تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

التزامات المقيّم المعتمد عند
التقييم في ظل عدم اليقين

جدول المحتويات

01	**الملخص التنفيذي**	03
02	**المقدمة**	04
03	**التعامل مع عدم اليقين**	05
04	**الشك المهني**	05
05	**مخاطر التقييم**	05
06	**ضبط جودة التقييم**	06
07	**نطاق العمل**	07
08	**أسس القيمة وتاريخ التقييم**	07
8.1	القيمة السوقية	08
8.2	الإيجار السوقي	08
8.3	القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية (IFRS))	08
09	**البيانات والمدخلات**	08
10	**أساليب وطرق ونماذج التقييم**	09
11	**الافصاح وإعداد التقارير**	10
12	**التوجيهات**	10
13	**المراجع**	12

1 الملخص التنفيذي

يمثل التقييم في ظل ظروف السوق غير المستقرة تحديًا للمُقَيِّم المعتمد، خاصةً عندما تنشأ هذه الظروف عن أحداث جارية غير متوقعة أو أحداث مستقبلية مرتقبة يصعب التنبؤ بها أو بتأثيراتها المحتملة، ويكمن هذا التحدي في ارتفاع درجة عدم اليقين المرتبطة بالقيمة الناتجة عن عملية التقييم.

تهدف هذه الوثيقة إلى تقديم توجيهات عملية للمُقَيِّم المعتمد حول كيفية التعامل مع حالات عدم اليقين، واتخاذ الإجراءات المناسبة لدعم دقة واتساق نتائج التقييم، والحد من مستوى عدم اليقين فيها، وذلك مع الالتزام بالقواعد والأحكام المنظمة لمهنة التقييم في المملكة، بما في ذلك الإصدار الأحدث من معايير التقييم الدولية والأدلة المهنية ذات العلاقة. وتشمل هذه التوجيهات مراحل التقييم كافة، من تحديد نطاق العمل وحتى إعداد تقرير التقييم.

وتشمل تلك التوجيهات ما يلي:

- مراقبة وضبط جودة عملية التقييم من خلال إدارة مخاطر جميع مراحل عملية التقييم وتخفيضها إلى أدنى حد ممكن.
- ممارسة الشك المهني والحكم المهني، عند التقصي عن بيانات ومدخلات التقييم وانتخابها، وتعديلها، والنظر في استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة أو نموذج في التقييم، بما يتناسب مع الاستخدام المقصود، وطبيعة الأصل، ودرجة عدم اليقين.
- الإيضاحات والإفصاحات اللازمة في نطاق العمل وفي تقرير التقييم وتشمل:
  - القيود على نطاق العمل والافتراضات الضرورية والافتراضات الخاصة المستخدمة.
  - الصعوبات التي يواجهها المقيم، بما في ذلك قصور البيانات أو ضعف جودتها.
  - أن التقييم يتم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه.
  - عدم القدرة على التنبؤ بأي تغييرات مستقبلية ومدى تأثيرها على القيمة.
  - وجود درجة متأصلة من عدم اليقين في القيمة الناتجة.
  - أن القيمة الناتجة وتعكس ظروف السوق عند تاريخ التقييم ولمدة محددة فقط.

إذا رأى المُقيّم -بعد ممارسة الشك والحكم المهني واتخاذ إجراءات ضبط جودة التقييم وإدارة مخاطر عملية التقييم، في جميع مراحل عملية التقييم، ووضع الإيضاحات والإفصاحات اللازمة في نطاق العمل وتقرير التقييم- أنه من غير الممكن تخفيض درجة عدم اليقين في القيمة الناتجة بالقدر المناسب للاستخدام المقصود، بما يحول دون إبداء رأي تقييم موثوق وممتثل للقواعد والأحكام المنظمة لمهنة التقييم في المملكة، فيجب عليه رفض المهمة والاعتذار عنها.

2 المقدمة

يمثل التقييم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين تحديًا للمُقَيم المُعتمد عند أداء مهام التقييم، سواء بسبب أحداث جارية غير متوقعة أو مستقبلية يصعب التنبؤ بها أو بأثرها على السوق، ويعود هذا التحدي في جزء منه إلى قصور في البيانات الملحوظة، وهي "المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما [1]"، وذلك إما لعدم توفرها، أو محدوديتها قابليتها للمقارنة، أو لتضاربها وعدم اتساقها نتيجة تقلب الأسعار في ظل ظروف السوق غير المستقرة.

