

معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)

النسخة العالمية، ديسمبر 2024

تسري اعتبارًا من 31 يناير 2025

معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين

المعايير المهنية للمعهد، النسخة العالمية

ديسمبر 2024

تسري اعتبارًا من 31 يناير 2025

النسخة العربية من معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين RICS المنشورة من قبل المعهد هي النسخة الرسمية الوحيدة لهذه المعايير وستكون المرجع النهائي للأغراض التنظيمية.

هذا الكتاب صادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) (المعهد)

بارليمينت

ميدان لندن

SW1P 3AD

www.rics.org



لا يتحمل المعهد أو المؤلفون أي مسؤولية عن أي خسائر تلحق بأي شخص تصرف أو أحجم عن التصرف بموجب ما ورد في هذا الكتاب.

ISBN 978 1 78321 559 1

© جميع الحقوق محفوظة للمعهد الملكي للمساحين القانونيين RICS (المعهد) ديسمبر 2024. كل حقوق النشر في هذه المطبوعة لصالح المعهد، ماعدا ما ذكر بشكل صريح في هذه الوثيقة، ولا يجوز إعادة إنتاج أو استخدام أي جزء من هذا العمل بأي شكل أو بأي وسيلة تصويرية أو إلكترونية أو يدوية، بما في ذلك النسخ والتسجيل والنشر على الإنترنت دون إذن خطي من المعهد أو الالتزام بشروط الرخصة السارية.

تطبق هذه الوثيقة عالميًا، وفي حال تعارض أي من المتطلبات الواردة في هذه الوثيقة مع المتطلبات القانونية الوطنية في البلد أو المنطقة التي يعمل فيها العضو المنتظم، تكون الأولوية للمتطلبات القانونية الوطنية ويجب تطبيقها.

1.....	الجزء الأول: المقدمة
6.....	الجزء الثاني: قائمة المصطلحات
13	شرح تسمية المعايير والأدلة
14.....	الجزء 3: المعايير المهنية
14.....	المعيار المهني (1): الامتثال للمعايير عند تقديم تقرير خطي
14	1 التطبيق الإلزامي
16	2 الامتثال داخل المنشآت
16	3 الامتثال للمعايير الدولية
17	4 الامتثال للمعايير القضائية أو معايير التقييم الأخرى
18	5 استثناءات معايير أداء التقييم
21	6 الخروج عن المعايير
22	7 التنظيم: مراقبة الامتثال لهذه المعايير العالمية
22	8 التطبيق على أعضاء المنظمات المهنية الأخرى للتقييم
23.....	المعيار المهني (2) - الأخلاق والكفاءة والموضوعية والإفصاحات
23	1 المعايير المهنية والأخلاقية
24	2 مؤهلات الأعضاء
25	3 الاستقلالية والموضوعية والسرية وتحديد تضارب المصالح وإدارتها
28	4 الفصل بين المستشارين
29	5 الإفصاحات التي تهم العامة أو التي قد تعتمد عليها أطراف ثالثة
34	6 مراجعة التقييم
35	7 مسؤولية التقييم
37.....	الجزء الرابع: معايير التقييم الفنية والأدائية
37	1 المبادئ العامة
38	2 شكل شروط التعاقد
38	3 شروط التعاقد (نطاق العمل)
50.....	معيار أداء التقييم (2): أسس القيمة والافتراضات والافتراضات الخاصة
50	1 أسس القيمة
50	2 المبادئ العامة
51	3 أسس القيمة
52	4 القيمة السوقية
53	5 الإيجار السوقي
53	6 القيمة الاستثمارية
54	7 القيمة العادلة
54	8 تكاليف المعاملات

9	الافتراضات	55
10	الافتراضات الخاصة	55
11	التقييمات التي تعكس قيود السوق الفعلية أو المتوقعة والبيوع القسرية	57
12	الافتراضات والافتراضات الخاصة المتعلقة بالقيم المتوقعة ومشورة مخاطر العقارات	59
60	معيار أداء التقييم 3: أساليب وطرق التقييم	60
62	معيار أداء التقييم 4: المعايينات والاستقصاءات والسجلات	62
1	المعاينات والاستقصاءات	62
2	إعادة التقييم دون إعادة معاينة العقار الذي سبق تقييمه	64
3	سجلات التقييم	64
66	معيار أداء التقييم 5: نماذج التقييم	66
67	معيار أداء التقييم 6 - تقارير التقييم	67
1	المبادئ العامة	67
2	محتوى التقرير	68
81	الجزء الخامس: تطبيقات دليل ممارسة التقييم	81
1	النطاق	81
2	المعلومات الأساسية	81
3	الامتثال لمعايير التقييم	82
4	إرشادات حول معايير التقارير المالية الدولية المختارة	84
95	الدليل التطبيقي (2): التقييم لأغراض الإقراض المضمون	95
1	النطاق	95
2	نظرة عامة	95
3	الاستقلالية والموضوعية وتضارب المصالح	96
4	تلقي التعليمات والإفصاحات	96
5	أساس القيمة والافتراضات الخاصة	97
6	إعداد التقارير والإفصاحات	98
102	الدليل التطبيقي (3) - تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها	102
1	النطاق	102
2	المقدمة	102
3	نطاق العمل وشروط التعاقد	102
4	منشآت الأعمال والحصص فيها	103
5	المعلومات	105
6	البحث والاستقصاء في التقييم	106
7	أساليب وطرق التقييم	108
8	التقارير	112
9	السرية	113
114	الدليل التطبيقي 4: تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة	114
1	المعلومات الأساسية	114

المصطلحات المستخدمة في هذا الدليل التطبيقي.....	2
115.....	116.....
طريقة الأرباح في التقييم.....	3
118.....	4
الاقتراضات الخاصة في التقييم.....	4
119.....	5
أسلوب تقييم منشأة عاملة مجهزة بالكامل.....	5
119.....	6
تقييم الإمكانات التجارية.....	6
120.....	7
أسلوب تقييم العقار غير العامل.....	7
121.....	8
التخصيص.....	8
121.....	9
التقييم لأغراض الاستثمار.....	9
122.....	10
المسائل القانونية والتنظيمية بما في ذلك العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.....	10
123.....	
الدليل التطبيقي 5: تقييم الآلات والمعدات (بما في ذلك البنية التحتية)	124
النطاق.....	1
124.....	2
المعلومات الأساسية.....	2
124.....	3
الآلات والمعدات المدرجة في تقييمات العقارات.....	3
125.....	4
المعاينات والاستقصاءات والسجلات.....	4
126.....	5
الآلات والمعدات وأنواع الأصول الأخرى.....	5
126.....	6
الآلات والمعدات الخاضعة لاتفاقيات التمويل والإيجار والضمانات.....	6
127.....	7
الاعتبارات الرئيسة.....	7
128.....	8
الإجراءات التنظيمية.....	8
129.....	9
أساليب ومنهجية التقييم.....	9
130.....	
الدليل التطبيقي 6: تقييم الأصول غير الملموسة	133
النطاق.....	1
133.....	2
المقدمة.....	2
133.....	3
شروط التعاقد.....	3
134.....	4
مفاهيم التقييم.....	4
135.....	5
العناية الواجبة في التقييم.....	5
135.....	6
أساليب التقييم.....	6
137.....	7
طرق التدفقات النقدية المخصومة.....	7
139.....	8
التقارير.....	8
140.....	9
السرية.....	9
141.....	
الدليل التطبيقي (7): تقييم الأعمال الفنية والتحف الأثرية	142
المقدمة والنطاق.....	1
142.....	2
شروط التعاقد.....	2
143.....	3
تحديد السوق.....	3
143.....	4
المعاينة والبحث والتحليل.....	4
144.....	5
أساليب وتطبيقات التقييم.....	5
144.....	6
التقارير.....	6
146.....	
الدليل التطبيقي (8): تقييم الحقوق العقارية	148

148	1	المعاينة.....
149	2	البحث والافتراضات.....
151	3	الأمر المتعلقة بالاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.....
158		الدليل التطبيقي (9): تقييم المحافظ ومجموعات الأصول.....
158	1	النطاق.....
158	2	الغرض من التقييم.....
160	3	الأمثلة.....
161		الدليل التطبيقي (10): عدم اليقين في التقييم.....
161	1	النطاق.....
161	2	الأمثلة.....
162	3	إعداد التقارير.....
163	4	إزالة إقرارات عدم اليقين في التقييم.....
165		الدليل التطبيقي (11): العلاقة مع المدققين.....
165	1	النطاق.....
166	2	دور المدقق المستقل.....
166	3	المُقيّم كخبير للإدارة.....
167	4	المُقيّم كخبير للمدقق.....
168	5	طلبات المدقق واستجابة المُقيّم.....

الجزء الأول: المقدمة

الهدف العام

- 1 الاتساق والدقة والموضوعية والشفافية هي أساس بناء وتعزيز ثقة العامة في مهنة التقييم، وتعتمد هذه العناصر بشكل حاسم على امتلاك مقدمي خدمات التقييم للمهارات والمعرفة والخبرة والسلوك الأخلاقي المناسب وتطبيقها، سواء لتكوين أحكام سليمة أو لتقديم آراء واضحة حول القيمة للعملاء ومستخدمي التقييم الآخرين، وفقاً للمعايير المعترف بها عالمياً.
- 2 تركز هذه الطبعة من معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين RICS المعروفة بالكتاب الأحمر على التطبيق العملي؛ لذا تطبق أحدث المعايير الدولية وتكملها بمتطلبات إضافية وإرشادات لأفضل الممارسات، التي تعزز ثقة العامة في مهنة التقييم وتحقق عند تطبيقها أعلى مستويات المهنية والجودة.
- 3 تبنى هذه الطبعة معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) وتطبقها، وتتضمن معايير التقييم الدولية متطلبات إلزامية يجب اتباعها للتصريح عن أنه تم الامتثال بأن التقييم تم وفقاً على هذه المتطلبات، وتشمل التغييرات منذ الطبعة السابقة:
 - قائمة مصطلحات محدثة توضح التوافق مع معايير التقييم الدولية.
 - ترتيب معدل لمعايير أداء التقييم لتتوافق مع معايير التقييم الدولية .
 - معايير أداء تقييم جديد رقم 5 يغطي نماذج التقييم للتوافق مع معايير التقييم الدولية.
- 4 تم اعتماد معايير التقييم الدولية من قِبل مجلس معايير التقييم الدولية لتكون سارية المفعول من 31 يناير 2025.
- 5 يُذكر الأعضاء بأن مجلس معايير التقييم الدولية يحتفظ بحقه في إجراء أي تعديلات إضافية على معايير التقييم الدولية في أي وقت، وسيتم إجراء أي تعديلات لاحقة على الكتاب الأحمر - المعايير العالمية- وفقاً للقررتين 21-22 أدناه.
- 6 -يتم تقديم الكتاب الأحمر - المعايير العالمية- في إطار أوسع من قواعد السلوك والمعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين التي تغطي الأخلاقيات والمهارات والسلوك، بما في ذلك المتطلبات الصريحة المتعلقة بالحفاظ على السرية وتجنب تضارب المصالح، كما يراعي هذا الإطار المعايير الأخلاقية الدولية.
- 7 يتم تعزيز الامتثال للمعايير المهنية والفنية والأدائية من خلال عملية تنظيمية راسخة، تنفذ عند الضرورة، ومن خلال نظام تسجيل المقيمين المعتمدين من المعهد ما يضمن مكانة أعضاء المعهد والشركات التي ينظمها المعهد باعتبارهم المزودين العالميين الراندين للتقييمات المتوافقة مع معايير التقييم الدولية.

التغطية

من وجهة نظر مقدم خدمة التقييم

- 8 بالنسبة للأعضاء والمنشآت المسجلة في المعهد، تحدد هذه المعايير العالمية متطلبات وإرشادات إجرائية تقوم بما يلي:
- أ. تفرض على المقيمين الأفراد أو المنشآت المسجلة في المعهد بعض الالتزامات فيما يتعلق بالكفاءة والموضوعية والشفافية والأداء.
- ب. إنشاء إطار عمل متسق لأفضل الممارسات في تنفيذ مهام وتقارير التقييم وتقديمها من خلال الالتزام بمعايير التقييم الدولية.
- ج. الامتثال لميثاق السلوك المهني الصادر عن المعهد.
- 9 لا تقوم هذه المعايير العالمية بما يلي:
- أ. توجيه الأعضاء لكيفية إجراء التقييم في كل حالة على حدة.
- ب. وصف شكل محدد للتقارير: ينبغي أن تكون التقارير مناسبة ومتناسبة مع المهمة وممتثلة للمتطلبات الإلزامية في هذه المعايير.
- ج. تجاوز المعايير الخاصة والإلزامية للسلطات القضائية من وجهة نظر مستخدم التقييم.

من وجهة نظر مستخدم التقييم

- 10 تضمن هذه المعايير العالمية للعملاء ومستخدمي التقييم الآخرين إجراء مهام التقييم وفقا لمعايير التقييم الدولية، إضافة إلى تعزيز ثقة العامة في مهنة التقييم وضمان ما يلي:
- أ. اختيار الأسلوب المناسب مما يساعد على فهم عملية التقييم والقيمة التي تم التوصل إليها
- ب. آراء تقييم موثوقة وصحيحة ومنظمة بشكل منطقي مقدمة من أعضاء يملكون أفضل المؤهلات والخبرات لإجراء مهمة التقييم على أتم وجه ومعرفة وفهمهم للسوق المعني.
- ج. الاستقلالية والموضوعية والشفافية في الأسلوب الذي استخدمه المُقيّم.
- د. اليقين والوضوح بخصوص:
1. شروط التعاقد (نطاق العمل)، والتي تتضمن الأمور التي يجب معالجتها والإفصاح عنها.
2. أسس القيمة بما في ذلك أي افتراضات أو افتراضات خاصة أو اعتبارات جوهرية يجب مراعاتها.
- هـ. الدقة في إعداد التقارير بما في ذلك الإفصاح المناسب والكافي عن الأمور ذات الصلة، حيث قد يعتمد طرف ثالث على التقييمات.

الهيكل والوضع القانوني

11 يقسم الكتاب الأحمر -المعايير العالمية- إلى ستة أجزاء منفصلة كما هو موضح بالتفصيل في الفقرات 12 إلى 17 أدناه، حيث يغطي **الجزءان 3 و 4** المواضيع المتعلقة بمهام التقييم بشكل عام، بينما يتناول **الجزء 5** تطبيقات تقييم معينة، ويحتوي الجزءان 3 و 4 على المواد الإلزامية التي يؤكد عليها استخدام مصطلح "يجب" المكتوب بخط عريض، ويحتوي الجزء 5 على المواد الاستشارية التي تتضمن توصيات أفضل الممارسات المشار إليها بمصطلح "ينبغي" والأمور الاختيارية باستخدام مصطلحات مثل "يجوز". ويوجد المزيد من التفاصيل في اصطلاحات تسمية المعايير والإرشادات في **الجزء 2**.

المعايير المهنية إلزامية

12 تُعتبر المعايير المهنية والأخلاقية الدولية التي تنطبق بشكل صريح على المُقيمين والتي يرمز لها بـ "PS" إلزامية (ما لم ينص على خلاف ذلك) لجميع الأعضاء الذين يقدمون تقارير تقييم خطية، وهي تحدد معايير الامتثال للكتاب الأحمر - المعايير العالمية، بما في ذلك:

- تبني معايير التقييم الدولية.
 - تحديد متطلبات المعهد التنظيمية المرتبطة.
 - توضيح التطبيق التفصيلي **لقواعد السلوك الخاصة بالمعهد** عندما يقوم الأعضاء بإجراء التقييم.
- وهي تشمل:

- المعيار المهني (1) - الامتثال للمعايير عند تقديم تقرير خطي
- المعيار المهني (2) - السلوك المهني والكفاءة والموضوعية والإفصاحات

معايير التقييم الفنية والأدائية – إلزامية

13 -يرمز لمعايير التقييم الفنية والأدائية العالمية بمعايير أداء التقييم، وبالإنجليزية بالبادئة VPS التي تعني **Valuation Practice Statements** وتحتوي على متطلبات إلزامية محددة (ما لم ينص على خلاف ذلك) وإرشادات تنفيذ ذات صلة، بهدف تقديم تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية، وهي تشمل:

- معيار أداء التقييم (1) - شروط التعاقد (نطاق العمل) .
- معيار أداء التقييم (2) - أسس القيمة والافتراضات والافتراضات الخاصة.
- معيار أداء التقييم (3) - أساليب وطرق التقييم.
- معيار أداء التقييم (4) - المعاينات والاستقصاءات والسجلات.
- معيار أداء التقييم (5) - نماذج التقييم.
- معيار أداء التقييم (6) - تقارير التقييم .

14 يتوافق الترتيب الحالي لمعايير أداء التقييم مع معايير التقييم الدولية العامة، والتي تتبناها معايير أداء التقييم وتطبقها.

الأدلة التطبيقية لممارسة التقييم العالمية للمعهد – إرشادية

15 يرمز للأدلة التطبيقية لممارسة التقييم بلفظ الدليل التطبيقي أو البادئة "VPGA" في النص الإنجليزي وهي تقدم إرشادات تنفيذية إضافية في الحالات المحددة المذكورة، وتشمل التقييمات لأغراض محددة (وتعد التقارير المالية والإقراض المضمون من أكثرها شيوعاً)، وتقييمات لأنواع معينة من الأصول، حيث يلزم أخذ قضايا واعتبارات عملية معينة في الحسبان بشكل صريح، وتجسد هذه الأدلة التطبيقية "أفضل الممارسات"، وهي الإجراءات التي يرى المعهد أنها تلبي مستوى عاليًا من الكفاءة المهنية.

16 رغم أن الأدلة التطبيقية ليست إلزامية بحد ذاتها، إلا أنها تتضمن إشارات مرجعية للمواد الإلزامية في معايير التقييم الدولية وهذه المعايير العالمية والقصد من ذلك هو مساعدة الأعضاء في تحديد المواد ذات الصلة بمهمة التقييم التي يقومون بها.

17 -تشمل الأدلة التطبيقية ما يلي:

- الدليل التطبيقي (1) - التقييم لأغراض التقارير المالية.
- الدليل التطبيقي (2) - التقييم لأغراض الإقراض المضمون.
- الدليل التطبيقي (3) - تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها.
- الدليل التطبيقي (4) - تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة.
- الدليل التطبيقي (5): تقييم الآلات والمعدات (بما في ذلك البنية التحتية).
- الدليل التطبيقي (6) - تقييم الأصول غير الملموسة.
- الدليل التطبيقي (7) - تقييم الأعمال الفنية والتحف الأثرية.
- الدليل التطبيقي (8) - تقييم الحقوق العقارية.
- الدليل التطبيقي (9) - تقييم المحافظ ومجموعات الأصول.
- الدليل التطبيقي (10) - عدم اليقين في التقييم.
- الدليل التطبيقي (11) - العلاقة مع المدققين.

المعايير المحلية أو معايير الاختصاصات القضائية

18 في الاختصاصات القضائية التي يوجد بها عدد كبير من أعضاء المعهد الممارسين لمهنة التقييم، أو التي تستدعي تنظيمًا خاصاً، يجوز للمعهد إصدار معايير مهنية وطنية ومعلومات تطبيقية تُعد مكملة للمعايير العالمية ولكن تصدر بشكل مستقل عنها، ويُشار إليها عادة بالملحقات الوطنية، أو الأدلة القضائية، أو معايير التقييم الخاصة بالجمعيات الوطنية، أو تطبيقات المعايير المهنية للمعهد، وتُعنى هذه الإصدارات بتطبيق المعايير ضمن تلك الاختصاصات القضائية المحددة، كما تُسهم في توضيحها وتفسيرها ضمن السياق المحلي. ومع المحافظة على التوافق العام مع المعايير الدولية ذات الصلة، يتم إعدادها لتلبية المتطلبات القانونية والتنظيمية وغيرها من المتطلبات المحددة في تلك الاختصاصات القضائية، ويخضع إصدار وتحديث المعايير الوطنية لتقدير المعهد وإجراءات حوكمته، ويتم تناول موضوع الامتثال للمعايير القضائية المحلية بشكل مُفصّل في [المعيار المهني \(1\)](#).

تاريخ السريان والتعديلات

- 19 تبدأ صلاحية هذه النسخة من 31 يناير 2025 وتطبق على جميع التقييمات المؤرخة في ذلك اليوم أو بعده، وسيتم الإشارة بوضوح إلى أي تعديلات تصدر للتطبيق بعد هذا التاريخ.
- 20 يعتبر النص المنشور على [الموقع الإلكتروني للمعهد](#) هو النسخة المعتمدة من معايير التقييم العالمية للمعهد (الكتاب الأحمر) في أي وقت، وينبغي على مستخدمي هذا المنشور التأكد من اطلاعهم على التعديلات اللاحقة كافة.
- 21 تخضع هذه المعايير للمراجعة الدورية، وتصدر التعديلات والإضافات حسب الحاجة، ويتم إبلاغ الأعضاء بأي تغييرات متضمنة تاريخ سريانها عبر قنوات الاتصال الإلكترونية المعتمدة للمعهد.
- 22 في حال كان للتعديلات تأثير جوهري، تطرح في معظم الحالات للتشاور والاستطلاع العام، حيث تتاح مسودة التشاور عبر الموقع الإلكتروني للمعهد.
- ويتولى فريق خبراء معايير التقييم العالمية والجهات المختصة في المعهد دراسة التعليقات الواردة على المسودات التشاورية، بما في ذلك [لجنة المعرفة والممارسة ومجلس المعايير والتنظيم](#)، الذين يمنحون الموافقة النهائية على أي تغييرات مقترحة.

الجزء الثاني: قائمة المصطلحات

تُعرّف القائمة التالية المصطلحات المستخدمة في هذه المعايير العالمية، والتي تحمل معنى خاصاً أو محدداً، أو التي تستدعي توضيحاً فيما يتعلق بتوافقها مع معايير التقييم الدولية أو غيرها من المعايير ذات الصلة. أما المصطلحات غير المدرجة في هذه القائمة فيُفهم معناها وفق الاستخدام الشائع والمتعارف عليه، وعند استخدام أي مصطلح معرف في هذا الدليل يتم تمييزه بخط مائل.

نلفت انتباه الأعضاء إلى قائمة مصطلحات معايير التقييم الدولية، والتي تتضمن تعريفات إضافية خاصة للمساعدة في فهم معايير التقييم الدولية وتطبيقها، ويشمل ذلك الاصطلاح الذي يستخدمه مجلس معايير التقييم الدولية

للإشارة إلى وضع محتوى معايير التقييم الدولية الفردية، على سبيل المثال، ما إذا كان إلزامياً أو استشارياً.. إلخ.

كما تحتوي معايير التقييم الدولية الفردية على تعريفات خاصة بمعايير التقييم الدولي المحدد، والتي يجب على الأعضاء الرجوع إليها حسب الاقتضاء أو الحاجة.

قد تحتوي معايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) المحلية أو القضائية على مصطلحات محددة إضافية، وسيتم تحديدها وتعريفها في سياق المعيار المحدد.

المصطلح	التعريف
الافتراض	فرضية يُسَلَّم بصحتها، فهي تتضمن حقائق أو شروطاً أو مواقف تؤثر على أصل التقييم أو أسلوبه، ولا تتطلب من خلال الاتفاق- التحقق منها كجزء من عملية التقييم.
أساس القيمة	الافتراضات الأساسية التي تقوم عليها القيم المذكورة في التقرير أو التي ستقوم عليها (الأمثلة مدرجة في معيار التقييم الدولي 102 الفقرة 20 والملحق الخاص بأسس القيمة).
أسلوب التكلفة	أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصلٍ ما أكثر من تكلفة الحصول على أصلٍ ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء.
تاريخ التقرير	تاريخ اعتماد أو إصدار تقرير التقييم.
تاريخ التقييم	تاريخ إصدار القيمة من قبل المقيم.
الخروج عن المعايير	المشورة التي يقدمها المقيم والتي تخالف نصاً محدداً في معايير أداء التقييم 1-6 غير الإلزامية ضمن السياق أو الاختصاص القضائي ذي الصلة أو ضمن الاستثناءات المحددة في المعيار المهني 1 القسم 5 . (يرجى الاطلاع على المعيار المهني 1 القسم 6).
تكلفة الإحلال المهلكة	التكلفة الحالية لاستبدال الأصل بأصلٍ مكافئ حديثٍ مطروح منه الخصومات المترتبة على التقادم المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.
القيمة المنصرفة	القيمة المنصرفة هي السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة، (يرجى الاطلاع على معايير التقييم الدولية – أسس القيمة 102، الفقرة أ(30)).

المصطلح	التعريف
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	<p>المعايير التي تحدد مجتمعةً إطار تقييم تأثير الاستدامة والممارسات الأخلاقية أو الأداء المالي أو عمليات إحدى الشركات أو الأصل أو الالتزام، وتتألف من ثلاث ركائز : البيئية والاجتماعية والحوكمة ، والتي قد جميعها قد تؤثر على الأداء والأسواق الأوسع نطاقاً والمجتمع. (قائمة مصطلحات معايير التقييم الدولية).</p> <p>يوضح التعريف أعلاه أنه على الرغم من أن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة يمكن أن تشير إلى الشركات والمستثمرين، إلا أن العوامل المرتبطة بها تستخدم أيضاً لوصف خصائص وعمليات تشغيل الأصول الفردية والمجموعة وتستخدم هذه المعايير في هذا السياق.</p> <p>يرجى الاطلاع أيضاً على "الاستدامة" يستخدم كلا المصطلحين معاً في هذه المعايير، ومع ذلك، فإن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة هي أداة وإطار التقييم، في حين أن الاستدامة هي الهدف والنتيجة.</p>
المُقيّم الخارجي	مُقيّم، ومن يساعده، ليس لديه روابط مادية مع العميل أو من يمثله أو مع الأصل موضوع المهمة.
القيمة العادلة	"السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس." (هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13). قد تنطبق وتوجد تعريفات أخرى.
القوائم المالية	قوائم محررة عن الوضع المالي لشخص أو كيان اعتباري، وسجلات مالية رسمية محددة الشكل والمحتوى. وتنتشر هذه القوائم لتقديم المعلومات لمجموعة واسعة من الأطراف الأخرى غير المحددة وتحمل القوائم المالية مسؤولية عامة وتعد وفق إطار تنظيمي للمعايير المحاسبية والنظام.
المنشأة	المؤسسة أو الشركة التي يعمل فيها العضو، أو يمكن التعاقد معه من خلالها.
الشهرة التجارية	أي منفعة اقتصادية مستقبلية ناشئة عن نشاط أعمال أو حصة أو حق أو مصلحة في شركة أو منشأة أعمال، أو من استخدام مجموعة من الأصول وتكون المنفعة غير قابلة للفصل، ويمكن أن تختلف جوانب الشهرة التجارية حسب الاستخدام المقصود من التقييم (يرجى الاطلاع على معايير التقييم الدولي 210، الفقرة 20.09).
أسلوب الدخل	أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمةٍ حالية واحدة.

المصطلح	التعريف
المعاينة	زيارة أحد العقارات أو معاينة أحد الأصول لمعاينتها والحصول على المعلومات ذات الصلة ؛ للتعبير عن رأي مهني في قيمتها. ولا يمكن إطلاق مصطلح المعاينة على المعاينة المادية للأصول غير العقارية، على سبيل المثال، عمل فني أو تحف أثرية.
الأصول غير الملموسة	أصل غير نقدي يتجلى في خصائصه الاقتصادية. وليس لديه شكل محسوس ولكنه يمنح حقوقاً و مزايا اقتصادية لمالكه.
المُقيّم الداخلي	مُقيّم يعمل في المنشأة التي تمتلك الأصول، أو شركة محاسبية مسؤولة عن إعداد السجلات أو التقارير المالية للمؤسسة. يكون المُقيّم الداخلي قادراً على تلبية متطلبات الاستقلالية والموضوعية وفقاً <u>للقسم 3 من المعيار المهني 2</u> ، ولكن قد لا يكون قادراً دائماً على تلبية المعايير الإضافية للاستقلالية في أنواع معينة من المهام، مثل تلك المذكورة في <u>الفقرة 3.4 من المعيار المهني 2</u> .
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	المعايير التي وضعها مجلس معايير المحاسبة الدولية بهدف توحيد مبادئ المحاسبة. ويتم تطوير المعايير في إطار عمل مفاهيمي بحيث يتم تحديد عناصر القوائم المالية ومعالجتها بطريقة قابلة للتطبيق عالمياً.
العقار الاستثماري	عقار يقصد به الأرض أو المبنى، أو جزء من المبنى، أو كلاهما، التي يحتفظ بها المالك لكسب الإيجارات أو لرفع قيمة رأس المال، أو كليهما، وليس: <ul style="list-style-type: none"> • استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو لأغراض إدارية. • البيع في سياق العمل المعتاد.
القيمة الاستثمارية أو الثمن	قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به (يرجى الاطلاع على <u>معايير التقييم الدولية – أسس القيمة 102، الفقرة أ (40)</u>).
أسلوب السوق	أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مطابقة أو مشابهة وتتوفر معلومات سعرية عنها.

