليها ووكلائها ومستشاريها الإفصاح بحرية إلى أي شخص أو للجميع (على سبيل المثال لا الحصر) عن أي مشورة ضريبية، بما في ذلك المعاملة الضريبية والهيكل الضريبي أي معاملة، مقدمة إلى XXX من قبل XXX، بالإضافة إلى جميع الحقائق التي قد تكون ذات صلة بفهم المعاملة الضريبية المقترحة لأي معاملة وأي مواد مقدمة من XXX تتعلق بهذه المعاملة الضريبية وهيكل الضرائب.
بناءً على تحليلاتنا الأولية وافتراضاتنا والطرق المستخدمة كما هو موضح مسبقاً، فإن رأينا بالقيمة العادلة يتراوح في نطاق ### ريال سعودي.

سعدينا بتقديم خدماتنا لشركة أبجد، في حال وجود أي استفسارات نرجو التواصل معنا.

مع خالص التحية،

مقيم معتمد

الخلاصة ونظرة عامة:

الأصول الملموسة

- كما هو موضح في نطاق العمل، راجعنا القائمة الفنية للأصول التي قدمتها شركة أبجد من غرفة البيانات الخاصة بها ومعلومات الآلات والمعدات المطروحة في العرض التقديمي XXX المقدم بتاريخ XXX («الأصول محل تقييم»)، بالإضافة إلى البيانات التكميلية المقدمة من قبل إدارة XXX.
- تمت معاينة الأصول محل التقييم في يوم واحد وهي تقع في ميناء الملك فهد في الجبيل.
- أجرينا حسابات من أجل تحديد نطاق القيمة العادلة الحالية المتعلقة بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأصول محل التقييم، بناءً على معايير التقييم الدولية ودليل الممارسة الصادر عن الهيئة. لقد أشرنا إلى نطاق القيمة المحتمل بناءً على بيانات التكلفة الأساسية والقيمة السوقية التي تم الحصول عليها من خلال أبحاثنا ومناقشاتنا مع الأطراف المشاركين في السوق (بقدر الإمكان).
- الأسلوب الأساسي المستخدم هو أسلوب التكلفة، باستخدام طريقة تكلفة الاحلال المهلكة.
- لا يشمل التقرير تقييم الأصول غير الملموسة والعقارات والمنشأة.
- تعطي مسودة التقرير المرحلي التالي نظرة عامة عن المصنع بالإضافة إلى بعض الافتراضات.
- الافتراضات الأساسية والقيود المذكورة في الملحق.

القيمة العادلة

صافي القيمة الدفترية

المرجع

الحد الأقصى

الحد الأدنى

العملة ريال سعودي

15 مولد مثبت ومصنوع بالطلب من
طراز جالاكسي ستار 1500 كيلوواط

المجموع الفرعي:

مبلغ التقييم

منهجية التقييم وتطبيقها

- بناء على حجم الآلات والمعدات وطبيعتها المختصة، نرى أن طريقة الاحلال المهلكة وأسلوب السوق من أنسب الطرق للتقييم بناء على الافتراضات (المتفق عليها) صراحةً بأن الاصول يمكن استخدامها كجزء من نشاط تجاري أوسع وأكثر ربحًا. والمعطيات الرئيسية للتقييم هي كالتالي:
- الأصول الحديثة المماثلة
- نعلم أن الموقع يعمل بكامل طاقته ومستخدم بالكامل. لذلك، يستند تقييمنا على افتراض صريح مفادة بأن الأصول المماثلة الحديثة تشمل منشأة بنفس حجم المصنع الحالي.
- إجمالي تكلفة الاحلال
- بناءً على الافتراضات الواردة أعلاه، تعكس التكلفة الإجمالية للإحلال مبلغًا بقيمة XXX ريال سعودي - ريال سعودي XXX ريال سعودي (XXX ريال سعودي - XXX ريال سعودي)
- التقادم (الوظيفي أو المادي)
- تعديلات التقادم التي أجريتها مبنية بشكل كامل على التقادم المادي. وكما أشرنا سابقًا، لم يتم تزويدنا حتى الآن بتفاصيل كافية لتقييم استخدام الأصول الحالية، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديل وظيفي عليها.
- يُسمح بالإهلاك المادي على أساس القسط الثابت بافتراض أن العمر المستهدف هو 15 عامًا.
- يوفر إجمالي تكلفة الاحلال (الحد الأدنى) تكلفة الاحلال المهلكة بقيمة XXX ريال سعودي وتمثل نسبة XX% من إجمالي تكلفة الاحلال.
- تزيد الحد الأقصى لتكلفة الإحلال المهلكة من عمر الأصل ما يقارب XX سنة. إذا طبقنا هذا على الحد الأقصى لإجمالي تكلفة الإحلال ستزيد قيمة تكلفة الاحلال المهلكة XXX ريال سعودي وتمثل بنسبة XX% من إجمالي تكلفة الاحلال.

الافتراضات الرئيسية

- لم تشمل مراجعتنا تقييم المنشأة أو إجراء أي دراسات حول التقادم الإقتصادي. لذا افترضنا أن الأصول محل التقييم ستستمر في التشغيل كجزء من نشاط مستمر ومدد للدخل.
- الافتراضات المتعلقة بأعمار الأصول مبنية على بيانات أصول أخرى ذات صلة بتاريخ XXX.
- نظرًا لطبيعة الأصول محل تقييم المختصة، فلا تتوفر لها أسواق متخصصة، ولذا اعتمدنا طريقة تكلفة الاحلال المهلكة للتقييم.
- لم نسعى للتحقق من دقة البيانات والمعلومات والتفسيرات المقدمة باستثناء تلك التي اتفقنا عليها مسبقًا، كما نود أن نوه بأنكم مسؤولون عن البيانات والمعلومات والتفسيرات المقدمة. ولذلك، نفترض أن المعلومات الواردة منكم كاملة ودقيقة.
- أخذنا بالاعتبار عند التقييم التكاليف ذات الصلة مثل النقل والتكيب والإنشاءات والضرائب (عند الحاجة).
- افترضنا أنه عند توفر معلومات تاريخية، يمكن اعتبارها تمثل تواريخ الرسملة السابقة للأصول محل التقييم كما يمكن أن تكون تقديرات معقولة لسنة الصنع.
- الملحق (أ): أساليب التقييم - الأصول الملموسة

ينبغي النظر في ثلاثة أساليب عند تقييم الأصول الملموسة:

- أسلوب السوق
- أسلوب الدخل
- أسلوب التكلفة

تحدد طبيعة الأصول وخصائصها الأسلوب أو الأساليب المناسبة لغرض التقييم. وفيما يلي أساليب التقييم بالتفصيل:

أسلوب السوق

يحدد أسلوب المقارنة السوقية القيمة الحالية للأصل بالرجوع إلى المعاملات المقارنة الحديثة لمبيعات الأصول المشابهة. وقد يلزم إجراء بعض التعديلات على هذه المعاملات لتسوية اختلافات السياق والاستخدام والتوقيت والموقع والخلفية التاريخية وموضوع المعاملات المسجلة مقارنة بالأصول محل التقييم.

أسلوب الدخل

يحدد هذا الأسلوب القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة للأصل. حيث يخصم صافي التدفقات النقدية المتوقعة خلال الفترة المناسبة لتحديد صافي القيمة الحالية باستخدام معدل خصم مناسب يعكس تكلفة رأس المال والمخاطر والعائد المطلوب. ويمكن استخدام هذا الأسلوب إذا كانت الأصول تدر تدفقات نقدية كبيرة ويمكن تحديدها بشكل منفصل. وفي حال عدم القدرة على تحديد التدفقات النقدية الواردة والصادرة بشكل منفصل للأصول فلا يمكن استخدام أسلوب الدخل لتحديد قيمة الأصول بشكل منفصل.