وتهدف هذه الوثيقة إلى الإشارة إلى بعض الفقرات من معايير التقييم الدولية التي قد تكون ذات أهمية خاصةً عند التقييم في ظروف عدم اليقين، بالإضافة إلى تقديم توجيهات لمساعدة المقيم المعتمد في التعامل مع عدم اليقين، والافصاح عنه للمستخدمين المقصودين الذين يعتمدون على تقرير التقييم، ولا يعتبر هذا التوجيه معياراً في حد ذاته، ويجب على المقيم المعتمد الالتزام بالقواعد والأحكام المنظمة لمهنة التقييم وتشمل الإصدار الأحدث من معايير التقييم الدولية، والدليل المهني ذي العلاقة عند إجراء عملية التقييم.

كما ينبغي التنويه إلى أن هذه الوثيقة لا تتناول حالات عدم اليقين الناتجة عن الشروط المقيدة لنطاق العمل أو البيانات بموجب شروط التعاقد الخاصة بمهمة تقييم محددة، بل تركز على حالات عدم اليقين الناتجة عن ظروف السوق العامة، سواء أكانت تلك الظروف نتيجة أحداث غير متوقعة أو مرتقبة تؤثر في إمكانية الحصول على بيانات مناسبة وموثوقة، ما يؤدي إلى ارتفاع درجة عدم اليقين في النتائج التي يمكن الوصول إليها.

ينشأ عدم اليقين كنتيجة لأحداث غير متوقعة أو مرتقبة، جارية أو مستقبلية، محلية أو دولية، أو تحولات اقتصادية، وقد يكون ذلك مدفوعًا بالاقتصاد الكلي فيؤثر على كافة قطاعات السوق مثل الأزمة المالية لعام 2009م، أو كوارث طبيعية مثل جائحة كوفيد19- وقد أصدر مجلس معايير التقييم الدولية ورقة بعنوان "التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق" في مارس 2020م، ويوصى بالرجوع إليها لمزيد من التفاصيل بهذا الشأن.

وقد يكون عدم اليقين مدفوعًا بالاقتصاد الجزئي فيؤثر على قطاع معين من السوق، مثل إصدار قرارات، أو تغييرات على بعض الأنظمة ذات العلاقة، أو ترقب إصدارها، ما قد يؤثر على القطاع بشكل عام أو في نطاق محدد، سواء بالاندفاع نحو البيع أو الشراء، أو بفقدان السيولة نظرًا لتردد أو إحجام المشاركين في السوق عن التعامل وترقب الأحداث ومدى تأثيرها على العرض والطلب.

1 (معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات-فقرة 10-20).

3 التعامل مع عدم اليقين

يُشكّل التعامل مع عدم اليقين تحديًا إضافيًا للمُقيِّم المعتمد، نظرًا لكونه عنصرًا متأصلًا في عملية التقييم، التي تُعد تقديرًا لأكثر النتائج احتمالًا، بناءً على مجموعة من الافتراضات والبيانات المتاحة في تاريخ التقييم، ويُعَرف التقييم بأنه " إجراء أو عملية التوصل لاستنتاج القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم الذي يُنفذ امتثالًا لمعايير التقييم الدولية [2]"، أي أن معظم التقييمات تحتوي على قدر من عدم اليقين، ولهذا يُشار إلى التقييم بأنه مزيج من الفن والعلم لما يتطلبه من حكم مهني، أي "استخدام المعارف والخبرات المُكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرارٍ صائبٍ [3] "، كما ينظر للقيمة بأنها رأي مهني متخصص، وليست حقيقة مؤكدة مثل السعر أو التكلفة، وتعرف القيمة بأنها "الاستنتاج الكمي للمُقيّم بشأن نتائج عملية التقييم التي تمتثل لمتطلبات المعايير في تاريخ التقييم امتثالًا كاملًا [4] ".