المصطلح	التعريف
الإيجار السوقي	هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار (يرجى الاطلاع على معايير التقييم الدولية – أسس القيمة 102، الفقرة أ(20)).
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 (يرجى الاطلاع على معايير التقييم الدولية – أسس القيمة 102، الفقرة أ(10)).
القيمة التكميلية	عنصر إضافي للقيمة ينشأ عن ضم أصليين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة.
الممتلكات الشخصية	<p>الأصول (أو الالتزامات) غير المرتبطة بشكل دائم بالأرض أو المباني:</p> <ul style="list-style-type: none"> تشمل على سبيل المثال لا الحصر، الفنون الجميلة والزخرفية والتحف واللوحات والأحجار الكريمة والمجوهرات والمقتنيات والتجهيزات والأثاث والمحتويات العامة الأخرى. تستثني: التركيبات أو التركيبات التجارية أو الآلات والمعدات أو الأعمال أو المصالح التجارية أو الأصول غير الملموسة. <p>الحدود بين هذه الفئات ليست دائماً سهلة التحديد، وقد تختلف المعايير المستخدمة وفقاً لقطاع السوق المعين الذي تخدمه الأصول، والغرض من التقييم والمعايير المحاسبية الوطنية والدولية ذات الصلة.</p> <p>بشكل خاص، يستخدم مصطلح الممتلكات الشخصية لوصف الآلات والمعدات (والأصول الأخرى التي لا تشكل جزءاً من العقارات) في بعض الاختصاصات القضائية، كما يستخدم لوصف الفنون والتحف الأثرية في اختصاصات قضائية أخرى.</p>

المصطلح	التعريف
الآلات والمعدات (بما في ذلك البنية التحتية)	<p>يمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • المصانع: الأصول المدمجة مع غيرها والتي قد تشمل عناصر تشكل جزءاً من البنية التحتية الصناعية والمرافق وخدمات البناء والمباني المتخصصة والآلات والمعدات التي تشكل تجمعاً مخصصاً. • الآلات: آلة مفردة أو مجموعة أو أسطول أو نظام من الآلات والتقنيات (بما في ذلك الأصول المتحركة مثل المركبات والسكك الحديدية والسفن والطائرات) التي يمكن استخدامها أو تثبيتها أو تشغيلها عن بعد فيما يتعلق بالعمليات الصناعية أو التجارية أو قطاع التجارة أو الأعمال (الآلة عبارة عن جهاز يستخدم لعملية محددة). • المعدات: مصطلح شامل للأصول الأخرى مثل الآلات المتنوعة والأدوات والتجهيزات والأثاث والمفروشات والتركيبات والتجهيزات التجارية والمعدات المتنوعة والتقنية والأدوات المنفصلة التي تستخدم للمساعدة في تشغيل المؤسسة أو المنشأة. • البنية التحتية: مجموعة من الأصول والأنظمة والمرافق المخصصة لمتطلبات عملية إنتاج محددة، قد تشمل كمية كبيرة من المعدات المختلفة والأعمال المدنية وتحسينات الأراضي والهياكل.
غرض التقييم	<p>السبب الذي يتم من أجله إجراء التقييم لغرض هذه المعايير، فهو يعادل بشكل عام مصطلح "الاستخدام المقصود" المعرف في معايير التقييم الدولية.</p>
العقار	<p>الأرض وكافة الأشياء التي تشكل جزءاً طبيعياً منها (مثل الأشجار والمعادن) والأشياء التي ألحقت بها (مثل المباني وتحسينات الموقع) وجميع مرافق وملحقات المباني الدائمة (مثل المرافق الميكانيكية والكهربائية التي تقدم الخدمات للمبنى)، التي تكون موجودة فوق الأرض وتحتها. (لاحظ بأن الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها يعرف كحق عقاري في معايير التقييم الدولية - المصالح العقارية 400، الفقرة 20.2).</p>
السجلات/سجلات التقييم/الوثائق	<p>معلومة يتم تخزينها، إما كسجل رقمي أو نسخة ورقية يشار إليها في معايير التقييم الدولية في سياقات مختلفة كبيانات ومدخلات ووثائق. وتم تغطية توثيق البيانات والمدخلات في معايير التقييم الدولية - البيانات 104، الفقرة 50.</p>

المصطلح	التعريف
مرخصة من المعهد أو مسجل في المعهد	منشأة مسجلة لدى المعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS) وتلتزم بقوانينه، أو عضو مسجل كمقيم في سجل مقيمي المعهد.
المقيم المسؤول	مقيم محدد باسمه يقبل المسؤولية عن التقييم ومؤهل بشكل مناسب (كما هو معرف في المعيار المهني 2 الفقرة 2.1).
الافتراض الخاص	افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها المشاركون في السوق عادة في معاملاتهم في تاريخ التقييم. في بعض الاختصاصات القضائية يشار إليها أيضاً بالشروط الافتراضية.
المشتري الخاص	مشتري محدد يمثل له أصل ذو قيمة خاصة بسبب مزايا ناشئة عن امتلاكه لا تكون متاحة لمشتريين آخرين في السوق.
القيمة الخاصة	مبلغ يعكس خصائص محددة للأصل، ولا تكون هذه الخصائص ذات قيمة إلا لمشتري خاص محدد.
العقار المتخصص	عقار نادراً ما يتم بيعه في السوق إلا عن طريق بيع النشاط التجاري أو المنشأة الذي هو جزء منها بسبب التفرد الناشئ عن طبيعته المتخصصة وتصميمه أو تكوينه أو حجمه أو موقعه أو غير ذلك.
الاستدامة	القيام بأنشطة دون استنفاد الموارد أو التعرض للآثار الضارة. وتشمل مسائل مثل (على سبيل المثال لا الحصر): البيئة وتغير المناخ والصحة والرفاه والمسؤولية الفردية والجماعية التي يمكن أن تؤثر على التقييم بل تؤثر عليه بالفعل. يرجى الاطلاع أيضاً على "العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة"، ويستخدم كلا المصطلحين معاً في هذه المعايير ومع ذلك فإن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة هي أداة وإطار التقييم، في حين أن الاستدامة هي الهدف والنتيجة.
شروط التعاقد (أو نطاق العمل)	التأكيد الخفي للشروط التي يقترحها العضو، أو التي اتفق عليها العضو والعميل، وتطبق على قبول التقييم وكتابة التقرير، ويشار إليها في معايير التقييم الدولية باسم 'نطاق العمل' (يرجى الاطلاع على معايير التقييم الدولية – نطاق العمل 101 ، الفقرة 10.01).
الطرف الثالث	أي طرف آخر، غير العميل، قد يكون له مصلحة في التقييم أو في نتيجته.
العقارات المتعلقة بالتجارة	أي نوع من العقارات مصمم أو معدل لنوع معين من الأعمال، حيث تعكس قيمة العقار إمكانات التبادل التجاري لذلك العمل.

المصطلح	التعريف
المخزون المتداول	المخزون المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال العادية، مثلاً: في سياق العقارات والأراضي والمباني التي تحتفظ بها شركات البناء والتطوير لبيعها.
التقييم	<p>رأي عن قيمة أصلٍ أو التزام على أساس محدد في تاريخ محدد وإذا قدمته خطأً، فإن مشورات التقييم التي يقدمها الأعضاء تخضع لبعض متطلبات المعايير العالمية للكتاب الأحمر ولا توجد استثناءات (المعيار المهني 1، الفقرة 1.1).</p> <p>ما لم يتم الاتفاق على قيود في شروط التعاقد، سيتم تقديم التقييم بعد المعاينة، وأي تحقيقات واستفسارات إضافية مناسبة مع مراعاة طبيعة الأصل والغرض من التقييم.</p> <p>تعرف معايير التقييم الدولية التقييم بأنه إجراء أو عملية تكوين استنتاج حول القيمة في تاريخ التقييم، يتم إعداده وفقاً لمعايير التقييم الدولية.</p>
تاريخ التقييم	تاريخ نفاذ رأي القيمة، ويجب أن يتضمن تاريخ التقييم أيضاً الوقت الذي ينطبق فيه إذا كانت قيمة الأصل يمكن أن تتغير بشكل جوهري خلال يوم واحد.
نموذج التقييم	تطبيق كمي لطريقة بشكل كلي أو جزئي يحول المدخلات إلى مخرجات تستخدم في التوصل إلى القيمة.
مراجعة عملية التقييم	جزء أو كل مراجعة التقييم (يرجى الاطلاع على التعريف أدناه) التي تتناول الامتثال لمعايير التقييم الدولية والامتثال للكتاب الأحمر - المعايير العالمية.
مراجعة التقييم	<p>تُعرّف في قائمة مصطلحات معايير التقييم الدولية إما كمراجعة لعملية التقييم أو مراجعة للقيمة، أو كليهما.</p> <p>يؤكد معيار التقييم الدولي - نطاق العمل 101 أن مراجعة التقييم ليست تقييماً، وأن نطاق العمل يجب أن ينص على ما إذا كانت مراجعة التقييم هي مراجعة لعملية التقييم أو مراجعة للقيمة، أو كلاهما، ومع ذلك، تشير الفقرة 40.02 من معيار التقييم الدولي - التوثيق وإعداد التقارير 106 إلى أنه إذا تم تقديم قيمة كجزء من مراجعة القيمة، فهذا يعتبر تقييماً.</p>
مراجعة القيمة	<p>جزء من أو كل مراجعة التقييم (يرجى الاطلاع على التعريف أعلاه). تُعرف مراجعة القيمة في مسرد معايير التقييم الدولية على أنها تحليل يقوم به المقيم بتطبيق معايير التقييم الدولية لتقييم وتقديم رأي في عمل مقيم آخر وهذا لا يشمل رأياً في عملية التقييم.</p> <p>يؤكد معيار التقييم الدولي - نطاق العمل 101 أن مراجعة القيمة تتناول معقولية القيمة.</p>
الثمن	يرجى الاطلاع على "القيمة الاستثمارية".

شرح تسمية المعايير والأدلة:

الوصف	الحالة	التغطية	ملاحظة
المعايير	إلزامية	معايير التقييم الدولية (IVS) الإلزامية كما أصدرها مجلس معايير التقييم الدولية. المعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) يشار إليها بالمعيار المهني. المعايير الفنية والأدائية للتقييم للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) يشار إليها بمعيار أداء التقييم.	يتم تبني معايير التقييم الدولية وتطبيقها من قبل المعهد في المعايير العالمية للكتاب الأحمر، مع الإشارة إليها في جميع أنحاء النص. يجب على الأعضاء الامتثال للمعايير المهنية للمعهد. تتضمن المعايير متطلبات إلزامية تستخدم كلمة "يجب" ويجب الامتثال لها.
الأدلة	استرشادية	الأدلة التطبيقية لممارسة التقييم الخاصة بالمعهد ويشار إليها بالدليل التطبيقي.	تعتبر الأدلة التطبيقية استشارية أو استرشادية وليست إلزامية في محتواها. ومع ذلك، فإنها تنبه الأعضاء (عند الحاجة) إلى المواد الإلزامية ذات الصلة الواردة في مواضع أخرى من الكتاب الأحمر - المعايير العالمية، بما في ذلك معايير التقييم الدولية ذات الصلة. تتضمن الإرشادات أفضل الممارسات الموصى بها، والتي تستخدم كلمة "ينبغي". ومن المعترف به أن هناك بدائل مقبولة لأفضل الممارسات يمكن أن تحقق النتيجة نفسها أو نتيجة أفضل.

في الإجراءات التنظيمية أو التأديبية، سيأخذ المعهد المعايير المهنية ذات الصلة في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان عضو المعهد أو الشركة المنظمة من قبل المعهد قد تصرف بشكل مناسب وبكفاءة معقولة ومن المحتمل أيضاً أن يأخذ القاضي أو المحكم أو ما يعادله المعايير المهنية للمعهد في الاعتبار خلال أي إجراءات قانونية.

كما يقوم المعهد بنشر معايير مهنية ومعلومات ممارسة تغطي مواضيع متخصصة محددة وسلطات قضائية فردية بشكل منفصل.

الجزء 3: المعايير المهنية

المعيار المهني (1) الامتثال للمعايير عند تقديم تقرير خطي

يجب على جميع الأعضاء، سواء كانوا يمارسون بشكل فردي أو ضمن منشأة منظمة أو غير منظمة من المعهد، ممن يقدمون تقييماً خطياً مع الامتثال للمعايير الإلزامية الموضحة أدناه.

كما يجب على الأعضاء أيضاً الالتزام بمتطلبات نظام تسجيل المقيمين في المعهد.

1 التطبيق الإلزامي

1.1 الامتثال للمعيار المهني 1 والمعيار المهني 2 ومعايير أداء التقييم في هذه المعايير العالمية إلزامي لأي عضو في المعهد أو منشأة منظمة من قبل المعهد تشارك في إجراء أو الإشراف على خدمات التقييم من خلال تقديم مشورة تقييم خطية، بغض النظر عن الاستثناءات على معايير أداء التقييم المذكورة في [القسم 5 من المعيار المهني 1](#).

1.2 تشمل عبارة "القيام بخدمات التقييم أو الإشراف عليها" أي شخص مسؤول أو يقبل المسؤولية عن تحليل وتوصيل رأي مهني في القيمة وموثق خطياً، وقد يشمل ذلك الأشخاص الذين يعدون تقارير التقييم ولا يوقعون عليها داخل مؤسستهم، وعلى العكس، الأشخاص الذين يوقعون عن طريق الإشراف أو التأكيد ولكن لا يعدون تقارير التقييم داخل مؤسستهم. ويقصد بكلمة "خطي" لهذا الغرض ما يتم نقله عبر الورق أو أي وسيلة إلكترونية أو رقمية أو أي شكل من أشكال الوسائط المسجلة (للأراء الشفهية حول القيمة، يرجى الاطلاع على الفقرة 1.8 أدناه).

1.3 ينص [معيار التقييم الدولي 105](#)، الذي يتناول اختيار واستخدام نماذج التقييم المستخدمة في عملية التقييم، على أنه: "لا يمكن لأي نموذج دون تطبيق المقيّم للحكم المهني- على سبيل المثال نموذج التقييم الآلي- أن ينتج تقييماً متوافقاً مع معايير التقييم الدولية". كما أن مخرجات نموذج التقييم الآلي التي لم تخضع لتطبيق الحكم المهني من قبل مقيّم لا تتوافق مع هذه المعايير، ولا يعتبر تقديم تقييم يعتمد كلياً أو جزئياً على مخرجات واحد أو أكثر مما يلي:

- نموذج التقييم الآلي (AVM).
- أداة نمذجة التقييم أو برمجيات حساب التقييم.

- أداة برمجية لعملية التقييم أو قالب مؤتمت
 - نموذج وعملية بمساعدة أو منتجة من الذكاء الاصطناعي
- أو ما يعادلها تقييماً خطياً لغرض هذه المعايير إلا إذا خضع للتطبيق الإضافي للحكم المهني من قبل مقيم، والذي يجب تطبيقه وفقاً للمتطلبات الإلزامية لهذه المعايير.

1.4 لا يُحظر استخدام الذكاء الاصطناعي مفتوح المصدر والمتاح تجارياً مع مراعاة الحكم المهني وشروط التعاقد والاستقصاءات وإعداد التقارير والسجلات بشكل مناسب ومتناسب مع:

- السرية.
 - الملكية الفكرية.
 - التحقق من البيانات والمدخلات.
 - التقييم المناسب والحكم المهني فيما يتعلق بأي مخرجات للعملية والنموذج (يرجى الاطلاع على فقرة 1.3 أعلاه).
 - الشفافية مع المستخدم (المستخدمين) المقصودين للتقييم.
 - جميع المسائل الأخلاقية والفنية والقانونية الأخرى المشار إليها في هذه المعايير.
- 1.5 يُعد استخدام البيانات من بعض أشكال جمع البيانات الآلي، مثل -على سبيل المثال لا الحصر- أدوات استخراج البيانات (البرامج المخصصة لتصفية قواعد البيانات العامة عادةً واستخراج المعلومات) وواجهات برمجة التطبيقات مقبولاً عادةً مع مراعاة الفقرتين 1.3 و1.4 أعلاه، والسرية، والحكم المهني، وحقوق الملكية الفكرية والتحقق.

1.6 يمكن الاستعانة بمؤسسة متخصصة أو خدمية في أي من المهام أو العمليات المشار إليها في الفقرات 1.3-1.5. (يرجى الاطلاع على [معيير التقييم الدولي 104 البيانات والمدخلات، القسم 20](#).)

1.7 لا تعتبر تكلفة الإحلال المقدرة للأصول باستثناء الممتلكات الشخصية التي يتم تقديمها إما ضمن تقرير خطي أو بشكل منفصل، لغرض التأمين، "رأي قيمة خطي" لغرض "القيام بخدمات التقييم" كما هو محدد في الفقرة 1.2 أعلاه.

1.8 لتجنب الشك، في حالة تقديم مشورة التقييم شفهيًا - بشكل استثنائي - ينبغي الالتزام بهذه المعايير إلى أقصى حد ممكن. وننوه للأعضاء بأن مجرد تقديم المشورة شفهيًا لا يعني أنه يتم تقديمها دون مسؤولية - فمسؤوليات والتزامات العضو تعتمد دائماً على وقائع وظروف الحالة الفردية. ففي بعض الاختصاصات القضائية، يخضع تقديم مشورة التقييم الشفهية في أي حال لمتطلبات المعايير الخاصة بالجهات القضائية. وفي جميع الاختصاصات القضائية، يجب أن يكون الأعضاء الذين يعملون كشهود خبراء على علم بأن المشورة الشفهية والخطية ستخضع لنفس المعايير -يرجى الاطلاع، على سبيل المثال، على الإصدار الحالي من دليل المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) بعنوان "[المساحون العاملون كخبراء](#)".

1.9 صيغت هذه المعايير العالمية لتطبيق على العضو الفرد. وعندما يكون من الضروري النظر في تطبيقها على منشأة مسجلة في المعهد، يجب أن يتم تفسيرها وفقاً لذلك.

2 الامتثال داخل المنشآت

2.1 هناك مسؤولية فردية من جانب جميع الأعضاء للامتثال لهذه المعايير العالمية سواء أكانوا يمارسون كأفراد أو كجزء من منشأة. وفي الحالة الأخيرة، تعتمد كيفية تنفيذ هذه المسؤولية، إلى حد ما، على طبيعة المنشأة:

- منشآت منظمة من المعهد: يجب أن تضمن المنشأة وجميع أعضاء المعهد في المنشأة أن جميع العمليات والتقييمات متوافقة تماماً مع المتطلبات الإلزامية الواردة في هذه المعايير العالمية وتشمل التقييمات التي لا تقع ضمن مسؤولية عضو المعهد.
- منشآت غير منظمة من المعهد: في حين أن هذه المنشآت قد تكون لديها عمليات خاصة بمنشأتها ولا يستطيع المعهد السيطرة عليها، ولكن يجب أن يلتزم الأعضاء المسؤولون عن التقييم في هذه المنشآت بالمتطلبات الإلزامية في هذه المعايير العالمية.

2.2 عندما يساهم العضو في تقرير التقييم، يجب الاطلاع على [الفقرة 2 من المعيار المهني 2](#).

3 الامتثال للمعايير الدولية

معايير التقييم الدولية (IVS)

3.1 يعترف المعهد بمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) باعتباره واضعاً لمعايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تشمل مبادئ وتعريف التقييم المقبولة دولياً. وتعتمد هذه المعايير العالمية وتطبق معايير التقييم الدولية، مع تحديد متطلبات محددة، إلى جانب توجيهات إضافية بشأن تنفيذها العملي. تسري معايير التقييم الدولية اعتباراً من 31 يناير 2025.

3.2 عندما يكون هناك شرط محدد بأن مهمة التقييم تمتثل لمعايير التقييم الدولية، يجب توضيح ذلك في كل من شروط التعاقد وفي التقرير، ثم في بيان الإقرار في [الفقرة \(3.2\) من معيار أداء التقييم 1 والفقرة \(2.2\) ك\) من معيار أداء التقييم 6](#). وخلاف ذلك، يمكن استخدام بيان الإقرار في [معيار أداء التقييم 1 و6](#)، أي أن التقييم نُفذ وفقاً للكتاب الأحمر (أي معايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين، المعايير العالمية).

3.3 يذكر الأعضاء أنه عندما يتم إصدار بيان بأن التقييم تم أو سيتم إعداده وفقاً لمعايير التقييم الدولية، فإنه التزام ضمني لجميع معايير التقييم الدولية ذات الصلة.

المعايير الأخلاقية الدولية (IES)

3.4 المعهد عضو في تحالف دولي للمنظمات المهنية التي تطور وتنفذ معايير أخلاقية معترف بها عالمياً للممتلكات والخدمات المهنية ذات الصلة، المعروف باسم تحالف المعايير الأخلاقية الدولية (IESC). تتوافق المعايير العالمية في هذا الإصدار مع المعايير الأخلاقية الدولية 2021، كما تتضمن متطلبات إضافية وأكثر تفصيلاً يجب أن يلتزم بها جميع الأعضاء. لا تحل المعايير الأخلاقية الدولية محل قواعد السلوك الخاصة بالمعهد والتي تعد إلزامية لأعضاء المعهد والمنشآت المنظمة من المعهد.

المعايير الدولية لقياس العقارات (IPMS)

3.5 المعهد أيضاً عضو في تحالف دولي للمنظمات المهنية التي تطور وتنفذ معايير قياس متسقة وشفافة للممتلكات مثل العقارات. وعندما يكلف الأعضاء بتقييم أصول والتزامات عقارية، يجب أن يراعوا المعايير الدولية لقياس العقارات (IPMS) كلما كان ذلك ممكناً.

4 الامتثال للمعايير القضائية أو معايير التقييم الأخرى

4.1 يمكن أن يُطلب من العضو أو المنشأة المنظمة من المعهد تقديم تقييمات تمثل لمعايير تقييم خلاف المعايير العالمية المذكورة في الكتاب الأحمر، وعادة ما يكون ذلك متطلب من الاختصاصات القضائية المحلية. ويمكن للأعضاء والمنشآت المنظمة من المعهد الامتثال لتلك المتطلبات والتي قد تشمل أساساً للقيمة غير مذكور في معايير أداء التقييم 2. في هذه الحالات، يجب إدراج بيان في شروط التعاقد والتقرير يوضح الامتثال لمعايير التقييم المذكورة. كما يجب إدراج أساس القيمة المعتمد وتعريفه في شروط التعاقد والتقرير.

4.2 إذا كان الالتزام بمعايير تقييم أخرى غير المذكورة في الكتاب الأحمر إلزامياً ضمن ولاية قضائية معينة، سواء كان ذلك نتيجة لمتطلبات قانونية أو تنظيمية أو رسمية أخرى، فإن ذلك لا يمنع من إعداد التقييم وفقاً لمتطلبات الكتاب الأحمر. ويُذكر الأعضاء بأن جميع استشارات التقييم التي يقدمها الأعضاء، إذا تم تقديمها بشكل خطي، تخضع على الأقل لبعض متطلبات الكتاب الأحمر، دون وجود أي استثناءات (الفقرة 1.1 من المعيار المهني 1).

4.3 ينشر المعهد، لعدة جهات تنظيمية، ملاحق محلية للكتاب الأحمر لمساعدة الأعضاء في تطبيق معايير التقييم في سياق محلي. وحيثما كان ذلك مناسباً، يمكن إنتاج هذه الملاحق كمطبوعات مشتركة مع منظمات تقييم مهنية محلية أو نشرها بشكل منفصل ولكن تعكس متطلبات تلك المنظمات التي لا تتعارض مع متطلبات المعهد.

4.4 وفي الحالات التي يكون فيها الامتثال لمعايير التقييم الأخرى اختيارياً، ولا يندرج ضمن الحالات الإلزامية المشار إليها في الفقرة 4.2 أو في هذه الفقرة، فإن ذلك يُعدّ خروجاً عن المعايير، ويُرجى الاطلاع على القسم 6 أدناه لمزيد من التفاصيل. ويجب التأكيد على أن الامتثال لمعايير تقييم أخرى لا يُعفي الأعضاء من الالتزام بالمتطلبات الإلزامية للمعيار المهني 1 والمعيار المهني 2، والتي يجب الالتزام بها في جميع الأوقات دون استثناء.

5 استثناءات معايير أداء التقييم

5.1 تعتبر **المعايير المهنية 1 و2** إلزامية وتطبق في كافة الحالات عندما يقدم الأعضاء مشورة التقييم في شكل مكتوب (يرجى الاطلاع على الفقرة 12 من المقدمة **والفقرة 6.1 من المعيار المهني 1**). وبالمثل، عندما تقدم مشورة التقييم شفهاً بالكامل، يجب أن تراعى المبادئ المنصوص عليها في المعايير العالمية للكتاب الأحمر إلى أقصى حد ممكن (**الفقرة 1.8 من المعيار المهني 1**).

5.2 نظراً للتنوع الكبير في المهام التي يضطلع بها الأعضاء، توجد فئات ومراحل وجوانب معينة من نشاط التقييم يكون فيها التطبيق الإلزامي لمعايير أداء التقييم من 1 إلى 6 غير مناسب (يرجى الاطلاع على الفقرة 5.4 من المعيار المهني 1). وعلى الرغم من أن تطبيق هذه المعايير لا يُعد إلزامياً في مثل هذه الحالات، إلا أنه يُشجّع على اعتماد المعايير ذات الصلة كلما أمكن ذلك.

5.3 عندما لا يتم الامتثال لمعايير أداء التقييم 1-6، يجب على الأعضاء الامتناع عن التصريح بأن التقييم قد أُجري وفقاً لمعايير التقييم الدولية ومع ذلك، يجوز لهم التصريح بأن التقييم قد تم وفقاً للكتاب الأحمر على أساس مستثنى.

5.4 الحالات التي لا تكون فيها معايير أداء التقييم 1-6 إلزامية التطبيق هي كما يلي:

أ. تقديم خدمات وكالة أو سمسرة فيما يتعلق بالاستحواذ على أصل أو أكثر أو التصرف فيها.

في هذه الحالة، يطبق الإصدار الحالي من **مبادئ إدارة وتشغيل العقارات الصادر عن المعهد**. ويشمل هذا الاستثناء تقديم المشورة سواء عند توقع تعليمات الوكالة أو السمسرة أو أثناء تنفيذها، وذلك فيما يخص الاستحواذ على مصلحة في أصل (أو أصول) والتزام (أو التزامات)، أو التصرف فيها كما يشمل تقديم المشورة بشأن قبول أو رفض عرض معين، ولكنه لا يشمل تقرير الشراء الذي يتضمن تقييماً صريحاً.

ب. تقديم مشورة التقييم بشكل صريح في إطار الإعداد للمفاوضات أو التقاضي أو أثناء سيرها، بما في ذلك عندما يعمل المقيم نيابة عن آخرين في تمثيل مصالحهم أو احتياجاتهم.

يغطي هذا الاستثناء مشورة التقييم التي ترتبط بنتائج متوقعة لمفاوضات جارية أو وشيكة، أو عند طلب أرقام ذات صلة بهذه المفاوضات. ويتضمن الاستثناء ما يلي:

— حتى عند عدم وجود نزاع قائم، فإن تقديم المشورة في سياق التحضير لمفاوضات أو أثناءها—والتي قد تؤدي إما إلى اتفاق أو إلى نشوء نزاع—يُعدّ ضمن هذا الإطار—مما قد يستتبع—حيث يسمح السياق، اللجوء إلى آليات رسمية للحل مثل المحاكم أو التحكيم).

— مشورة المفاوضات قد تشمل—و غالباً ما تشمل—الجوانب المتعلقة بالاستراتيجيات أو النتائج المحتملة أو خيارات التسوية دون الدخول في إجراءات تقاضٍ أو إجراءات رسمية أخرى.

— قد يُطلب من العضو، سواء كان مقيماً أو غير ذلك، تقديم مشورة تتعلق بشراء أو بيع أصل معين، أو التفاوض بشأنه نيابة عن العميل. وقد تتخذ هذه المهمة طابعاً "سلبياً"، يقتصر فيه دور العضو على تقديم المشورة المهنية فقط، أو طابعاً "نشطاً" يقوم فيه العضو بدور مزدوج يجمع بين تقديم المشورة الأولية واتخاذ إجراءات بالنيابة عن العميل في المراحل اللاحقة من العملية.

وفي كلتا الحالتين تسري معايير أداء التقييم 6-1 على كافة مشورات التقييم الخطية المقدمة من الأعضاء.

أما في حالة **التقاضي**، فيُستثنى ذلك بموجب المبادئ التالية:

- عند وجود نزاع، بغض النظر عن سببه، فإن الإجراءات تخضع دائماً لما يسري أو يصدر من قوانين أو لوائح أو قواعد أو توجيهات قضائية ذات صلة، والتي تكون لها الأسبقية على أحكام الكتاب الأحمر.
- المشورة المقدمة للعميل في سياق التقاضي قد تتجاوز نطاق القيمة لتشمل عناصر أخرى، مثل: الاستراتيجيات، النتائج المحتملة، خيارات تسوية النزاع، أو تقليل التكاليف.

ج. العمل أو التأهب للعمل كشاهد خبير.

