



مجلس معايير
التقييم الدولية

ورقة رأي

نماذج التقييم الآلية والتقييمات السكنية

نوفمبر 2022

نماذج التقييم الآلية والتقييمات السكنية

يصدر مجلس معايير التقييم الدولية من حين إلى آخر أوراق الرأي، التي تركز على مواضيع التقييم ذات الصلة والمشكلات الناشئة. وتحقق أوراق الرأي عددًا من الأغراض، فهي تستهل النقاش حول مواضيع التقييم وتعززه حيث ترتبط بمعايير التقييم الدولية، كما توفر معلومات سياقية عن موضوع معين من منظور واضع المعايير، وتدعم فرق التقييم في تطبيقها لمعايير التقييم الدولية من خلال التوجيه ودراسات الحالة.

تعد أوراق الرأي مكتملة لمعايير التقييم الدولية ولا تحل محلها أو تلغيها. ويتحمل المُقيّمون مسؤولية الاطلاع على المعايير واتباعها عند إجراء التقييمات.

عدها: لجنة الأصول الملموسة بمجلس معايير التقييم الدولية

أصدر مجلس معايير التقييم الدولية ورقة الرأي هذه بصفقتها ورقة أولى ضمن سلسلة مصممة لبدء المناقشات والحوارات حول موضوع نماذج التقييم الآلية والتقييمات السكنية. وستتناول أوراق الرأي المستقبلية في هذه السلسلة نماذج التقييم الآلية غير السكنية. لذا، شاركنا بأفكارك ووجهة نظرك عبر "لينكدإن".

معلومات أساسية

نموذج التقييم الآلي السكني:

لتحقيق أغراض ورقة الرأي هذه، يعد نموذج التقييم السكني الآلي تقييمًا آليًا بالكامل يُجرى على مبنى سكني متجانس لعائلة واحدة أو لعائلات متعددة.

نموذج التقييم الآلي:

نظام يوفر مؤشرًا لقيمة أصل محدد في تاريخ محدد، باستخدام أساليب الحساب بطريقة آلية.

النموذج:

الطريقة أو النظام أو الأسلوب الكمي، الذي يطبق النظريات والأساليب والافتراضات الإحصائية أو الاقتصادية أو المالية أو الرياضية لاشتقاق القيمة.

أصدر مجلس معايير التقييم الدولية في أكتوبر 2020 جدول أعمال مشاوراته لعام 2020 التي سلطت الضوء على نماذج التقييم الآلية بوصفها موضوعًا رئيسيًا يجب أن يبحثه المجلس خلال السنوات القليلة المقبلة. وورد بجدول أعمال المشاورات أن "اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية بدأت أساسًا النظر في هذا الموضوع بسبب ردود فعل السوق على أحداث الأعطال التقنية الناجمة عن الاستخدام المتزايد لنماذج التقييم الآلية في العديد من الأسواق، وبخاصة من جانب البنوك والمُقيّمين لتقييم العقارات السكنية لأغراض الإقراض المضمون.



يمثل هذا التعريف تحدياً لفريق العمل نظراً إلى أنه يعني بشكل ضمني أن نموذج التقييم الآلي دون مدخلات بشرية يمكن أن يقدم "رأياً". وقد لاحظ فريق العمل أن استخدام نماذج التقييم الآلية أصبح ممارسة شائعة بالفعل في تقييم الأدوات المالية. وكانت الأشكال المختلفة لنماذج التقييم الآلية تُطبق في الغالب حصراً على الأدوات المالية، لكن في هذه الأمثلة، كانت أحكام المقيّم مدرجة في بداية العملية.

أدت الأسئلة الأساسية بشأن الحكم البشري في نماذج التقييم الآلية والخوارزميات المستخدمة والتباين في استخدام نماذج التقييم الآلية عبر الأصول المشاركين بالسوق إلى طلب توضيح بشأن مواضع استخدام نماذج التقييم الآلية التي قد تمثل فيها لمعايير التقييم الدولية. وكما هو موضح في خارطة طريق نموذج التقييم الآلي للمعهد الملكي للمساحين القانونيين لأعضائه وأصحاب المصلحة والمنشورة في يونيو 2021، "هناك حاجة واضحة إلى فهم أفضل للفرص والمخاطر المرتبطة بنماذج التقييم الآلية".

ورأت اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية أن الكثير من نماذج التقييم الآلية قد استُخدمت من جانب أصحاب المصلحة الذين ربما يأخذون التقييمات بقيمتها الاسمية دون فهم كامل للغرض وطريقة العمل أو قيود النموذج الذي يستخدمونه. وعلاوة على ذلك، قد يعتقد بعض المقيّمين عن طريق الخطأ أن الحسابات (مثل الحسابات المشتقة من نماذج التقييم الآلية) تمثل لمعايير التقييم الدولية".

وإلى جانب نشر معايير التقييم الدولية (السارية بتاريخ 31 يناير 2022)، فقد أعدت اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية فريق عمل معنياً بالبيانات والنمذجة الخاصة بنموذج التقييم الآلي لمراجعة المعايير العامة ومعايير الأصول، ومعرفة ما إذا كانت هناك حاجة إلى مزيد من المعايير فيما يتعلق بتلك الجوانب. وقد أدركت فرق العمل أن نماذج التقييم الآلية لم تعد تُستخدم بشكل متزايد فحسب في تقييم الأصول المموسسة بصفاتها أداة لمساعدة البنوك والكيانات الأخرى في اتخاذ قرارات الإقراض المضمون للرهون العقارية التجارية، وإنما تُستخدم أيضاً على نطاق واسع لتقييم الأدوات المالية.

ناقشت فرق العمل أيضاً التعريف الحالي للقيمة في معايير التقييم الدولية:

[*"تشير كلمة «القيمة» إلى الرأي الناتج عن عملية التقييم التي تتوافق مع معايير التقييم الدولية. وتمثل تقديراً، سواء للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لحصة في أصل، أو للفوائد الاقتصادية لحيازة حصة في أصل على أساس القيمة المُعلنة"*].





في سبتمبر 2021، نشر مجلس معايير التقييم الدولية IVS "خلاصة التغييرات" الذي يحدد التغييرات التي طرأت على معيار التقييم الدولي بدءاً من 31 يناير 2022. وفي ثايلها دون مجلس معايير التقييم الدولية ما يأتي:

"يوجد تنوع هائل أيضاً في الرؤى المرتبطة بالعمق المناسب ومستوى المراجعات الفنية الإضافية المقترحة، وكذلك تنوع كبير فيما يرتبط بإدراج تعريفات المعجم لمصطلحات «نموذج التقييم الآلي» و«النموذج» و«الأصل الاجتماعي» و«القيمة الاجتماعية» و«تعميد التقييم» و«التعاقد على التقييم»، علاوة على إدراج أقسام جديدة بشأن «إدارة البيانات» و«الحوكمة».