وبناء على ما سبق، يجب على المقيم المعتمد اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقليص درجة عدم اليقين في القيمة الناتجة إلى أدنى حد ممكن، مع مراعاة طبيعة الأصل ودرجة تعقيده، والاستخدام المقصود من التقييم.

4 الشك المهني

في حالات وفترات عدم اليقين في الأسواق، يجب على المقيم ممارسة أقصى درجات الشك المهني في كافة مراحل عملية التقييم، والتعامل بنظرة نقدية عند البحث عن أدلة ومدخلات التقييم واختيارها وتطبيقها ضمن الأساليب والنماذج المستخدمة بما يتناسب مع درجة عدم اليقين، ويعرف الشك المهني بأنه "سلوك يقتضي تبني عقلية مُتقصّية وتقييمًا نقديًا للحصول على أدلة التقييم [5] ".

ويجب إيلاء مزيد من الشك المهني عند التعامل مع حالات عدم اليقين المهمة وهي" أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقًا للحكم المهني للمُقيّم تأثيرًا كبيرًا [6] "، كما "يجب على المقيم التحلي بدرجة مناسبة من الشك المهني في كل مرحلة من مراحل التقييم [7] ".

5 مخاطر التقييم

يجب التمييز بين مفهومي مخاطر التقييم وعدم اليقين، حيث يرتبط مفهوم مخاطر التقييم بعملية التقييم، بينما يتعلق مفهوم عدم اليقين بنتائج عملية التقييم أي القيمة التي يتم التوصل إليها، وتُمثل مخاطر التقييم جزءًا مهمًا من عملية التقييم وتؤثر بشكل جوهري على القيمة الناتجة عن التقييم ومدى ملاءمتها للاستخدام المقصود. وكلما ارتفعت مخاطر التقييم، ينخفض اليقين في القيمة الناتجة، ويرتفع احتمال عدم ملاءمتها للاستخدام المقصود، وتُعرف مخاطر التقييم بأنها "الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها [8] "

2 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات-فقرة 10-30.
3 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات-فقرة 10-22.
4 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات-فقرة 10-38.
5 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات-فقرة 10-23.
6 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات-فقرة 10-26.
7 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار 100- إطار التقييم - فقرة 10-4.
8 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات فقرة 10-37.

كما يجب التمييز بين مفهوم مخاطر التقييم، وهي المخاطر المرتبطة بعملية التقييم ذاتها، وبين مفهومي المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة، فالمخاطر المنتظمة تنشأ عن عوامل تؤثر بشكل عام على السوق الذي يتم تبادل الأصل فيه، أما المخاطر غير المنتظمة فتنجم عن عوامل خاصة بالأصل محل التقييم، مثل أداء الشركة أو القطاع الذي ينتمي إليه، وتؤثر كل من المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة في تغير السعر أو القيمة المتوقعة للأصل محل التقييم في المستقبل، بينما تؤثر مخاطر التقييم على عملية التقييم وما تتوصل إليه من قيمة في تاريخ محدد، ومدي اليقين في هذه القيمة في تاريخ التقييم، وهو "التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم [9]".

6 ضبط جودة التقييم

استحدثت معايير التقييم الدولية 2025م قسماً خاصاً ضمن معيار إطار التقييم لمراقبة جودة عملية التقييم [10] والتي توجب "تطبيق ضوابط لضمان جودة عملية التقييم عند تنفيذ عملية التقييم [11]" وذلك للحد من مخاطر التقييم.

تمر عملية التقييم بعدة مراحل، من تحديد نطاق العمل، وجمع البيانات، وتحليلها، وصولًا إلى إعداد التقرير النهائي، وتواجه هذه المراحل عددًا من المخاطر والتحديات، من أبرزها:

- عدم تحديد نطاق العمل بدقة.
- نقص أو ضعف جودة البيانات والمدخلات ذات الصلة.
- قصور في دعم الافتراضات الأساسية بالأدلة الكافية.
- اختيار غير مناسب لأساس القيمة أو الأسلوب أو الطريقة أو النموذج المستخدم في التقييم مقارنة بالاستخدام المقصود.
- وجود أخطاء منهجية أو حسابية.
- تناقضات في عملية التقدير.
- أخطاء ناتجة عن تطبيقات الحكم المهني.

وغير ذلك من التحديات المرتبطة بالكفاءة والالتزام بقواعد السلوك، وتنفيذ التقييم، والشفافية والإفصاح عند التوثيق وإعداد تقارير التقييم.

وقد أصدر مجلس معايير التقييم الدولية ورقة بحثية خاصة بهذا الشأن تحت عنوان "إتقان عملية التقييم: فهم مخاطر التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية" في مايو 2025م، وقد تناولت مخاطر وتحديات التقييم وتضمنت توصيات منها:

- تطبيق مبدأ الشك المهني عند فحص أدلة التقييم والتعامل معها بطريقة نقدية.
- تنفيذ إجراءات تضمن دقة واكتمال وتوقيت وشفافية النماذج المستخدمة في التقييم.

وهذه الورقة البحثية منشورة على موقع الهيئة ومتاحة باللغة العربية، ويوصى بالرجوع إليها لمزيد من التفاصيل بهذا الشأن.

وفي إطار الالتزام بالقواعد والأحكام المنظمة لمهنة التقييم، بما في ذلك معايير التقييم الدولية، العامة منها والخاصة بفئة الأصل محل التقييم، يجب على المقيم المعتمد اتخاذ إجراءات لمراقبة وضبط جودة عملية التقييم من خلال إدارة مخاطر التقييم وتخفيضها إلى أدنى حد ممكن، في جميع مراحل عملية التقييم، بدءً من تحديد نطاق العمل إلى التوثيق وإعداد التقارير، لدعم دقة، واتساق، وموثوقية نتائج التقييم ومن ثم الحد من عدم اليقين.

9 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات فقرة 10-32.

10 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار 100- إطار التقييم- 20 - مراقبة جودة عملية التقييم.

11 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار 100- إطار التقييم- 20-1.

7 نطاق العمل

إذا وجد المقيم المعتمد، نظرًا لحالة عدم اليقين في تاريخ التقييم، أن البيانات الملحوظة والمدخلات المهمة غير متوفرة أو ملائمة، يجب على المقيم الإفصاح عن القيود على أعمال التقييم في نطاق العمل، والصعوبات المتوقعة، والقصور في البيانات، مع تسجيل الافتراضات الضرورية أو الافتراضات الخاصة والمدخلات البديلة، والإشارة بوضوح أن التقييم يتم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه، مع التنويه بعدم القدرة الكافية على التنبؤ بالتغييرات المستقبلية ومدى تأثيرها على القيمة حال صدورها، على أن يتم تضمين جميع ذلك صراحةً في تقرير التقييم عند إصداره.

إلا أنه "إذا كان نطاق العمل مقيدًا أكثر من اللازم وفقًا للحكم المهني للمُقيّم، فقد يحول هذا دون إجراء تقييم ممتثلٍ للمعايير [12]". إذا رأى المُقيّم أن هذه القيود، وبعد اتخاذ الإجراءات البديلة بناء على الشك والحكم المهني، ومع الإيضاحات والإفصاحات الملائمة، أنها تحول دون تقديم رأي تقييم موثوق ممتثل للقواعد والأحكام المنظمة لمهنة التقييم في المملكة، فيجب عليه رفض المهمة والاعتذار عنها.

للامتثال للمعايير يجب أن يحدد نطاق العمل عددًا من المتطلبات من بينها ما يلي:

- طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه: يجب تحديد أي قيود تعيق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة [13] ناتجة عن القيود.
- طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم ومصدرها: طبيعة ومصدر المعلومات الهامة التي يعتمد عليها المُقيّم والضوابط الهامة لضمان دقة تلك المعلومات.
- الافتراضات الخاصة: ينبغي تسجيل أي افتراضات خاصة متفق عليها ومعروفة قبل التقييم في نطاق العمل.
- الامتثال للمعايير: يجب الإفصاح في نطاق العمل عن بيان يُفيد بأن المُقيّم سيُقيم مدى ملاءمة جميع المدخلات الهامة [14]، وأن يفصح عن ذلك في التقرير.