أسلوب التكلفة

هو أسلوب يستخدم لتقدير قيمة الأصول المختصة، حيث لا توجد أدلة سوقية مناسبة وكافية. عند استخدام هذا الأسلوب يفترض أن يكون لدى المنشأة ربح محتمل كاف، وقد تجرى بعض التعديلات للتقادم الاقتصادي حسب الاتفاق.

تطبيق أسلوب السوق

تحدد قيمة الأصل من خلال مقارنته بأصول مشابه تم بيعها من فترة قريبة أو معروضة للبيع في السوق المفتوحة إذا كانت الأدلة لها نفس استخدام الأصول محل التقييم والمعلومات متوفرة. والعملية في الأساس هي عملية مقارنة وارتباط بالأصول محل التقييم مع إجراء بعض التعديلات للمقارنات غير المماثلة.

تطبيق أسلوب التكلفة

تتمثل الخطوة الأولى في أسلوب التكلفة في تحديد تكلفة الإحلال الحديثة أو الإحلال الحالي الجديد لأصل مكافئ حديث ذي قدرة أو منفعة مماثلة. وتشمل تكلفة الإحلال الحديثة التكلفة الأساسية للأصل وتكاليف أخرى مثل ضرائب المبيعات ورسوم الشحن والمناولة والتركيب والتكاليف العامة للمقاول وتكاليف الهندسة والتصميم.

بعد ذلك تعدّل تكلفة الاهلاك الحديثة لتعكس العمر الانتاجي المتوقع للأصل وعمر الأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية عمر عمل الأصل بناءً على ما يلي:
الإهلاك المادي- انخفاض القيمة بسبب التلف نتيجة الاستخدام والخراب والتدهور بسبب العمر والخسارة التي لا يمكن صيانتها.

التقادم الوظيفي- نقص في قيمة أو منفعة الأصول بسبب عدم كفاءتها أو نقصها مقارنةً بأصول بديلة أكثر كفاءة أو أقل تكلفة، وقد يكون هذا بسبب التقنيات الحديثة التي تؤدي إلى زيادة تكاليف التشغيل أو تكاليف البناء أو القدرة، أو قلة استخدامها.

التقادم الاقتصادي- الخسارة في القيمة بسبب الظروف المعاكسة خارجة عن الممتلكات، مثل ضعف الطلب في السوق على المنتج، وإعادة التوجه الصناعي، وعدم توفر وسائل النقل، واللوائح الحكومية المفترطة.

أساس القيمة

قُدمت مشورتنا على أساس القيمة العادلة حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمحددة في المعيار 13 (ASC 820): ويكون تعريف قياس القيمة العادلة كما يلي:

«السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام معين في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس»

المرفقات

- سجل الأصل
- تحليل عمر الأصل

- American Society of Appraisers. Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Australia. Tax asset life tables. Link to:
<https://www.ato.gov.au/law/view/document?DocID=TXR%2FTR201842%FNAT%2FATO%2F00003>
 Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chicago.
<http://www.appraisers.org/>
 —. 2015. The Dictionary of Real Estate Appraisal, 6th ed. Chicago.
 Baum, Andrew and Crosby, Neil. 2008. Property Investment Appraisal. 3rd ed. Oxford: Blackwell Publishing.
 Baum, Andrew, Mackmin, David and Nunnington, Nick. 2018. The Income Approach to Property Valuation. 7th ed. Oxon: Routledge.
 Bowes, E. Nelson. 2011. In defense of the cost approach: a journey into commercial depreciation. Chicago: Appraisal Institute.
 Bulletin F, IRS Publication 173, Tables of Useful Lives of Depreciable Property
 Coleman, Stephanie. 2016. Scope of Work. 2nd ed. Chicago: Appraisal Institute.
 International Valuation Standards Council. 2011. Code of Ethical Principles for Professional Valuers. London.
 —. 2020. معايير التقييم الدولية. لندن.
 المملكة العربية السعودية. 1433 هـ. (نظام المقيمين المعتمدين لعام 1433 هـ). هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. 22 رمضان. <https://www.boe.gov.sa/printsystem.aspx?lang=en&systemid=307&versionid=285#search1>.
 Marshall and Swift/Boeckh, Marshall Valuation Service, Life Expectancy Guidelines
 —. 1433 هـ. «نظام مكافحة غسل الأموال» هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. 2 شعبان 1433 هـ. <https://www.boe.gov.sa/printsystem.aspx?lang=en&systemid=29&versionid=280>.
 New Zealand tax life tables. <https://www.ird.govt.nz/resources/3303/0/acb9b-f2df-4267-bdb9-b22e3f983889/ir265.pdf>
 Rattermann, Mark R. 2007. Valuation by comparison : residential analysis & logic. Chicago: Appraisal Institute.
 Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2016. “Complaints handling.” RICS guidance note, UK (1st ed.).
 Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 2017. “Conflicts of interest.” RICS professional statement, global (1st ed.).
 —. 2020. (RICS). المعايير الدولية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين.
 Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 2013. “Risk, Liability and Insurance in Valuation Work.” RICS Guidance.
 6 30 .الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). 2015. «ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم». <http://taqem.gov.sa/en/Ebook/code%20of%20ethics.pdf>.
 Schafer, Scott M. 2011. Exceeding expectations : producing appraisal reports and services that delight clients. Chicago: Appraisal Institute.
 Simpson, John A. 1997. Property Inspection: An Appraiser’s Guide. Chicago: Appraisal Institute.
 The Appraisal Foundation. 2014. “APB Valuation Advisory #4 - Identifying Comparable Properties.” Washington, DC.
 The Appraisal Foundation. 20162017-. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. Washington, DC.

خطاب ختامي

21 فبراير 20XX

شركة أبجد المحدودة

شارع الضباب

الرياض، المملكة العربية السعودية

رد: شركة التنمية، شارع العليا، الرياض

عزيزي العميل،

وفق ما ورد في خطاب التعاقد بتاريخ 30 يناير 20XX، يسرنا تسليم النسخة النهائية من تقرير التقييم للآلات والمعدات اليوم بتاريخ 31 ديسمبر من عام 20XX. ويوضح التقرير رأي القيمة السوقية التي استنتجناها مع البيانات والتحليلات الداعمة والتي تمثل أساس القيمة، كما أن التقرير متوافق مع معايير التقييم الدولية وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ونود أن نشير أن التقرير تم وفق تعريفات معينة وشروط تقييم وشهادات منصوص عليها في هذا التقرير من صفحة 6 إلى صفحة 8. كما نود أن نلفت انتباهكم إلى بعض الافتراضات الخاصة المذكورة في هذا التقرير في صفحة 8، والتي ناقشنا فيها نقص بعض البيانات المتعلقة بالأصول.

أعد هذا التقرير لصالح شركة أبجد للخدمات وتكفلت بجميع الأنواع المهنية. وهذا التقرير مخصص للاستخدام الداخلي للإدارة والمدققين والجهات الرسمية ذات العلاقة. ولا يجوز توزيعه أو استخدامه من قبل أي شخص أو جهة دون موافقة خطية منا.

قام الأستاذ إبراهيم محمد بمعاينة الآلات والمعدات وأعد تقرير التقييم بالتعاون مع الأستاذ مشاري عبدالله. والجدير بالذكر أن الأستاذ إبراهيم مقيم مؤقت معتمد من الهيئة أما الأستاذ مشاري فهو مقيم زميل معتمد من الهيئة.

إذا كان هناك أية أسئلة بخصوص التقرير، يرجى الاتصال بالأستاذ مشاري على [رقم التواصل].

تحياتي،

مشاري عبدالله، مقيم زميل

المدير الشريك