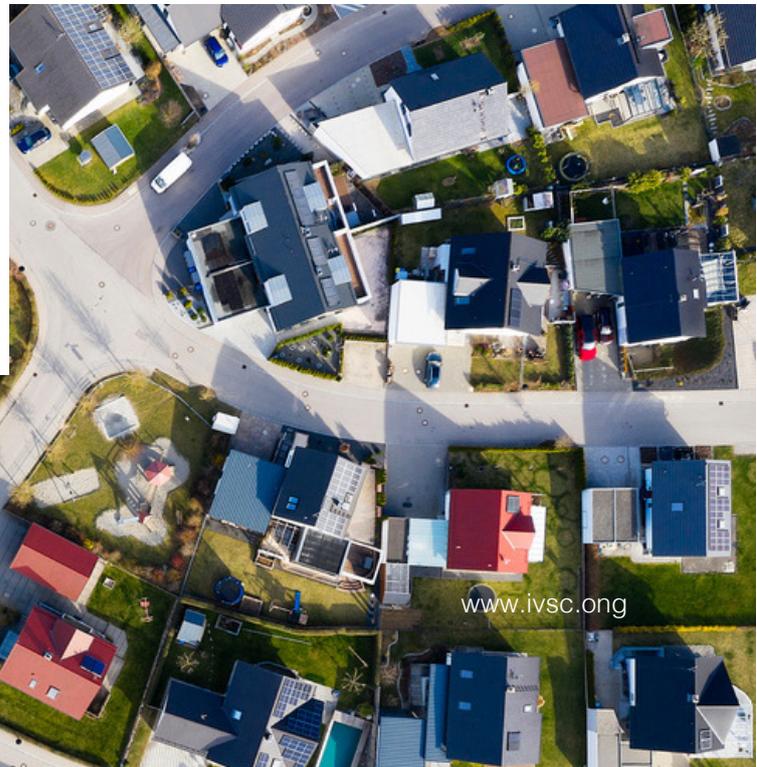
بالإضافة إلى ذلك، فقد أشارت اللجان إلى أن "قدراً كبيراً من تنوع الآراء يشمل تخصصات مختلفة (منها: تقييم الأعمال، الأدوات المالية، والأصول الملموسة)"، ومن ثم، تشارك اللجان في المزيد من أنشطة التوعية بالأسواق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين المعنيين بمعيار التقييم الدولي والمؤسسات الأعضاء وفريق عمل المنتدى الاستشاري بمجلس معايير التقييم الدولية لاختبار واستكشاف المشكلات الناشئة بشكل كامل كجزء من عملية الاستشارات.

في يناير 2021، أُجريت مشاورات بشأن مسودة عرض المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية لعام 2021. وتضمنت مسودة العرض تعريفاً جديداً مقترحاً لنموذج التقييم الآلي وأحد النماذج، إذ عُرف نموذج التقييم الآلي بأنه:

"نظام يوفر مؤشراً لقيمة أصل محدد في تاريخ محدد، باستخدام أساليب الحساب بطريقة آلية. ويمكن ألا يفي نموذج التقييم الآلي بمتطلبات النموذج على النحو المحدد في هذا السرد".

تضمنت مسودة العرض أيضاً مراجعات مقترحة للتعريفات الحالية "للتقييم" و"القيمة" الواردة في معايير التقييم الدولية. وعلاوة على ذلك، تضمنت مسودة العرض قسماً جديداً عن إدارة البيانات للعمل بالتزامن مع البند الحالي في النماذج، والذي أضيف إلى معيار التقييم الدولي رقم 105.

- مناهج التقييم وأساليبه في معايير التقييم الدولية (الساوية بدءاً من 31 يناير 2020).



نتيجة لهذا الانتشار، اتخذ مجلس معايير التقييم الدولية قرارًا بتأجيل إدراج مصطلحي "نموذج التقييم الآلي" و"النموذج" في معايير التقييم الدولية، علاوة على القسم الجديد بخصوص "إدارة البيانات" حتى يتسنى إجراء مزيد من الدراسات لضمان إفادة جميع التخصصات بهذه المراجعات المقترحة بالمعيار العام.

تُجري اللجان حاليًا مراجعةً للمعايير العامة لمعايير التقييم الدولية لإدراج أقسام إضافية بشأن البيانات والمُدخلات والنماذج. وسوف تُنشر هذه الإدراجات في الطبعة التالية مع معايير التقييم الدولية، بداية من يوليو 2024. وقرر مجلس معايير التقييم الدولية نشر ورقة الرأي هذه في تلك الأثناء كوسيلة للاستجابة لطلبات المشاركين بالسوق.

ويتمثل الوضع الحالي لمجلس معايير التقييم الدولية في استخدام نماذج التقييم الآلية لأغراض الإقراض السكني المضمون، بخلاف ذلك، لا يمكن أن يؤدي إلى إصدار تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية وتُسْتَوْفَى المتطلبات الأخرى الواردة في معايير التقييم الدولية.

هل نموذج التقييم السكني الآلي يمكن أن يصدر تقييمًا يمثل لمعايير التقييم الدولية؟

عند تحديد ما إذا كان نموذج التقييم السكني الآلي يمثل لمعايير التقييم الدولية أم لا، يلزم أولاً ملاحظة أن التقييم يُعد "عملية" أو "إجراء".





التقييمات التي تستخدم نماذج آلية بشكل كامل أو جزئي، مع إدراج حكم مهني عليها، قد تمثل تقييمات ممثلة لمعايير التقييم الدولية، مما يتيح للمقيم متابعة جميع المتطلبات الواردة في معايير التقييم الدولية، ومن ثم يمكن استخدام نموذج التقييم السكني الآلي كأداة في عملية التقييم، والتي يكون المقيم مسؤولاً عنها بالكامل، ولا يزال بإمكانه إصدار تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية. ومع ذلك، وكما هو محدد أدناه، لا يمكن أن يؤدي نموذج التقييم الآلي السكني، من دون مدخلات المقيم وفهم النموذج، إلى إصدار تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية.

تحدد النسخة الحالية من معايير التقييم الدولية (الساوية بدءاً من 31 يناير 2022) التقييم بأنه:

"إجراء أو عملية تحديد رأي أو استنتاج لقيمة أصل على أساس القيمة المعلنة في تاريخ محدد بالامتثال لمعايير التقييم الدولية".

علاوة على ذلك، تحدد معايير التقييم الدولية القيمة بأنها:

"الرأي الناتج عن عملية التقييم التي تتوافق مع معايير التقييم الدولية. وتمثل تقديراً سواء للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لخدمة في أصل أو للفوائد الاقتصادية لحياسة حصة في أصل على أساس القيمة المعلنة".

يشير هذان التعريفان إلى "رأي" أو "استنتاج قيمة" بالامتثال لمعايير التقييم الدولية.

تشمل هذه العملية أو الإجراء عدة متطلبات ذات الصلة بنطاق العمل والإستقصاء والامتثال والإقرار وطرق وأساليب التقييم وأسس القيمة، حيث يتعين الوفاء بكل هذه المتطلبات لإصدار تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية.

قد تتضمن التقييمات السكنية، أو لا تتضمن، استخدام نموذج تقييم. وإذا تضمنت هذه التقييمات نموذجاً، فمن الممكن أتمتة هذا النموذج إلى حد ما، ومن ثم يصدر ما يمكن الإشارة إليه بـ"التقييمات التي تُجرى باستخدام نماذج التقييم الآلية" أو "التقييمات بمساعدة نماذج التقييم الآلية". تقييم المقيم بمساعدة نماذج التقييم الآلية هو أحد أنواع التقييمات الآلية التي يتيحها بعض مقدمي خدمات التقييم والمشاركين الآخرين، حيث "يفحص" المقيم النتيجة الصادرة عن نموذج التقييم الآلي. وتجدر ملاحظة أن تقييم المقيم بمساعدة نماذج التقييم الآلية هو تقييم لا يمثل لمعايير التقييم الدولية كما هو موضح في هذا المثال، حيث يُجري المقيم مراجعة لنتائج نموذج التقييم الآلي، وليس لتقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية. يتضمن إصدار تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية إمكان استخدام المقيم لنموذج التقييم الآلي كأداة في العملية، لكن يجب عليه اتباع جميع متطلبات معايير التقييم الدولية. ومع ذلك، تشير الحالة العكسية إلى ذلك، حيث يكفي المقيم بالتحقق من نتائج نموذج التقييم الآلي، وهو ما لا يشكل تقييماً ممثلاً لمعايير التقييم الدولية.



لا يدعم الوضع الحالي لإعداد نماذج التقييم الآلية بشكل صريح إمكانية أن يتيح نموذج التقييم السكني الآلي "رأياً" أو "استنتاج قيمة" بدون مدخلات التقدير المهني للمقيّم

من منظور الامتثال لمعايير التقييم الدولية، فبمجرد أن يبدأ المقيّم الاستعانة بتقديره المهني لاستبعاد أو إدراج مدخلات محددة في نموذج التقييم الآلي، فإن النموذج لا يُعد آلياً بالكامل بعد ذلك. ونتيجة لذلك، يجب تطبيق المتطلبات التالية الواردة في المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية، بما في ذلك الأوامر الواردة في نموذج معايير التقييم الدولية رقم 105 - طرق وأساليب التقييم، حتى يكون التقييم متوافقاً مع معايير التقييم الدولية:

90. نموذج التقييم

90.1. يشير نموذج التقييم بشكل جماعي

إلى الأساليب والأنظمة والمناهج الكمية والتقنيات والتقديرية النوعية المستخدمة لتقدير القيمة وتوثيقها.

90.2. عند استخدام نموذج تقييم أو إعداده،

يجب على المقيّم:

- (أ) الاحتفاظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده.
- (ب) فهم مخرجات نموذج التقييم والافتراضات المهمة والشروط المقيدة، والتأكد من اتساقها مع أساس القيمة ونطاقه.

• (ج) مراعاة المخاطر الرئيسية المرتبطة بالافتراضات المقدمة في نموذج التقييم.

90.3. بغض النظر عن طبيعة نموذج التقييم،

حتى يكون التقييم ممثلًا لمعايير التقييم الدولية، يجب على المقيّم التأكد من امتثال التقييم لجميع المتطلبات الأخرى الواردة في معايير التقييم الدولية.



" يجب على المُقيِّم أن يتأكد من أن التقييم يمثل لكافة متطلبات معايير التقييم الدولية ليحقق شرط امتثال النموذج للمعايير بغض النظر عن طبيعة نموذج التقييم".

لذلك، لفهم ما إذا كان التقييم باستخدام نموذج التقييم السكني الآلي يمكن أن يمثل للمتطلبات الواردة في معايير التقييم الدولية، فمن الضروري مراجعة المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية، حتى يمكن فهم أي عوائق تحول دون هذا الامتثال. علاوة على ذلك، يتعين على المُقيِّم فهم واختبار نموذج التقييم السكني الآلي ليكون ممتثلًا لمعايير التقييم الدولية.

يجب إبراز هذه المتطلبات أيضًا في إطار معايير التقييم الدولية، الذي ينص على ما يأتي فيما يتعلق بالامتثال للمعايير:

10. الامتثال للمعايير

10.1. عند إصدار بيان مفاده بأن التقييم يُجرى، وسوف يُجرى، وفقًا لمعايير التقييم الدولية، فإن ذلك يعني ضمناً أن التقييم قد أُعد بالامتثال لجميع المعايير ذات الصلة الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية.

10.2. وحتى يكون التقييم ممتثلًا لمعايير التقييم الدولية، يجب أن يمثل المُقيِّم لجميع المتطلبات الواردة في معايير التقييم الدولية.

في الواقع، تختلف نماذج التقييم من حيث النطاق والتعقيد، بداية من جدول بيانات بسيط يُستخدم لمساعدة المُقيِّم على تحليل الأصول القابلة للمقارنة أو لحساب متوسط القيم، وصولاً إلى نماذج التعلم الآلي المتطورة التي تستخدم بالذكاء الاصطناعي دون أي مدخلات من المُقيِّم. وفي حالة نماذج التعلم الآلي، يجري النموذج الأبحاث وعملية "التفكير" بنفسه، حيث يؤدي غموض هذا النموذج إلى عدم قدرة المُقيِّم في الحكم على التقييم.

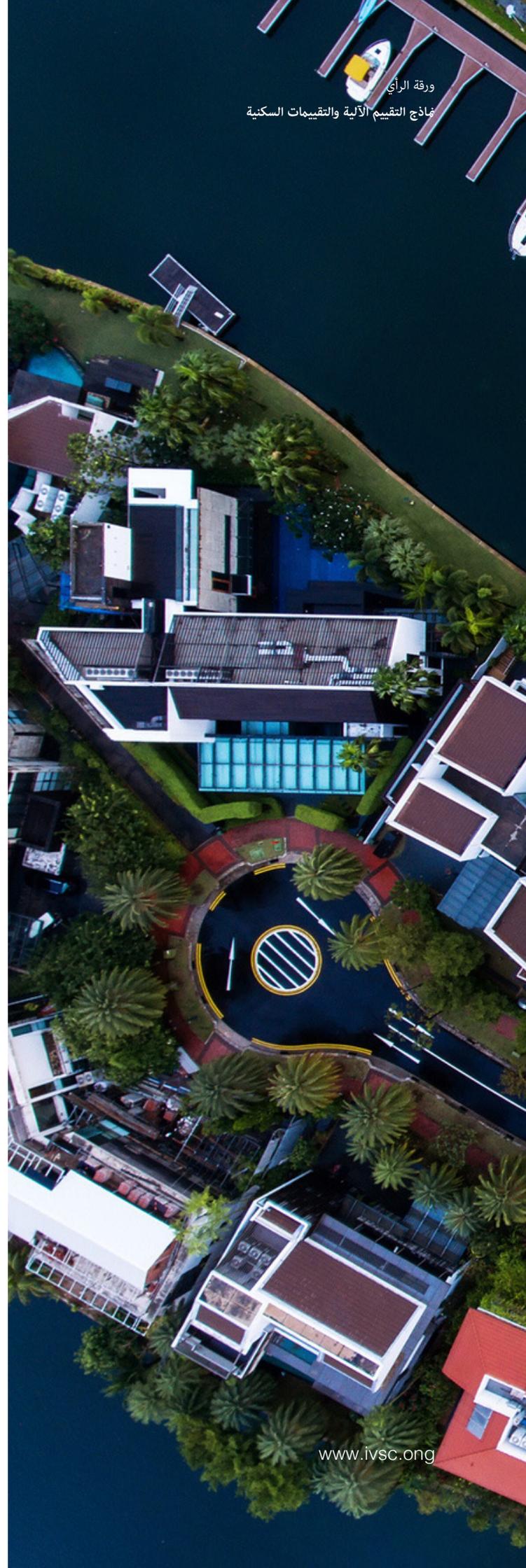
وتوجد اختلافات كبيرة بهذا النطاق، فعلى سبيل المثال، قد يشمل نماذج يكون فيها المُقيِّم هو المُعد، أو على الأقل يدرك بالكامل جميع الافتراضات والحسابات والمعايير، أو قد يشمل نموذج تقييم صممه شخص آخر، ويكون المُقيِّم مجرد مستخدم وعلى دراية بسيطة بالافتراضات والحسابات والمعايير المستخدمة. وعند الاعتماد على نموذج صممه طرف خارجي، يتحمل المُقيِّم المسؤولية ذاتها كما هو الحال عند الاعتماد على أي خبير آخر لإجراء تحليل خارج مجال تخصصه. لا يجوز للمقيم الاعتماد دون تدقيق على ذلك النموذج دون أساس مدعوم للقيام بذلك، حيث يجب على المُقيِّم إجراء تحليل لتقييم مدخلات البيانات والافتراضات التي تستند إليها مدخلات البيانات، ومدى ملاءمتها لغرض التقييم.

على الرغم من أن جميع المتطلبات المدرجة في الفقرة 90 أعلاه مهمة، فإنه قد تتمثل المتطلبات الأهم في الفقرة 90.3 التي تنص على ما يأتي:

علاوة على ذلك، وفيما يتعلق بالكفاءة، ينص إطار معايير التقييم الدولية على ما يأتي:

"يجب أن يتولى إعداد التقييمات فرد أو مجموعة من الأفراد أو أحد أفراد المؤسسة، بغض النظر عما إذا كان هذا الفرد موظفًا داخليًا أو يعمل بنظام التعاقد (خارجي)، وبشرط أن يتمتع هذا الفرد بالمؤهلات اللازمة والقدرات والخبرات لإجراء التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية وعدم التحيز والكفاءة، ومع مراعاة الجوانب الأخلاقية، وأن تتوفر لديه المهارات الفنية والخبرة والمعرفة بموضوع التقييم والأسواق التي يحدث بها التداول، وأن يكون على دراية كذلك بالغرض من التقييم".

وعلى الرغم من أن المقيّم قد يوضح أنه يفهم هذه المتطلبات، وأنه يستخدم نموذج التقييم السكني الآلي فقط كجزء من أسلوب التقييم، فإن التقييم الصادر لا يزال غير ممثل لمعايير التقييم الدولية. لا يمكن إصدار تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية باستخدام نموذج التقييم السكني الآلي. وعلى الرغم من أن نموذج التقييم السكني الآلي يمكن أن يقدم استنتاجًا للقيمة، فلا يمكن للنموذج إتاحة "رأي عن القيمة"، ومن ثم فإن استخدام نموذج التقييم السكني الآلي للإقراض المضمون أو لأغراض أخرى، سواء أكان يفرض بشروط الإقراض العقاري أم لا، لن يمثل لمعايير التقييم الدولية، لأنه لا يمكن أن يفهم هذه المتطلبات الأساسية.





ما متطلبات نطاق عمل معايير التقييم الدولية التي لا يمكن لنموذج التقييم السكني الآلي تحقيقها بمعزل عن باقي المتطلبات؟

معيار التقييم الدولي رقم 101 - نطاق العمل، يتضمن "الشروط الأساسية للتقييم، مثل الأصول المراد تقييمها، والفرص من التقييم، ومسؤوليات الأطراف المشاركة في التقييم". يقدم معيار التقييم الدولي رقم 101 الفقرة 20.3 قائمة بالعناصر التي يجب على المقيم إبلاغها وفق نطاق عملهم. ولا تسبب أغلبية هذه العناصر أي مخاوف عند استخدام نموذج التقييم الآلي السكني. ومع ذلك، فقد تسبب المتطلبات الآتية في بعض الإشكاليات:

(أ) هوية المقيم: يمكن أن يكون المقيم شخصاً أو مجموعة أشخاص أو منشأة. وإذا كان لدى المقيم أي علاقة وثيقة، أو صلة بالأصل محل التقييم، أو مع الأطراف ذوي العلاقة بالتقييم، أو أن المقيم في وضع لا يُسمح له بإعداد تقييم موضوعي غير متحيز، ويجب على المقيم الإفصاح عن هذه العوامل في بداية مهمة التقييم. وإذا لم يتم الإفصاح عن ذلك تكون مهمة التقييم غير ممثلة للمعايير. وإذا احتاج المقيم إلى مساعدة ذات أهمية من آخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة التقييم فيجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

على الرغم من أن جميع المتطلبات المدرجة في الفقرة 90 أعلاه مهمة، فإنه قد تتمثل المتطلبات الأهم في الفقرة 90.3 التي تنص على ما يأتي:

(ز) أساس القيمة المستخدمة: بناءً على المعيار 104 "أسس القيمة"، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً لفرص التقييم. كما يجب ذكر مصدر أي تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم عندما لا يطلب تقديم أي رأي في القيمة أو تعليق على أساس القيمة المستخدم.

(ط) طبيعة ونطاق عمل المقيم وأي قيود به: يجب تحديد أي قيود أو حدود على المعاينة والاستفسار و/أو التحليل في مهمة التقييم (راجع إطار معايير التقييم الدولية، الفقرات 60.1-60.4) إذا لم تتوفر المعلومات ذات الصلة نظراً إلى أن شروط التكليف تقيد التحقيق، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات لازمة أو افتراضات خاصة (راجع معيار التقييم الدولي رقم 104 - أسس القيمة، الفقرات 200.1-200.5) نتيجة لهذا التقييد.

(ي) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم: يجب تحديد طبيعة ومصدر أي معلومات يتم الاعتماد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.



نظراً إلى أنتمتة العديد من تلك المدخلات، وسيجري التحقق منها بأقل قدر ممكن، إن حدث تحقق، وستخضع لمجموعة من المحددات والقيود. ونتيجة لذلك، لن يتمكن المُقيّم من التعليق على مدى ملاءمة مصادر البيانات والمدخلات والافتراضات ذات الصلة. وفي الواقع، إذا لم يكن المُقيّم مشاركاً في عملية نموذج التقييم الآلي السكني، فلا يمكن الوفاء بالمتطلب "أ)".

ما متطلبات معايير التقييم الدولية للتقسي وإعداد التقارير؟

معياري التقييم الدولي رقم 102 - ينص التقصي والامتثال على:

" يجب أن تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم عرض التقييم وأساس القيمة. وتشمل الإشارة للتقييم وأعمال التقييم في هذا المعيار مراجعة التقييم أيضاً".

تنص الفقرة رقم 20.23 على:

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

(ك) الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة: يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعة أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير.

(ن) التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المُقيّم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة: يجب ذكر طبيعة الخروج عن معايير التقييم الدولية، مثل: تحديد أن التقييم قد تم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ولوائح الضرائب المحلية. (انظر "إطار معايير التقييم الدولية" الفقرات 60.1-60.4 المتعلقة بالخروج عن المعايير).

باستثناء (ز)، وهو ما سنتناوله لاحقاً في هذا البحث، فعندما نراجع المتطلبات الواردة في معيار التقييم الدولي:

104 - أسس القيمة، فإنه يتم تأكيد الكثير من هذه المتطلبات بشكل أكبر في الفقرة الواردة مسبقاً بشأن نماذج التقييم في معيار التقييم الدولي 105 - مناهج وطرق التقييم، ويجري التطبيق على استخدام جميع نماذج التقييم، سواء كانت آلية بالكامل أو شبه آلية.

عند مراجعة هذه المتطلبات، وما لم يكن المُقيّم قد تحكم بشكل كامل في المدخلات بنموذج التقييم، فمن غير المرجح أن يكون المُقيّم على الأرجح قادراً على الوفاء بالمتطلبات في العناصر (ط) و(ي) و(ك) و(ن) الواردة أعلاه. وقد صُممت العديد من نماذج التقييم السكني الآلية بمدخلات بسيطة من المُقيّم، ومن غير المرجح أن يتمكن المُقيّم من تقييم ملاءمة جميع المدخلات المهمة،



ينص معيار التقييم الدولي رقم 102 الفقرة 20.3 على أنه على الرغم من إمكان الاتفاق على نطاق تقصي المُقيّم، فإنه يجب عليه:

"أن يجري المُقيّم تحليلاً كافياً لتقييم كافة المدخلات والافتراضات وتحديد مدى ملاءمتها لغرض التقييم. فإذا كانت القيود المفروضة على البحث كبيرة بحيث لا يتمكن المُقيّم من تقييم المدخلات والافتراضات بشكل كاف عندها يجب عدم ذكر أن التقييم قد تم إعداده وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة".

في نموذج التقييم الآلي السكني، لن يتمكن المُقيّم من "تقييم جميع المدخلات والافتراضات" حيث أُجريت برمجة مسبقة للعديد من معلّات النموذج. لذلك، من المحتمل أن تكون "القيود المفروضة على عمليات التقصي" في نموذج التقييم السكني الآلي كبيرة إلى درجة لا تمكن المُقيّم من إجراء تقييم كافٍ للمدخلات والافتراضات، ومن ثم "يجب عدم التصريح بإجراء عملية التقييم وفقاً لمعيار التقييم الدولي".

معيار التقييم الدولي رقم 103 - يسلط إعداد التقارير الضوء على هذه المسألة كما ينص الفقرة 10.2:

"يجب أن يقدم التقرير وصفاً دقيقاً وواضحاً لنطاق مهمة التقييم، وغرضها، واستخدامها (وأي قيود على ذلك الاستخدام)، والإفصاح عن أي افتراضات أو افتراضات خاصة (المعيار 104، "أسس القيمة"، الفقرة 200.4)، وكذلك أوجه الغموض المهمة، والظروف المُقيّدة التي تؤثر على التقييم بشكل مباشر".

في حالة نماذج التقييم الآلية السكنية، من المستحيل أن تخضع العقارات محل التقييم (ناهيك عن العقارات المماثلة) لمعاينة مادية لتحديد قابليتها للمقارنة دون مساعدة المُقيّم. ومع ذلك، إذا تضمن استخدام نموذج التقييم السكني الآلي معاينة مادية ومصادر بيانات بديلة أخرى ذات صلة لتقييم الحالة، والمتطلبات الأخرى الواردة في معيار التقييم الدولي، بما في ذلك التقدير المهني للمقيم، فقد ينتج عن ذلك تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية نظرياً، بشرط تلبية المتطلبات الأخرى لمعايير التقييم الدولية. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن نموذج التقييم السكني الآلي في هذه الحالات لم يعد آلياً بالكامل.

علاوة على ذلك، يقدم العالم الواقعي في بعض الأحيان تحديات مثيرة للمقيم. فقد يكون لأصل موضوع التقييم سمات تجعل قيمته أقل مما هو متعارف في السوق. و عوضاً عن ذلك، فقد يتضمن الأصل عناصر تخضع للتطوير، والتي يجب مراعاتها في إطار فرضية القيمة أعلى وأفضل استخدام". وفي الحالتين، فمن غير المرجح إظهار هذه السمات بشكل مناسب من خلال نموذج التقييم الآلي السكني. ومع ذلك، إذا شارك المُقيّم في العملية من البداية، فقد يصبح ممكناً دمج استنتاجات معاينة المُقيّم في نموذج تقييم سكني شبه آلي. سيؤدي ذلك إلى نتائج تقييم أكثر دقة.

مرة أخرى، من غير المرجح أن يفي نموذج التقييم السكني الآلي بمتطلبات إعداد التقارير بمفرده. بينما قد يتمكن نموذج التقييم السكني الآلي من إعداد تقرير موحد يفي بمتطلبات إفصاح محددة، إلا أن قدرته على تقديم تفاصيل واضحة بشأن الاعتبارات المعقولة وتأثير بعض الافتراضات في جميع التقييمات يظل أمرًا مشكوكًا في تحقيقه بدرجة كبيرة.





ومع ذلك، لا تُعد جميع التقييمات مجرد "إجراء أو عملية تحديد رأي أو استنتاج قيمة"، إذ يجري الإبلاغ عن جميع أسس القيمة على أنها رأي القيمة الخاص بالمُقيّم. ولا يمكن لنموذج التقييم السكني الآلي تقديم رأي عن القيمة السوقية، لأنه لا يمكن إلا للبشر تشكيل رأي عن العملية بالكامل. ونظرًا إلى طبيعة الأسواق المتقلبة، فهناك شكوك كبيرة حول ما إذا كانت نماذج التقييم السكني الآلية الحالية متطورة بما يكفي لإدراج أفضل وأعلى استخدام بمستوى مُرضٍ من الموثوقية. كما قد تشمل مقدمات القيمة الأخرى التي يمكن استخدامها بالاقتران مع أساس القيمة الاستخدام الحالي/الاستخدام القائم ومفاهيم التصنيفية المنظمة. وهناك شكوك كبيرة بشأن ما إذا كان يمكن لنماذج التقييم السكني الآلية إدراج هذه الفروق الدقيقة بشكل موثوق وفعال أم لا.

علاوة على ذلك، ينص معيار التقييم الدولي رقم 104 على:

"يجب أن تتسق طبيعة ومصدر مدخلات التقييم مع أساس القيمة".

هل يمكن أن يكون نموذج التقييم السكني الآلي ذكيًا بما يكفي لتفسير معنى أساس قيمة محدد؟

معيار التقييم الدولي رقم 104 - أسس القيمة يحدد أسس القيمة (يُطلق عليها في بعض الأحيان اسم "معايير القيمة") وهي على النحو:

"الفرضيات الأساسية التي تستند إليها القيم الواردة بالتقارير".

تستند معظم حالات الإقراض المضمون إلى قيمة السوق، والتي تتحدد على النحو الآتي:

"هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الائتمانات 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".

تجدر الإشارة إلى أن تعريف القيمة السوقية يجب أن يعكس أعلى وأفضل استخدام، وهو:

"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 استخدام آخر بديل، ويحدد ذلك المشارك في السوق بناءً على تصوراته حول نوع الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه".

يمكن لهذه المتطلبات أن تسبب مشكلات عند استخدام نماذج التقييم السكني الآلية لحساب القيمة السوقية، نظراً إلى غموض حالة بعض الأسواق بشكل كامل مع محدودية الأدلة الدقيقة القابلة للمقارنة. وحتى في الأسواق المتقدمة، قد يكون من الصعب ضمان ارتباط البيانات المستخدمة في نموذج التقييم السكني الآلي بالأصول موضوع التقييم. وثمة مثال بسيط على ذلك يتمثل في قياس المساحة، حيث لا يوجد أساس موحد لقياس المساحة المستخدمة في هذه الأسواق، ناهيك عن وجود هذا الأساس بين الأسواق. وتستند الكثير من الافتراضات في نموذج التقييم الآلي السكني، مثل إيجار السوق وتكاليف التجديد، إلى القياس. ومن دون التقدير البشري المتخصص، فإن حالات عدم الدقة هذه، والتي يُعد القياس حالة منها، ستؤدي إلى تعقيد وإبطال صحة ملاءمة أي نتيجة يتم التوصل إليها من خلال نموذج التقييم الآلي السكني.

"وسيرد توضيح هذه المتطلبات بمزيد من التفصيل في معيار التقييم الدولي رقم 105 الفقرة 20.5 الذي ينص على ما يأتي:

" في حال عدم ارتباط معلومات السوق المقارنة بالأصل نفسه، يجب على المُقيّم إجراء تحليل مقارن نوعي وكمي لتحديد أوجه التشابه والاختلاف بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم. ويكون من الضروري أحياناً إجراء تعديلات على أساس هذا التحليل المقارن. ويجب أن تكون هذه التعديلات معقولة، كما يجب أن يوثق المُقيّم أسباب التعديلات وكيفية تحديدها كمياً".



لذلك، فمن المعقول في هذه الأسواق القول بإمكان استخدام نموذج لدعم نتائج التقييم عند استخدام أسلوب تقييم آخر، لكن لا يمكن استخدام هذا الأسلوب فقط أو بشكل رئيسي في هذه الحالات.

ومع ذلك، يتمثل أحد التحديات الرئيسية لنماذج التقييم الآلية في معيار التقييم الدولي رقم 105 في الفقرة 10.7، الذي ينص على ما يأتي:

"ينبغي على المُقيّم أن يُكثر من استخدام المعلومات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها في السوق في جميع أساليب التقييم الثلاثة. يجب على المُقيّم إجراء تحليل مناسب لتقييم المدخلات والافتراضات وتحديد مدى ملاءمتها لغرض التقييم، بغض النظر عن مصدرها".

وعلى الرغم من أن البيانات المستخدمة في نموذج التقييم السكني الآلي قد ترد من "معلومات السوق القابلة للملاحظة"، فربما لا يمكن للمقيم تقييم "جميع المدخلات والافتراضات" نظراً إلى أن الكثير من هذه الافتراضات قد ترد من وحدة النمذجة، دون إدراج مدخلات مباشرة (أو محدودة) من المُقيّم. علاوة على ذلك، ينص معيار التقييم الدولي رقم 105 الفقرة 20.4 على ما يأتي:

"قد تعني الطبيعة غير المتجانسة للعديد من الأصول أنه لا يمكن عادة العثور على أدلة سوقية تتضمن معاملات لأصول متطابقة أو مماثلة".

هل يتضمن نموذج التقييم السكني الآلي طرق وأساليب تقييم مختلفة بأي مستوى من الوثوقية؟

معيار التقييم الدولي رقم 105 - تنص مناهج وطرق التقييم على أن أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة هي "أسلوب السوق" و"أسلوب الدخل" و"أسلوب التكلفة"، لكن معظم نماذج التقييم السكني الآلية تستخدم أسلوب السوق حصراً. عند اختيار مناهج وطرق التقييم لأحد الأصول، هناك عدة عوامل يجب مراعاتها، يتمثل أحدها في "توفر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الأساليب"، علاوة على المناقشات بين مجلس الأصول الملموسة، لوحظ أن الكثير من الأسواق حول العالم، مثل مناطق في إفريقيا وأمريكا الجنوبية والهند، لن تتمكن من استخدام نموذج التقييم السكني الآلي نظراً إلى أن البيانات في هذه الأسواق، سواء من حيث الجودة أو الكمية، غير متاحة أو غير كافية لتقديم نتائج دقيقة. وسيُرد توضيح هذه المشكلة بمزيد من التفصيل في معيار التقييم الدولي رقم 105 الفقرة 10.4 الذي ينص على ما يأتي:

"ينبغي أن ينظر المُقيّم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية للحصول بطريقة واحدة على نتيجة موثوقة. وعند استخدام أكثر من أسلوب واحد أو طرق متعددة ضمن أسلوب واحد، ينبغي أن يكون استنتاج القيمة من تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولاً، ويجب أن يوضح المُقيّم في التقرير عملية تسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها".

" ينبغي أن يُحلل المُقيّم أيّ فروق مادية بين
المعاملات المقارنة والأصل محل التقييم وأن يقوم
بإدخال تعديلات عليها ".

مرة أخرى، لن يصبح نموذج التقييم السكني
الآلي ممثلاً لمعايير التقييم الدولية دون
المدخلات والتقدير المهني للمقيم لإجراء هذه
التعديلات

يجعل ذلك استخدام نماذج التقييم السكني
الآلية غير ملائمة في هذه الحالات. وتزيد هذه
الاحتمالية بسبب خصوصية سمات الأصول
وانخفاض وتيرة التداول في السوق.

يعمل معيار التقييم الدولي رقم 105 الفقرة
30.6 على تحديد الخطوات الرئيسية في طريقة
المعاملة القابلة للمقارنة، بما في ذلك المتطلبات
الخاصة بما يأتي:

- (ج) إجراء تحليل مقارن مُتسق لأوجه التشابه
والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول
المقارنة والأصل محل التقييم.
- (د) إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على
مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين
الأصل محل التقييم والأصول المقارنة
(انظر الفقرة 30.12 (د)).

يتطلب هذان القسمان التقدير المهني للمقيم،
وفي هذه المرحلة، لا يمكن تنفيذ ذلك بشكل
كافٍ من خلال نموذج التقييم السكني الآلي دون
درجة ما من تدخل المُقيّم. علاوة على ذلك،
يعرض معيار التقييم الدولي رقم 105.
الفقرة 30.7 يقدم متطلبات اختيارات المُقيّم
للمقارنات، والتي تستند بشكل كبير إلى كفاءة
المُقيّم وخبرته وتقديره المهني. وسيكون من
الصعب إدراج هذه العوامل النوعية والتقديرية
في نموذج تقييم آلي سكني دون مشاركة المُقيّم
في مرحلتي تصميم النموذج وتحديد البيانات.
"وسيرد توضيح هذه المشكلة بمزيد من التفصيل
في معيار التقييم الدولي رقم 105 الفقرة 30.8
الذي ينص على:



ورغم أن هذه المتطلبات تمثل جزءاً من العناية الواجبة القياسية للمقيم، فإنه لن يمكن تنفيذها بشكل عام في سياق نموذج التقييم السكني الآلي نظراً إلى أن أغلبية هذه المتطلبات تستلزم تدخلاً من المقيم. ومرة أخرى، لن يمثل نموذج التقييم السكني الآلي لمعايير التقييم الدولية على هذا الأساس.

ينص معيار التقييم الدولي رقم 400 الفقرة 30.2 على ما يأتي:

"يجب على المقيم في معظم أسس القيمة الأخذ في الاعتبار أعلى وأفضل استخدام للعقارات الذي قد يختلف عن استخدامه الحالي (انظر المعيار 104 أسس القيمة، الفقرة 30,3)، ولذلك أهمية خاصة للمصالح العقارية التي يمكن تغيير استخدامها أو التي يمكن تطويرها".

ومع ذلك من المستبعد، كما نُوقش من قبل، أن تتمكن نماذج التقييم السكني الآلية بشكل موثوق من إدراج مفهوم الاستخدام الأعلى والأفضل في حالة التطوير الحلية، مما يجعل النماذج غير ممثلة لمعايير التقييم الدولية على هذا الأساس.

هل يمكن لنماذج التقييم السكني الآلية الامتثال لمعيار التقييم الدولي رقم 400 - مصالح الملكية العقارية؟

بالإضافة إلى المتطلبات الإلزامية الواردة في المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية والموضحة أعلاه، يتعين أن يمثل التقييم المشتق باستخدام نموذج تقييم آلي سكني للمتطلبات الواردة في معيار التقييم الدولي رقم 400 - مصالح الملكية العقارية:

ينبغي مراعاة الأمور التالية للامتثال لمتطلبات تحديد مستوى البحث والاستقصاء وطبيعة المعلومات الواجب الاعتماد عليها ومصدرها في المعيار 101 "نطاق العمل" 20.3 (ي) والمعيار 102 "الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء":

- (أ) الأدلة المطلوبة، إن وجدت، للتحقق من المصلحة العقارية وأي مصالح مرتبطة بها.
- (ب) نطاق أعمال المعاينة.
- (ج) مسؤولية الحصول على معلومات عن مساحة الموقع وخصائصه والمساحات المبنية.
- (د) مسؤولية التأكد من مواصفات أي مبنى وحالته.
- (هـ) نطاق البحث في طبيعة الخدمات ومواصفاتها وكفائتها.
- (و) وجود أي معلومات عن حالة الأرض والترتبة.
- (ز) مسؤولية تحديد العوامل البيئية الفعلية أو المحتملة.
- (ح) التصاريح أو القيود القانونية المفروضة على استخدام العقارات والمباني، وكذلك أي تغييرات متوقعة أو محتملة في هذه التصاريح والقيود القانونية.



يقدم معيار التقييم الدولي رقم 400 تفاصيل أكثر عن استخدام أسلوب السوق للأصول العقارية، ويوضح ضمن أسلوب السوق في الفقرة 50.2 ما يأتي:

"يجب على المُقيّم في معظم أسس القيمة الأخذ في الاعتبار أعلى وأفضل استخدام للعقارات الذي قد يختلف عن استخدامه الحالي (انظر المعيار 104 أسس القيمة، الفقرة 30.3)، ولذلك أهمية خاصة للمصالح العقارية التي يمكن تغيير استخدامها أو التي يمكن تطويرها".

ينص الفقرة 50.4 على ما يأتي:

" يحدد الاعتماد الذي يمكن تطبيقه على أيّ بيانات أسعار مماثلة في عملية التقييم بمقارنة الخصائص المختلفة للعقار والمعاملة التي اشتقت منها البيانات مع العقار محل التقييم. وينبغي مراعاة الاختلافات وفقاً للمعيار 105 "أساليب وطرق التقييم"، الفقرة 30.8، وتشمل الاختلافات المحددة التي ينبغي مراعاتها عند تقييم المصالح العقارية، على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- (أ) نوع المصلحة المستمد منها الأدلة على الأسعار ونوع المصلحة التي يتم تقييمها.
- (ب) المواقع المعنية.
- (ج) نوعية الأرض وعمر المباني ومواصفاتها.
- (د) الاستخدام أو تقسيم الأراضي المسموح به في كل عقار.
- (هـ) الظروف التي تم تحديد السعر فيها وأساس القيمة المطلوب.
- (و) التاريخ الفعلي للأدلة على الأسعار وتاريخ التقييم.
- (ز) ظروف السوق في وقت المعاملات ذات العلاقة، وكيف تختلف عن الظروف الموجودة في تاريخ التقييم.



تتقسم نتائج التقرير إلى المكونات الرئيسية الثلاثة الآتية:

- (1) تطوير نموذج التقييم الآلي: البيانات والنماذج.
- (2) إعداد تقرير نموذج التقييم الآلي: المقاييس ودرجات الثقة.
- (3) استخدام نموذج التقييم الآلي واختباره: احتياجات أصحاب المصلحة وعوامل الخطر.

قدم التقرير مجموعة من التوصيات، تشمل:

- أهمية الاتساق في عملية القياس ووجود إعداد تقارير نماذج التقييم الآلية.
- يجب أن يكون اختبار نموذج التقييم الآلي وقياسه وتدقيقه بشكل مستقل وموحد.
- يجب إعداد قائمة بالحد الأدنى من عناصر إعداد التقارير المطلوبة واعتمادها لجميع النماذج المعتمدة.
- بيانات الجودة هي المدخلات الحاسمة والتبعية لإعداد نماذج تقييم آلية فائقة الجودة.
- ينبغي أن تكون المعايير متسقة قدر الإمكان بين التقديرات ونماذج التقييم الآلية، علاوة على جميع منتجات وخدمات التقييم الأخرى.