يستند هذا الاستثناء إلى إدراك أن العضو في دوره كشاهد خبير ملزم باتباع القواعد والإجراءات المحددة من قبل المحكمة أو الهيئة القضائية التي سيمثل أو قد يمثل أمامها. كما **يتعين** على العضو الالتزام بأعلى معايير النزاهة والموضوعية. وللمزيد من التفاصيل، يمكن الرجوع إلى الإصدار الحالي من دليل المعهد **المساحون العاملون كخبراء**.

د. أداء المهام القانونية.

- ثمّارس هذه المهام في الغالب، وإن لم يكن حصراً، من قبل المقيمين العاملين لدى الحكومة أو هيئة عامة أو وكالة حكومية مفوضة، وتتضمن ممارسة القانون أو إنفاذه. غير أن كون المقيم موظفاً في القطاع العام أو يعمل لصالح عميل من هذا القطاع لا يعني بالضرورة أن جميع أعماله تندرج تحت المهام القانونية بل إن العكس هو الصحيح في كثير من الحالات. ولا ينطبق الاستثناء في غياب تشريع يحدد ويعرف دوراً أو وظيفة معينة، مع تعيين صريح للفرد لأدائها.
- وفيما يلي أمثلة توضيحية (دون أن تكون حصرية) للحالات التي لا يسري عليها استثناء "المهمة القانونية":
- التقييمات المتعلقة برسوم الدمغة على نقل الملكية في أستراليا وفقاً لقانون الرسوم فرغم اتباعها للقواعد القانونية على مستوى الولاية، يجريها مقيمون من القطاع الخاص لا يتمتعون بصفة قانونية.
- تقييمات الإقراض العقاري في ألمانيا وغيرها من الدول الأوروبية والمطلوبة للموافقة على الرهن العقاري. ففي ألمانيا، رغم خضوعها لقواعد Pfandbriefgesetz يتولاها مقيمون من القطاع الخاص لا يعملون بصفة قانونية.
- تقييمات ضريبة الميراث في إيطاليا وفقاً لـ Testo Unico delle Imposte sui Ridditi، حيث يقوم بها مقيمون خاصون وفق المبادئ التوجيهية القانونية دون أن تكون لهم صفة قانونية.

- التقييمات المتعلقة بقوانين الجمعيات الخيرية في المملكة المتحدة التي يجريها مقيمون من القطاع الخاص دون صفة قانونية.
- تقييمات الضرائب الوطنية في المملكة المتحدة التي يقوم بها مقيمون خاصون دون صفة قانونية.
- تقييمات "حق الشراء" في المملكة المتحدة التي يجريها مقيمون من القطاع الخاص دون صفة قانونية (مع ملاحظة أن الاستثناء يسري، كمثال، على مقيم المنطقة في إنجلترا وويلز عند إصداره قراراً، باعتباره يؤدي وظيفة قانونية ذات طبيعة شبه قضائية).
- أما في مجال تقييمات الضرائب المحلية، فتتدرج التقييمات التي يجريها عضو بصفته القانونية (كمسؤول التقييم أو مسؤول القوائم) ضمن استثناء المهمة القانونية. ومع ذلك، يفرض القانون والسوابق القضائية التزامات واجبات محددة وشاملة على القائمين بالمهام القانونية، كما يتعين عليهم العمل وفق المعيارين المهنيين 1 و2.
- هـ. تقديم التقييمات للتعامل لغايات الاستخدام الداخلي فقط، وذلك بموجب شروط تعاقدية واضحة تستثني مسؤولية المقيم، وبشرط عدم إطلاع أي طرف ثالث عليها.
- ويتجاوز هذا النطاق التقييمات التي يجريها المقيم لصالح المنظمة التي يعمل لديها، حيث تقتصر على الاستخدام الداخلي للمنظمة دون السماح لأي طرف ثالث بالاطلاع على أي جزء من التقرير أو التقييم - ليشمل أيضاً الحالات التي تُلتمس فيها المشورة من مقيمين لا تربطهم علاقة توظيف بالمؤسسة طالبة الخدمة. ومن الأمثلة على ذلك تقديم خدمات تقييم إضافية مرتبطة بتقييم محفظة دوري، شريطة عدم الإفصاح عنها لأطراف ثالثة (كتقديم تحليل سيناريو "ماذا لو" المتعلق بمقترحات إدارة الأصول) على أن يتم ذلك وفق شروط تعاقدية صريحة تستثني مسؤولية المقيم.
- ولتجنب أي لبس، يجب أن تتجاوز الشروط التعاقدية التي تستثني مسؤولية المقيم مجرد بيان في شروط التعاقد؛ إذ يتعين أن يستوعبها العميل تماماً وأن تكون نافذة قانونياً. ولتجنب أي لبس، فإن الشروط التعاقدية الصريحة التي تُستثنى بموجبها مسؤولية المقيم يجب أن تتجاوز كونها مجرد بند في شروط التعاقد لكي تستوفي معايير هذا الاستثناء إذ يتعين أن يستوعبها العميل استيعاباً تاماً وأن تكون لها فعالية قانونية، وعندما يضطلع الأعضاء بمثل هذا العمل الإضافي يلزم أن تتضمن كل من شروط التعاقد والمشورة المكتوبة نصاً صريحاً يحظر الإفصاح عنها لأي طرف آخر أو استخدامها لأي غرض مغاير، علماً بأن مثل هذه المشورة عادة لا تستوجب رسوماً إضافية وفي الحالات التي لا تُذكر فيها هذه الخدمات الإضافية "المخصصة" صراحةً ضمن شروط التعاقد الشاملة لتقييم المحفظة الدوري، يصبح من الضروري إعداد ملحق لشروط التعاقد يتضمن جميع التنبيهات المذكورة أعلاه حتى يكتسب هذا الاستثناء صلاحيته.
- يركز هذا الاستثناء فقط على:
 - الغرض من المشورة واستخدامها.
 - كونها "داخلية فقط" حقاً (بغض النظر عن بعدها).
 - شروط تعاقدية صريحة تستثني مسؤولية المقيم.
 - فهم العميل الكامل لطبيعة ومدى المشورة.

إذا لم يكن هذا هو الحال، فلا يكون الاستثناء صالحاً.

إن تقديم تقييم من طرف خارجي للأغراض الداخلية لا يؤدي تلقائياً إلى إعفاء المقيم من المسؤولية المحتملة، وهذا يختلف عن التقييم الذي يجريه موظف داخلي لمؤسسته والذي لا يترتب عليه مسؤولية محتملة، وفي بعض الدول، كالمملكة المتحدة، لا يمكن استثناء المسؤولية إلا إذا كان ذلك معقولاً، وإلا قد ينتج عن ذلك مسؤولية غير محدودة.

ونظراً لما ينطوي عليه الاستبعاد الكامل للمسؤولية من مخاطر مادية، حيث قد يُعتبر غير معقول في بعض البلاد، يُنصح الأعضاء بتحديد سقف لمسؤوليتهم عند مستوى مناسب (يختلف باختلاف كل حالة) بدلاً من محاولة استبعادها كلياً، وفي هذه الحالة لن يسري الاستثناء المذكور. ويمكن لأعضاء المعهد في المملكة المتحدة الرجوع إلى دليل المعهد المخاطر والمسؤولية والتأمين.

5.5 تتباين الظروف التي يُكلف فيها الأعضاء بتقديم تقارير التقييم والمشورة، وقد تمتد في بعض الحالات، مثل: الشراء الإجباري والضرائب المحلية وقضايا التحكيم والتقاضي - لعدة سنوات حتى تصل إلى نتيجة نهائية، وخلال هذه المدة، قد تخضع التعليمات لتعديلات جوهرية، مما يعني أن ما بدأ كـ "استثناء" قد يفقد هذه الصفة. وعند تغير دور العضو خلال هذه العملية، **يتعين** أن تنسم تصرفاته بالشفافية التامة، وأن يكون تطبيق المعايير العالمية للكتاب الأحمر موثقاً توثيقاً كاملاً في كل مرحلة، مع إحاطة العميل علماً بأي تغيير يطرأ على دور العضو أو التزاماته.

5.6 ورغم أن متطلبات معايير أداء التقييم 1 قد لا تكون إلزامية في حالات "الاستثناء"، تظل شروط التعاقد أمراً ضرورياً، **ويجب** أن تنسم بالوضوح والدقة والتوثيق المناسب. ويصب هذا في مصلحة كل من العضو والعمل على حد سواء، إذ يضمن انتفاء أي غموض حول طبيعة الخدمات المطلوبة والمقدمة.

5.7 إن التقييمات إما أن تكون متوافقة مع المعايير العالمية للكتاب الأحمر أو غير متوافقة معها. **ويحظر** استخدام مصطلحات مثل "شبه كتاب أحمر" أو "كتاب أحمر جزئي" - أو حتى "غير كتاب أحمر" - سواء في شروط التعاقد أو التقارير أو حتى المحادثات الشفهية. **ويتعين** بيان أي استثناءات تتعلق **بمعايير أداء التقييم 6-1** وشرحها بوضوح في كل من شروط التعاقد وتقرير التقييم.

6 الخروج عن المعايير

6.1 لا يُسمح بأي خروج عن المعايير من **المعيار المهني 1**، عند تقديم تقييم خطي، أو من **المعيار المهني 2** في هذه المعايير العالمية، وهي إلزامية في جميع الظروف.

6.2 إذا طُلب من المُقيم، بشكل منفصل ومستقل عن الاستثناءات المحددة المبينة أعلاه أو أي مهمة تقع ضمن نطاق القسمين 4 و 5 أعلاه، تقديم مشورة تتعارض مع حكم محدد في **معايير أداء التقييم 1-6** شاملة، فيجب إخطار العميل بأن هذا خروج عن المعايير ويجب إدراج بيان واضح بهذا المعنى في شروط التعاقد والتقرير وأي إشارة منشورة إليه.

6.3 لتفادي اللبس:

- أ.** إذا كان التقييم سيقدم وفقاً لإجراءات قانونية أو تشريعية محددة أو متطلبات سلطات أخرى، وبشرط أن تكون هذه المتطلبات إلزامية في السياق أو النطاق القضائي، فإن الامتثال لها لا يشكل بحد ذاته خروجاً عن المعايير، ولكن **يجب** توضيح هذا المتطلب.
- ب.** معظم أسس القيمة المحددة في **الفقرة 2.2 من معيار أداء التقييم 2** مناسبة لأغراض التقييم، وعند استخدام أساس آخر، **يجب** تعريفه وتوضيحه في التقرير. وإذا كان تبني هذا الأساس إلزامياً في السياق أو السلطة القضائية المحددة، فإن التبني لا يشكل بحد ذاته خروجاً عن المعايير، ولكن **يجب** أن يكون الشرط الإلزامي واضحاً، ولا يشجع المعهد استخدام أسس القيمة غير المحددة في **معيار أداء التقييم 2** دون مبرر، وسيعتبر دائماً مثل هذا الاستخدام خروجاً عن معايير الكتاب الأحمر - المعايير العالمية.
- 6.4 ويتعين على العضو الذي يخرج عن المعايير إيراد أسباب لذلك التصرف.

7 التنظيم: مراقبة الامتثال لهذه المعايير العالمية

- 7.1 يقع على عاتق المعهد، كهيئة ذاتية التنظيم، مسؤولية مراقبة وضمان امتثال أعضائه والمنشآت المرخصة من المعهد لهذه المعايير العالمية. وللمعهد الحق، بموجب لوائحه الداخلية، في طلب المعلومات من الأعضاء أو المنشآت وترد الإجراءات التي بموجبها تتم ممارسة هذه الصلاحيات فيما يتعلق بالتقييمات في **موقع المعهد الإلكتروني**.
- 7.2 **يجب** أن يلتزم الأعضاء أيضاً بمتطلبات **برنامج تسجيل المقيمين في المعهد** عندما ينطبق ذلك.

8 التطبيق على أعضاء المنظمات المهنية الأخرى للتقييم

- 8.1 يمكن أن تعتمد منظمات التقييم المهنية الأخرى هذه المعايير العالمية رسمياً رهنًا بالموافقة المسبقة للمعهد.

المعيار المهني (2) - الأخلاق والكفاءة والموضوعية والإفصاحات

نظراً لأنه أمر أساسي لسلامة عملية التقييم، يجب أن يتمتع جميع الأعضاء الذين يمارسون التقييم بالخبرة والمهارة والحكمة بما تقتضي المهمة المعنية ويجب أن يتصرفوا دائماً بطريقة مهنية وأخلاقية خالية من أي تأثير لا لزوم له أو تحيز أو تضارب في المصالح.

1 المعايير المهنية والأخلاقية

1.1 يعمل أعضاء المعهد وفق أعلى المعايير المهنية والأخلاقية، ويجب أن يمثلوا لقواعد سلوك المعهد وتلبي معايير عضوية المعهد والتأهيل والممارسة كمقيّم، بما في ذلك متطلبات برنامج تسجيل المقيمين في المعهد عند الاقتضاء (يرجى الاطلاع على المعيار المهني 1 القسم 1)، أو تتجاوز معايير سلوك وكفاءة المقيمين المحترفين التي يعززها المعهد ومجلس معايير التقييم الدولية.

1.2 تتوافق هذه المعايير العالمية أيضاً مع المبادئ الأخلاقية التي نشرها التحالف الدولي للمعايير الأخلاقية، والذي يعتبر المعهد عضواً فيه.

1.3 إضافة إلى الامتثال لقواعد سلوك المعهد، يخضع جميع أعضاء المعهد لمتطلبات تفصيلية إضافية كما هو موضح أدناه، تراقب اللانحة التنظيمية للمعهد الامتثال لها وتنفذها.

1.4 تركز المتطلبات المنصوص عليها في هذه المعايير العالمية بشكل صريح على الأعضاء الذين يقومون بأعمال التقييم، أي آراء القيمة التي أعدها عضو لديه المهارات التقنيّة المناسبة والخبرة والمعرفة بأصل موضوع التقييم والسوق والغرض من التقييم.

1.5 يجب على الأعضاء التصرف بنزاهة وتجنب أي أعمال أو مواقف تتعارض مع التزاماتهم المهنية، ويجب أن يُظهروا المستوى المطلوب من الاستقلالية والموضوعية عند إجراء المهام الفردية، مع تطبيق الشك المهني على المعلومات والبيانات التي يتم استخدامها كأدلة.

الشك المهني هو موقف يتضمن عقلية متسائلة، وتقييماً نقدياً للأدلة المعتمد عليها في عملية التقييم والتنبه للظروف التي قد تتسبب في تضليل المعلومات المقدمة، ويجب ألا يسمح الأعضاء لتضارب المصالح بتجاوز أحكامهم المهنية أو التجارية والتزاماتهم، ويجب ألا يكشفوا عن المعلومات السرية، ويجب على جميع الأعضاء الامتثال للإصدار الحالي من الوثيقة المهنية للمعهد عن تضارب المصالح.

2 مؤهلات الأعضاء

2.1 يجب أن يضمن الأعضاء والمنشآت المرخصة من المعهد تقديم الخدمات من قبل أفراد مؤهلين يمتلكون الخبرة اللازمة.

ولاختبار ما إذا كان الفرد مؤهلاً بشكل مناسب لقبول مسؤولية التقييم أو الإشراف عليه يجب أن يستوفي المعايير التالية:

- المؤهلات الأكاديمية أو المهنية المناسبة، وأن يقدم ما يدل على كفاءته الفنية.
- عضوية جهة مهنية تدل على التزامه بالمعايير الأخلاقية.
- المعرفة المحلية والوطنية والدولية (إذا كان ذلك مناسباً) الحالية والكافية لنوع الأصل وسوقه، والمهارات والفهم الضروري لإجراء التقييم على أكمل وجه.
- الامتثال لأي لوائح تنظيمية محلية أو حكومية تحكم حق ممارسة التقييم.
- الامتثال لمتطلبات برنامج تسجيل المقيمين في المعهد (VRS) حيثما ينطبق ذلك.

2.2 حيث إن أعضاء المعهد نشطون في مجموعة واسعة من التخصصات والأسواق، فإن عضوية المعهد (أو الحصول على مؤهل منه) أو التسجيل كمقيم لا يعني في حد ذاته أن الفرد لديه بالضرورة تجربة عملية في التقييم في قطاع معين أو سوق معين، ويجب دائماً التحقق من ذلك عن طريق التأكيد المناسب.

2.3 في بعض النطاقات القضائية، يجب أن يكون المقيمون معتمدين أو مرخصين للقيام بتقييمات معينة وفي مثل هذه الحالات ينطبق القسم 4 من المعيار المهني 1.

كما يمكن أن يطلب المعهد أو العميل متطلبات أكثر صرامة في نطاقات قضائية محددة وفي مثل هذه الحالات، يجب إدراج بيان في شروط التعاقد وفي التقرير يؤكد الامتثال للمعايير المذكورة (يرجى الاطلاع على الفقرة 4.2 من المعيار المهني 1).

2.4 إذا لم يمتلك العضو الخبرة المطلوبة للتعامل مع بعض جوانب مهمة التقييم بشكل صحيح، فعليه عندئذٍ تحديد المساعدة المطلوبة، ويجب على العضو بعد ذلك، بموافقة العميل والإشارة في شروط التعاقد حيثما كان مناسباً، تكليف وتجميع وتفسير المعلومات ذات الصلة من المهنيين الآخرين، مثل: على سبيل المثال لا الحصر، المقيمين المتخصصين، ومساحي الكميات، ومساحي المباني، والمساحين البيئيين، والمحاسبين والمحامين.

2.5 يمكن تلبية متطلبات المعرفة والمهارات الشخصية بشكل إجمالي من خلال أكثر من عضو داخل المنشأة، شريطة أن يفي كل منهم بجميع المتطلبات الأخرى لهذا المعيار.

2.6 يجب الحصول على موافقة العميل إذا اقترح العضو الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات أخرى لتقديم بعض أو كل التقييمات والخدمات المرتبطة بها، مثل: مسح المباني، التي هي موضوع التكليف (يرجى الاطلاع أيضاً على الفقرة 2.2 (أ) من معيار أداء التقييم 6).

2.7 عندما يكون أكثر من مقيم قد أجرى التقييم أو ساهم فيه، يجب الاحتفاظ بقائمة لأسماء هؤلاء المقيمين مع أوراق العمل، حتى لو لم يكونوا أعضاء، مع التأكيد على أن كل مقيم مذكور قد امتثل لمتطلبات المعيار المهني 1.

2.8 يجب أن يكون العضو المسؤول عن الإشراف (يرجى الاطلاع على [الفقرة 1.2 من المعيار المهني 1](#)) قادراً على إثبات:

- قدرته على الإشراف على جميع مراحل مهمة التقييم بشكل مناسب وأن يكون قادراً على المراجعة والتحصيص في تاريخ لاحق، لا سيما عندما تنطوي مهمة التقييم على مواقع بعيدة أو أكثر من ولاية قضائية واحدة.
- قبول المسؤولية والمساءلة عن تقرير التقييم ومحتواه، والقدرة على شرحه وتبريره إذا تم الطعن فيه، ومن الضروري ألا يُنظر إلى العملية على أنها مجرد موافقة تلقائية دون العناية الواجبة وفقاً لهذه المعايير.

3 الاستقلالية والموضوعية والسرية وتحديد تضارب المصالح وإدارتها

3.1 يرتبط مفهوم الاستقلالية والموضوعية ارتباطاً وثيقاً بالمراعاة الصحيحة لسرية المعلومات وبمسألة تحديد تضارب المصالح وإدارتها على نطاق أوسع. يجب أن يتبع الأعضاء الإصدار الحالي من الوثيقة المهنية للمعهد "[تضارب المصالح](#)"، ويعتبر النص الموجود في الجزء المتبقي من هذا القسم موجهاً لأعمال التقييم.

3.2 يذكر الأعضاء بمتطلبات أساسيين في الوثيقة المهنية للمعهد "[تضارب المصالح](#)".

لا يجوز لعضو المعهد أو المنشأة المرخصة أن يقدم مشورة للعميل أو أن يمثل في أمر ينطوي على تضارب في المصالح أو مخاطرة كبيرة تؤدي إلى تضارب المصالح، بخلاف الحالات التي يكون فيها جميع المشاركين أو المتأثرين قد قدموا موافقتهم المسبقة عن علم. ولا يجوز السعي للحصول على موافقة مبنية عن علم إلا عندما يكون عضو المعهد أو المنشأة المرخصة مقتنعاً بأن المضي قدماً رغم وجود تضارب في المصالح:

أ. في مصلحة جميع الأشخاص المتأثرين أو الذين قد يتأثرون.

ب. لا يحظره القانون.

وأن التضارب لن يمنع العضو أو المنشأة المرخصة من تقديم المشورة المختصة والدقيقة لمن قد يتأثرون.

يجب على كل عضو في المعهد يعمل بشكل مستقل أو ضمن منشأة غير مرخصة أو ضمن منشأة مرخصة أن:

أ. يحدد ويدير تضارب المصالح وفقاً لهذا المعيار المهني.

ب. يحتفظ بسجلات توثق القرارات المتخذة بشأن قبول المهام المهنية الفردية (وكذلك الاستمرار فيها عند الاقتضاء)، بالإضافة إلى توثيق الحصول على الموافقة المستنيرة المسبقة، وأي تدابير تم اتخاذها لتفادي نشوء تضارب في المصالح.

3.3 إن تحقيق المستويات المطلوبة من الاستقلالية والموضوعية لتولي المهام الفردية، واحترام سريتها والحفاظ عليها، وتحديد تضارب المصالح المحتملة أو الفعلية وإدارتها أمور مهمة للغاية وغالباً ما تكون أعمال التقييم معقدة أو حساسة فيما يتعلق بتلك الأمور، ويجب على الأعضاء التصرف بحزم وفقاً للمعايير العامة التالية ومعايير التقييم المحددة.

3.4 قد تتطلب بعض الأغراض، أو التشريعات، أو اللوائح، أو قواعد الجهات التنظيمية، أو المتطلبات الخاصة بالعملاء (مثل تقييمات الإفراض المضمون – يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 2](#)) الالتزام بمعايير إضافية محددة من قبل العضو، تكون مكملة للمتطلبات العامة أدناه، وذلك من أجل تحقيق مستوى محدد من الاستقلالية. وغالباً ما تُعرّف هذه المعايير الإضافية مستوى الاستقلالية المطلوب، وقد تستخدم مصطلحات مثل "خبير مستقل"، أو "خبير مقيم"، أو "مقيم مستقل"، أو "مقيم مستقل دائم"، أو "مقيم مناسب". وينبغي على العضو التأكيد على التزامه بهذه المعايير عند قبول المهمة وفي تقرير التقييم، بما يطمئن العميل وأي طرف ثالث يعتمد على التقرير إلى أن هذه المعايير الإضافية قد تم استيفاؤها.

3.5 يتم تعريف المعلومات السرية في الوثيقة المهنية للمعهد على أنها "المعلومات السرية، سواء أكانت محتفظاً بها أو منشورة إلكترونياً أو شفهاً أو في صورة ورقية". ويجب اعتبار معلومات العميل سرية إذا تم الاطلاع عليها من خلال العلاقة المهنية ولم تكن متاحة للجمهور. وقد تكون المعلومات التي يتم جمعها في سياق أعمال التقييم ذات حساسية عالية في السوق، ما يجعل الحفاظ على سريتها أمراً بالغ الأهمية.

3.6 يجب ألا ينتهك الأعضاء السرية المطلوبة عند تقديم التقارير إلى العملاء وفقاً [للفقرة 2.2\(ج\) من معيار أداء التقييم 6](#) فيما يتعلق بالإشارة إلى "المدخلات الرئيسية المستخدمة". ووفقاً للوثيقة المهنية للمعهد "[تضارب المصالح](#)"، يكون لواجب السرية دائماً الأسبقية على واجب الإفصاح، رهناً بالتجاوزات القانونية.

3.7 يُعد خطر الإفصاح عن المعلومات السرية أيضاً عاملاً جوهرياً يجب على المقيم النظر فيه عند تحديد ما إذا كان هناك تعارض محتمل في المصالح أم لا، أو وفقاً لما تعرفه الوثيقة المهنية للمعهد "[تضارب المصالح](#)" باسم "تضارب المعلومات السرية" (التعريف 4.2(ج)). ومن الضروري في بعض الأحيان الإفصاح عن بعض تفاصيل مشاركة المقيم في موضوع التقييم، وإذا تعذر الإفصاح بالشكل الكافي دون انتهاك واجب السرية، يتعين على العضو رفض المهمة.

3.8 واجب السرية مستمر ودائم، ويشمل العملاء الحاليين والسابقين والمحتملين.

3.9 بالرغم من أنه لا يمكن حصر الحالات التي قد ينشأ عنها تهديد لاستقلال العضو أو موضوعيته في سياق التقييم كافة يجب دائماً اعتبار القائمة التالية بمثابة تهديد محتمل أو فعلي يتطلب اتخاذ الإجراء المناسب كما هو محدد في الوثيقة المهنية للمعهد "[تضارب المصالح](#)":

- العمل لمصالح بائع ومشتري العقار أو الأصل في الصفقة نفسها
- العمل لطرفين أو أكثر يتنافسون على الفرصة نفسها.
- التقييم للمقرض وتقديم المشورة للمقرض أو الوسيط أيضاً.

- تقييم عقار أو أصل سبق تقييمه لعميل آخر من قبل المقيم نفسه أو المنشأة.
- إجراء تقييم لاستخدام طرف ثالث حيث تربط منشأة المقيم علاقات مالية أخرى مع العميل.
- تقييم مصالح كلا الطرفين في صفقة تأجير.

كما يذكر الأعضاء بأنه من المهم الأخذ في الاعتبار مصلحة أي أطراف ثالثة في التقييم، ومدى اعتمادهم عليه.

3.10 يمكن أن ينشأ تهديد لموضوعية العضو عند مناقشة نتيجة التقييم قبل اكتماله مع العميل أو طرف آخر له مصلحة في التقييم. وفي حين أن هذه المناقشات ليست غير مشروعة، وقد تكون مفيدة لكل من العضو والعميل، يجب أن يحذر العضو من التأثير المحتمل لهذه المناقشات على واجبه الأساسي في تقديم رأي موضوعي وفي حال إجراء مثل هذه المحادثات، يجب على العضو توثيقها بسجل مكتوب يتضمن تفاصيل الاجتماعات أو المناقشات، وكلما قرر العضو تغيير التقييم المبدئي نتيجة لذلك يجب تدوين أسباب ذلك بعناية. يمكن أن تكون السجلات والملاحظات رقمية أو مبنية على نسخة من الاجتماعات المسجلة، ولكن يجب أن تكون قابلة للتقديم للأطراف الثالثة المعنية عند الحاجة.

3.11 قد يحتاج العضو إلى مناقشة مسائل مختلفة، مثل التحقق من الحقائق والمعلومات الأخرى ذات الصلة (على سبيل المثال: تأكيد نتائج مراجعات الإيجار أو توضيح حدود العقار) قبل تكوين رأي أولي في القيمة وفي أي مرحلة من مراحل عملية التقييم، تتيح هذه المناقشات للعميل فرصة لفهم وجهة نظر العضو وأدلتها، ومن المتوقع أن يفصح العميل عن الحقائق كافة أو المعلومات ذات الصلة بمهمة التقييم، بما في ذلك تلك المتعلقة بالمعاملات الخاصة بالعقار أو الأصل أو الالتزام.

3.12 عند تقديم المشورة الأولية للعميل أو مسودة تقرير أو تقييم قبل اكتماله يجب على العضو أن يذكر أن:

- الرأي مؤقت وبخضع لاستكمال التقرير النهائي.
- المشورة مقدمة لأغراض العميل الداخلية فقط.
- لا يجوز بأي حال نشر أي مسودة أو الإفصاح عنها.
- وفي حال وجود مسائل ذات أهمية جوهرية لم تُدرج يجب الإشارة صراحةً إلى استبعادها.

3.13 عندما تحدث مناقشات مع العميل بعد تقديم المواد أو الآراء الأولية يجب أن يتم توثيقها في سجل مكتوب، وذلك لإثبات وإظهار بوضوح، أن هذه المناقشات لم تؤثر على رأي العضو أو تُعطى انطباعاً بذلك، باستثناء ما يتعلق بتصحيح معلومات غير دقيقة أو إدراج بيانات إضافية تم تقديمها لاحقاً.

3.14 لإثبات أن المناقشات لم تؤثر على استقلالية العضو، ينبغي أن يتضمن السجل المكتوب للمناقشات مع العميل حول مسودات التقارير أو التقييمات العناصر التالية:

- المعلومات المقدمة، أو الاقتراحات المطروحة، فيما يتعلق بالتقييم.
- كيف تم استخدام تلك المعلومات للنظر في تغيير المسائل أو الآراء الجوهرية؟
- أسباب تغيير التقييم أو عدم تغييره.

3.15 إذا طُلب ذلك، ينبغي إتاحة هذا السجل لمراجعي الحسابات أو أي طرف آخر له مصلحة مشروعة وجوهرية في التقييم، بما في ذلك الجهة التنظيمية للمعهد.