وفي جميع الأحوال، يجب على المقيم أن يوضح في نطاق العمل أن القيمة التي يتم التوصل إليها سارية في تاريخ التقييم ولفترة محددة بحسب المدة التي يتوقعها معظم المشاركين في السوق لتغير أسعار الأصول المشابهة من نفس الفئة وذلك في ظل ظروف السوق المعتادة، مع التحفظ على أن ذلك لا يشمل أي تغييرات قد تحدث على الأصل نفسه في هذه المدة، أو أحداث لاحقة غير متوقعة قد توثر على السوق أو القيمة التي تم التوصل إليها.

8 أسس القيمة وتاريخ التقييم

ترتبط أسس القيمة التي تحددها معايير التقييم الدولية ارتباطًا وثيقًا بتاريخ التقييم، أو تاريخ القياس في أسس القيمة الأخرى مثل معايير المحاسبة الدولية "سيؤثر تاريخ التقييم على طبيعة المعلومات والبيانات التي يأخذها المُقيّم بعين الاعتبار أثناء التقييم، وينبغي أن يدرك المُقيّم أن معظم أسس القيمة تحول دون النظر في معلومات أو معنويات السوق التي لا تكون معروفة للمشاركين أو لا يُمكنهم معرفتها مع بذل العناية الواجبة المعقولة في تاريخ القياس أو التقييم [15] "، ويُعرف تاريخ التقييم، أنه "التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم [16] ".

12 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار101- نطاق العمل10-5-.

13 انظر المعيار 102 – أسس القيمة، الفقرات (50-1) – (50-4).

14 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار 101 - نطاق العمل - متطلبات التقييم- 1-20.

15 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار 102- - أسس القيمة - فقرة 10-4.

16 معايير التقييم الدولية-قائمة المصطلحات فقرة 10-32.

وقد أوضح المُلحق الخاص بالمعيار -102 أسس القيمة، الواجب الالتزام بها عند استخدام أساس القيمة المذكور حسب الاقتضاء، وأسس القيمة التي تُحددها المعايير وعلى سبيل المثال: القيمة السوقية والإيجار السوقي، وأسس القيمة الأخرى ومنها القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية (IFRS)).

8.1 أسس القيمة وتاريخ التقييم

"تُمثل القيمة السوقية 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 كلُّ طرف من الأطراف بمعرفةٍ وحكمةٍ دون قسرٍ أو إجبارٍ[17] "، كما يجب تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقًا للإطار المفاهيمي التالي:

- يُقصد بعبارة "في تاريخ التقييم" أن تكون القيمة محددةً بزمن معين في تاريخ معلوم؛ وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر، وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخ آخر.
- تُشير عبارة "بين مشترٍ راغبٍ" إلى الشخص الذي لديه دافعٌ للشراء وليس مُجبرًا عليه، وهذا المشتري ليس حريصًا ولا مصممًا على أن يشتري بأيّ سعر، بل يشتري وفقًا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها، ولن يدفع المشتري المفترض سعرًا أعلى مما يتطلبه السوق، ويُعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام "السوق".

8.2 الإيجار السوقي[18]

يُقصد بالإيجار السوقي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق انتفاعٍ في عقارٍ فعليٍ في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلُّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

8.3 القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية) (IFRS)[19]

يُعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 "القيمة العادلة" بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

9 البيانات والمدخلات

قد ينشأ عدم اليقين، إذا تزامن تاريخ التقييم مع أحداث غير متوقعة أو في أعقابها مباشرةً، أو في حال ترقب أحداث مستقبلية مثل تغييرات مستقبلية مرتقبة، ولا يمكن التنبؤ بها وبأثرها على السوق، ما يؤدي إلى محدودية البيانات الملحوظة ذات الصلة، حيث تكون البيانات والمدخلات المتوفرة مرتبطة بظروف السوق قبل وقوع الحدث أو توقعه، وذات صلة محدودة بظروف السوق في تاريخ التقييم، مع صعوبة العثور على أدلة موضوعية لدعم التعديلات على البيانات غير الملحوظة أو الافتراضات التي يمكن إجراؤها، كما يصعب التنبؤ بتأثير الحدث على الأسعار والمشاركين في السوق في تاريخ التقييم.