توضح هذه البنود مجدداً أهمية استخدام وحدة المقارنة ذاتها للأصل محل التقييم والأصول القابلة للمقارنة، والحاجة إلى إدراج التقدير المهني للمقيم. هذا التقدير مطلوب في كل من إعداد نموذج التقييم الآلي السكني، ومراجعة مخرجات هذا النموذج لضمان ملاءمته للغرض.

ورقة الرأي العالمية حول زيادة استخدام نماذج التقييم الآلية السكنية

تشير العديد من مؤسسات التقييم المهنية، التي تحمل عضوية مجلس معايير التقييم الدولية، إلى زيادة استخدام نماذج التقييم السكني الآلية للإقراض المضمون. في أبريل 2022، أصدر فريق عمل نموذج التقييم الآلي التابع لمؤسسة التقييم تقريرها عن "الجيل الحالي من نماذج التقييم الآلية المستخدمة في الإسكان". وقد أشار التقرير إلى ما يأتي:

"خلال مسار الرهون العقارية، يزيد تطبيق التعلم الآلي باستخدام البيانات الضخمة والخوارزميات لتحسين اتخاذ القرارات وخفض التكاليف. يستخدم المستهلكون نماذج التقييم الآلية لفهم قيمة الأصل الأكثر أهمية. ويستعين المقرضون العقاريون ومؤسسات الاستثمار ووكالات التصنيف بنماذج التقييم الآلية لفهم وإدارة وتقدير مخاطر الأسعار".



أقر مجلس معايير التقييم الدولية نتائج هذه التقارير، وتطرقت لجنة مراجعة المعايير واللجان الفنية في مجلس معايير التقييم الدولية حالياً في إدراج معايير إضافية ذات صلة بالأتمتة والنمذجة في النسخة التالية من معايير التقييم الدولية (تسري بدءاً من 31 يوليو 2024).

الخاتمة

في الختام، لا يعد نموذج التقييم السكني الآلي بالكامل دون تدخل من المقيّم نموذجاً يمثل لمعايير التقييم الدولية للأسباب الآتية:

- لا يوجد تدخل من المقيّم في إعداد النموذج أو المخرجات.
- عدم إدراج تقدير المقيّم مع ملاحظة أن التقييم يعني في معايير التقييم الدولية "إجراء أو عملية تحديد رأي أو استنتاج لقيمة أصل على أساس القيمة المعلنة في تاريخ محدد امتثالاً لمعايير التقييم الدولية".
- تعذر تقديم رأي بشأن القيمة من جانب نموذج التقييم الآلي السكني.

ومع ذلك، لا تعني هذه القيود عدم إمكان استخدام المقيّم لنموذج التقييم السكني الآلي مع طريقة أو أسلوب تقييم لتقديم تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية. وعلى هذا النحو، يُعد مجلس معايير التقييم الدولية نموذج التقييم الآلي مجرد أداة تعمل بشكل منعزل وقد تساعد (أو لا تساعد) خبير التقييم في إجراء عملية التقييم.

كما أصدر المعهد الدولي الملكي للمساكين القانونيين بحثاً متعمقاً بشأن "نماذج التقييم الآلية: الآثار المترتبة على المهنة وعملائها" في أبريل 2022. وفي هذا البحث، أقر المعهد الدولي الملكي للمساكين القانونيين "بالاستخدام واسع النطاق لنماذج التقييم الآلية، مما يؤثر في عملية التقييم وتنفيذها، وكذلك النشاط المرتبط بالمعاملة"، وحدد المعهد الموضوعات الرئيسية التي تشمل:

- تؤثر أتمتة البيانات الرقمية واستخدامها في عملية التقييم بالكامل، لمعظم أنواع الأصول وفي أغلب الأسواق العالمية.
- يتعين مواءمة المعايير الحالية وأي معايير جديدة مقترحة فيما يتعلق بتأثير البيانات والتقنية والأتمتة المتزايدة.
- يجب أن يتطور مفهوم العناية الواجبة للمقيمين ومستخدمي التقييمات، وأن يعكس الإطار الجديد للبيانات الرقمية والأتمتة.
- ومع زيادة الاعتماد على الأتمتة ومصادر البيانات الرقمية، يجب أن يتطور نطاق ومستويات المسؤولية والضمان بشأن التقييمات، وأن يعكس ذلك المخاطر وكيفية توزيع تلك المخاطر بين أصحاب المصلحة.
- يجب أن يكون هناك قدر من الوضوح بشأن استيعاب نطاق وحدود أطراف التنظيمية، والحاجة إلى العمل مع الهيئات التنظيمية والمعارية لإعداد أسلوب نظام كامل.

يستمر مجلس معايير التقييم الدولية في متابعة الموضوعات في هذا المقال، ويرحب بطرح آرائكم وتعليقاتكم لفهم المشكلات المستمرة (إن وجدت) التي تواجهها أنت أو أصحاب المصلحة لديك فيما يتعلق باستخدام نماذج التقييم السكني الآلية للإقراض المضمون في نطاق ولايتك القضائية.

برجاء إرسال أي تعليقات إضافية إلى مجلس الأصول الملموسة في مجلس معايير التقييم الدولية عبر البريد الإلكتروني الآتي:
contact@ivsc.org

كما هو موضح في جدول أعمال مشاورات مجلس معايير التقييم الدولية، يوجد العديد من نماذج التقييم الهجينة التي تُعد نماذج تقييم سكنية شبه مؤتمتة. وقد تشمل هذه النماذج بعض مدخلات المُقيِّم في تصميم النموذج ومصادر البيانات، وقد تستخدم التقدير المهني للمقيم. وفي هذه الأمثلة، يمكن أن يكون نموذج التقييم السكني شبه الآلي ممثلاً لمعايير التقييم الدولية، مما يتيح للمقيم اتباع "جميع المتطلبات الأخرى الواردة في معايير التقييم الدولية"، التي تشمل المعاينة المادية للأصل محل التقييم والأصول القابلة للمقارنة.

لاحظت المجالس الاستخدام المتزايد للأتمتة والنماذج في عملية التقييم، وأدرجت معايير لنموذج تقييم في معيار التقييم الدولي رقم 105 طرق وأساليب التقييم الفقرة 90.1 الذي ينص على:

" يُقصد بنموذج التقييم الطرق والأنظمة والوسائل الكمية والأحكام النوعية المستخدمة لتقدير القيمة وتوثيقها "

في ضوء ذلك، سوف تستمر المجالس في إجراء مراجعة للمعايير العامة وتخطيط النسخة التالية من معايير التقييم الدولية لإدراج معايير إضافية عن "توفر البيانات وموثوقيتها"، و"ملاءمة النمذجة والقيود"، و"مراقبة الجودة والمراجعة" لتقديم مزيد من التوجيهات في هذه المجالات، خاصة فيما يتعلق بنماذج التقييم الآلية السكنية.



مجلس معايير التقييم الدولية
20 سانت دونستان هيل
EC3R 8HL لندن
المملكة المتحدة
www.ivsc.org