4 الفصل بين المستشارين

4.1 لدى المعهد إرشادات صارمة للحد الأدنى من المعايير التي يجب اعتمادها بمجرد الحصول على "الموافقة المسبقة عن علم" وفقاً لوثيقة المعهد تضارب المصالح، عند فصل المستشارين الذين يعملون لصالح العملاء 'المتعارضين' يجب أن يكون أي ترتيب يُعرف في بعض النطاقات القضائية باسم 'حاجز المعلومات' - قوياً بما يكفي لعدم إتاحة أي فرصة لنقل المعلومات أو البيانات من مجموعة من المستشارين إلى مجموعة أخرى، ويُعد هذا اختباراً صارماً للغاية إذ لا يكفي مجرد اتخاذ "خطوات معقولة" لضمان إدارة الفصل بفعالية.

4.2 لذلك، يجب أن يخضع أي ترتيب من هذا النوع لإشراف "مسؤول الالتزام"، ويجب أن يوافق عليه العملاء المعنيون كما هو موضح أدناه، مع استيفاء جميع المتطلبات التالية:

- أ. يجب أن يكون الأشخاص الذين يمثلون العملاء المتعارضين مختلفين وهذا يشمل موظفي السكرتارية وغيرهم من موظفي الدعم.
- ب. يجب فصل هؤلاء الأشخاص أو فرق العمل فصلاً مادياً، على الأقل أن يكونوا في أجزاء مختلفة من المبنى، إن لم يكن في مباني مختلفة تماماً.
- ج. يجب ألا تكون المعلومات أو البيانات، بأي طريقة كانت، في متناول 'الجانب الآخر' في أي وقت، وإذا كانت خطية، يجب أن تُحفظ في أماكن منفصلة ومغلقة بما يرضي مسؤول الالتزام، أو أي مسؤول مستقل آخر رفيع المستوى في المنشأة.
- د. مسؤول الالتزام أو المسؤول المستقل الآخر رفيع المستوى:

1. ينبغي أن يشرف على إعداد الترتيبات ومتابعتها أثناء تنفيذها، مع اعتماد التدابير والضوابط المناسبة لضمان فعاليتها.

2. يجب ألا يكون له دور في أي من التعليمات.

3. ينبغي أن تكون له صلاحيات كافية داخل المنظمة تمكنه من العمل دون عوائق.

هـ. ينبغي أن يكون هناك تعليم وتدريب مناسبان في المنشأة على المبادئ والممارسات المتعلقة بإدارة تضارب المصالح.

4.3 من غير المرجح أن تكون الترتيبات فعالة دون تخطيط شامل، حيث يجب أن تكون إدارتها جزءاً راسخاً من ثقافة/المنشأة.

5 الإفصاحات التي تهم العامة أو التي قد تعتمد عليها أطراف ثالثة

5.1 متطلبات الإفصاح

5.1.1 يمكن الاعتماد على أنواع معينة من التقييم من أطراف أخرى غير العميل الذي طلب التقرير أو الجهة الموجه إليها التقرير. وتشمل أمثلة هذا النوع من التقييم ما يلي:

- القوائم المالية المنشورة.
 - هيئة السوق المالية، أو جهة مماثلة.
 - المنشورات أو نشرات الاكتتاب أو التعاميم.
 - خطط الاستثمار (أو برامج الاستثمار كما يطلق عليها في أمريكا)، والتي قد تأخذ أشكالاً عدة حسب الاختصاصات القضائية
 - عمليات الاستحواذ أو الاندماج.
- عندما يكون التقييم لأصل(أصول)/التزام(التزامات) تم تقييمه مسبقاً من قبل العضو أو المنشأة المرخصة من المعهد لأي غرض، **يجب** الإفصاح عما يلي في شروط التعاقد والتقرير وفي أي منشور يشير إلى التقييم:

- اعتماد الأطراف الثالثة.
- العلاقة مع العميل.
- التعاقدات السابقة.
- سياسة التناوب.
- مدة المسؤولية عن التوقيع.
- نسبة الأتعاب.

5.1.2 من المعروف أنه في حالات مثل، على سبيل المثال لا الحصر، التقييمات المتكررة وتقييمات المحافظ (يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 9](#)) قد تبرز اعتبارات عملية تتعلق بالإفصاحات المشار إليها أعلاه، ويُعد التعامل مع هذه الإفصاحات وتنفيذها بشكل مناسب من الجوانب المهمة التي يجب مراعاتها في بداية أي مهمة تقييم. كما قد تكون [الفقرة 1.3 من معيار أداء التقييم 1](#) ذات أهمية خاصة، نظراً لأنها تتناول الحالات التي تُجرى فيها التقييمات ضمن إطار اتفاقيات خدمة رئيسة.

5.1.3 يجوز تعديل الإفصاحات المطلوبة بموجب هذا المعيار أو توسيع نطاقها، وفقاً لما تفرضه المتطلبات المعمول بها في دولة أو ولاية معينة، أو تلك التي يتم إدماجها ضمن المعايير الوطنية ذات الصلة (حيث ينطبق [القسم 4 من المعيار المهني 1](#)).

5.1.4 للاطلاع على المتطلبات المعدلة أو الموسعة فيما يتعلق بالتقييم لأغراض الإقراض المضمون، يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 2](#).

5.2 اعتماد الأطراف الثالثة

5.2.1 عندما يُحتمل أن يعتمد طرف ثالث محدد على التقييم ويمكن تحديده منذ البداية، يجب تقديم الإفصاحات المنصوص عليها في هذا القسم مباشرة لذلك الطرف قبل البدء في تنفيذ التقييم. ويجب أيضاً الإفصاح عن أي ظروف قد يحصل فيها المقيم أو المنشأة على مكاسب من المهمة تتجاوز الأتعاب أو العمولات المتعارف عليها. ويهدف ذلك إلى منح الطرف الثالث فرصة مناسبة للاعتراض على تنفيذ المهمة، إذا رأى أن استقلالية العضو وموضوعيته قد تكون مهددة.

5.2.2 غير أن الأطراف الثالثة، في كثير من الحالات، تكون عبارة عن مجموعة واسعة من الأفراد مثل المساهمين في شركة، وهو ما يجعل الإفصاح المسبق لكل الأطراف المعنية غير عملي بشكل واضح. في مثل هذه الحالات، تكون أول فرصة عملية للإفصاح في التقرير النهائي نفسه أو في أي وثيقة منشورة يُشار إليها فيه. وفي هذه الحالة، يتحمل العضو مسؤولية أكبر تتمثل في النظر، قبل قبول المهمة، فيما إذا كانت تلك الأطراف الثالثة التي يُتوقع اعتمادها على التقييم، ستقبل أن أي مشاركة أو مصلحة تتطلب الإفصاح لن تؤثر بشكل غير مبرر على استقلالية وموضوعية العضو. يرجى الاطلاع على القسم 5.8 أدناه لمزيد من التفاصيل حول الإفصاحات المتعلقة بفئات معينة من التقييم.

5.2.3 التقييمات التي تُعد للنشر العام أو تلك التي يُتوقع أن تعتمد عليها أطراف ثالثة تكون في كثير من الأحيان خاضعة لمتطلبات قانونية أو تنظيمية. وفي هذه الحالات، غالباً ما تكون هناك شروط محددة يجب أن يستوفيها العضو ليعترف برأيه كمستقل وموضوعي فعلاً. وفي حال عدم وجود مثل هذه الاشتراطات، يتحمل العضو مسؤولية ضمان وجود وعي كافٍ بالتضارب المحتمل في المصالح أو أي تهديدات أخرى لاستقلاليته وموضوعيته.

5.3 العلاقة مع العميل والتعاقدات السابقة

5.3.1 رغم اشتراط تمتع العضو بالاستقلالية والنزاهة والموضوعية كما هو موضح أعلاه، لا يُطلب منه الإفصاح عن جميع علاقات العمل السابقة أو الحالية مع العميل ومع ذلك، يجب على العضو الرجوع إلى المبادئ الواردة في الوثيقة المهنية للمعهد "تضارب المصالح" والالتزام بها. وفي حال وجود أي شك، يُوصى بالإفصاح لتقادي أي لبس.

5.3.2 لكشف أي تضارب محتمل في المصالح، عندما يكون العضو أو منشأته قد شارك في شراء أصل أو أكثر لصالح العميل خلال الاثني عشر شهراً السابقة لتاريخ المهمة أو تاريخ الاتفاق على شروطها (أيهما أسبق)، أو خلال فترة زمنية محددة بموجب القوانين المعمول بها في ولاية قضائية معينة، يجب على العضو الإفصاح عن التفاصيل التالية المتعلقة بهذه الأصول:

- استلام رسوم أولية.
- التفاوض على عملية الشراء نيابةً عن العميل.

5.3.3 عند النظر في الإفصاحات المطلوبة في الوثيقة المهنية للمعهد "تضارب المصالح"، من الضروري تحديد هوية "العميل" و"المنشأة" بدقة.

5.3.4 توجد أشكال متعددة من العلاقات التي ينبغي أخذها في الاعتبار عند تحديد هوية العميل والمنشأة. وفقاً للحد الأدنى من شروط التعاقد (يرجى الاطلاع على **معيّار أداء التقييم 1**) ومتطلبات إعداد التقارير (يرجى الاطلاع على **معيّار أداء التقييم 6**)، يُقصد بالعمل الكيان الذي يوافق على شروط التعاقد والذي يُوجّه إليه التقرير، بينما تُعد المنشأة هي الجهة المُحددة في وثيقة تأكيد شروط التعاقد والتقرير نفسه.

5.3.5 يُفترض اعتبار الشركات المرتبطة ارتباطاً وثيقاً ضمن مجموعة واحدة بمثابة عميل واحد أو منشأة واحدة إلا أن تعقيد الهياكل المؤسسية الحديثة يعني أن بعض الكيانات قد تكون على صلة قانونية أو تجارية غير مباشرة بالعمل الذي تتعامل معه منشأة العضو. وقد تنشأ صعوبات عملية في التعرف على مثل هذه العلاقات، مثل تلك القائمة بين شركاء منشأة العضو في دول أو ولايات أخرى والعمل. كما أن العلاقة التجارية القائمة بين العضو وطرف ثالث غير العميل قد تثير تهديداً محتملاً أو تصوراً بوجود تضارب في الاستقلالية.

5.3.6 يتوقّع من العضو إجراء استفسارات معقولة تتناسب مع طبيعة المهمة وظروفها؛ ولا يُطلب منه تحديد كل علاقة محتملة، بشرط أن يلتزم بالمبادئ الواردة في هذا المعيار.

5.3.7 فيما يلي أمثلة على الحالات التي تتعلق فيها متطلبات الإفصاح وتشمل أطرافاً أخرى غير الجهة التي تصدر تعليمات التقييم:

- الشركات التابعة لشركة قابضة هي التي أصدرت التعليمات.
- إذا كانت التعليمات صادرة من شركة تابعة، فقد يكون من اللازم الإفصاح عن علاقات مع شركات أخرى مرتبطة بنفس الشركة القابضة.
- عندما يصدر طرف ثالث تعليمات التقييم بصفته وكلياً عن كيانات قانونية متعددة، مثل مديري صناديق استثمار عقاري.

5.3.8 تنطبق اعتبارات مماثلة عند تحديد نطاق منشأة العضو لأغراض الإفصاح، حيث قد تكون هناك كيانات قانونية منفصلة في مواقع مختلفة وتقوم بأنواع مختلفة من العمل. قد لا يكون من المناسب تضمين جميع المنظمات المرتبطة بالمنشأة التي تقوم بالتقييم، حيث تكون الأنشطة بعيدة أو غير جوهرية - على سبيل المثال، لا تتضمن تقديم تقييم للأصول أو مشورة مماثلة. ومع ذلك، إذا كانت هناك سلسلة من الكيانات المرتبطة ارتباطاً وثيقاً تعمل تحت أسلوب مشترك، فينبغي الإفصاح عن مدى علاقة العميل بجميع تلك الكيانات - على سبيل المثال: منشأة يقوم جزء منها بإجراء التقييمات وجزء آخر يقوم بتقديم جميع المشورات الأخرى المتعلقة بالعقارات وإدارتها.

5.3.9 قد تفرض معايير التقييم الوطنية أو القضائية أو اللوائح المحلية متطلبات إضافية. التغييرات الرئيسية:

5.4 سياسة التناوب

5.4.1 لا يُطلب من المنشأة الإفصاح عن سياستها الخاصة بالتناوب إلا في الحالات التي يُقدّم فيها/المقيم سلسلة من التقييمات على مدار فترة زمنية. أما في حال كانت المهمة تُجرى لأول مرة أو تُعد مهمة لمرة واحدة فقط، فلا يوجد ما يدعو للتعليق على أي سياسة عامة تتعلق بالتناوب.

5.4.2 عندما يشغل/المقيم المسؤول عن التقييم المنصب نفسه لفترة طويلة تمتد لعدة سنوات، فقد تنشأ حالة من الألفة المفرطة مع العميل أو الأصل محل التقييم، مما قد يؤثر تصوراً بأن استقلالية العضو وموضوعيته قد أصبحت محل شك. ويمكن الحد من هذا التصور من خلال اعتماد سياسة لتناوب المقيم المسؤول.

5.4.3 تعود طريقة تنظيم المنشأة لسياسة تناوب المسؤولين عن التقييمات إلى تقدير المنشأة نفسها، وذلك بعد مناقشة الأمر مع العميل عند الاقتضاء ومع ذلك، يُوصي المعهد بأن يكون العضو الذي يوقع على تقرير التقييم، بغض النظر عن درجته أو موقعه في الهيكل التنظيمي للمنشأة، مسؤولاً عن المهام لفترة زمنية محدودة وتُحدد هذه الفترة بناءً على ما يلي:

- عدد مرات تكرار التقييم.
- وجود إجراءات رقابية أو مراجعة داخلية، مثل "الجان التقييم"، التي تساهم في تعزيز دقة عملية التقييم وموضوعيتها.
- اتباع أفضل الممارسات المهنية المعمول بها في المجال.

5.4.4 يعتبر المعهد أنه من الممارسات الجيدة، وإن لم تكن إلزامية، أن يتم تناوب المقيم المسؤول على كل فترة لا تتجاوز سبع سنوات، وقد تتطلب معايير التقييم الوطنية أو اللوائح المحلية معايير إضافية.

5.4.5 في حال عدم قدرة المنشأة على تنفيذ التناوب وفقاً لما سبق، يتعين عليها أن تُقيم ما إذا كان من المناسب المضي قدماً في تنفيذ مهمة التقييم من عدمه.

5.4.6 في بعض الأسواق أو لأغراض تقييم معينة، تُنشأ "الجان تقييم" يتولى العميل أو مدير التقييم أو اللجنة المعنية من قبله اختيار المنشأة أو المقيم من بين قائمة معتمدة مسبقاً. وفي مثل هذه الحالات، يمكن للمنشآت والأعضاء، متى كان ذلك مناسباً، السعي للانضمام إلى هذه اللجان كوسيلة لتعزيز حوكمة التقييم وتطبيق مبدأ التناوب بين المنشآت والمقيمين.

5.5 مدة المسؤولية عن التوقيع

5.5.1 يهدف هذا المتطلب إلى تزويد أي طرف ثالث بمعلومة واضحة حول الفترة الزمنية التي ظل فيها العضو يوقع بشكل مستمر على التقييمات المعدة للعرض نفسه، كما يتطلب أيضاً الإفصاح عن المدة التي كانت خلالها منشأة العضو تُجري تقييمات للأصل ذاته لصالح العميل نفسه، بما يشمل مدى تلك العلاقة وطبيعتها.

5.5.2 فيما يخص العضو نفسه، يجب أن يُركّز الإفصاح على الفترة المستمرة التي تحمل فيها العضو مسؤولية التقييم حتى تاريخ إعداد التقرير. ومن الممكن أن يكون العضو قد وقع على تقارير سابقة لأغراض مماثلة، لكنه لم يتحمل تلك المسؤولية بشكل متواصل بسبب تطبيق سياسة التناوب في المنشأة (كما تم توضيحه أعلاه)، وبالتالي، لا يُطلب تضمين الفترات التي لم يكن فيها مسؤولاً ضمن الإفصاح.

5.5.3 لا يلزم العضو بتقديم بيان مفصل بجميع الخدمات أو المهام التي أدتها منشأته لصالح العميل وكيفية تقديم عبارة موجزة وواضحة تُفصح عن طبيعة الأعمال الأخرى التي تم تنفيذها، ومدة العلاقة فيما يتعلق بالغرض المحدد.

5.5.4 أما إذا لم تكن هناك أي علاقة أخرى خارج نطاق تعليمات التقييم الحالية، فيجب تضمين بيان صريح يوضح ذلك.

5.6 التعاقدات السابقة

5.6.1 يهدف هذا المتطلب إلى الكشف عن أي تضارب محتمل في المصالح عندما يكون العضو أو منشأة العضو قد قام بتقييم الأصل للغرض نفسه، أو شارك في شرائه لصالح العميل، سواء خلال فترة الاثني عشر شهراً السابقة لتاريخ التقييم، أو خلال فترة زمنية ومعايير أخرى تم تحديدها أو اعتمادها في ولاية قضائية معينة.

5.6.2 عندما يُقدّم التقييم بغرض إدراجه في وثيقة منشورة للجمهور، أو في وثيقة قد تعتمد عليها أطراف ثالثة، يتعين على العضو تقديم الإفصاحات التالية:

- أ. في حال كان التقييم يتعلق بأصل سبق أن تم تقييمه من قبل العضو أو منشأته للغرض نفسه:
 - يجب تضمين بيان في شروط التعاقد يوضح سياسة المنشأة بشأن تناوب المقيّم المسؤول عن التقييم.
 - كما يجب أن يتضمن التقرير، وأي منشور يُشير إليه، إفصاحاً عن مدة المسؤولية المستمرة للمقيّم عن تقديم التقييمات للعميل للغرض نفسه، بالإضافة إلى الفترة التي قامت خلالها منشأة المقيّم بتنفيذ تعليمات التقييم للعميل نفسه بصفة مستمرة.
 - ب. توضيح طبيعة العلاقة بين منشأة المقيّم والعميل ومدتها، لأي غرض آخر بخلاف التقييم محل التقرير.
 - ج. إذا تضمن التقرير، أو أي منشور يُشير إليه، أصولاً استحوذ عليها العميل خلال الفترة المشار إليها في الفقرة 5.6.1 أعلاه، وكان العضو أو منشأته قد قام فيما يخص هذه الأصول بـ:
 - تلقي أتعاب أولية.
 - التفاوض على عملية الشراء نيابة عن العميل.

فيجب تقديم بيان واضح بذلك، متضمناً، حيثما كان ذلك مناسباً، مصادقة التقرير وفقاً لما ورد في الفقرة 5.7.1 أدناه.

5.6.3 قد تتطلب معايير التقييم الوطنية أو اللوائح المحلية تطبيق معايير إضافية.

5.6.4 للاطلاع على المتطلبات الإضافية أو المعدلة فيما يتعلق بالتقييم لأغراض الإقراض المضمون، يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي](#).

5.7 نسبة الأتعاب 5.7

5.7.1 ينبغي تقديم بيان يوضح ما إذا كانت نسبة إجمالي الأتعاب المستحقة من العميل خلال السنة السابقة مقارنة بإجمالي دخل منشأة العضو خلال نفس السنة تُعد قليلة (أقل من 5%)، أو مهمة (بين 5% و 25%)، أو كبيرة (أكثر من 25%).

5.7.2 وقد تتطلب معايير التقييم الوطنية أو اللوائح المحلية تطبيق معايير إضافية.

5.8 الإفصاحات الأخرى 5.8

5.8.1 يجب توخي الحذر للتأكد من أنه بالإضافة إلى الإفصاحات المختلفة المطلوبة بموجب **معايير أداء التقييم 1 و 4 و 6**، يتم تقديم جميع الإفصاحات الأخرى المطلوبة لتقييم أو غرض معين، وتتضمن متطلبات الإفصاح التي قد تتطلب معلومات أكثر تحديداً تتعلق بغرض التقييم ما يلي:

- المشاركة المهمة.
- حالة العضو.
- متطلبات محددة تتعلق بالاستقلالية.
- معرفة العضو ومهاراته.
- نطاق الاستقصاءات.
- إدارة أي تضارب في المصالح.
- أسلوب التقييم.
- الإفصاحات المطلوبة من أي هيئة تنظيمية تحكم غرض التقييم.

6 مراجعة التقييم 6

6.1 عرّف مراجعة التقييم في **المعيار الدولي للتقييم 101** "نطاق العمل" **وقائمة المصطلحات**، وقد تشمل مراجعة القيمة، أو مراجعة عملية التقييم، أو كليهما معاً.

6.2 قد يُكلف المقيّم بمراجعة تقييم أعدده مقيّم آخر بالكامل أو جزء منه في ظروف تشمل ما يلي، مع ملاحظة أن القائمة ليست شاملة:

- تقديم المساعدة في دراسة تقييم المخاطر.
- إبداء الرأي بشأن تقييم منشور، مثل ما يحدث في حالات الاستحواذ.
- التعليق على التقييمات المُعدة للاستخدام في الإجراءات القانونية.

6.3 يجب إجراء مراجعة التقييم وفقاً **للمعيار المهني 1، والمعيار المهني 2**، والوثيقة المهنية للمعهد "تضارب المصالح" وجميع الأجزاء الأخرى ذات الصلة من هذه المعايير، كما يجب أن تكون مراجعة التقييم متوافقة مع معايير التقييم الدولية، مع ملاحظة أن هذا قد يشمل مراجعة القيمة ومراجعة عملية التقييم أو كليهما، وتتضمن معايير التقييم الدولية شروطاً في **المعايير 101 و 106** حول نطاق العمل وإعداد التقارير والتوثيق لمراجعة التقييم.

6.4 تختلف مراجعة التقييم عن تدقيق التقييم، والذي قد يخضع لمتطلبات مهنية أو تنظيمية خاصة لم يتم تناولها في هذا السياق، كما تختلف عن التقييم المستقل لعقار أو أصل أو التزام سبق أن ورد في تقرير صادر عن مقيم آخر.

6.5 قد تُشكّل مراجعة عملية التقييم جزءاً من مراجعة التقييم أو تمثلها بالكامل، وهي تركز على مدى الامتثال لمعايير التقييم الدولية ولمعايير الكتاب الأحمر العالمية، وتختلف بذلك في نطاقها عن مراجعة القيمة المفصلة أدناه.

6.6 عند إجراء مراجعة للقيمة – والتي قد تُشكّل جزءاً من مراجعة التقييم أو تمثلها بالكامل – يُتوقع من العضو أن يقوم، بالرجوع إلى تاريخ التقييم والحقائق والظروف المحيطة بالأصل في ذلك الوقت، بما يلي:

- تكوين رأي حول مدى ملاءمة التحليل الوارد في العمل قيد المراجعة.
- التحقق مما إذا كانت الآراء والاستنتاجات الواردة، عند الاقتضاء، موثوقة.
- التأكد من أن التقرير يعكس آراء واستنتاجات مناسبة وغير مضللة.

6.7 يجب إجراء مراجعة التقييم في سياق المتطلبات المنطبقة على العمل قيد المراجعة، ويجب على العضو تطوير وتسجيل وتقديم الآراء والاستنتاجات مع أسباب أي اختلاف أو عدم امتثال.

6.8 يجب ألا يقوم العضو بإجراء مراجعة تقييم أعده مقيم آخر بغرض الإفصاح أو النشر، ما لم يكن في حوزة العضو كل الحقائق والمعلومات ذات الصلة التي اعتمد عليها المقيم الأول.

7 مسؤولية التقييم

7.1 لتجنب الشك، بمجرد معالجة الأمور الأولية المختلفة المذكورة أعلاه بشكل كافٍ، يجب أن تُعد كل مهمة تنطبق عليها هذه المعايير العالمية من قبل مقيم محدد باسمه أو تحت إشرافه، ويقبل المسؤولية عنها ويكون مؤهلاً بشكل مناسب (كما هو معرف في [الفقرة 2.1 من المعيار المهني \(2\)](#)). وهو المقيم المسؤول.

7.2 عندما يتم إعداد التقييم بالاعتماد على مدخلات مقدمة من أعضاء أو مقيمين آخرين، أو في حال تضمين تقرير تقييم منفصل يغطي بعض الجوانب المحددة، تظل مسؤولية التقييم النهائي على عاتق المقيم المسؤول المحدد في [الفقرة 7.1 أعلاه](#)، ومع ذلك، يمكن الإشارة إلى المشاركين الآخرين في التقييم، شريطة ضمان تقديم أي بيانات مطلوبة صراحة وفقاً لما تنص عليه [الفقرة 2.2 \(أ\) من معيار أداء التقييم 6](#).

7.3 لا يسمح المعهد بإعداد التقييم باسم المنشأة (على الرغم من أن معايير التقييم الدولية تسمح بذلك). ومع ذلك، يعتبر استخدام عبارة "الصالح أو نيابة عن" تحت توقيع المقيم المسؤول بديلاً مقبولاً.

7.4 لا يوصى الأعضاء على الإشارة إلى أي تقييم أو تقرير بأنه "رسمي" أو "غير رسمي"؛ لأن هذه المصطلحات قد تؤدي إلى سوء فهم، خاصة فيما يتعلق بمدى الاستقصاء و الافتراضات التي قد يكون العضو قد أجراها أو وضعها.

7.5 يجب على الأعضاء توخي الحذر الشديد قبل السماح باستخدام التقييمات لأغراض أخرى غير تلك المتفق عليها أصلاً، ومن المحتمل ألا يدرك المستلم أو القارئ تماماً الطبيعة المقيدة للتقييم وأي تحفظات في التقرير، وقد يتم اقتباسه خارج السياق. علاوة على ذلك، قد ينشأ تضارب في المصالح لم يكن ذا صلة بالمهمة الأصلية؛ لذلك، من الضروري أن تعالج شروط التعاقد والتقرير هذا الخطر بشكل مناسب. (يرجى الاطلاع أيضاً على [القسم 4](#) أعلاه).

الجزء الرابع: معايير التقييم الفنية والأدائية

معيار أداء التقييم (1) - شروط التعاقد (نطاق العمل)

1 المبادئ العامة

1.1 تصف شروط التعاقد الشروط الأساسية المطبقة على تقديم التقييم وتشمل (على سبيل المثال لا الحصر):

- الأصل (الأصول) والالتزام (الالتزامات) محل التقييم.
- المستخدمين المقصودين للتقرير، إن وجدوا.
- الاستخدام المقصود من التقييم.
- المسؤوليات الرئيسة للأطراف المعنية.

1.2 عادةً ما يتم الاتفاق على شروط التعاقد بين العميل والمقيّم عند استلام التعليمات وقبلها لأول مرة (أي عند التأكيد الأولي للتعليمات)، وفي جميع الحالات، يجب أن يتم ذلك قبل تقديم أي مشورة تقييم، بما في ذلك تسليم مسودة تقييم أو تقرير. ومع ذلك، من المعروف أن مهام التقييم قد تتراوح بين تقييم أصل واحد وتقييم محفظة كبيرة، وبالتالي قد تختلف إمكانية تأكيد جميع المتطلبات الدنيا منذ البداية بحسب نطاق المهمة.

1.3 قد تكون هناك اتفاقية خدمة رئيسية موجودة بالفعل بين العميل والعضو أو المنشأة المرخصة من المعهد، وعندما توجد مثل هذه الاتفاقية، لا يُطلب دائماً من العضو إكمال شروط تعاقد إضافية منفصلة ومع ذلك، يجب على العضو تأكيد وتوثيق أي بنود إضافية مطلوبة كتابياً لتلبية المتطلبات الدنيا للفقرة 3.1 من معيار أداء التقييم 1.

1.4 ينبغي على الأعضاء توخي الحذر لفهم احتياجات ومتطلبات عملائهم بشكل كامل، وإدراك أنه قد تكون هناك مناسبات يحتاجون فيها إلى توجيه العملاء لاختيار المشورة الأكثر ملاءمة للظروف المعطاة.

1.5 باختصار، يجب أن تنقل شروط التعاقد فهماً واضحاً لمتطلبات وعملية التقييم، ويجب أن تُصاغ بمصطلحات يمكن قراءتها وفهمها من قبل شخص ليس لديه معرفة مسبقة بالأصل محل التقييم، ولا بعملية التقييم.

- 1.6 يجب الاتفاق على شكل وتفاصيل تقرير التقييم المقترح وأي وثائق داعمة بين العضو والعميل، وتسجيلها كتابةً في شروط التعاقد، ويجب أن تكون متناسبة مع المهمة - وكما هو الحال في التقييم نفسه - أن تكون مهنية وكافية ومناسبة للغرض والاستخدام المقصود للتوضيح، المعايير التي يجب الالتزام بها صراحةً عند إصدار تقرير التقييم موضحة في **معايير أداء التقييم 6**. وهي تعكس بشكل عام المتطلبات المنصوص عليها هنا، ولكن مع بعض التفاصيل الإضافية.
- 1.7 عندما يحدد المقيم أو العميل أن التقييم قد يحتاج إلى أن يعكس قيماً فعلياً أو متوقعاً للتسويق، يجب الاتفاق على تفاصيل هذا القيد وذكرها في شروط التعاقد، ويجب عدم استخدام مصطلح 'قيمة البيع القسري' (يرجى الاطلاع على **القسم 11 من معايير أداء التقييم 2**).
- 1.8 بحلول وقت اكتمال التقييم، وقبل إصدار التقرير، يجب أن تكون جميع المسائل ذات الصلة قد تم إبلاغها للعميل بالكامل وتوثيقها بشكل مناسب، وذلك للتأكد من أن التقرير لا يحتوي على أي تعديل على شروط التعاقد الأولية لا يعرفه العميل، كما يجب إبلاغ وتوثيق أي تغييرات على شروط التعاقد قبل اكتمال التقييم والاتفاق عليها خطياً.