17 معايير التقييم الدولية-القيمة السوقية -الفقرة (أ)10-1) والفقرة (أ)10-2.

18 معايير التقييم الدولية- الإيجار السوقي-(أ)20-1.

19 معايير التقييم الدولية-القيمة العادلة-(أ)70-1.

ويمكن أن ينتج عن عدم اليقين، بيانات غير متناسقة أو متضاربة، وبعد التحقق من دقة ومصدر البيانات الملحوظة، يجب على المقيم عند اختيار المدخلات التي يعتمد عليها وتعديلها، أن يتجاهل البيانات المتطرفة الواقعة خارج نطاق الاحتمال، وذلك لتفادي أثرها في المزيد من عدم اليقين في القيمة الناتجة، وأن يستخدم مدخلات محتملة بديلة، عند وضع الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة بعد تطبيق الشك والحكم المهني، و"يتحمل المُقيّم مسؤولية تقدير البيانات والافتراضات والتعديلات واختيارها حتى تُستخدم كمدخلات في التقييم بناءً على الحكم المهني والشك المهني [20] "، وإذا رأى المُقيّم بناء على الشك والحكم المهني، أنه من غير الممكن تقديم رأي تقييم موثوق في ظل البيانات والمدخلات المتاحة، مع الإيضاحات والإفصاحات الملائمة، فيجب عليه رفض المهمة والاعتذار عنها.

10 أساليب وطرق ونماذج التقييم

يجب على المقيم المعتمد دراسة أساليب وطرق ونماذج التقييم واختيار الأنسب من بينها لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما حسب الاستخدام المقصود، وطبيعة الأصل، ومدى دقة وتوفر البيانات والمدخلات التي تدعم أي من الطرق مع الأخذ في الاعتبار درجة اليقين، وعندما تكون هناك درجة مرتفعة من عدم اليقين بسبب أحداث غير متوقعة، أو بيانات ومدخلات، غير كافية لطريقة واحدة للتوصل إلى نتيجة موثوقة، يجب على المُقيّم أن ينظر ما إذا كانت الظروف تستدعي استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة أو نموذج للتوصل إلى مؤشر القيمة، وأن يجري عملية ترجيح مؤشرات القيمة الناتجة إلى قيمة واحدة على أساس الوزن النسبي لكل مؤشر بحسب مدى مناسبته، ودون حساب متوسط المؤشرات، مع توضيح ذلك في تقرير التقييم، وقد أوضح المعيار 103 [21] ذلك كما يلي:

- لا يطلب من المُقيّم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل أو الالتزام، خاصةً عندما يكون المُقيّم على درجة عالية من اليقين من دقة ومصداقية الطريقة المستخدمة عند اعتبار حقائق وظروف التقييم.
- ينبغي أن ينظر المُقيّم في استخدام أساليب وطرق مُتعددة للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات الواقعية أو المدخلات الملحوظة غير كافية لاعتماد طريقة واحدة للوصول إلى نتيجة موثوقة.
- عند استخدام أكثر من أسلوب تقييم أو طريقة تقييمٍ واحدة، أو حتى عند استخدام أكثر من طريقة تقييم في إطار أسلوبٍ واحدٍ، ينبغي أن تكون القيمة المستندة إلى تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولة، ويجب أن يوضح المُقيّم في التقرير عملية تحليل وتسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها.

وعلى سبيل المثال، قد يكون تطبيق أسلوب الدخل هو الأنسب بحسب طبيعة الأصل ويجب إعطاءه أهمية كبيرة، إلا أنه نظرًا لوجود شك كبير وعدم يقين في مقدار وتوقيت الدخل المستقبلي للأصل، فحينئذ ينبغي النظر في استخدام أساليب وطرق أخرى وترجيحها لتعزيز مؤشر القيمة بحسب القسم 30 أسلوب الدخل.

على الرغم من أنّ الظروف المذكورة أعلاه تشير إلى أنّه ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية، إلا أنه ينبغي للمُقيّم أن ينظر في مدى إمكانية تطبيق أيّ أساليب أخرى وترجيحها لتأكيد مؤشر القيمة باستخدام أسلوب الدخل في بعض الحالات مثل: وجود شك كبير وعدم اليقين فيما يتعلق بمبلغ وتوقيت الدخل المستقبليّ للأصل محل التقييم.

"يجب على المُقيّم في جميع الأحوال استخدام الحكم والشك المهني عند اختيار نماذج التقييم واستخدامها، وتطبيق المدخلات المستخدمة في نموذج التقييم [22] "، وإذا رأى المُقيّم بناء على الشك والحكم المهني، وباستخدام نموذج أو أكثر من نماذج التقييم، ومع الإيضاحات والإفصاحات الملائمة، لا يمكن تقديم رأي تقييم موثوق يمتثل للقواعد والأحكام المنظمة لمهنة التقييم في المملكة، فيجب عليه رفض المهمة والاعتذار عنها.

20 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار 104- البيانات والمدخلات -فقرة 10-4.

21 معايير التقييم الدولية-المعيار 103- أساليب التقييم، في القسم 10 - المقدمة.

22 معايير التقييم الدولية-المعيار 105- نماذج التقييم -فقرة 10-5.

11 الإفصاح وإعداد التقارير

يجب أن يُفصح تقرير التقييم عن عدة أمور منها حالات عدم اليقين أو الشروط المقيدة التي تؤثر على التقييم وأن يقدم التقرير المعلومات اللازمة ليتحقق الفهم الصحيح للتقييم أو مراجعة التقييم، كما يجب أن يقدم التقرير للمستخدمين المقصودين تقييمًا واضحًا ومفهومًا، كما يجب أن يقدم التقرير وصفًا دقيقًا وواضحًا لنطاق مهمة التقييم، وغرضها، واستخدامها، والقيود على ذلك الاستخدام، والإفصاح عن أيّ افتراضات أو افتراضات خاصة، وكذلك أوجه الغموض المهمة، والظروف المُقيّدة التي تؤثر على التقييم بشكل مباشر و"يجب أن تتضمن تقارير التقييم على الأقل ما يلي: (ن) الافتراضات الهامة أو الخاصة أو الشروط المقيدة أو كلاهما [23] ".

يجب أن يتوافق أي تقييم مع الأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول بها ذات الصلة بالتقييم في المملكة، وفي حال وجود أحداث غير متوقعة أو ترقب إصدار قرارات أو تغييرات نظامية لم تصدر بعد، يجب على المُقيّم المعتمد الإفصاح صراحةً في تقرير التقييم عن القيود والصعوبات التي واجهها نتيجة لأحداث غير متوقعة أو مرتقبة، مع توضيحها، بما في ذلك قصور البيانات، وأن يُشير تقرير التقييم بوضوح إلى أن التقييم تم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه، وأنه قد تكون هناك درجة مرتفعة من عدم اليقين متأصلة في القيمة الناتجة، كما يجب أن يتضمن التقرير تنويهًا بشأن عدم القدرة على التنبؤ بأي تغييرات مستقبلية وأثرها على السوق والقيمة.

12 التوجيهات

عند القيام بمهمة تقييم في ظروف تتسم بعدم اليقين في السوق، بسبب أحداث جارية غير متوقعة، أو مستقبلية مرتقبة، يجب على المقيم المعتمد الالتزام بالأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم وعلى الأخص الآتي:

- اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو دعم دقة، واتساق، وتخفيض مقدار عدم اليقين إلى أدنى حد ممكن بما يتناسب مع الاستخدام المقصود، ودرجة تعقيد الأصل، ومن ثم الحد من عدم اليقين في نتائج التقييم.
- ممارسة الشك والحكم المهني في كل مراحل عملية التقييم عند التقصي للحصول على أدلة ومدخلات التقييم واختيارها وتطبيقها في أساليب وطرق ونماذج التقييم الذي يتم اختيارها للاستخدام في التقييم بما يتناسب مع درجة أهمية عدم اليقين.
- التمييز بين مفهومي مخاطر التقييم وعدم اليقين، حيث يرتبط مفهوم مخاطر التقييم بعملية التقييم، بينما يتعلق مفهوم عدم اليقين بنتائج عملية التقييم أي القيمة الناتجة التي يتم التوصل إليها.
- الالتزام بالإصدار الساري من معايير التقييم الدولية المعتمدة والأدلة ذات العلاقة.
- اتخاذ إجراءات لمراقبة وضبط جودة عملية التقييم من خلال إدارة مخاطر التقييم وتخفيضها إلى أدنى حد ممكن في جميع مراحل عملية التقييم، ومن ثم الحد من عدم اليقين في نتائج التقييم.
- أن يتجاهل القيم المتطرفة الواقعة خارج نطاق الاحتمال عند اختيار البيانات والمدخلات التي يعتمد عليها وتعديلها؛ وذلك لتفادي أثرها في المزيد من عدم اليقين، وأن يستخدم مدخلات محتملة بديلة عند وضع الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة بعد تطبيق الشك والحكم المهني.
- أن ينظر ما إذا كانت الظروف تستدعي استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة أو نموذج للتوصل إلى مؤشر القيمة، وأن يوضح في تقرير التقييم عملية ترجيح مؤشرات القيمة الناتجة إلى قيمة واحدة على أساس الوزن النسبي لكل مؤشر بحسب مدى مناسبته، ودون حساب متوسط المؤشرات.

23 معايير التقييم الدولية-المعايير العامة: المعيار106- التوثيق وإعداد التقارير -فقرة 30-6.

- الإيضاح والإفصاح في نطاق العمل وتقرير التقييم عن:

  - جميع القيود على أعمال التقييم، بما في ذلك قصور البيانات، وتسجيل الافتراضات الهامة والافتراضات الخاصة، وتوضيح أن التقييم يتم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه، والتنويه بشأن عدم القدرة الكافية على التنبؤ بالتغييرات المستقبلية المرتقبة ومدى تأثيرها على القيمة الناتجة وأنه هناك درجة من عدم اليقين في القيمة الناتجة.
  - أن القيمة الناتجة تسري في تاريخ التقييم ولفترة محددة في ظل ظروف السوق المعتادة، وأن ذلك لا يشمل تأثير أي أحداث لاحقة غير متوقعة على السوق أو على الأصل نفسه خلال هذه المدة ومن ثم على القيمة الناتجة.

- يجب على المُقيِّم رفض المهمة والاعتذار عنها إذا توصّل -بعد ممارسة الشك المهني، وضبط الجودة، واتخاذ جميع الإجراءات، ومع الإفصاحات الملائمة - إلى أنه لا يمكن تقديم رأي تقييم موثوق بسبب القيود على نطاق العمل، أو عدم كفاية البيانات والمدخلات، أو عدم إمكانية التوصل إلى نتيجة باستخدام أسلوب أو أكثر، أو عدم القدرة على تخفيض درجة عدم اليقين إلى مستوى مقبول للاستخدام المقصود، بما يمنع الامتثال لمتطلبات ومعايير التقييم المعتمدة في المملكة.

إن التقييم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين يتطلب من المُقيِّم المعتمد مستوىً عاليًا من المهنية والحذر المهني، مع تطبيق منظومة متكاملة من الضوابط والإجراءات التي تشمل ضبط جودة التقييم، وإدارة المخاطر، وممارسة الشك والحكم المهني في جميع مراحل عملية التقييم.

وفي حال توصّل المُقيِّم، بعد استيفاء تلك المتطلبات، إلى أنه لا يمكن تقليص درجة عدم اليقين إلى مستوى يتيح إصدار رأي تقييم موثوق ومتماشٍ مع القواعد والمعايير المهنية المعتمدة، فإن رفض المهمة والاعتذار عنها يصبح التصرف المهني السليم، وذلك حفاظًا على مصداقية التقييم وحقوق المستخدمين المقصودين، وضمانًا لاستقلالية وموضوعية المهنة.

13 المراجع

- معايير التقييم الدولية – السارية في 31 يناير 2025م - مجلس معايير التقييم الدولية.
- التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق - مجلس معايير التقييم الدولية - مارس 2020م.
- إتقـان عمليـة التقييـم: فهـم مخاطـر التقييـم وفقاً لمعـايير التقييـم الدولية" - مجلـس معايير التقييـم الدولية - مايـو 2025م.

www. Taqeem.gov.sa

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers