تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

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

إشارة إلى ما نصت عليه المادة (الثامنة والعشرون / 16) من اللائحة التنفيذية لنظام المقيّمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم (107) وتاريخ 28/1/1445هـ من أنه "تنفيذاً لما نصت عليه المادة (الخامس عشرة) من النظام من وجوب تقيّد المقيّم المعتمد بالواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة، فأنه يجب على المقيّم المعتمد مزاولة 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 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 أو المعاينين 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 الموحد 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	
المتطلب الأساسي	الإيضاح
01. هوية المقيّم	يجب تحديد هوية المُقيّم المعتمد سواء كان شخصًا طبيعياً أو اعتبارياً أو مجموعة أشخاص.
02. هوية العميل أو العملاء (إن وجد)	يجب أن يحدد المقيّم المعتمد، العميل طالب التقييم بوضوح، وفي حال كان العميل شخصاً اعتبارياً فيحدد كلاً من: اسمه ونوعه ونشاطه واسم الشخص المفوض بطلب التقييم، وذلك ضماناً لاحتواء التقرير على معلومات تفي باحتياجات العميل.
03. هوية المستخدمين المستهدفين (إن أمكن)	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.
04. تحديد الأصل محل التقييم	يجب تحديد الأصل محل التقييم، ووصفه في التقرير بوضوح.
05. عملة التقييم	يجب تحديد عملة التقييم وذكرها في التقرير بوضوح، خاصة في حال كان التقييم لأصول في دول متعددة أو التعاملات تمت بعملات مختلفة.
06. غرض 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.
07. أساس القيمة المستخدم	يجب تحديد أساس القيمة بناءً على الشروط والغرض من مهمة التقييم، ويجب ذكر أساس القيمة المستخدم وتعريفه ومصدر التعريف في التقرير.
08. فرضية القيمة	يجب أن يحدد المقيم فرضية القيمة المستخدمة ويوثقها في التقرير سواءً كانت أعلى وأفضل استخدام، أو الاستخدام الحالي، أو التصفية المنظمة، أو البيع القسري.

العناصر المهنية، وتشمل المتطلبات التفصيلية الآتية	
المتطلب الأساسي	الإيضاح
09. تاريخ التقييم	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.
10. طبيعة عمل المقيّم وأي قيود عليه	يجب تحديد أيّ حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم.
11. طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيّم	1. 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. 2. توضيح عمليات التحقق من هذه البيانات وكيفية معالجة المعلومات المستخدمة في التقرير، بالإضافة إلى نطاق البحث الفعلي الذي تم إجراؤه أثناء عملية التقييم. 3. يجب أن تكون المعلومات من مصادر موثوقة، ويجب على المقيّم المعتمد أن يوثق في تقريره كافة المصادر. 4. يجب توضيح مصدر البيانات والمدخلات الهامة، وتفسير اختيارها، واستخدامها، وتوثيقها.
12. الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات	تحديد ما إذا تم الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات والدور المُسند إليها، كما يجب ذكر النتائج التي توصلت إليها.
13. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	ذكر أي متطلبات تتعلق بالنظر في أهم العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
14. لافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة	يجب تحديد كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة بنطاق العمل وتسجيلها في تقرير التقييم، ويجب أن تكون تلك الافتراضات مبررة ومدعومة بالأدلة.
15. 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.

العناصر المهنية، وتشمل المتطلبات التفصيلية الآتية	
المتطلب الأساسي	الإيضاح
16. 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.
17. التأكيد على أن التقييم يتم إعداده وفقًا لمعايير التقييم الدّوليّة	يجب التأكيد في التقرير على أن التقييم جرى إعداده وفقًا لمعايير التقييم الدّوليّة المعتمدة من الهيئة السارية وقت إصدار التقرير وتحديد الإصدار المطبق.
18. الاستخدام المقصود	يجب ذكر الاستخدام المقصود من التقرير، ويفترض أن توضح بنود التعاقد بين العميل والمقيّم احتياج العميل من إعداد تقرير التقييم.
19. 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.
20. طرق التقييم المستخدمة	يجب ذكر طرق التقييم المستخدمة، ويقصد بذلك المنهجية والعمليات الحسابية التي يستخدمها المقيّم لاستنباط أساس القيمة المحددة للأصل، وتضمنت المعايير الدولية عدد من طرق التقييم تحت كل أسلوب، ولتطبيق طرق التقييم يجب أن تتوفر الأدوات والمدخلات للتقييم المناسبة.
21. المدخلات الرئيسة المستخدمة	يجب على المقيّم المعتمد أن يحدد في تقرير التقييم كافة المدخلات بناءً على الأسلوب أو الأساليب المستخدمة وطبيعة الأصل أو الأصول محل التقييم.

العناصر المهنية، وتشمل المتطلبات التفصيلية الآتية	
المتطلب الأساسي	الإيضاح
21. استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأيّ نتيجة تم التوصل إليها	يجب على المقيّم في حال استخدام أكثر من أسلوب في التقييم عدم الأخذ بمتوسطات القيم وتطبيق طريقة المتوسط المرجح كما تم النص عليها في معيار التقييم الدولي [301] للوصول لقيمة الأصل.
22. تاريخ التقرير	يجب ذكر تاريخ إصدار التقرير والذي قد يختلف عن تاريخ التقييم.

المتطلب الثاني

العناصر النظامية، وتشمل المتطلبات التفصيلية الآتية	
المتطلب الأساسي	الإيضاح
01. اسم المقيّم ورقم وتاريخ ترخيصه	يجب أن تتضمن كافة صفحات التقرير اسم المقيّم ورقم ترخيصه وتاريخ إصداره، ولا يقصد برقم الترخيص رقم العضوية.
02. توقيع المقيّم	ويقصد به الرسم أو العلامة الخاصة بالمقيّم التي تستخدم للدلالة على تمييز هوية المقيّم وإثباتها، ولا يكتفي باستخدام رمز الاستجابة السريعة (الباركود).
03. رمز الإيداع	ويقصد به الرمز الممنوح للتقرير بعد إيداعه في بوابة الخدمات الإلكترونية، بحيث يدرج في التقرير قبل تسليمه للعميل، ويمكن أن يكون رقماً أو رمزاً (باركود).
04. فئة العضوية	نوع وفئة العضوية الممنوحة للمقيّم المعتمد من قبل الهيئة.
05. نوع الفرع الذي رخص له المقيّم مزاولة المهنة فيه	يقصد به فروع التقييم (العقار، المنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة، والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة).
06. المشاركون في إعداد التقرير	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 عضوياتهم أو شهادتهم المهنية، ووصف مشاركتهم في إعداد التقرير، وتوقيعهم ولا يكتفى باستخدام الرمز (الباركود).
07. الاستقلالية	يجب أن يتضمن التقرير إفصاح المقيّم المعتمد عن مدى استقلاليته عن الأصل محل التقييم.

إيضاحات

1. في حال كان تقرير التقييم يستوجب متطلبات أو بيانات إضافية -غير المذكورة أعلاه- مشار لها في المعايير المهنية أو الأدلة، أو النمادج المعتمدة لدى الهيئة وما يصدرعن 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 التقييم فيجب على المقيّم المعتمد الالتزام بالحد الأدنى من المتطلبات المشار لها في الفقرة (30) من المعيار 101 – نطاق العمل، والفقرة (40) من المعيار 106 – التوثيق وإعداد التقارير.

4. يُعد توقيع المقيّم المعتمد على التقرير إقرار منه بصحة ماورد فيه، ويُحمّله كامل المسؤولية النظامية والمهنية عن محتواه وما يلحق به من التزامات نظامية أو إجراءات تأديبية، ولا يعفي من ذلك تضمين التقرير أي عبارة تفيد بكونه مسودة أو غير نهائي.

www. Taqeem.gov.sa

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers