



نموذج التقرير المعتمد المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير تقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة، والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة



المقدمة

إشارةً إلى ما نصت عليه المادة (الثامنة والعشرون/16) من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم (107) وتاريخ 1445/1/28هـ من أنه: "تنفيذاً لما نصت عليه المادة (الخامسة عشرة) من النظام من وجوب تقيّد المقيم المعتمد بالواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة، فإنه يجب على المقيّم المعتمد مزاوله المهنة وفقاً لما يلي: 16-الالتزام -بالحد الأدنى- الوارد في نموذجي تقرير التقييم وعقد تقديم خدمات التقييم"، وإشارةً إلى ما نصت عليه المادة (السبعون) من ذات اللائحة التنفيذية من أنه: "يتولى الرئيس التنفيذي وضع القواعد والإجراءات اللازمة لتطبيق أحكام اللائحة"، عليه أعدت الهيئة النموذج المعتمد أدناه، والذي يحدد الحد الأدنى من المتطلبات الأساسية الواجب توافرها في كل تقرير تقييم، كما يتضمن النموذج المعتمد أدناه إيضاح مصاحب لكل متطلب أساسي

يجب على جميع المقيّمين المعتمدين والعاملين في منشآت التقييم من أعضاء الهيئة الالتزام باستيفاء كافة المتطلبات المحددة أدناه عند إعداد أي تقرير تقييم في فروع تقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة، والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة وفقاً لما حددته معايير التقييم الدولية المعتمدة من الهيئة، ولا يعني بأي حال الاكتفاء في تقرير التقييم بما ورد من متطلبات في النموذج المعتمد أدناه دون المتطلبات الأخرى الواردة في الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم بحسب كل فرع من فروع التقييم وطبيعة كل عملية تقييم، وعلى المقيّم المعتمد أن يقدر حالة كل أصل وحاجته لعناصر إضافية لم ترد في النموذج المعتمد وفقاً للأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم

المتطلب الأول: العناصر المهنية، وتشمل المتطلبات التفصيلية الآتية:

| الإيضاح | المتطلب الأساسي |
|--|---|
| يجب تحديد هوية المقيّم المعتمد سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً أو مجموعة أشخاص | هوية المقيّم: |
| يجب أن يحدد المقيّم المعتمد، العميل طالب/ة التقييم بوضوح بحيث يحدد: اسمه وهويته، وفي حال كان العميل شخصاً اعتبارياً فيحدد اسمه ونوعه ونشاطه واسم الشخص المفوض بطلب التقييم، وذلك لضمان احتواء التقرير على معلومات تفي باحتياجات العميل | هوية العميل أو العملاء (إن وجد): |
| يجب أن يحدد المقيّم المعتمد هوية المستخدمين المقصودين الآخرين وتحديد احتياجاتهم وذكر ذلك في التقرير بوضوح، مع عدم الخلط بين هوية العميل وهوية المستخدمين المقصودين الآخرين، وفي حال عدم وجود مستخدمين مقصودين آخرين فيجب على المقيّم المعتمد أن ينص على ذلك في تقريره. | هوية المستخدمين المقصودين الآخرين (إن وجد): |
| يجب تحديد الأصل محل التقييم، ووصفه في التقرير بوضوح. | تحديد الأصل محل التقييم: |
| يجب تحديد عملة التقييم وذكرها في التقرير بوضوح، خاصة في حال كان التقييم لأصول في دول متعددة أو أن التدفقات النقدية أو التعامل تم بعملات مختلفة | عملة التقييم: |
| يجب تحديد غرض التقييم بوضوح وتوثيقه في التقرير حتى لا تستخدم مشورة التقييم خارج السياق أو لغير غرض التقييم المتفق عليه، إضافة إلى مدى تأثير غرض التقييم على تحديد أساس القيمة المستخدمة | غرض التقييم: |
| يجب تحديد أساس القيمة بناءً على الشروط والغرض من مهمة التقييم، ويجب ذكر أساس القيمة المستخدم وتعريفه ومصدر التعريف في التقرير | أساس القيمة المستخدم: |
| يجب أن يحدد المقيم فرضية القيمة المستخدمة ويوثقها في التقرير سواءً كانت أعلى وأفضل استخدام، أو الاستخدام الحالي، أو التصفية المنظمة، أو البيع القسري | فرضية القيمة: |
| يجب تحديد تاريخ التقييم وينص عليه صراحةً في التقرير، ويقصد بتاريخ التقييم هو التاريخ الذي يكون فيه الرأي في القيمة نافذاً، وتاريخ التقييم قد يوافق أو يسبق تاريخ إصدار التقرير، وإذا تمت معاينة الأصل محل التقييم في تاريخ آخر فيجب النص على ذلك في التقرير | تاريخ التقييم: |
| يجب تحديد أيّ حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم | طبيعة عمل المقيّم وأي قيود عليه: |

المتطلب الأساسي

الإيضاح

طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيّم:

يجب على المقيّم أن يحدد طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها، ونطاق الأبحاث الواجب إجراؤها، وأن يوثق في تقريره الأساليب المستخدمة في التعامل مع البيانات التي حصل عليها من العميل، أو من أطراف خارجية، أو من البيانات الموجودة لديه مسبقاً، وتوضيح عمليات التحقق من هذه البيانات وكيفية معالجة المعلومات المستخدمة في التقرير، بالإضافة إلى نطاق البحث الفعلي الذي تم إجراؤه أثناء عملية التقييم، ويجب أن تكون المعلومات من مصادر موثوقة، ويجب على المقيّم المعتمد أن يوثق في تقريره كافة المصادر

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة:

يجب تحديد كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة بنطاق العمل وتسجيلها في تقرير التقييم، ويجب أن تكون تلك الافتراضات مبررة ومدعومة بالأدلة

نوع التقرير الذي يتم إعداده:

يجب وصف شكل التقرير وطريقة إيصال التقييم، ولا يؤثر نوع التقرير من كونه سردياً أو مختصراً من ضرورة استيفاء كافة المتطلبات الأساسية المشار لها في هذا النموذج

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر:

يجب الإشارة إلى وجود أو عدم وجود قيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر وإدراج ذلك في التقرير، مع مراعاة أحكام المادة (الثامنة عشرة) من نظام المقيّمين المعتمدين

التأكيد على أن التقييم يتم إعداده وفقاً لمعايير التقييم الدولية:

يجب التأكيد في التقرير على أن التقييم جرى إعداده وفقاً لمعايير التقييم الدولية المعتمدة من الهيئة السارية وقت إصدار التقرير وتحديد الإصدار المطبق

الاستخدام المقصود:

يجب ذكر الاستخدام المقصود من التقرير، ويفترض أن توضح بنود التعاقد بين العميل والمقيّم احتياج العميل من إعداد تقرير التقييم

أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة:

يجب على المقيّم المعتمد استخدام أسلوب أو أكثر من الأساليب الرئيسة للتقييم وهي: (أ- أسلوب السوق. ب- أسلوب الدخل. ج- أسلوب التكلفة). ويندرج تحت كل أسلوب عدة طرق، ويحدد الأسلوب والطريقة المناسبة بناءً على غرض التقييم وأساس القيمة بشكل رئيس، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وظروف الأصل وملكيته، ويجب أن يستعرض تقرير التقييم أسباب استخدام الأسلوب والطريقة المشار لهما في التقرير، وأن يقدم تبريرات مقنعة وواضحة

| الإيضاح | المتطلب الأساسي |
|--|--|
| <p>يجب ذكر طريقة/طرق التقييم المستخدمة، وهي المنهجية والعمليات الحسابية التي يستخدمها المقيّم لاستنباط أساس القيمة المحددة للأصل، وتضمنت المعايير الدولية عدد من طرق التقييم تحت كل أسلوب، ولتطبيق طريقة/طرق التقييم يجب أن تتوفر الأدوات والمدخلات للتقييم المناسبة</p> | <p>الطريقة أو طرق التقييم المستخدمة:</p> |
| <p>يجب على المقيّم المعتمد أن يحدد في تقرير التقييم كافة المدخلات بناءً على الأسلوب / الأساليب المستخدم/ة وطبيعة الأصل / الأصول محل التقييم</p> | <p>المدخلات الرئيسة المستخدمة:</p> |
| <p>يجب على المقيّم في حال استخدام أكثر من أسلوب في التقييم عدم الأخذ بمتوسّطات القيم وتطبيق طريقة المتوسط المرجح كما تم النص عليها في المعيار الدولي للتقييم (105) للوصول لقيمة الأصل</p> | <p>استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأيّ نتيجة تم التوصل إليها:</p> |
| <p>يجب ذكر تاريخ إصدار التقرير والذي قد يختلف عن تاريخ التقييم.</p> | <p>تاريخ التقرير:</p> |

المتطلب الثاني: العناصر النظامية، وتشمل المتطلبات التفصيلية التالية:

| الإيضاح | المتطلب الأساسي |
|---|---|
| يجب أن تتضمن كافة صفحات التقرير اسم المقيّم ورقم ترخيصه وتاريخ إصداره، ولا يقصد برقم الترخيص رقم العضوية | اسم المقيّم ورقم وتاريخ ترخيصه: |
| يقصد به الرسم أو العلامة الخاصة بالمقيّم التي تستخدم للدلالة على تمييز هوية المقيّم وإثباتها، ولا يكتفى باستخدام الرمز (الباركود) | توقيع المقيّم: |
| يقصد به الرمز الممنوح للتقرير بعد إيداعه في منصة قيمة الإلكترونية، بحيث يدرج في التقرير قبل تسليمه للعميل، ويمكن أن يكون رقماً أو رمزاً (باركود) | رمز الإيداع: |
| نوع وفئة العضوية الممنوحة للمقيّم المعتمد من قبل الهيئة. | فئة العضوية: |
| يقصد به فروع التقييم (العقار، المنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات). | نوع الفرع الذي رخص له المقيّم مزاولة المهنة فيه: |
| يجب أن يتضمن تقرير التقييم بيانات جميع المشاركين في إعداده-وعلى وجه الخصوص القائمين بأعمال المعاينة- بأن يشمل تقرير التقييم البيانات التالية: أسماء المشاركين، ونوع عضويتهم، ووصف مشاركتهم في إعداد التقرير، وتوقيعهم ولا يكتفى باستخدام الرمز (الباركود) | بيانات المشاركون في إعداد التقرير |
| يجب أن يتضمن التقرير إفصاح المقيّم المعتمد عن مدى استقلاليته عن الأصل محل التقييم. | الاستقلالية |

إيضاحات

1. في حال كان تقرير التقييم يستوجب متطلبات أو بيانات إضافية -غير المذكورة أعلاه- مشار لها في المعايير الفنية، أو الأدلة، أو القواعد، أو النماذج المعتمدة لدى الهيئة وما يصدر عن الهيئة من قرارات أو تعاميم أو تعليمات، فيجب على المقيّم المعتمد تضمين ذلك في تقريره.
2. لا يتطلب الامتثال لهذا النموذج توحيد شكل التقرير، وإنما يضمن التزام المقيّم المعتمد بتضمين تقريره المتطلبات الأساسية المذكورة أعلاه.
3. في حال كان التقرير معد لمراجعة تقرير تقييم فيجب على المقيّم المعتمد استيفاء الحد الأدنى من المتطلبات المشار لها في الفقرة (40) من المعيار (103) (إعداد التقارير) من معايير التقييم الدولية المعتمدة لدى الهيئة بالإضافة إلى العناصر النظامية الواردة أعلاه.