2 شكل شروط التعاقد

- 2.1 قد يكون لدى المنشآت نموذج موحد لشروط التعاقد أو شروط تعاقد دائمة تتضمن العديد من الشروط الدنيا المطلوبة في معايير الكتاب الأحمر العالمية، وقد يحتاج المقيم إلى تعديل مثل هذا النموذج للإشارة إلى المسائل التي سيتم توضيحها لاحقاً.
- 2.2 على الرغم من أن الشكل الدقيق لشروط التعاقد قد يختلف من حالة إلى أخرى - فعلى سبيل المثال، قد تخضع بعض التقييمات الداخلية لتعليمات دائمة أو لسياسات أو إجراءات داخلية أخرى - إلا أنه يتعين على المقيمين إعداد شروط تعاقد مكتوبة لجميع مهام التقييم، سواء كانت مخصصة للاستخدام الداخلي أو الخارجي، ولا يمكن التأكيد بما فيه الكفاية على المخاطر المحتملة التي قد تترتب في حال أثبتت استفسارات لاحقاً ولم تكن معايير مهمة التقييم موثقة توثيقاً كافياً.

3 شروط التعاقد (نطاق العمل)

3.1 يجب أن تتناول شروط التعاقد المسائل التالية:

- أ. هوية المقيم وحالته.
- ب. هوية العملاء.
- ج. هوية المستخدمين المقصودين.
- د. تحديد الأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) محل التقييم.
- هـ. عملة التقييم.

- أ. الغرض من التقييم.
 - ب. أسس القيمة المستخدمة.
 - ج. تاريخ التقييم.
 - د. طبيعة ومدى عمل المقيّم - بما في ذلك الاستقصاءات - وأي قيود عليها.
 - هـ. طبيعة ومصدر (مصادر) المعلومات التي سيعتمد عليها المقيّم.
 - و. جميع الافتراضات والافتراضات الخاصة التي سيتم وضعها.
 - ز. شكل التقرير.
 - ح. القيود على استخدام وتوزيع ونشر التقرير.
 - ط. تأكيد أن التقييم سيتم وفقاً لمعايير التقييم الدولية أو معايير الكتاب الأحمر العالمية للمعهد.
 - ي. أساس احتساب الأتعاب.
 - ك. إذا كانت المنشأة مسجلة في المعهد، يجب الإشارة إلى إجراءات المنشأة لمعالجة الشكاوى، مع توفر نسخة عند الطلب.
 - ل. بيان بأن الامتثال لهذه المعايير قد يخضع للرقابة بموجب قواعد السلوك واللوائح التأديبية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين.
 - م. بيان يحدد أي قيود على المسؤولية المتفق عليها.
 - ن. النظر في أي عوامل بيئية واجتماعية وحوكمة مهمة.
- 3.2 سنستعرض كل عنوان بمزيد من التفصيل فيما يلي، ويحدد النص بالخط العريض المبادئ الرئيسية، ويحدد النص المصاحب كيفية تفسير المبادئ وتنفيذها في الحالات الفردية.

أ) هوية المقيم المسؤول وحالته

يجب أن تشمل شروط التعاقد عبارة تؤكد أن:

- التقييم سيكون مسؤولية المقيم المسؤول المحدد باسمه، فلا يسمح المعهد بإعداد التقييم باسم 'المنشأة'.
- المقيم المسؤول في وضع يسمح له بتقديم تقييم موضوعي وغير متحيز بطريقة أخلاقية وبكفاءة.
- ما إذا كان للمقيم أو منشأة المقيم صلة جوهرية أو مشاركة في الأصل محل التقييم أو الأطراف الأخرى في مهمة التقييم، وإذا كانت هناك أي عوامل أخرى يمكن أن تحد من قدرة المقيم على تقديم تقييم محايد ومستقل، فيجب الإفصاح عن تلك العوامل.
- المقيم لديه الكفاءة اللازمة لإجراء مهمة التقييم، وإذا احتاج المقيم إلى طلب مساعدة جوهرية من آخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب المهمة (بما في ذلك استخدام ودور المتخصص والمنظمات الخدمية)، فيجب أن تكون طبيعة هذه المساعدة ومدى الاعتماد عليها واضحة ومتفقا عليها ومسجلة.

التنفيذ

- 1 يعد استخدام عبارة "الصالح ونيابة عن" المنشأة بديلاً مقبولاً للموقع المحدد عند إصدار التقرير، وإذا أجرى التقييم عضوٌ تحت إشراف مقيم مؤهل بشكل مناسب، يجب على المقيم المشرف أن يتأكد ويقنع بأن العمل المنجز يفي بنفس المعايير المطلوبة كما لو كان هو المسؤول الوحيد عن المهمة.
- 2 قد يُطلب من المقيم لبعض الأغراض أن يذكر ما إذا كان يعمل كمقيم داخلي أو خارجي، وعندما يكون المقيم ملزماً بالامتثال لمتطلبات إضافية تتعلق بالاستقلالية، سيتم تطبيق القسم 3 من المعيار المهني 2.
- 3 عند النظر في مدى أي مشاركة جوهرية، سواء كانت سابقة أو حالية أو مستقبلية، يجب على المقيم تحديد هذه المشاركة في شروط التعاقد، وفي حالة عدم وجود أي مشاركة جوهرية سابقة، يجب تقديم بيان بذلك في شروط التعاقد وتقرير التقييم (يرجى الاطلاع على الفقرة 2.2 (أ) (4) من معيار أداء التقييم 6). وتوجد إرشادات إضافية حول الاستقلالية والموضوعية في المعيار المهني 2.
- 4 ينبغي على المقيم التأكيد في التقرير أنه يستوفي أي معايير تنظيمية أو قانونية لتعيينه.
- 5 بما يتعلق بكفاءة المقيم، يمكن أن يقتصر البيان على التأكيد بأن المقيم ومنشأته يتمتعان بمعرفة كافية بالسوق المعني على المستويات المحلية والوطنية والدولية (حسب الاقتضاء)، وبالمهارات والفهم المطلوبين لإجراء التقييم بكفاءة. ولا يلزم تقديم تفاصيل إضافية، وعندما تنطبق الشروط المنصوص عليها في القسم 3 من المعيار المهني 2، يجب تقديم إفصاح مناسب بهذا الشأن.

ب) هوية العملاء

- من الضروري تحديد الأشخاص الذين يتم إعداد مهمة التقييم لصالحهم عند تحديد شكل التقرير ومحتواه، وذلك لضمان تضمينه معلومات مناسبة لاحتياجاتهم، كما يجب الاتفاق مع العميل على أي قيود تتعلق بمن يجوز له الاعتماد على مهمة التقييم، وتوثيق هذه القيود بشكل واضح.
- وقد يكون العملاء داخليين (أي عندما يُعد التقييم لصالح صاحب العمل)، أو خارجيين (أي عندما يتم تكليف المقيم من قبل عميل من طرف ثالث).

التنفيذ

- 1 عند تلقي طلبات التقييم من ممثلي العميل، يجب على المقيم التأكد من تحديد هوية العميل بشكل صحيح وهذا أمر مهم خصوصاً في الحالات التالية (على سبيل المثال لا الحصر):
- عندما يقدم الطلب مدراء الشركة، ولكن العميل هو الشركة والمدراء لديهم كيان قانوني منفصل.

- أو عندما يُطلب التقييم لأغراض الاقتراض، وعلى الرغم من أن التقرير مُعد لصالح المقترض أو كيان يعمل لصالح المقرض (مثل شركة لإدارة الخدمات)، قد يكون التقرير للمقرض أو الشركات التابعة له أو أعضاء اتحاد مالي، إلخ
- أو عندما يُطلب التقييم لإدارة العقار أو الإيرادات المتعلقة بالعقار، وعلى الرغم من أن المستشار المالي أو المحامي قد كلف المقيم بذلك، فقد يكون التقرير لمالك العقار.

ج) هوية المستخدمين المقصودين الآخرين، إن وجدو

من المهم التعرف على ما إذا كان هناك مستخدمون مقصودون آخرون لتقرير التقييم، وتحديد هويتهم واحتياجاتهم، وذلك لضمان أن شكل التقرير ومحتواه يلبي تلك الاحتياجات، وللتحقق من عدم وجود تضارب في المصالح.

التنفيذ

- 1 يجب على المقيم تحديد ما إذا كانت هناك أي أطراف غير العميل يُتوقع أن تعتمد على التقييم.
- 2 في كثير من الحالات، يكون العميل هو الطرف الوحيد الذي سيعتمد على التقييم. أما الاتفاق على توسيع نطاق الاعتماد ليشمل أطرافاً ثالثة، فيزيد من المخاطر المترتبة على المقيم بشكل كبير.
- 3 في الظروف الاعتيادية، يجب أن يؤكد المقيمون في شروط التعاقد أنهم لا يجيزون لأي طرف ثالث الاعتماد على تقرير التقييم. وإذا تم منح إذن لطرف ثالث بالاعتماد على التقييم، فيجب دراسة ذلك بعناية وتوثيق الشروط التي يتم بموجبها هذا الاعتماد. ما يوجب توخي أقصى درجات الحذر لضمان أن أي شروط عمل ذات صلة – مثل حدود المسؤولية – تنطبق أيضاً على الأطراف الثالثة المصرح لها بالاعتماد على التقييم، مع التأكد من عدم تعريض المقيم دون قصد لخطر ادعاء تلك الأطراف بأن واجب الرعاية يشملها. وينصح المقيمون في مثل هذه الحالات بطلب المشورة القانونية عند الحاجة.

د) تحديد الأصل (الأصول) والالتزام (الالتزامات) محل التقييم:

يجب تحديد الأصل والالتزام محل التقييم في مهمة التقييم بوضوح، مع الحرص على التمييز بين الأصل والالتزام، والمصلحة في الأصل أو الالتزام أو الحق في استخدامه حسب مقتضى الحال، ويكون العميل مسؤولاً عن دقة واكتمال تحديد الأصل (الأصول) والالتزام (الالتزامات) محل التقييم بوضوح.

إذا كان التقييم لأصل أو التزام يُستخدم مع أصول أو التزامات أخرى، فسيكون من الضروري توضيح ما إذا كانت تلك الأصول أو الالتزامات:

- مشمولة في مهمة التقييم.
- مستثناة لكن يفترض توفرها.
- مستثناة ويفترض عدم توفرها.

إذا كان التقييم لحصة نسبية محتفظ بها في أصل أو التزام، فسيكون من الضروري توضيح العلاقة بين الحصة النسبية محل التقييم بالنسبة لجميع الحصص النسبية الأخرى والتزامات ملكية الحصة النسبية، إن وجدت، تجاه مالكي الحصص النسبية الأخرى.

يجب إيلاء عناية خاصة عند تحديد المحافظ والمجموعات والأجزاء ومجموعات العقارات. ويتعين على المقيم أخذ ما يلي بعين الاعتبار:

- كيفية تجميع الأصول أو تجزئتها.
- تحديد فئات العقارات أو الأصول المختلفة.
- أي افتراضات عامة أو خاصة تتعلق بالظروف التي يمكن بموجبها عرض العقارات أو الأصول أو الالتزامات أو المجموعات في السوق.

في بعض الحالات، يتم الاحتفاظ بعقارات عالية القيمة ضمن منشآت ذات غرض خاص، وهي كيانات اعتبارية تنشأ أحياناً لأغراض تتعلق بالكفاءة الضريبية عند نقل المصلحة في العقار. وعند تكليف المقيم بتقييم عقار محتفظ به ضمن منشأة ذات غرض خاص، من الضروري أن يُبين بوضوح أن نطاق المهمة يشمل تقييم المصلحة في العقار ذاته – وليس المنشأة ذات الغرض الخاص التي تملكه – وذلك على افتراض أن نقل المصلحة في العقار سيتم من خلال بيع المنشأة ذات الغرض الخاص. أما إذا طلب العميل تقييم المنشأة ذات الغرض الخاص التي تحتفظ بالعقار، فلا يجوز قبول هذا التكليف إلا من قبل مقيمين لديهم الخبرة والمؤهلات المناسبة في تقييم الأعمال، ويحملون أي تراخيص أو تسجيلات قانونية مطلوبة لتقديم المشورة بشأن تقييم الشركات.

التنفيذ

- 1 يجب الإفصاح عن المصلحة القانونية وتوضيحها في كل أصل أو التزام. ويُعد هذا التوضيح ضرورياً لتمييز خصائص الأصل ككل عن المصلحة أو الحق محل التقييم.
- 2 عند تقييم مصلحة في عقار خاضع لعقد إيجار، قد يكون من الضروري توضيح أي تحسينات قام بها المستأجرون، وبيان ما إذا كانت هذه التحسينات ستؤخذ في الاعتبار أو تستبعد عند تجديد أو مراجعة عقد الإيجار، أو ما إذا كانت قد تُشكل أساساً لمطالبة المستأجر بالتعويض عند إخلاء العقار.
- 3 في حال تقييم ملكية حصة نسبية (نسبة مئوية من الكل) في العقار، يتعين على المقيم تحديد مستوى السيطرة الذي تمثله تلك النسبة، وكذلك الإفصاح عن أي حقوق يمتلكها أصحاب الحصص النسبية الأخرى قد تؤثر على قابلية تسويق المصلحة محل التقييم، مثل حق الشفعة (الشراء الأول) في حال بيع الحصة.
- 4 عندما يُثار شك بشأن ما إذا كان الأصل يشكل عقاراً أو أصلاً منفرداً، يجب على المقيم أن يقوم "بتجميع" أو "تقسيم" العقارات للتقييم على النحو الذي يُرجح اتباعه في حالة البيع الفعلي للمصلحة أو المصالح محل التقييم. ومع ذلك، ينبغي دائماً مناقشة هذا الخيار مع العميل، ويجب توثيق الأسلوب المعتمد في شروط التعاقد، ثم تأكيده لاحقاً في تقرير التقييم.

5 للحصول على مزيد من الإرشادات حول المحافظ والمجموعات ومجموعات العقارات، بما في ذلك شكل التقارير، يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 9](#).

6 للالتزامات غير المالية، يرجى الاطلاع على [معياري التقييم الدولي 220](#). الالتزامات غير المالية هي التزامات تتطلب أداء غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات.

هـ) عملة التقييم

يجب أن يحدد المقيم العملة التي سيتم بها التعبير عن تقييم الأصل والالتزام.

هذا الشرط مهم بشكل خاص في مهام التقييم التي تشمل أصولاً والتزامات في أكثر من سلطة قضائية وتدفقات نقدية بعملة متعددة.

التنفيذ

1 إذا وجب تحويل التقييم إلى عملة غير عملة الدولة التي يوجد فيها الأصل، يجب الاتفاق على أساس سعر الصرف.

و) الغرض من التقييم

يجب تحديد الغرض من إعداد مهمة التقييم بشكل واضح، إذ من الضروري ضمان عدم استخدام مشورة التقييم خارج السياق المحدد لها أو لأغراض لم تُعد من أجلها.

وغالباً ما يؤثر الغرض من التقييم على اختيار أساس (أو أسس) القيمة المستخدمة، أو قد يكون هو العامل المحدد لها.

التنفيذ

1 إذا رفض العميل الإفصاح عن الغرض من التقييم، يجب أن يدرك المقيمون أن هذا قد يصعب الامتثال الكامل لجميع متطلبات هذه المعايير العالمية.

وفي حال قرر المقيم المضي قدماً في تنفيذ المهمة، يجب إخطار العميل كتابياً بأن هذا الإغفال سيُذكر صراحةً في تقرير التقييم وفي هذه الحالة، يجب عدم نشر التقرير أو مشاركته مع أطراف ثالثة.

2 يجب أن تنص شروط التعاقد على أنه لا يجوز استخدام التقييم لأي غرض آخر غير ذلك الذي تم الاتفاق عليه مسبقاً مع العميل.

ز) أساس (أسس) القيمة المستخدمة

يجب أن يكون أساس التقييم ملائماً للغرض من التقييم، كما يجب ذكر مصدر تعريف أي أساس للقيمة تم استخدامه، أو توضيح هذا الأساس بشكل مناسب.

التنفيذ

1 عندما يُعرف أساس التقييم صراحةً في هذه المعايير العالمية (بما في ذلك الأسس المحددة في معايير التقييم الدولية)، يجب ذكر التعريف بالكامل، وإذا كان التعريف مصحوباً بإطار مفاهيمي مفصل أو مواد توضيحية أخرى، فليس من الضروري إعادة ذكر ذلك الإطار أو التوضيح. ومع ذلك، هناك حرية في إعادة ذكره إذا رأى المقيم أن ذلك سيساعد العميل على فهم الأسباب وراء أساس القيمة المعتمد بشكل أفضل.

2 لأغراض محددة، مثل إعداد التقارير المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أو نتيجة لمتطلبات السلطة القضائية المعنية، قد يكون من الضروري اعتماد أساس قيمة محدد. وفي جميع الحالات الأخرى، فإن الأساس (الأسس) المناسب هو مسألة تتعلق بالحكم المهني للمقيّم.

3 من المعروف أنه قد يُطلب، في بعض الأغراض، تقديم قيمة متوقعة إلى جانب التقييم الحالي. ويجب أن تتوافق هذه التقديرات مع المعايير القضائية أو الوطنية السارية. (يرجى الاطلاع على [معيّار أداء التقييم 2](#)).

ج) تاريخ التقييم

قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ إصدار تقرير التقييم أو عن تاريخ إجراء الاستقصاءات أو استكمالها. وفي حال حدوث ذلك، يجب توضيح هذه التواريخ بشكل واضح ومميز.

التنفيذ

1 يجب الاتفاق مع العميل على تاريخ التقييم بشكل صريح، ولا يجوز الافتراض بأن تاريخ التقييم هو نفسه تاريخ إعداد التقرير.

2 في الحالات التي تتعلق فيها المشورة المقدمة بتاريخ مستقبلي، يُرجى الاطلاع على [الفقرة 2.2\(و\)](#) من [معيّار أداء التقييم 6](#) [والقسم 12](#) من معيار أداء التقييم 2 فيما يتعلق بمتطلبات إعداد التقارير.

ط) طبيعة ومدى عمل المقيّم – بما في ذلك الاستقصاءات – وأي قيود عليها

ي) يجب تحديد وتسجيل أي قيود أو محددات على المعاينة والبحث والتحليل لغرض مهمة التقييم في شروط التعاقد.

إذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متوفرة بسبب أن ظروف المهمة تقيد البحث، وإذا تم قبول المهمة، يجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات أو افتراضات خاصة ضرورية نتيجة للقيود وتسجيلها في شروط التعاقد.

التنفيذ

1 قد يطلب العميل أحياناً خدمة مقيدة؛ فعلى سبيل المثال، قد يفرض ضيق الجدول الزمني لإعداد التقرير صعوبة في التحقق من بعض الحقائق التي يتم التأكد منها عادةً من خلال المعاينة أو الاستقصاءات المعتادة. كما قد يُطلب التقييم استناداً إلى مخرجات نموذج التقييم الآلي (AVM). ويجدر التنويه إلى أن تقديم نتائج مستخرجة من نموذج التقييم الآلي، إذا خضعت لحكم مهني إضافي من قبل العضو، يُعد بمثابة تقديم تقييم خطي لأغراض هذه المعايير (يرجى الاطلاع على [الفقرة 1.3 من المعيار المهني 1](#)). وبناءً عليه، يجب أن يكون المقيمون على دراية بالآثار المترتبة على قبول أو تعديل نتائج نموذج التقييم الآلي بشكل يدوي. وتشمل الخدمة المقيدة أيضاً أي قيود على الافتراضات المتبناة [لمعيّار أداء التقييم 4](#).

2 لا مانع من أن يطلب العميل أحياناً هذا المستوى من الخدمة، ولكن من واجب المقيّم مناقشة متطلبات واحتياجات العميل قبل إعداد التقرير. وغالباً ما يشار إلى مثل هذه التعليمات، عندما تتعلق بالعقارات، باسم تقييمات "عابرة" أو "مكتبية" أو "خارجية".

3 ينبغي للمقيّم أن يأخذ في الاعتبار ما إذا كان القيد معقولاً، مع مراعاة الغرض من التقييم المطلوب، وقد يفكر المقيّم في قبول المهمة وفقاً لشرط معينة، على سبيل المثال ألا يتم نشر التقييم أو الإفصاح عنه لأطراف ثالثة.

4 إذا رأى المقيّم أن تقديم التقييم غير ممكن حتى على أساس مقيد، فيجب عليه رفض المهمة.

5 عند تأكيد قبول تعليمات تنطوي على قيود، يجب على المقيّم أن يوضح بجلاء أن طبيعة القيود، وأي افتراضات ترتبت عليها، وأثرها المحتمل على دقة التقييم، سيتم ذكرها بوضوح في التقرير (يرجى الاطلاع على أيضاً معايير أداء التقييم 6).

6 يتضمن معايير أداء التقييم 4 المتطلبات العامة المتعلقة بالمعاينات.

(ك) طبيعة ومصدر (مصادر) المعلومات التي سيعتمد عليها المقيّم

يجب تحديد طبيعة ومصدر أي معلومات ذات صلة سيتم الاعتماد عليها خلال عملية التقييم، إلى جانب توضيح نطاق أي تحقق سيجريه المقيّم بشأن تلك المعلومات، مع الاتفاق عليها وتوثيقها بشكل صريح.

ولأغراض هذه الفقرة، يفهم مصطلح "المعلومات" بأنه يشمل البيانات وغيرها من المدخلات ذات الصلة بالتقييم.

التنفيذ

1 عندما يُقدّم العميل معلومات يُمكن الاعتماد عليها، يكون على المقيّم مسؤولية تحديد تلك المعلومات بوضوح ضمن شروط التعاقد، وذكر مصدرها عند الاقتضاء وفي جميع الأحوال، يجب على المقيّم أن يُقيم مدى إمكانية الاعتماد على المعلومات المقدمة، مع الحرص على عدم تجاوز نطاق خبرته أو مؤهلاته المهنية.

2 قد يتوقع العميل من المقيّم تقديم رأي مهني – وقد يرغب المقيّم بدوره في ذلك – بشأن مسائل اجتماعية أو بيئية أو قانونية قد تؤثر على التقييم. لذلك، يجب على المقيّم أن يوضح في تقريره أي معلومات ينبغي التحقق منها من قبل المستشارين القانونيين للعميل أو أي أطراف مختصة أخرى، وذلك قبل الاعتماد على التقييم أو نشره. راجع أيضاً البند (س) المتعلق بالنظر في أي عوامل بيئية واجتماعية وحوكمة جوهريّة.

(ل) جميع الافتراضات والافتراضات الخاصة التي سيتم وضعها

يجب تحديد وتسجيل جميع الافتراضات والافتراضات الخاصة التي سيتم وضعها في إجراء وإعداد تقرير مهمة التقييم.

- الافتراضات: هي أمور معقولة يمكن قبولها كحقائق في سياق مهمة التقييم دون تحقيق أو تحقق محدد، وهي أمور بمجرد ذكرها، يجب قبولها لفهم التقييم أو المشورة الأخرى المقدمة.
- الافتراض الخاص: هو افتراض يفترض إما حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يتبناها عادةً المشاركون في السوق في معاملة في تاريخ التقييم.

يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وذات صلة فقط، مع مراعاة الغرض من مهمة التقييم المطلوبة.

التنفيذ

1 - غالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح تأثير الظروف المتغيرة على القيمة.

ومن الأمثلة على الافتراضات الخاصة:

- أن المبنى المقترح قد اكتمل بالفعل في تاريخ التقييم.
- أن عقداً محدداً كان موجوداً في تاريخ التقييم ولكنه لم يكتمل بالفعل.
- أن يتم تقييم الأداة المالية باستخدام منحني عائد يختلف عن الذي يستخدمه المشاركون في السوق.

2 يمكن العثور على مزيد من الإرشادات حول الافتراضات والافتراضات الخاصة، بما في ذلك حالة القيم المتوقعة (أي الحالة المستقبلية للأصل أو أي عوامل ذات صلة بتقييمه) في [معايير أداء التقييم 2](#).

(م) شكل التقرير

يجب أن يحدد المقيم شكل التقرير وطريقة تسليمه للعميل.

التنفيذ

1 ينص [معايير أداء التقييم 6](#) على متطلبات إعداد التقارير، وعندما يتم الاتفاق على استبعاد أي من العناصر الأساسية لمحتوى التقرير، يُعد ذلك خروجاً عن المعايير، بشرط أن يتم الاتفاق عليه ضمن شروط التعاقد، وأن يُشار إليه بوضوح داخل تقرير التقييم، مع ضمان ألا يؤدي ذلك إلى إصدار تقرير مضلل أو غير ملائم لغرضه المهني.

2 لا يجوز وصف التقرير المعد وفقاً لهذا المعيار [ومعايير أداء التقييم 6](#) بأنه "شهادة" أو "بيان"، إذ إن استخدام مثل هذه المصطلحات قد ينطوي على تأكيد ضمني، وهو أمر غير مناسب ومع ذلك، يمكن للمقيم استخدام مصطلح "معتمد" أو تعبير مشابه داخل نص التقرير، إذا كان من المعروف أن التقييم معد لغرض يتطلب تصديقاً رسمياً على رأي القيمة.

3 يجب أن يكون المقيم على دراية بأن مصطلحات مثل: "شهادة القيمة"، و"شهادة التقييم"، و"بيان القيمة" تحمل معاني محددة في بعض الدول، وخاصة في السياقات القانونية وغالباً ما تشير هذه الوثائق إلى تأكيد مباشر لقيمة أو سعر، دون الحاجة إلى فهم السياق أو الافتراضات الأساسية أو المنهجية التحليلية الكامنة وراء الرقم المقدم، ويجوز للمقيم الذي سبق أن أعد تقييماً أو قدم مشورة تتعلق بصفقة تشمل الأصل محل التقرير، إعداد مثل هذا المستند عندما يُطلب منه ذلك في إطار نظام قانوني يفرض على العميل تقديمه.

(ن) القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير

يجب توضيح القيود عندما يكون من الضروري أو من المرغوب فيه تقييد استخدام مشورة التقييم أو تحديد من يمكنه الاعتماد عليها.

التنفيذ

- 1 يجب على المقيّم أن يبيّن بوضوح في التقرير الغرض المسموح لاستخدام التقييم، وأي قيود على توزيعه أو نشره.
- 2 لا تكون هذه القيود فعالة إلا إذا تم إخطار العميل بها مسبقاً.
- 3 ينبغي على المقيّم أن يأخذ في الاعتبار أن تغطية التأمين ضد مطالبات الأخطاء المهنية – بموجب وثائق تأمين التعويض المهني – قد تشترط أن يكون للمقيّم مؤهلات محددة، وأن يدرج بنود تقييد معينة في كل تقرير أو تقييم، وإذا كانت هناك مثل هذه الشروط، فيجب استخدام الصياغة المعتمدة حرفياً، ما لم توافق شركة التأمين على تعديلها أو التنازل عنها كلياً، وفي حال وجود أي شك، يتعين على المقيّم الرجوع إلى وثيقة التأمين الخاصة به قبل قبول المهمة.
- 4 في بعض الحالات، تكون التقييمات مخصصة لأغراض لا يمكن فيها استبعاد مسؤولية الطرف الثالث بموجب القانون أو بأمر من جهة تنظيمية وفي حالات أخرى، يعتمد الأمر على الاتفاق مع العميل أو على توضيح يقدمه المقيّم، مع مراعاة حكمه المهني.
- 5 يجب توخي الحذر عند إجراء تقييمات لأغراض الإقراض المضمون، وذلك لضمان معالجة جميع المسائل المتعلقة بمسؤولية الأطراف الثالثة بصورة واضحة ومناسبة.

س) تأكيد أن التقييم سيتم وفقاً لمعايير التقييم الدولية أو معايير الكتاب الأحمر العالمية للمعهد

يجب على المقيّم أن يقدم ما يلي:

- التأكيد على أنه سيتم إجراء التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) وأن المقيّم سيقدّر مدى ملاءمة جميع المدخلات المهمة أو (حسب متطلبات العملاء الخاصة).
 - التأكيد على ضرورة إجراء التقييم وفقاً لمعايير التقييم العالمية للمعهد، والتي تتضمن معايير التقييم الدولية، و(عند الاقتضاء) اللائحة الوطنية أو القانونية ذات الصلة.
- وحيثما كان ذلك مناسباً، يمكن اختصار هذا التأكيد بالإشارة إلى المعايير العالمية للكتاب الأحمر.
- وفي حال تطبيق المعايير العالمية للكتاب الأحمر، يجب إرفاق ملاحظة توضح أي حالات خروج عن المعايير، مع شرح أسبابها وتبريرها بشكل واضح، ولا يُعد الخروج عن المعايير مبرراً إذا كان من شأنه أن يؤدي إلى إصدار تقييم مضلل، وإذا تبين للمقيّم أثناء تنفيذ المهمة أن نطاق العمل لن يؤدي إلى تقييم متوافق مع معايير التقييم الدولية أو معايير الكتاب الأحمر العالمية، يتعين عليه إخطار العميل بذلك خطياً.

التنفيذ

- 1 لا يوجد فرق جوهري بين صيغ التأكيد المذكورة أعلاه، ويمكن استخدام أي منها بما يتناسب مع متطلبات مهمة التقييم، وقد يفضل بعض العملاء الحصول على تأكيد صريح بأن التقييم أُجري وفقاً لمعايير التقييم الدولية.

أما في الحالات الأخرى، فإن التأكيد على الالتزام بالمعايير العالمية للكتاب الأحمر يُعد تأكيداً مزدوجاً بالامتثال لمعايير التقييم الدولية من الناحية الفنية، وللمعايير المهنية الخاصة بالمعهد بشكل عام.

2 عند الإشارة إلى المعايير العالمية للكتاب الأحمر دون الإشارة إلى سَنَةِ الإصدار سيؤخذ بأنها تعني النسخة السارية في تاريخ إصدار تقرير التقييم.

وستكون هناك بعض الحالات التي يلزم فيها الإشارة إلى نسخة سابقة، على سبيل المثال عند إجراء مراجعة تقييم (يرجى الاطلاع على القسم 6 من المعيار المهني 2).

3 ينبغي أن يذكر إقرار الامتثال أي خروج عن المعايير العالمية للكتاب الأحمر (يرجى الاطلاع على القسم 6 من المعيار المهني 1).

4 عند اتباع معايير تقييم أخرى - خاصة بسلطة قضائية معينة- (يرجى الاطلاع على القسم 4 من المعيار المهني 1)، يجب تأكيد ذلك كجزء من الموافقة على شروط التعاقد.

ع) أساس حساب أتعاب خدمة التقييم

التنفيذ

1 يتم الاتفاق على الأتعاب مع العميل، ما لم يكن هناك أساس تحدده هيئة خارجية تربط الطرفين، ولا ينص المعهد على أي نطاق للأتعاب الموصى بها.

ف) إذا كانت المنشأة مسجلة في المعهد، يجب الإشارة إلى إجراءات الشكاوى الخاصة بالمنشأة، مع تقديم نسخة عند الطلب.

التنفيذ

1 تضمنين هذا الشرط للتأكيد على حاجة المنشآت المسجلة في المعهد للامتثال لقواعد السلوك الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

ص) إقرار بأن الامتثال لهذه المعايير قد يخضع للرقابة بموجب قواعد السلوك واللوائح التأديبية للمعهد الملكي للمساحين

القانونيين.

التنفيذ

1 الغرض من هذا البيان هو لفت انتباه العميل إلى إمكانية التحقيق في التقييم للتأكد من امتثاله لهذه المعايير.

2 تتوفر إرشادات حول نظام الرقابة، بما في ذلك المسائل المتعلقة بالسرية على موقع المعهد الإلكتروني.

3 يجب أن يكون العملاء على دراية بأن هذا البيان لا يمكن إدراجه من قبل أي مُقيّم ليس عضواً في منشأة خاضعة للتنظيم وفقاً للمعهد أو خاضعة لإجراءات بموجب القسم 8 من المعيار المهني 1.

ق) بيان حدود المسؤولية المتفق عليها

التنفيذ

1 ترتبط قضايا المخاطر والمسؤولية والتأمين ارتباطاً وثيقاً، وينبغي على الأعضاء التحقق من أحدث إرشادات المعهد المعمول بها في سلطاتهم القضائية على موقع المعهد الإلكتروني.

ر) النظر في أي عوامل بيئية واجتماعية وحوكمة مهمة

التنفيذ

- 1 يجب أن تتضمن شروط التعاقد أي متطلبات تتعلق بالنظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة.
- 2 قد تشمل المتطلبات أموراً تتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المرتبطة بأنشطة المُقيّم مثل دمج اعتباراتها في المعاينة والاستقصاء. وقد تشمل أيضاً موارد مثل بيانات الأداء، وتقييم المخاطر، والمعلومات المتعلقة بالتكلفة ذات الصلة التي قد تكون مطلوبة من العميل وخبراء إضافيين يتم تعيينهم وفقاً للفقرة 2.4 من المعيار المهني 2، ويجب النظر في هذه الموارد بالطريقة نفسها المشار إليها في الفقرة 3.2 (د) من معيار أداء التقييم 1، وفي كل حالة يجب على المُقيّم أن يحكم على مدى موثوقية المعلومات المقدمة، مع الحرص على إدراك حدود مؤهلاته وخبرته في هذا الخصوص وعدم تجاوزها، وعندما لا يكون لدى المُقيّم المؤهلات والخبرة للحكم على موثوقية موارد العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المقدمة التي قد تكون ذات صلة بالتقييم (مثل معلومات التكلفة في بعض الحالات)، يجب النظر في ذلك كجزء من القيود المشار إليها في الفقرة 3.2 (ط) من معيار أداء التقييم 1، مع وضع حدود مناسبة للمسؤولية كما هو مشار إليه في الفقرة 3.2 (ص) من معيار أداء التقييم 1.
- 3 يجب أن ينظر التقييم في التأثير المحتمل للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة على القيمة، إلى الحد الذي يمكن فيه تحديد وقياس هذه العوامل بشكل معقول، ويجب أن يكون مستوى النظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة متناسباً مع نوع الأصل أو الالتزام وموقعه والغرض من التقييم. وعند النظر، قد لا تكون هناك عوامل بيئية واجتماعية وحوكمة مهمة تؤثر على التقييم، وفي هذه الحالة يجب ذكر ذلك، مع التبرير المناسب.
- 4 يجب توضيح القيود ذات الصلة على اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في هذه المرحلة أيضاً، مثل- على سبيل المثال لا الحصر- توضيح أن التقييم لا يشكل تقييماً لمخاطر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة أو تصنيفاً لها.
- 5 يجب تحديد أي متطلبات للعميل والاتفاق عليها للنظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، بما في ذلك القياسات والاستراتيجيات المحددة التي تنطبق أو تتعلق بالعمل فقط في شروط التعاقد أو كتعليمات منفصلة، ويجب النظر في هذه المتطلبات بطريقة مناسبة لأساس القيمة وأي افتراضات خاصة.
- 6 ترد أمثلة على العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في معيار التقييم الدولي 104 البيانات والمدخلات "الملحق"، وستختلف أهمية هذه العوامل حسب مهمة التقييم التي يتم تنفيذها.

معيار أداء التقييم (2): أسس القيمة والافتراضات والافتراضات الخاصة

1 أسس القيمة

- 1.1 يجب على المُقيّم التأكد من أن أسس القيمة مناسب ومتسق مع الغرض من التقييم.
- 1.2 إذا استخدم المُقيّم أسس القيمة المحددة في هذه المعايير العالمية (بما في ذلك المحددة في معايير التقييم الدولية)، فيجب تطبيقها وفقاً للتعريفات والإرشادات ذات الصلة، بما في ذلك اعتماد أي افتراضات أو افتراضات خاصة مناسبة.
- 1.3 إذا تم استخدام أساس قيمة غير مُعرّف ضمن هذه المعايير العالمية (بما في ذلك أسس القيمة الواردة في معايير التقييم الدولية)، فيجب توضيحه وتحديد بوضوح في التقرير، مع الإشارة إلى أنه يُعدّ خروجاً عن المعايير، وذلك في حال كان استخدام هذا الأساس في مهمة التقييم اختيارياً وليس إلزامياً.

2 المبادئ العامة

- 2.1 أساس القيمة هو الافتراض الأساسي الذي تستند أو تستند عليه القيم المُقدمة ([قائمة مصطلحات معايير التقييم الدولية 10.03](#)).
- 2.2 الأسس التالية محددة في [معيار التقييم الدولي 102 الملحق A10-A60](#) ومعظمها شائع الاستخدام، وإن كان بعضها غير معتمد عالمياً في جميع الأسواق:
- القيمة السوقية (يرجى الاطلاع على [القسم 4](#) أدناه).
 - الإيجار السوقي (يرجى الاطلاع على [القسم 5](#) أدناه).
 - القيمة الاستثمارية (يرجى الاطلاع على [القسم 6](#) أدناه).
 - القيمة المنصفة.
 - القيمة التكاملية.
 - قيمة التصفية.

من الضروري التأكد من أن العميل يفهم القيمة التكاملية بشكل كامل عند استخدامها.

- 2.3 بالإضافة إلى ذلك، فإن القيمة العادلة (وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية) تستخدم على نطاق واسع وتُعرف بها عدة جهات (منها المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS))، وإن لم تكن على المستوى العالمي (يرجى الاطلاع على المزيد من التفاصيل في [القسم 7](#) أدناه).

2.4 بالنسبة لبعض مهام التقييم، ولا سيما تلك المرتبطة بسلطات قضائية معينة، قد توجد متطلبات إلزامية تقضي بتحديد أو اعتماد أساس مختلف للقيمة (كما هو الحال في بعض التشريعات)، وفي مثل هذه الحالات، **يجب** على المُقيّم تحديد الأساس المستخدم بوضوح أما إذا لم يكن اعتماد هذا الأساس إلزامياً، فيتوجب على المُقيّم توضيح سبب عدم ملائمة أساس القيمة المنصوص عليه في هذه المعايير العالمية (بما في ذلك أي لوائح صادرة عن السلطة القضائية ذات الصلة)، وذلك ضمن التقرير. (يرجى الرجوع إلى **القسم 4 من المعيار المهني 1**).

2.5 يجب تقديم أي تحليل للحساسية يتم تضمينه في الوثائق أو التقارير بعناية بحيث لا يقوض أساس القيمة المعتمد.

2.6 يحذر المُقيّمون من أن استخدام أساس قيمة غير معترف به أو خاص دون سبب وجيه قد يؤدي إلى مخالفة تتطلب أن تقرير التقييم **يجب** ألا يكون غامضاً أو مضللاً (يرجى الاطلاع على **القسم 1 من معيار أداء التقييم 6**).

2.7 يتضمن **معيار التقييم الدولي 102 ملحق أسس القيمة** مواد عن "فرضيات القيمة" لم يتم التطرق إليها هنا بالكامل.

3 أسس القيمة

3.1 يتحمل المُقيّم مسؤولية ضمان توافق أسس القيمة المعتمد مع الغرض من التقييم ومناسبته للظروف، وتخضع هذه المسؤولية للامتثال لأي متطلبات إلزامية، مثل التي تفرضها الأنظمة ومن المهم مناقشة الأساس الذي سيتم تبنيه وتأكيد مع العميل منذ البداية خاصةً عندما يكون الموقف غير واضح.

3.2 من المهم أن نلاحظ أن أسس القيمة لا تستبعد أحدها الآخر بالضرورة. فعلى سبيل المثال، القيمة الاستثمارية للممتلكات أو الأصول لطرف معين، أو القيمة المنصفة للممتلكات أو الأصول في التبادل بين طرفين محددين، قد تتطابق مع القيمة السوقية حتى لو تم استخدام معايير تقييم مختلفة.

3.3 نظراً لأن الأسس الأخرى بخلاف القيمة السوقية قد تنتج عنها قيمة لا يمكن الحصول عليها من عملية بيع فعلية، سواء أكانت في السوق العامة أم لا، **يجب** على المُقيّم التمييز بوضوح بين الافتراضات أو الافتراضات الخاصة التي تختلف عن تلك المناسبة في تقدير القيمة السوقية أو تضاف إليها، وترد أمثلة نموذجية لهذه الافتراضات والافتراضات الخاصة في **القسمين 9 و 10** أدناه.

3.4 **يجب** أن يضمن المُقيّم في جميع الحالات أن أساس القيمة معرف أو محدد بوضوح في كل من شروط التعاقد (نطاق العمل) والتقرير.

3.5 قد يُطلب من المُقيّم أن يقدم المشورة بشأن التقييم بناءً على معايير أخرى، وبالتالي قد تكون أسس القيمة الأخرى مناسبة وفي هذه الحالة، **يجب** تعريف أساس القيمة بالكامل وتوضيحه، والوفاء بمتطلبات **الفقرة 6.3 (ب) من المعيار المهني 1**.

4 القيمة السوقية

تُعرف القيمة السوقية في معييار التقييم الدولي 102 ملحق أسس القيمة A10.01 بأنها:

"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."

4.1 القيمة السوقية هي أساس القيمة المعترف به دولياً والمستخدم لفترة طويلة. وهي تصف التبادل بين أطراف غير مرتبطة وتعمل بحرية في السوق، وتمثل المبلغ الذي قد يظهر في عقد بيع افتراضي، أو مستند قانوني مماثل، في تاريخ التقييم، ويعكس جميع العوامل التي يجب أن يأخذها المشاركون في السوق في الاعتبار عند تقديم عروضهم ويعكس أعلى وأفضل استخدام للأصل. ويُعرف أعلى وأفضل استخدام للأصل في ملحق معيار التقييم الدولي 102 بأنه "الاستخدام، من منظور المشارك، الذي يحقق أعلى قيمة للأصل".

وهو استخدام الأصل الذي يزيد من إمكانياته إلى أقصى حد ويكون ممكناً ومسموحاً به قانونياً ومجدياً مالياً - ويمكن الاطلاع على شرح أكمل لأساس القيمة هذا في الفقرة A10.04 والقسم A90 من معييار التقييم الدولي 102 ملحق أسس القيمة.

4.2 تتجاهل القيمة السوقية أي تشوهات في الأسعار ناتجة عن القيمة الخاصة (وهي مبلغ يعكس خصائص محددة في الأصل لا تكتسب قيمة إلا بالنسبة لمشتري بعينه) أو القيمة التكاملية (القيمة التزاوجية). وتمثل القيمة السوقية السعر المرجح الذي يمكن تحقيقه للأصل في ظل ظروف متنوعة. وينطبق الإيجار السوقي (يرجى الرجوع إلى القسم 5) على تقدير الدفعات المتكررة وفق معايير مماثلة، بدلاً من احتساب القيمة الرأسمالية.

4.3 عند تطبيق *القيمة السوقية*، يجب أن يعكس مبلغ التقييم حالة السوق وظروفه الفعلية في تاريخ التقييم الفعلي، ويمكن الاطلاع على الإطار المفاهيمي الكامل للقيمة السوقية في القسم A10 من معييار التقييم الدولي 102 ملحق أسس القيمة.

4.4 على الرغم من تجاهل القيمة الخاصة، عندما يعكس السعر المعروف من المشترين المحتملين في السوق توقع حدوث تغيير في ظروف الأصل في المستقبل، ينعكس تأثير هذا التوقع على *القيمة السوقية*، ومن أمثلة الحالات التي قد يكون فيها توقع القيمة الإضافية التي يتم إنشاؤها أو الحصول عليها في المستقبل تأثيراً على القيمة السوقية ما يلي:

- احتمالية التطوير في حين لا يوجد إذن حالي للتطوير.
- احتمالية القيمة التكاملية والقيمة التزاوجية الناشئة من الاندماج مع ملكية أو أصل آخر، أو حقوق في الملكية نفسها أو الأصل في تاريخ مستقبلي.

4.5 ينبغي عدم الخلط بين تأثير القيمة الناشئ عن الافتراض أو الافتراض الخاص وبين القيمة الإضافية التي قد تنسب إلى أحد الأصول من قبل مشتر خاص.

4.6 في بعض الاختصاصات القضائية، يتم اعتماد "الاستخدام الأعلى والأفضل" كأساس للقيمة ويمكن تحديده إما بموجب النظام أو بواسطة ممارسة شائعة في دول أو ولايات معينة.

5 الإيجار السوقي: 5

يُعرف الإيجار السوقي في معيّار التقييم الدولي 102 ملحق أسس القيمة A20.01 بأنه:

"المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

- 5.1 يختلف الإيجار السوقي اختلافاً كبيراً وفقاً لشروط عقد الإيجار المفترض. وتعكس شروط التأجير المناسبة عادةً الممارسة الحالية في السوق التي يقع فيها العقار، على الرغم من أنه قد تكون هناك حاجة لتحديد شروط غير عادية لبعض الأغراض. وتؤثر بعض الأمور، مثل مدة عقد الإيجار وتكرار مراجعات الإيجار ومسؤوليات الأطراف عن الصيانة والمصروفات على الإيجار السوقي. ففي بعض الدول، قد تقيد العوامل القانونية الشروط التي قد يتم الاتفاق عليها، أو تؤثر على الشروط في العقد. وتحتاج هذه العوامل إلى أن تؤخذ في الاعتبار عند الحاجة.
- 5.2 عادةً ما يتم استخدام الإيجار السوقي للإشارة إلى المبلغ الإيجاري المحتمل لتأجير ملكية شاغرة، أو إعادة تأجير ملكية مؤجرة في حالة انتهاء عقد الإيجار الحالي، ولا يعد الإيجار السوقي أساساً مناسباً لتسوية مبلغ الإيجار المستحق بموجب شرط مراجعة الإيجار في عقد الإيجار، حيث يجب استخدام التعريفات والافتراضات المحددة في عقد الإيجار.
- 5.3 يجب على المُقيّم أن يوضح بجلاء شروط الإيجار الرئيسة التي تم افتراضها عند تقديم رأيه بشأن الإيجار السوقي. وفي حال كان من المتعارف عليه في سوق الإيجارات أن تتضمن الصفقة دفعة أو امتيازاً يُقدّمه أحد الطرفين للآخر كحافز لإبرام عقد الإيجار، وكان لهذا الأمر تأثير على المستوى العام للإيجارات المتفق عليها، فينبغي أن يُعبر عن الإيجار السوقي على هذا الأساس. ويجب على المُقيّم بيان طبيعة الحافز المفترض، إلى جانب الشروط المفترضة لعقد الإيجار.

6 القيمة الاستثمارية: 6

تُعرف القيمة الاستثمارية (القيمة الاستثمارية) في معيّار التقييم الدولي 102 ملحق أسس القيمة A40.01 كما يلي:

"قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به."

- 6.1 كما يشير التعريف، وعلى عكس القيمة السوقية، فإن أساس القيمة هذا لا يفترض معاملة افتراضية بل هو مقياس لقيمة فوائد الملكية للمالك الحالي أو للمالك المحتمل، مع الإقرار بأنها قد تختلف عن المشارك النموذجي في السوق، وغالباً ما يستخدم لقياس أداء أحد الأصول مقابل معايير الاستثمار الخاصة بالمالك.

القيمة العادلة (التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية في المعيار الدولي للتقارير المالية 13) هي: "السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس."

7.1 تتضمن الإرشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 نظرة عامة حول طريقة قياس القيمة العادلة.

7.2 يتمثل الهدف من قياس القيمة العادلة في تقدير السعر الذي تحدث به معاملة منظمة لبيع الأصل أو نقل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. وتوضح الإشارات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 للمشاركين في السوق وعملية البيع أن مفهوم القيمة العادلة بالنسبة لمعظم الأغراض العملية يتفق مع مفهوم القيمة السوقية، وبالتالي لن يكون هناك فرق في نتيجة التقييم.

7.3 يتطلب قياس القيمة العادلة تحديد ما يلي (هذه القائمة ليست شاملة):

- الأصل أو الالتزام المعين محل القياس (بما يتوافق مع وحدة الحساب).
- فرضية التقييم المناسبة للقياس بالنسبة للأصول غير المالية (بما يتوافق مع الاستخدام الأعلى والأفضل).
- السوق الأساسي (أو الأكثر مميزات) للأصل أو الالتزام.
- أسلوب (أساليب) التقييم المناسبة للقياس، مع مراعاة مدى توفر البيانات لإعداد مدخلات تمثل الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، ومستوى تسلسل القيمة العادلة داخل تلك المدخلات.

7.4 يجب على المُقيِّمين الذين يعدون تقييمات لإدراجها في القوائم المالية الاطلاع على المتطلبات المتعلقة بها – يرجى الاطلاع أيضاً على [الدليل التطبيقي 1](#).

8 تكاليف المعاملات

8.1 تمثل العديد من أسس القيمة، بما في ذلك القيمة السوقية والقيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، السعر المُقدَّر الذي يُتفق عليه لتبادل الأصل في السوق، دون احتساب تكاليف البيع التي يتحملها البائع أو تكاليف الشراء التي يتحملها المشتري، أو الضرائب المستحقة الدفع من أي من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة (يرجى الاطلاع على [معيار التقييم الدولي 102 ملحق أسس القيمة القسم 70](#)). ويجب أن تعكس هذه التقييمات السعر الذي سيتم الاتفاق عليه، وليس صافي المبلغ المستلم أو التكلفة الإجمالية للأطراف. وإذا طلب العميل تقديرًا لهذه التكاليف الإضافية، فيجب تقديمها بشكل منفصل عن القيمة المذكورة.

8.2 لا يعني ما سبق أنه ينبغي تجاهل أي تكاليف (أو ضرائب) قد يتحملها المشتري أو البائع المحتمل في معاملة فعلية عند تقدير القيمة السوقية أو القيمة العادلة. فهذه التكاليف، التي يتحملها المشاركون في السوق ضمن سياق المعاملة، تُعد عنصرًا جوهريًا في تحديد السعر الذي سيكونون مستعدين للاتفاق عليه.

فعلى سبيل المثال، عند استخدام أسلوب الدخل، فإن رسملة صافي الإيجار باستخدام معدل خصم صافي مقارن ستننتج رقمًا يمثل القيمة الرأسمالية، والذي يعكس إجمالي النفقات المتوقعة للمشتري، بما في ذلك التكاليف؛ ولذلك، ينبغي خصم التكاليف النموذجية التي يتكبدها المشتري من هذا الرقم للسماح بتحديد تكاليف المشتري الفعلية عند تقدير القيمة السوقية أو القيمة العادلة حتى لا يتم المبالغة في تقدير القيمة.

9 الافتراضات

الافتراض يُطرح عندما يكون من المعقول للمُقيّم قبول صحة شيء ما دون الحاجة إلى تحقيق أو تحقق محدد. يجب أن يكون أي افتراض من هذا القبيل معقولاً وذا صلة، مع مراعاة الغرض من التقييم.

9.1 التعريف الكامل للافتراض من قائمة المصطلحات هو كما يلي:

"فرضية يُسلم بصحتها وهي تتضمن حقائق أو شروطاً أو مواقف تؤثر على الأصل موضوع التقييم أو أسلوب التقييم، والتي لا تحتاج، من خلال الاتفاق، إلى تحقق من قبل المُقيّم كجزء من عملية التقييم."

9.2 غالباً ما يكون من الضروري ربط أساس القيمة بمجموعة من الافتراضات المناسبة (أو الافتراضات الخاصة – يرجى الاطلاع على **القسم 10** أدناه) التي تصف الحالة أو الوضع المفترض للعقار أو الأصل في تاريخ التقييم.

9.3 في كثير من الحالات، يرتبط الافتراض بقيد على نطاق الاستقصاءات أو الاستفسارات التي يجوز للمُقيّم القيام بها (يرجى الاطلاع على **معيّار أداء التقييم 4**)؛ لذا، يجب الاتفاق مع العميل على جميع الافتراضات التي يُحتمل تضمينها في تقرير التقييم، وإدراجها ضمن شروط التعاقد، وإذا تعذر تضمين هذه الافتراضات في شروط التعاقد، فيجب الاتفاق عليها كتابياً مع العميل قبل إصدار تقرير التقييم.

9.4 إذا تبين للمُقيّم من خلال المعاينة أو الفحص أن الافتراض المتفق عليه مسبقاً مع العميل قد لا يكون مناسباً، أو أن من الضروري اعتباره افتراضاً خاصاً، فيجب عليه مناقشة التعديلات المقترحة على الافتراض والمنهجية المتبعة مع العميل، مع توثيق تلك المناقشات بصورة مناسبة، وذلك قبل إتمام مهمة التقييم وتسليم التقرير.

9.5 يرجى الاطلاع أيضاً على **الدليل التطبيقي 8** فيما يخص التطبيقات العملية المتعلقة بالحقوق العقارية.

10 الافتراضات الخاصة

الافتراض الخاص بطرحه المُقيّم عندما يفترض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم أو التي لا يتبناها المشارك النموذجي في السوق في معاملة في ذلك التاريخ.

عندما تكون الافتراضات الخاصة ضرورية لتقديم التقييم المطلوب للعميل، يجب الاتفاق عليها صراحةً وتأكيداً خطياً للعميل قبل إصدار التقرير.

يمكن طرح الافتراضات الخاصة فقط إذا كان من الممكن اعتبارها واقعية ومناسبة وصالحة للظروف الخاصة للتقييم.

10.1 يمكن للمُقيّم أن يدرج في التقرير تعليقاً أو تقييماً لاحتماالية تحقق الافتراض الخاص. فعلى سبيل المثال، افتراض خاص بأنه تم منح إذن لتطوير الأرض قد يحتاج إلى أن يعكس تأثير أي شروط قد تُفرض على القيمة.

10.2 من الافتراضات الخاصة النموذجية أن العقار أو الأصل قد تم تغييره بطريقة محددة، على سبيل المثال، "القيمة السوقية على الافتراض الخاص بأن الأعمال قد اكتملت". بمعنى آخر، يفترض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

10.3 إذا طلب العميل تقييماً على أساس افتراض خاص يرى المُقيّم أنه غير واقعي، فينبغي رفض المهمة.

10.4 تشمل الحالات التي قد يكون من المناسب فيها وضع افتراضات خاصة ما يلي:

- تغيير سابق في الجوانب المادية للعقار أو الأصل، حيث يجب على المُقيّم أن يفترض أن تلك التغييرات لم تحدث.
- تغيير مقترح في الجوانب المادية للعقار، مثل مبنى جديد سيتم بناؤه أو مبنى قائم سيتم تجديده أو هدمه.
- معالجة التعديلات والتحسينات التي تتم بموجب شروط عقد الإيجار.
- تأثير العقار بالعوامل البيئية، بما في ذلك الطبيعية (مثل الفيضانات) أو غير الطبيعية (مثل التلوث) أو مشاكل الاستخدام الحالي (مثل استخدام غير مطابق).

10.5 فيما يلي بعض الأمثلة التوضيحية للافتراضات الخاصة فيما يتعلق بالحقوق العقارية:

- تم منح موافقة التخطيط (تقسيم المناطق) أو سيتم منحها لتطوير (بما في ذلك تغيير الاستخدام) العقار.
 - تم الانتهاء من مبنى أو أي تطوير مقترح آخر وفقاً لخطة ومواصفات محددة.
 - تم تغيير العقار بطريقة محددة (مثل إزالة معدات المعالجة) .
 - أن العقار الشاغر حالياً قد تم تأجيله بشروط محددة.
 - أن العقار المؤجر حالياً بشروط محددة كان شاغراً وانتهى عقد الإيجار.
 - أن التبادل يتم بين أطراف يكون لأحدهم أو أكثر مصلحة خاصة، وعليه تنشأ قيمة إضافية أو قيمة تكاملية (قيمة تزاوجية) كنتيجة لدمج المصالح، وينطبق هذا المثال فقط إذا لم يبد الطرف ذو المصلحة الخاصة رغبته في الاستحواذ على الأصل محل التقييم في تاريخ التقييم. إذا كان التبادل مع مشترٍ ذي مصلحة خاصة متوقعاً، فهذا جزء من الخلفية الواقعية للتقييم وبالتالي لا يعد افتراضاً خاصاً.
- ومع ذلك، يجب على المُقيّم أن يوضح أن أي قيمة تكاملية لن تنشأ في البيع لطرف ليس لديه مصلحة خاصة.

10.6 عندما تتعرض العقارات للتلف، فإن الافتراضات الخاصة قد تشمل:

- أن العقار تمت إعادته لحالته الأصلية (بما يعكس أي مطالبات تأمين) .
- تقييم الموقع كأرض خالية مع افتراض الحصول على إذن تطوير للاستخدام الحالي.
- تجديد أو إعادة تطوير لاستخدام مختلف، مع مراعاة احتمالية الحصول على التراخيص التطويرية اللازمة.

10.7 اعتماد بعض هذه الافتراضات الخاصة قد يقيد تطبيق القيمة السوقية، وغالباً ما تكون مناسبة عندما يكون العميل مُقرضاً وتستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح التأثير المحتمل للظروف المتغيرة على قيمة العقار كضمان.

10.8 عند إعداد التقييمات للقوائم المالية، يستبعد أساس القيمة العادي أي قيمة إضافية تعزى إلى الافتراضات الخاصة. ومع ذلك، إذا تم (بشكل استثنائي) طرح افتراض خاص، فيجب الإشارة إليه في أي مرجع منشور. (يرجى الاطلاع على [الفقرة 2.2\(ط\) و 2.2\(ل\) من معيار أداء التقييم 6](#)).

11 التقييمات التي تعكس قيود السوق الفعلية أو المتوقعة والبيع القسرية

عندما يحدد المُقيّم أو العميل أن التقييم قد يحتاج إلى أن يعكس قيوداً تسويقياً فعلياً أو متوقعاً، يجب الاتفاق على تفاصيل هذا القيد وتحديد في شروط التعاقد.

11.1 قد يُطلب من المُقيّم إجراء تقييم يعكس قيود السوق الفعلية أو المتوقعة، والتي قد تأخذ أشكالاً مختلفة عديدة.

11.2 إذا تعذر طرح عقار أو أصل إلى السوق بحرية أو بشكل كافٍ، فمن المحتمل أن يتأثر السعر سلباً قبل قبول المهمة لتقديم المشورة بشأن التأثير المحتمل للقيود، ويجب على المُقيّم التأكد مما إذا كان هذا ينشأ عن خاصية متأصلة في الأصل، أو في الحق الذي يتم تقييمه، أو من ظروف العميل، أو مزيج من كل هذه العوامل.

11.3 في حالة وجود قيد متأصل في تاريخ التقييم، يكون من الممكن عادةً تقييم تأثيره على القيمة، ويجب تحديد القيد في شروط التعاقد، وينبغي أن يكون واضحاً أن التقييم سيتم تقديمه على هذا الأساس، وقد يكون من المناسب أيضاً تقديم تقييم بديل على الافتراض الخاص بعدم وجود القيد في تاريخ التقييم لتوضيح تأثيره.

11.4 يلزم تقديم المزيد من العناية إذا لم يكن هناك قيد متأصل في تاريخ التقييم، ولكنه نتيجة متوقعة لحدث معين أو سلسلة من الأحداث، وبدلاً من ذلك، قد يطلب العميل إجراء تقييم على أساس قيد تسويقي محدد، وفي كلتا الحالتين، سيتم تقديم التقييم على الافتراض الخاص بأن القيد قد نشأ في تاريخ التقييم. ويجب تضمين الطبيعة الدقيقة للقيد في شروط التعاقد، وقد يكون من المناسب أيضاً تقديم تقييم بدون الافتراض الخاص لتوضيح التأثير الذي قد يحدثه القيد إذا نشأ.

11.5 الافتراض الخاص الذي يشير ببساطة إلى حد زمني للتصرف دون ذكر أسباب ذلك الحد لن يكون افتراضاً معقولاً. فمن دون فهم واضح لأسباب القيد، لن يكون المُقيّم قادراً على تحديد التأثير الذي قد يكون له على قابلية التسويق ومفاوضات البيع والسعر الممكن تحقيقه، أو تقديم مشورة مفيدة.

11.6 لا ينبغي الخلط بين قيود التسويق والبيع القسري. فقد ينتج عن القيد بيع قسري، ولكن قد يوجد القيد أيضاً دون إجبار المالك على البيع.

11.7 يجب عدم استخدام مصطلح "قيمة البيع القسري". فالبيع القسري هو وصف للوضع الذي تتم فيه عملية التبادل، وليس أساساً متميزاً للقيمة. وتنشأ البيوع القسرية عندما يكون هناك ضغط على بائع معين للبيع في وقت محدد، ، على سبيل المثال، بسبب الحاجة إلى جمع الأموال أو الوفاء بالتزام بحلول تاريخ معين. وحقيقة أن البيع "قسري" تعني أن البائع يخضع لعوامل قانونية خارجية أو عوامل تجارية شخصية، وبالتالي فإن القيد الزمني ليس مجرد تفضيل من البائع، وتعتبر طبيعة هذه العوامل الخارجية وعواقب الفشل في إتمام البيع مهمة بنفس القدر في تحديد السعر الذي يمكن تحقيقه خلال الفترة الزمنية المتاحة.

11.8 بينما يمكن للمُقيّم مساعدة البائع في تحديد السعر الذي ينبغي قبوله في ظروف البيع القسري، إلا أن هذا حكم تجاري. وأي علاقة بين السعر الممكن تحقيقه في البيع القسري والقيمة السوقية هي محض صدفة؛ فهو ليس تقييماً يمكن تحديده مسبقاً، وإنما رقم يمكن اعتباره انعكاساً للقيمة بالنسبة لذلك البائع المعين في تلك النقطة الزمنية المحددة، مع مراعاة السياق المحدد، وكما تم التأكيد عليه في الفقرة 11.7 أعلاه، على الرغم من أنه يمكن تقديم المشورة بشأن التحقق المحتمل في ظروف البيع القسري، إلا أن المصطلح هو وصف للوضع الذي يتم فيه البيع، ولذلك يجب عدم وصفه أو استخدامه كأساس للقيمة.

11.9 من المفاهيم الخاطئة الشائعة أنه في السوق الضعيف أو المتراجع، يكون هناك تلقائياً عدد قليل من "البائعين الراغبين" وأن معظم المعاملات في السوق هي نتيجة "البيوع القسرية". وبناءً عليه، قد يُطلب من المُقيّم تقديم مشورة بشأن البيع القسري على هذا الأساس، وهذه الحجة لها قيمة ضئيلة؛ لأنها تقترح أن المُقيّم يجب أن يتجاهل الأدلة على ما يحدث في السوق. ويوضح التعليق على القيمة السوقية في [القسم 4 من معيار أداء التقييم 2](#) أن البائع الراغب لديه الدافع للبيع بأفضل الشروط المتاحة في السوق بعد التسويق المناسب، مهما كان هذا السعر.

11.10 يجب على المُقيّم أن يكون حذراً في عدم قبول التعليمات على أساس مفهوم خاطئ وأن يوضح للعملاء أنه في حالة عدم وجود قيد محدد يؤثر على الأصل أو البائع، فإن الأساس المناسب هو القيمة السوقية في السوق المتدهور قد يتم إجراء نسبة كبيرة من المبيعات من قبل بائعين ملزمين بالبيع، مثل المديرين والمصنفين والحراس القضائيين. ومع ذلك، عادة ما يكون هؤلاء البائعون ملزمين بالحصول على أفضل سعر في الظروف الحالية ولا يمكنهم فرض شروط تسويقية غير معقولة أو قيود من تلقاء أنفسهم. وتمثل هذه المبيعات عادةً لتعريف القيمة السوقية.

12 الافتراضات والافتراضات الخاصة المتعلقة بالقيم المتوقعة ومشورة مخاطر العقارات

يجب الاتفاق مع العميل على أي افتراضات أو افتراضات خاصة تتعلق بالقيم المتوقعة قبل تقديم رأي في القيمة. يجب أن يشير تقرير التقييم إلى درجة عدم اليقين المرتفعة التي من المحتمل أن تكون متضمنة في القيمة المتوقعة حيث، بحكم التعريف، لن تتوفر أدلة قابلة للمقارنة.

12.1 بحكم طبيعتها، تعتمد القيم المتوقعة كلياً على الافتراضات، والتي قد تتضمن بعض الافتراضات الخاصة المهمة. فعلى سبيل المثال، قد يضع المُقيّم افتراضات مختلفة حول حالة السوق في المستقبل - العوائد، ونمو الإيجارات، وأسعار الفائدة، وما إلى ذلك، والتي يجب أن تدعمها دراسات موثوقة أو توقعات تستند إلى النظرة الاقتصادية.

12.2 يجب إيلاء اهتمام تفصيلي لضمان أن جميع الافتراضات

- تتوافق مع أي معيار وطني أو قضائي معمول به.
- واقعية وموثوقة.
- موضحة بشكل واضح وشامل في التقرير.

12.3 عند وضع افتراضات خاصة، يجب أيضاً توخي الحذر الشديد فيما يتعلق بموثوقية ودقة أي طرق أو نماذج أو أدوات أو بيانات مستخدمة للتنبؤ أو الاستقراء.

معيار أداء التقييم 3: أساليب وطرق التقييم

يجب على المُقيّم مراعاة القواعد المذكورة أعلاه عند اختيار أساليب وطرق التقييم عند تنفيذ مهمة التقييم، وتبرير اختيارها عند الضرورة، ويجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي:

- طبيعة الأصل (أو الالتزام).
 - الغرض والاستخدام المقصود وسياق المهمة المعنية.
 - أي من المتطلبات القانونية أو غيرها من المتطلبات الإلزامية المطبقة في السلطة القضائية المعنية.
- ينبغي أن يأخذ المُقيّم في اعتباره أفضل الممارسات المعترف بها في مجال التقييم أو القطاع الذي يمارس فيه، وهذا لا يقيد الممارسة السليمة لحكمه في مهام التقييم من أجل التوصل إلى رأي مهني يناسب الغرض من التقييم.
- ما لم يكن ذلك مطلوباً بشكل صريح بموجب النظام الأساسي أو المتطلبات الإلزامية الأخرى، لا يوجد أسلوب تقييم واحد أو طريقة تقييم واحدة لها الأفضلية على الأخرى. وفي بعض الاختصاصات القضائية أو لأغراض معينة، قد يتم توقع أو طلب أكثر من أسلوب أو طريقة للتوصل إلى حكم متوازن.
- ولذلك، يجب أن يكون المُقيّم مستعداً دائماً لشرح وتوثيق الأسلوب (الأساليب) والطريقة (الطرق) المعتمدة بشكل مناسب.
- يتم تطبيق طرق التقييم عادةً من خلال نموذج تقييم، ولذلك يجب الانتباه أيضاً إلى معيار أداء التقييم 5.

1 على الرغم من عدم وجود تعريف رسمي ومعترف به عالمياً لأسلوب التقييم، تعرفه معايير التقييم الدولية بأنه: "مصطلح عام لاستخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق". ويُعرّف مصطلح طريقة التقييم في معايير التقييم الدولية بأنه "تقنية محددة ضمن أسلوب التقييم للتوصل إلى قيمة".

2 تُطلب التقييمات لحقوق مختلفة وأنواع مختلفة من الأصول لمجموعة من الأغراض المتعددة. وبالنظر إلى هذا التنوع، قد يكون الأسلوب المتبع في تقدير القيمة في إحدى الحالات غير مناسب في حالة أخرى، ناهيك عن الطريقة (الطرق) أو النموذج (النماذج) المستخدمة وباستخدام التعريف الوارد في الفقرة 1 أعلاه، تُصنف أساليب التقييم عادةً إلى ثلاث فئات رئيسية:

- أسلوب السوق والذي يعتمد على مقارنة الأصل محل التقييم بأصول (أو التزامات) متطابقة أو متشابهة تتوفر معلومات سعرية عنها، مثل مقارنة الأصل محل التقييم مع صفقات السوق المتشابهة لنفس نوع الأصل (أو الالتزام) ضمن فترة زمنية مناسبة.
- أسلوب الدخل والذي يعتمد على الرسملة أو تحويل الدخل الحالي والمتوقع (التدفقات النقدية)، والذي قد يأخذ عدة أشكال مختلفة، للوصول إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.

ومن بين النماذج المستخدمة، يمكن اعتبار كل من رسملة دخل قائم على السوق، أو خصم تنبؤ للدخل مناسبين وفقاً لنوع الأصل وما إذا كان المشاركون في السوق يعتمدون على هذا الأسلوب. ويمكن لأسلوب الدخل أيضاً النظر في قيمة الأصل من حيث التكاليف المتوقعة وتوفير التكاليف، على سبيل المثال النفقات الرأسمالية على إعادة التجهيز.

- أسلوب التكلفة والذي يقدم مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء.

3 يحتاج كل أسلوب وطريقة من طرق التقييم إلى إجراء المقارنات الممكنة عملياً ومن الممكن التوصل إلى رأي التقييم من خلال اعتماد أساليب وطرق ونماذج متعددة، ما لم يفرض النظام أو بعض اللوائح الإلزامية الأخرى شرطاً معيناً، ويجب توخي الحذر الشديد عند الاعتماد على أسلوب التكلفة كأسلوب الأساسي أو الوحيد، حيث نادراً ما تكون العلاقة بين التكلفة والقيمة مباشرة.

4 يمكن الاطلاع على مزيد من التفاصيل حول تطبيق الأساليب والطرق في معيار التقييم الدولي 103 و105 فيما يتعلق بمسؤوليات المُقيّمين في نمذجة التقييم (يرجى الاطلاع أيضاً على [معيار أداء التقييم \(5\)](#)).

ويجب التأكيد على أن المُقيّم مسؤول في النهاية عن اختيار الأساليب والطرق التي يجب استخدامها في مهام التقييم، ما لم يفرض النظام أو أي سلطة إلزامية أخرى متطلبات معينة.

5 في بعض الحالات، قد يحتاج المُقيّم إلى الإبلاغ والتسجيل عن سبب عدم استخدام طريقة تقييم معينة.

6 يُشجع المُقيّمون على التحلي بالتفكير التحليلي وأن يختاروا ويستخدموا طرق تقييم تدعم تحليلاً أكثر عمقاً عند الاقتضاء. ويجب ألا يختار المُقيّمون ويستخدموا طرق التقييم فقط على أساس أنها الطرق التي استخدموها دائماً في مهام تقييم مماثلة سابقة، ويجب أن يكون هناك منطق للاختيار.

7 شهدت بعض الأسواق اتجاهات متزايدة نحو الاهتمام باستخدام طرق تقييم صريحة للنمو، بما في ذلك الطرق القائمة على التدفقات النقدية المخصومة (DCF) للنمو. وعلى الرغم من أن استخدام هذه الطرق ليس إلزامياً، إلا أنه يُشجّع في الظروف المناسبة، ويمكن العثور على مزيد من المعلومات الداعمة وأفضل الممارسات العالمية عبر [موقع المعهد الملكي للمساحين القانونيين \(RICS\)](#).

معيار أداء التقييم 4: المعايينات والاستقصاءات والسجلات

1 المعايينات والاستقصاءات

يجب إجراء المعايينات والاستقصاءات دائماً بالقدر الضروري لإعداد تقييم مهني يُعد مناسباً للغرض منه، ويجب على المُقيّم اتخاذ خطوات معقولة للتحقق من المعلومات التي يتم الاعتماد عليها في إعداد التقييم، وأن يوضح للعميل أي افتراضات ضرورية سيتم الاعتماد عليها إذا لم يتم الاتفاق عليها مسبقاً.

تدعم هذه المبادئ العامة المتطلبات الإضافية التالية الواردة في معيار أداء التقييم 1 ومعيار أداء التقييم 6:

- يجب تحديد أي قيود أو محددات على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل في مهمة التقييم وذكرها في شروط التعاقد (الفقرة 3.2(ط)) في معيار أداء التقييم 1 والفقرة 2.2(ح) في معيار أداء التقييم 6 وفي التقرير أيضاً.
- إذا تم قبول المهمة وكانت المعلومات غير متوفرة نظراً لأن ظروف المهمة تقيد البحث، يجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة ناتجة بسبب القيود وذكرها في شروط التعاقد (الفقرة 3.2(ط) في معيار أداء التقييم 1 والفقرة 2.2(ح) في معيار أداء التقييم 6) وفي التقرير.

1.1 يجب على المُقيّم، عند الاتفاق على شروط التعاقد، أن يوافق على نطاق معاينة الأصول محل التقييم ومدى أي بحث أو استقصاء يتم إجراؤه (يرجى الاطلاع على معيار أداء التقييم 1).

1.2 يتطلب تحديد نطاق الأدلة اللازمة حكماً مهنيّاً للتأكد من أن المعلومات المتاحة كافية لتحقيق الغرض من التقييم ومتسقة مع أساس القيمة المعتمد. وعلى المُقيّم، في كل حالة، أن يقيّم مدى موثوقية المعلومات المقدمة، وأن يكون مدرّكاً لحدود مؤهلاته وخبرته وألا يتجاوزها عند اتخاذ هذا الحكم.

1.3 عند معاينة العقارات أو الأصول الملموسة الأخرى أو فحصها، تختلف درجة الاستقصاء المناسبة تبعاً لطبيعة الأصل والغرض من التقييم. وباستثناء الحالات المنصوص عليها في القسم (2)، يُنبه المُقيّمون إلى أن التخلي الطوعي عن معاينة الأصول الملموسة أو فحصها قد يؤدي إلى مستوى غير مقبول من المخاطر في مشورة التقييم المقدمة. وعليه، يتعين عليهم تقييم هذه المخاطر بعناية قبل المضي قدماً؛ وللمزيد، يُرجى الاطلاع على الفقرة 3.2(ط) من معيار أداء التقييم 1 بخصوص "الخدمات المقيدة"، بما في ذلك استخدام نماذج التقييم الآلي.

1.4 يجب مراعاة المعايير الدولية لقياس العقارات في حال إجراء القياسات أو التحقق منها.

1.5 يقدم الدليل التطبيقي 8 تفاصيل حول الأمور التي يجب مراعاتها أثناء معاينة العقارات، بما في ذلك المسائل التي تدرج ضمن "الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة"، وتزداد أهمية هذه العوامل من حيث نظرة السوق والمجتمع وتأثيرها، ويجب على المُقيّم أن يأخذها في الاعتبار لأهميتها وعلاقتها بمهام التقييم، ويقدم الدليل التطبيقي 5 تعليقات حول الأمور الواجب مراعاتها أثناء معاينة الآلات والمعدات (بما في ذلك البنية التحتية)، كما يجب الانتباه إلى ملحق البيانات والمداخلات البيئية والاجتماعية والحوكمة في معيار التقييم الدولي 104.

1.6 وفقاً للفقرة 2.4 من المعيار المهني 2 والفقرة 3.2(د) من معيار أداء التقييم 1، يجب على المُقيّم اتخاذ خطوات معقولة للتحقق من المعلومات التي يعتمد عليها في إعداد التقييم، وإبلاغ العميل بها في حال لم يتم الاتفاق عليها مسبقاً. ويجوز للعميل أن يطلب أو يوافق على اعتماد افتراض معين، غير أنه إذا تبين للمُقيّم بعد المعاينة أو الفحص أن هذا الافتراض يتعارض مع الحقائق التي تمت ملاحظتها، فقد يصبح افتراضاً خاصاً، بشرط أن يكون واقعياً وذو صلة وصالحاً لظروف التقييم المحددة (يرجى الاطلاع على القسم 10 من معيار أداء التقييم 2).

1.7 إذا كانت المعلومات ذات الصلة غير متوفرة بسبب منع المعاينة بموجب شروط المهمة، أو بناءً على اتفاق يقضي بتقييد المعاينات والاستقصاءات، فإن التقييم في حال قبول المهمة، سيتم بناءً على معلومات مقيدة، وستطبق الفقرة 3.2(د) من معيار أداء التقييم 1، ويجب أن تُدرج أي قيود على المعاينة أو الفحص، أو أي نقص في المعلومات ذات الصلة، ضمن شروط التعاقد وفي تقرير التقييم، وإذا رأى المُقيّم أن تقديم التقييم غير ممكن حتى على أساس مقيد، فيجب عليه رفض المهمة.

1.8 عندما تتضمن مهمة التقييم الاعتماد على معلومات مقدمة من طرف آخر غير المُقيّم، يجب على المُقيّم أن يقيم مدى موثوقية هذه المعلومات وإمكانية الاعتماد عليها دون أن تؤثر سلباً على مصداقية رأي التقييم. وفي حال تحقق ذلك، يمكن الاستمرار في تنفيذ المهمة. أما المداخلات الجوهرية المقدمة إلى المُقيّم (من الإدارة أو المالكين، على سبيل المثال) والتي تؤثر بشكل أساسي على نتائج التقييم وكان هناك شك بشأنها، فتتطلب تقييماً وتحقيقاً وتأكيداً إضافياً. وفي الحالات التي يتعذر فيها إثبات مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة، يجب الامتناع عن استخدامها.

1.9 ينبغي على المُقيّم أن يتحقق من أي معلومات مقدمة أو تم الحصول عليها، كما يجب ذكر أي قيود على هذا المتطلب بوضوح (يرجى الاطلاع على معيار أداء التقييم 1). وعند إعداد تقييم للقوائم المالية، يجب أن يكون المُقيّم مستعداً لمناقشة مدى ملاءمة أي افتراضات مع مدقق حسابات العميل أو المستشار المهني الآخر أو المنظم.

1.10 المُقيّم الذي يستوفي المعايير الواردة في القسم 2 من المعيار المهني 2 سيكون على دراية، وإن لم يكن خبيراً، بالعديد من العوامل التي تؤثر على نوع الأصل، بما في ذلك الموقع، عند الاقتضاء. وعندما تكون هناك مسألة حالية أو محتملة قد تؤثر على القيمة وتقع ضمن نطاق معرفة المُقيّم، أو ظهرت نتيجة لمعاينة أو فحص الأصل، بما في ذلك الموقع المباشر عند الاقتضاء، أو من خلال الاستفسارات الروتينية، فيجب إبلاغ العميل بها في موعد لا يتجاوز تاريخ إصدار التقرير، ويفضل أن يتم ذلك قبل إصدار التقرير في الحالات التي يكون فيها التأثير كبيراً.

2 إعادة التقييم دون إعادة معاينة العقار الذي سبق تقييمه

2.1 يجب على المُقيّم عدم قبول مهمة إعادة تقييم دون إعادة معاينة لحق عقاري سبق تقييمه من قبل المُقيّم أو المنشأة ما لم يقتنع المُقيّم بأنه لم تحدث تغييرات جوهرية في الخصائص المادية للعقار، أو طبيعة موقعه، منذ آخر مهمة.

2.2 من المعروف أن العميل قد يحتاج إلى تحديث تقييم عقاراته على فترات منتظمة وأن إعادة المعاينة في كل مرة قد تكون غير ضرورية، شريطة أن يكون المُقيّم قد عاين العقار سابقاً، وأكد العميل عدم حدوث تغييرات جوهرية على الخصائص المادية للعقار والمنطقة التي يقع فيها، ويمكن إجراء إعادة التقييم دون إعادة المعاينة، ويجب أن تنص شروط التعاقد على هذا الافتراض.

2.3 يجب أن يحصل المُقيّم من العميل على معلومات عن التغييرات الحالية أو المتوقعة في الإيجارات والدخل الآخر ذي الصلة من العقارات الاستثمارية، وأي تغييرات جوهرية في الخصائص غير المادية لكل عقار، مثل شروط الإيجار الأخرى وموافقات التخطيط والإشعارات القانونية وما إلى ذلك، ويجب على المُقيّم النظر في كيفية تأثير عوامل الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على التقييم.

2.4 عندما يبلغ العميل عن حدوث تغييرات جوهرية، أو إذا كان المُقيّم على دراية أو لديه سبب وجيه للاعتقاد بأن مثل هذه التغييرات قد حدثت، يجب على المُقيّم معاينة العقار، وفي جميع الحالات الأخرى، يكون الفاصل الزمني بين المعاينات مسألة تتعلق بالحكم المهني للمُقيّم الذي سيراعي، من بين اعتبارات أخرى، نوع العقار وموقعه.

2.5 بسبب مرور الوقت أو لأسباب أخرى، يجوز للمُقيّم قبول تعليمات بالاستمرار في المهمة دون إجراء معاينة، شريطة أن يؤكد العميل خطئاً (قبل تسليم التقرير) أن التقييم مطلوب فقط لأغراض الإدارة الداخلية، وأنه لن يتم نشره أو الإفصاح عنه لأي طرف ثالث، وأنه يتحمل المسؤولية عن المخاطر المرتبطة بذلك. ويجب أن يتضمن التقرير بياناً واضحاً لا لبس فيه يوضح هذا الموقف ويؤكد أنه لا يجوز نشر التقرير.

3 سجلات التقييم

3.1 يجب الاحتفاظ بسجل مناسب للمعاينات والاستقصاءات، والمداخلات الرئيسية الأخرى، في شكل مهني مناسب، وينطبق هذا بغض النظر عما إذا كان المُقيّم موظفاً لدى العميل أو مكلفاً خارجياً من قبله.

التوثيق

3.2 يُطلق على السجلات المكتوبة للتقييم أو مراجعة التقييم مصطلح "التوثيق" في معايير التقييم الدولية، وقد تحتوي على مراسلات العميل أو أوراق العمل أو كليهما، ويعمل التوثيق كدليل على النتائج المستخلصة ويضمن الامتثال للمعايير العالمية للكتاب الأحمر ومعايير التقييم الدولية، وينبغي أن يتضمن، حيثما كان ذلك مناسباً، وصفاً للتقييم أو مراجعة التقييم وتقنيات إدارة المخاطر التي يستخدمها المُقيّم للتقليل من احتمالية التقييمات غير الدقيقة، مثل اختبار الضغط والتوحيد القياسي والتحقق من صحة النموذج والاستقلالية، والتي قد تشمل الحصول على آراء ثانية واستخدام طرق مختلفة والتحقق من صحة المدخلات.

3.3 من أجل وصف وشرح التقييم ورأي المُقيّم بشكل كافٍ، يجب الحفاظ على التوثيق طوال عملية التقييم، وتضمن النتائج التي تم التوصل إليها، ويجب توفير توثيق كافٍ حسب طبيعة المهمة لتمكين فهم نطاق التقييم والعمل المنجز وأساس النتائج.

3.4 يمكن تضمين التوثيق في تقرير التقييم نفسه أو أوراق العمل أو كليهما (يرجى الاطلاع أيضاً على 3.5 أدناه)، وينبغي أن يشمل عادةً (على سبيل المثال لا الحصر):

- استخدام المُقيّم للحكم المهني.
- التواصل مع العميل.
- البيانات والمدخلات التي تم النظر فيها.
- الطرق المختلفة المستخدمة في التقييم.
- معالجة المُقيّم لأي مخاطر للمساعدة في تقليل احتمالية التقييمات غير الدقيقة.
- إجراءات مراقبة الجودة المتبعة.

3.5 للحفاظ على مسار تدقيق مناسب (للمراجعة أو التدقيق المستقبلي) وليكون في وضع يسمح بالرد بفعالية على أي استفسار مستقبلي، يجب عمل ملاحظات مقروءة (والتي قد تتضمن صوراً فوتوغرافية أو صوراً أخرى) عن النتائج، وخاصة حدود المعاينة والظروف التي تمت فيها. كما يجب أن تتضمن الملاحظات سجلاً للمدخلات الرئيسية وجميع العمليات الحسابية والتحقيقات والتحليلات التي تم النظر فيها عند التوصل إلى التقييم.

3.6 يجب على المُقيّم الاحتفاظ بنسخة من تقرير التقييم وجميع الوثائق الداعمة لأي فترة زمنية تنص عليها أي متطلبات قانونية أو تنظيمية أو تعاقدية ذات صلة.

3.7 يجب تسجيل تفاصيل المعاينة وأي تحقيقات بشكل واضح ودقيق بطريقة لا تكون غامضة أو مضللة ولا تخلق انطباعاً خاطئاً.

3.8 يجب على المُقيّمين طلب وجمع بيانات مناسبة وكافية عن الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة للتقييم سيخضع ما هو مناسب وكاف لظروف التقييم ويكون متناسباً معها، وقد تكون هناك أمور خارجة عن سيطرة المُقيّم، مثل: - على سبيل المثال لا الحصر - منع مشاركة بيانات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة من قبل مالك أو شاغل الأصل. يجب النظر في أي قيود على التحقيقات وفقاً للفقرة 3.2(ط) من معيار أداء التقييم 1 والفقرة 2.2(ز) من معيار أداء التقييم 6، كما يجب تسجيل بيانات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة المستخدمة في التقييم بشكل مناسب.

3.9 يجب الاحتفاظ بجميع الملاحظات والسجلات في شكل مهني مناسب، وتعتمد فترة الاحتفاظ المناسبة على الغرض من التقييم وظروف الحالة، ولكن يجب أن تراعي أي متطلبات قانونية أو تشريعية أو تنظيمية ذات صلة.

معيّار أداء التقييم 5: نماذج التقييم

لأول مرة، يتضمن معيار التقييم الدولي قسماً مستقلاً مخصصاً لـ "نماذج التقييم"، وهو معيار أداء التقييم (5)، ولا يهدف هذا القسم إلى إعادة سرد النماذج بالكامل ضمن هذا الكتاب، بل يهدف إلى تحديد المتطلبات الإلزامية وأفضل الممارسات وتوفير سياق إضافي لأعضاء المعهد والمنشآت الخاضعة لتنظيمه.

- 1 يُعرّف معيار التقييم الدولي "نموذج التقييم" بأنه: أداة تستخدم في التنفيذ الكمي لطريقة التقييم سواء كلياً أو جزئياً، ويقوم نموذج التقييم بتحويل المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في حساب القيمة، وهذا يختلف عن طريقة التقييم التي تُعرّف بأنها: "أسلوب محدد لحساب القيمة".
- 2 عند استخدام نموذج تقييم معقد أو مسجل الملكية، يجب على المُقيمين التأكد من أن النموذج مناسب لغرض التقييم، مع الاعتماد على الحكم المهني المناسب.
- 3 يجب على الأعضاء، وحيثما كان مناسباً، على المنشآت الخاضعة لتنظيم المعهد، النظر في أحكام معيّار التقييم الدولي (105) غير المدرجة هنا وتطبيقها بالشكل المناسب.
- 4 قد تتضمن نمذجة التقييم استخدام ممارسات رقمية وإحصائية متقدمة، بالإضافة إلى الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة والأتمتة (يرجى الاطلاع على المعيّار المهني 1 الفقرات 1.4-1.6). وبوجه عام، كلما زادت درجة تعقيد النموذج (أو النماذج)، ازدادت الحاجة إلى درجة أعلى من اليقظة لضمان عدم وجود تناقضات داخلية أو أخطاء.

معيار أداء التقييم 6: تقارير التقييم

1 المبادئ العامة

تُعد تقارير التقييم والوثائق المصاحبة سمة أساسية ومميزة لعملية معايير التقييم العالمية للكتاب الأحمر، ويجب أن تكون التقارير والوثائق:

- واضحة ودقيقة وتعرض استنتاجات التقييم بطريقة لا تتسم بالغموض أو التضليل ولا تخلق انطباعاً خاطئاً، ويجب على المُقيّم لفت الانتباه إلى أي مسائل تؤثر على درجة اليقين أو عدم اليقين بشأن التقييم، وفقاً [للفقرة 2.2 \(س\) أدناه](#).
- تتناول جميع المسائل المتفق عليها بين العميل والمُقيّم بموجب شروط التعاقد (نطاق العمل) (يرجى الاطلاع على [معيار أداء التقييم 1](#)).

- 1.1 باختصار، يجب أن تنقل تقارير التقييم والوثائق الداعمة فهماً واضحاً للآراء التي يعبر عنها المُقيّم، وأن توفر الشفافية للمستخدم المقصود فيما يتعلق بأساليب التقييم، وطرقه، ومدخلاته، ونماذجه، والحكم المهني المستخدم، والقيم الناتجة. ويجب صياغة التقارير بلغة قابلة للقراءة والفهم من قبل شخص لا يملك معرفة مسبقة بالأصل أو الالتزام موضوع التقييم.
- 1.2 يجب تسجيل نتائج التقييم وتقديمها للعميل كتابةً، سواء عبر السجلات الورقية، أو الملفات الإلكترونية، أو أي وسائط موثقة أخرى. ويجب أن يفي مستوى إعداد التقارير على الأقل بالمتطلبات المحددة في الفقرة 2.1 أدناه.
- 1.3 تنطبق متطلبات التوثيق وإعداد التقارير سواء كان المُقيّم متعاقداً خارجياً مع العميل أو موظفاً لديه.
- 1.4 يتفق المُقيّم والعميل على شكل التقرير ومضمونه ضمن شروط التعاقد، ويجب أن يكون التقرير متناسباً مع طبيعة المهمة وغرضها المهني، شأنه في ذلك شأن التقييم ذاته.
- وفي حال كان التقرير معداً وفق نموذج أو تنسيق يحدده العميل ولا يتضمن أحد العناوين الواردة في القسم (2) أدناه، يجب أن يُنص على ذلك بوضوح في اتفاقية الخدمة الأولية أو شروط التعاقد أو كليهما.
- ويُعد عدم الالتزام بذلك إخلالاً بمعايير التقييم. (يرجى الاطلاع على [معيار أداء التقييم 1 الفقرة 3.2 \(ل\)](#)).
- 1.5 في الحالات التي يتم فيها تقديم تقارير متعددة إلى عميل واحد خلال فترة زمنية معينة، استناداً إلى شروط التعاقد نفسها، يجب إعداد مراسلات أو وثائق تكميلية تتعلق بالجوانب المحددة للحالة والوقت ضمن المهمة، ويجب توضيح ذلك للعميل وأي مستخدم آخر قد يعتمد على نصيحة التقييم، مع التأكيد على ضرورة قراءة شروط التعاقد والتقرير معاً دائماً.

1.6 قد يقدم المُقيّم للعميل مشورة تقييم أولية، أو مسودة تقرير، أو مسودة تقييم، قبل إتمام التقرير النهائي (يرجى الرجوع إلى المعيار

المهني 2 الفقرات 3.12-3.15)

، ولكن من الضروري توضيح الحالة الأولية أو المؤقتة، لحين إصدار التقرير الرسمي والنهائي.

1.7 يُنبه الأعضاء إلى أن تقديم أي مشورة تقييم، بأي شكل كان ينشئ مسؤولية محتملة تجاه العميل، أو في بعض الحالات تجاه طرف ثالث أو أكثر؛ لذا يجب توخي الحذر الشديد لفهم وتحديد متى وكيف تنشأ هذه المسؤوليات ومداها. (يرجى الاطلاع على الفقرة 2.2(ع) أدناه).

1.8 لا ينبغي استخدام مصطلحات مثل "شهادة القيمة" أو "شهادة التقييم" أو "بيان القيمة" فيما يتعلق بتقديم المشورة بشأن التقييم، ولكن يمكن أن يستخدم المُقيّم مصطلح "معتمد" أو عبارة مشابهة داخل نص التقرير، حيث من المعروف أن التقييم يتم تقديمه لغرض يتطلب التصديق الرسمي على رأي التقييم. (يرجى الاطلاع على معيار أداء التقييم 1 الفقرة 3.2(ل)).

2 محتوى التقرير

2.1 يجب أن تتناول تقارير التقييم المسائل التالية، التي تعكس المتطلبات المنصوص عليها في معيار أداء التقييم 1 لشروط التعاقد (نطاق العمل). وعلى الرغم من أن التقارير قد تبدأ غالباً بتحديد الأصل (أو الالتزام) وتأكيد الغرض من التقييم، يُنصح المُقيّمين بشدة، حيثما أمكن، بالنظر في العناوين الواردة أدناه عند إعداد التقارير، لضمان أن كافة المسائل ذات الصلة مشمولة.

أ. هوية المقيم المسؤول وحالته.

ب. هوية العميل والمستخدمين المقصودين الآخرين.

ج. الغرض من التقييم.

د. تحديد الأصول أو الالتزامات محل التقييم.

هـ. أسس القيمة المستخدمة.

و. تاريخ التقييم.

ز. نطاق البحث.

ح. طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها، بما في ذلك مصادر البيانات والمدخلات الرئيسة المستخدمة.

ط. الافتراضات والافتراضات الخاصة.

ي. القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير.

ك. التأكيد على أن التقييم قد أُعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية والمعايير العالمية للكتاب الأحمر.

ل. أسلوب التقييم والأسباب، بما في ذلك أي طرق تقييم ونماذج معقدة أو خاصة مستخدمة.

م. مبلغ التقييم أو التقييمات.

ن. تاريخ تقرير التقييم.

س. التعليق على أي عدم يقين جوهري في التقييم عندما يكون ضرورياً لضمان وضوحه لمستخدم التقييم.

ع. بيان يحدد أي قيود على المسؤولية تم الاتفاق عليها.

ف. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة المستخدمة والمأخوذة في الاعتبار.

2.2 يتم شرح كل نقطة بمزيد من التفاصيل أدناه، ويحدد النص المكتوب بخط عريض المبادئ الأساسية، والنص المصاحب يحدد كيفية تفسير تلك المبادئ وتنفيذها في حالات معينة.

أ) هوية المقيم المسؤول وحالته

يمكن أن يكون المُقيّم فرداً أو عضواً ضمن منشأة، ويجب أن يتضمن تقرير التقييم ما يلي:

أ. توقيع الشخص المسؤول عن تنفيذ مهمة التقييم.

ب. إقرار يؤكد أن المُقيّم في وضع يسمح له بتقديم تقييم موضوعي وغير متحيز، وأنه مؤهل لإتمام مهمة التقييم.

وفي حال تلقى المُقيّم مساعدة جوهريّة من أطراف أخرى فيما يتعلق بأي جانب من جوانب المهمة، يجب الإشارة في التقرير إلى طبيعة هذه المساعدة ومدى الاعتماد عليها.

التنفيذ

1 تظل مسؤولية التقييم على عاتق العضو الفرد، ولا يسمح المعهد بإعداد التقييم باسم المنشأة، غير أنه يجوز استخدام عبارة "نيابة عن" تحت توقيع المُقيّم المسؤول.

2 يجب في جميع الحالات الإشارة إلى المؤهل المهني لحامل التوقيع (مثل MRICS) أو أي مؤهل مهني ذي صلة.

3 ينبغي على المقيم التأكيد في التقرير أنه يستوفي أي معايير تنظيمية أو قانونية لتعيينه عندما يكون هناك متطلب محدد للقيام بذلك، **ويجب** على المُقيّم أن يذكر ما إذا كان يعمل كمُقيّم داخلي أو خارجي كما هو معرف في [المسرد](#). ومع ذلك، لأغراض معينة في ولايات قضائية فردية، قد تنطبق تعريفات أخرى لهذه المصطلحات، والتي **يجب** الاعتراف بها في شروط التعاقد (بافتراض أن المُقيّم يستوفي المعايير المحددة في التعريف) وتوضيحها صراحةً في التقرير، وعند اعتماد معايير أخرى تتعلق بحالة المُقيّم، **يجب** تأكيدها مرة أخرى، مع بيان أن المُقيّم يستوفيها.

4 عند النظر في مدى أي مشاركة جوهريّة، سواء كانت سابقة أو حالية أو محتملة في المستقبل، **يجب** أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار متطلبات [القسم 7 من المعيار المهني 2](#)، ويجب تكرار أي إفصاحات أو بيانات تم إجراؤها وفقاً [للفقرة 3.2\(أ\)\(3\) من معيار أداء التقييم 1](#) في تقرير التقييم وفي حالة عدم وجود أي مشاركة جوهريّة أخرى، **يجب** إدراج بيان بذلك في تقرير التقييم. (يرجى الاطلاع أيضاً على [المعيار المهني 2](#) فيما يتعلق بحل تضارب المصالح).

5 يجب تقديم بيان يوضح أن المُقيّم و منشأته لديه معرفة محلية ووطنية ودولية كافية (حسب الاقتضاء) بالسوق المعني، والمهارات والفهم اللازم لإجراء التقييم بكفاءة، وعندما يساهم أكثر من مُقيّم في المنشأة، يلزم التأكيد على استيفاء [الفقرة 2.7 من المعيار المهني 2](#)، ولا يلزم تقديم أي تفاصيل.

6 في حال أدرج المُقيّم في التقرير تقييماً أعده مُقيّم أو منشأة أخرى - سواء بصفة متعاقد من الباطن أو خبير طرف ثالث في جانب واحد أو أكثر - يرجى الاطلاع على [الفقرات الفرعية 3-4 من البند \(ي\) أدناه](#).

7 في بعض الدول، قد تتطلب معايير التقييم الخاصة بتلك الولاية القضائية إفصاحات إضافية فيما يتعلق بحالة المُقيّم.

(ب) هوية العميل والمستخدمين المقصودين الآخرين

يجب تحديد الطرف الذي كلف المُقيّم بمهمة التقييم، بالإضافة إلى أي أطراف أخرى مقصودة قد تعتمد على نتائج هذه المهمة (يرجى أيضاً الرجوع إلى البند (ي) أدناه).

التنفيذ

1 يجب أن يُوجّه التقرير إلى العميل أو إلى ممثليه، كما يجب ذكر مصدر التعليمات وهوية العميل بوضوح، خاصة إذا كان مختلفاً عن المرسل إليه، ويجب أيضاً تسمية أي مستخدمين معروفين آخرين للتقرير.

2 في بعض الحالات قد لا يتمكن المُقيّمون من استبعاد مسؤوليتهم تجاه أطراف ثالثة (يرجى الاطلاع على [القسم 5 من المعيار المهني 2](#))، وينبغي أن يتضمن التقييم - إذا كان يستند إلى معلومات أو تعليمات مقيدة - أي قيود على الإفصاح (يرجى الاطلاع على [معايير أداء التقييم 1، الفقرة 3.2\(ي\)](#)).

(ج) الغرض من التقييم

يجب تحديد الغرض من مهمة التقييم بوضوح.

التنفيذ

1 يجب أن يكون التقرير واضحاً بشأن الغرض من التقييم، وفي حال لم يفصح العميل عن الغرض، ينبغي على المُقيّم طلب توضيح منه. ويجب أن يتضمن تقرير التقييم بياناً مناسباً يوضح تلك الظروف.

(د) تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم

يجب تحديد الأصل والالتزام محل التقييم بوضوح، وقد يكون من الضروري التمييز بين الأصل ذاته والمصلحة أو حق الاستخدام المرتبط به.

وفي حال كان التقييم يتعلق بأصل يُستخدم مع أصول أخرى، يجب على المُقيّم توضيح ما إذا كانت هذه الأصول:

- مشمولة ضمن نطاق التقييم.
- مستثناة مع افتراض توافرها.
- مستثناة مع افتراض عدم توافرها.

وفي حال كان التقييم يشمل حصة نسبية محتفظاً بها في أصل أو التزام، يجب بيان العلاقة بين هذه الحصة النسبية وجميع الحقوق النسبية الأخرى، إضافةً إلى أي التزامات مرتبطة بها تجاه أصحاب الحصص النسبية الآخرين، إن وجدت.

يجب إيلاء اهتمام خاص عند تحديد المحافظ والمجموعات ومجموعات العقارات، وينبغي للمُقيّم النظر في مسألة "التجميع"، وتحديد فئات العقارات أو الأصول المختلفة، مع توضيح أي افتراضات أو افتراضات خاصة تتعلق بالظروف التي قد يتم فيها عرض العقارات أو الأصول أو الالتزامات أو المجموعات للبيع في السوق.

التنفيذ

1 يجب توضيح المصلحة القانونية المرتبطة بكل أصل أو التزام، ويُعد هذا التوضيح ضروريًا للتمييز بين خصائص الأصل في مجمله وبين الحق أو المصلحة المحددة محل التقييم.

وعندما يتعلق التقييم بعقار، ينبغي أيضًا الإشارة إلى ما إذا كانت الحيازة الشاغرة متوفرة أو يمكن توفيرها، عند الاقتضاء.

2 إذا كانت الأصول موزعة عبر أكثر من دولة، يجب أن يسرد التقرير الأصول الخاصة بكل دولة بشكل منفصل، مع تجميع جميع الأصول ضمن الدولة الواحدة، كما يجب توضيح المصلحة القانونية لكل أصل أو التزام.

3 إذا تطلبت شروط التعاقد تحديداً منفصلاً للأصول أو الالتزامات حسب استخدامها أو فئتها أو صنفها، ينبغي هيكلة التقرير وفقاً لذلك.

4 عندما يكون هناك شك حول ما يشكل عقاراً أو أصلاً منفرداً، يجب على المُقيّم عموماً "تجميع" العقارات للتقييم بالطريقة الأكثر احتمالاً لتبنيها في حالة البيع الفعلي للحصة (الحصص) محل التقييم. ومع ذلك، يجب أن يناقش المُقيّم الخيارات مع العميل، ويجب تأكيد الأسلوب المتبع في كل من شروط التعاقد والتقرير للحصول على مزيد من الإرشادات حول المحافظ والمجموعات ومجموعات العقارات

- بما في ذلك شكل إعداد التقارير - يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 9](#).

ه) أساس (أسس) القيمة المستخدمة

يجب أن يكون أساس القيمة المختار مناسباً لغرض التقييم، ويجب بيان مصدر تعريف أي أساس قيمة مستخدم أو شرح هذا الأساس بوضوح.

التنفيذ

1 يجب أن يتضمن التقرير ذكر أساس القيمة مع تعريفه الكامل، دون الحاجة إلى إدراج الإطار المفاهيمي الداعم أو المواد التفسيرية المرتبطة بالتعريف.

2 ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك ضمن شروط التعاقد، لا يُطلب من المُقيّم تقديم تقييم بناءً على أساس قيمة بديل ومع ذلك إذا لم يكن أساس القيمة المستخدم قائماً على السوق، وكانت نتيجة التقييم تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة السوقية، فقد يكون من المناسب إدراج بيان تفسيري يوضح ذلك، ويهدف هذا الإجراء إلى تنبيه مستخدم التقييم إلى أن نتيجة التقييم، رغم أهميتها لغرض المهمة المحددة، قد لا تعكس السعر القابل للتحقق منه عند عرض الأصل أو الالتزام للبيع في السوق.

3 في الحالات الاستثنائية التي يرتبط فيها التقييم بتاريخ مستقبلي، يجب الإفصاح عن ذلك صراحةً (يرجى الرجوع إلى الفقرة (و) أدناه). ويجب أن يتم هذا الإفصاح بشكل منفصل مع التأكيد على توافقه مع أي معايير قضائية أو وطنية معمول بها، ويُشار إلى أن التنبؤات المستقبلية قد تأخذ عدة أشكال، وعادة لا تُعتبر أساساً مستقلاً للقيمة. وبالنظر إلى أنها تعتمد بدرجة كبيرة على افتراضات قد تتحقق أو لا تتحقق بفعل تطورات مستقبلية، فإنها تختلف جوهرياً عن المشورة المتعلقة بتاريخ حالي أو سابق، ولا يجوز تقديمها كما لو كانت مماثلة لها. وعلى وجه الخصوص، يجب ألا يتم وصفها أو تقديمها على أنها قيمة سوقية.

(و) تاريخ التقييم

قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ إصدار تقرير التقييم أو عن تاريخ إجراء أو استكمال الاستقصاءات، وعند الاقتضاء يجب التمييز بين هذه التواريخ بوضوح في التقرير.

التنفيذ

1 يجب ذكر تاريخ التقييم صراحةً في التقرير (يرجى الاطلاع على معايير أداء التقييم 1 الفقرة 3.2(ح)).

2 إذا طرأ تغيير جوهري في ظروف السوق أو في حالة العقار أو الأصل أو المحفظة بين تاريخ التقييم (في حال كان أقدم من تاريخ التقرير) وتاريخ إصدار التقرير، يجب على المُقيّم لفت انتباه العميل إلى ذلك. كما يُستحسن- عند الاقتضاء- تنبيه العميل إلى أن القيم تتغير مع مرور الوقت، وأن التقييم المعتمد لتاريخ معين قد لا يكون صالحاً لتاريخ سابق أو لاحق.

3 يجب توخي الحذر الإضافي عند تقديم تنبؤ بالقيمة، لضمان فهم العميل أن القيمة الفعلية في التاريخ المستقبلي، مهما كان الأساس المتبع، قد تختلف عن القيمة المذكورة في التقرير، وستتغير بالتأكيد إذا اختلفت حالة الأصل أو ظروف السوق عن الافتراضات الخاصة بالموضوعة وقت التنبؤ. (يرجى الاطلاع أيضاً على الفقرة (هـ)(3) أعلاه).

(ز) نطاق البحث

يجب أن يتضمن التقرير إفصاحاً عن مدى الاستقصاءات التي تم إجراؤها، بما في ذلك أي قيود مفروضة على هذه الاستقصاءات وفقاً لما هو منصوص عليه في شروط التعاقد (نطاق العمل).

التنفيذ

1 عندما يكون الأصل حقاً عقارياً، يجب أن يوضح التقرير تاريخ المعاينة ونطاقها، مع الإشارة إلى أي جزء من العقار لم يكن من الممكن الوصول إليه (يرجى الاطلاع على معايير أداء التقييم 4)، وينبغي اتخاذ خطوات مماثلة، بما يتناسب مع فئة الأصل المعني، عند تقييم الممتلكات الشخصية الملموسة.

2 يجب على المُقيّم أن يوضح ما إذا تم إجراء التقييم دون فرصة لإجراء معاينة مناسبة أو فحص مكافئ (يرجى الاطلاع على معيّار أداء التقييم 4 الفقرات 1.2 و 1.7).

3 في حال كان التقييم عبارة عن إعادة تقييم، يجب أن يتضمن التقرير إشارة إلى أي اتفاق يتعلق بمتطلبات أو تكرار معاينة العقار (يرجى الاطلاع على معيّار أداء التقييم 4).

4 عند تقييم عدد كبير من العقارات، يجوز الاكتفاء ببيان عام بخصوص المعاينة، بشرط ألا يكون هذا البيان مضللاً.

5 عندما لا يكون الأصل عقاراً أو ممتلكات شخصية ملموسة، يجب توخي الحذر بشكل خاص لضمان توضيح مدى الاستقصاءات التي تم إجراؤها ضمن التقرير.

6 إذا تم إجراء التقييم بناءً على معلومات مقيدة، أو في حالة إعادة تقييم بدون معاينة، يجب أن يتضمن التقرير تفاصيل كاملة عن هذه القيود (يرجى الاطلاع أيضاً على معيّار أداء التقييم 1 الفقرة 3.2(ط)).

ج) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها، بما في ذلك مصادر البيانات والمدخلات الرئيسية المستخدمة

يجب الإفصاح عن طبيعة ومصدر أي معلومات ذات صلة يتم الاعتماد عليها في عملية التقييم، بالإضافة إلى مدى الخطوات المتخذة للتحقق من تلك المعلومات.

وفي حال لم يتحقق المُقيّم من المعلومات المقدمة من الطرف المُكلف أو من طرف آخر، يجب توضيح ذلك مع الإشارة - عند الاقتضاء - إلى أي تصريحات أو تمثيلات صادرة عن ذلك الطرف.

ولأغراض هذا النص، تُفسر "المعلومات" بأنها تشمل البيانات والمدخلات المشابهة الأخرى.

التنفيذ

1 عندما يقدم العميل معلومات يمكن الاعتماد عليها، يتحمل المُقيّم مسؤولية أن يحدد بوضوح أن المعلومات مشمولة في شروط التعاقد (يرجى الاطلاع على معيّار أداء التقييم 1)، وعند الاقتضاء يحدد مصدرها، وفي كل حالة يجب على المُقيّم أن يحكم على مدى احتمال موثوقية المعلومات المقدمة وما إذا كانت هناك حاجة إلى خطوات إضافية معقولة للتحقق منها.

2 يجب على المُقيّم أن يوضح إذا تم إجراء التقييم دون معلومات تكون عادةً متاحة أو يمكن إتاحتها، كما يجب أن يشير المُقيّم في التقرير إذا كان التحقق (حيثما كان ذلك عملياً) مطلوباً لأي معلومات أو افتراضات يستند إليها التقييم، أو إذا لم يتم تقديم أي معلومات تعتبر جوهرية.

3 إذا كانت أي من هذه المعلومات أو الافتراضات التي تتطلب التحقق جوهرية لمبلغ التقييم، يجب على المُقيّم أن يوضح أنه لا يجب الاعتماد على التقييم دون هذا التحقق (يرجى الاطلاع على معيّار أداء التقييم 1 الفقرة 3.2(ي)). في حالة إعادة التقييم يجب تضمين بيان بأي تغييرات جوهرية أفاد بها العميل أو افتراض أعلن بأنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية.

4 في بعض الحالات، قد يتوقع العميل من المُقيّم تقديم رأي، أو قد يرغب المُقيّم نفسه في إبداء رأي، حول مسائل قانونية تؤثر على التقييم. وفي هذه الحالات، يجب على المُقيّم أن يوضح في التقرير أي معلومات يجب التحقق منها عبر المستشارين القانونيين للعميل أو من خلال الأطراف الأخرى المعنية قبل الاعتماد على التقييم أو نشره.

5 يجب أن يذكر التقرير أي معلومات إضافية كانت متوفرة للمُقيّم أو حصل عليها، ويعتقد أنها حاسمة لتعزيز فهم العميل للتقييم وتمكينه من استخدامه بالشكل المناسب للغرض الذي أُعد من أجله.

6 يجب أن يوضح المُقيّم في التقرير الأساس المنطقي لرأيه بشأن الموثوقية العامة وجودة البيانات الجوهرية والمدخلات والتعديلات والاقتراضات المستخدمة، ويشمل ذلك بيان المصادر، والإجراءات، وأسباب اختيار المُقيّم للبيانات أو الافتراضات أو التعديلات أو المدخلات المعتمدة.

(ط) الافتراضات والاقتراضات الخاصة

يجب ذكر جميع الافتراضات والاقتراضات الخاصة بوضوح.

التنفيذ

1 يجب إدراج جميع الافتراضات والاقتراضات الخاصة ضمن نص التقرير بالكامل، إلى جانب أي تحفظات لازمة، مع بيان أنه قد تم الاتفاق عليها مع العميل، وينبغي أن تتضمن نتائج التقييم والملخص التنفيذي -إن وجد- ذكرًا صريحًا لجميع الافتراضات الخاصة التي استند إليها التقييم للوصول إلى القيمة المذكورة. وفي حال اختلاف الافتراضات بين دول متعددة، يجب أن يوضح التقرير ذلك بوضوح.

(ي) القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير

يجب توضيح القيود المفروضة على استخدام التقييم أو الاعتماد عليه، كلما كان ذلك ضروريًا أو مرغوبًا فيه.

التنفيذ

- 1 يجب على المُقيّم أن يحدد الاستخدام المسموح به للتقرير، إضافةً إلى شروط توزيعه أو نشره.
- 2 قد يتم الاتفاق على نشر التقرير بالكامل أو في بيان نشر مختصر، على سبيل المثال في الحسابات السنوية للشركة، ولكن الأكثر شيوعاً هو الإشارة إليه فقط، وفي هذه الحالة من الضروري أن يوافق المُقيّم على أي إشارة منشورة أو بيان النشر للتأكد من دقة جميع الإشارات وعدم تضليل القارئ.
- 3 إذا تم الاتفاق على إعداد بيان نشر مختصر، يجب إعداد مسودة البيان كوثيقة منفصلة وتقديمها للعميل في وقت التقرير نفسه، وقد يخضع محتوى البيان لقواعد صادرة عن الجهات التنظيمية المحلية، ولكن يجب أن يحتوي على الحد الأدنى من المعلومات التالية:
 - اسم المُقيّم ومؤهلته، أو منشأة التقييم.
 - إشارة إلى ما إذا كان المُقيّم مُقيماً داخلياً أو خارجياً- وعند الطلب- أنه تم استيفاء المعايير المحددة المتعلقة بهذه الحالة

- تاريخ التقييم وأساس (أسس) القيمة، مع أي افتراضات خاصة.
 - تعليق على مدى تحديد القيم مباشرة بالرجوع إلى أدلة السوق أو تم تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.
 - تأكيد على أن التقييم تم وفقاً لهذه المعايير، أو مدى وسبب (أسباب) الخروج عنها.
 - بيان يشير إلى أي أجزاء من التقرير أعدها مُقيّم أو متخصص آخر.
- 4 بالنسبة للتقييمات التي يكون فيها مصلحة عامة أو التي قد يعتمد عليها أطراف أخرى غير العميل المُكلف بالتقرير أو الموجه إليه، **يجب** على المُقيّم تقديم إفصاحات إضافية في تقرير التقييم وأي إشارة منشورة إليه. (هذه موضحة في **القسم 5 من المعيار المهني 2**).
- 5 لا يشمل "النشر" إتاحة التقرير أو رقم التقييم لمقدم طلب الرهن العقاري (الإقراض) أو المقترض.
- 6 يجب على المُقيّم التحقق من دقة أي مواد أخرى ذات صلة تشير إلى العقارات أو التقييم المراد نشره.
- 7 يُنصح المُقيّم أيضاً بقراءة المستند بأكمله الذي سيتم فيه نشر التقرير أو الإشارة للتأكد من عدم وجود أي بيان خاطئ لأي مسألة أو رأي آخر قد يكون المُقيّم على علم به.
- 8 يجب أن يصر المُقيّم على تزويده بنسخة من النسخة النهائية للمستند أو المرجع قبل الإصدار، وإرفاق تلك النسخة ب خطاب الموافقة، ويجب مقاومة أي ضغط من أطراف أخرى أو إقناع لتفويض سلطة التوقيع.
- 9 يُسمح للمُقيّم باستبعاد المعلومات ذات الطبيعة التجارية الحساسة من التقرير المنشور بالكامل، مع مراعاة أي متطلبات قانونية قد تنطبق في دولة معينة.
- 10 قد يتضمن التقييم تعبيراً عن رأي، وإذا أدرج هذا الرأي ضمن وثيقة عامة، فقد يكون له تأثير على مسألة قيد النزاع، أو محل تفاوض، أو خاضعة لحقوق معينة بين المالك وطرف ثالث (على سبيل المثال، رأي حول قيمة الإيجار أو القيمة الرأسمالية لعقار يخضع لمراجعة إجارية وشيكة). وقد يتضمن التقرير أيضاً معلومات تتعلق بتداول الشركة، وهي معلومات لا تكون عادةً متاحة ضمن المجال العام. ونظراً للطبيعة التجارية الحساسة لهذه المعلومات، يجب على العميل، بالتشاور مع المدققين وأي جهة تنظيمية ذات صلة، أن يقرر ما إذا كان ينبغي تضمين هذه المعلومات عند نشر التقرير.
- 11 في المرجع المنشور **يجب** على المُقيّم الإشارة إلى ما تم حذفه والإقرار بأن هذا تم بناءً على تعليمات صريحة من العميل وبموافقة الجهة التنظيمية والمدققين
- بغير هذه الملاحظة، قد يوضع المُقيّم دون قصد في موقف يتعرض فيه لانتقادات غير مبررة.
- 12 عندما لا يتم نشر التقرير الكامل، **يجب** أن يشير بيان النشر إلى أي افتراض خاص تم اتخاذه وأي تقييم إضافي تم تقديمه، وبالمثل، يجب عمل إشارة كافية إلى أي خروج عن المعايير في أي وثيقة منشورة.

13 في كل حالة تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية تحديد ما يشكل "إشارة كافية"، ولا تعتبر الإشارة "كافية" إذا فشلت في تنبيه القارئ إلى أمور ذات أهمية أساسية فيما يتعلق بأساس أو مبلغ التقييم، أو إذا كان هناك أي خطر في احتمال تضليل القارئ.

14 من المتوقع ألا يوافق المُقيّم عادةً على نشر قيمة متوقعة، وفي الحالات الاستثنائية التي يتم فيها منح الموافقة يجب توخي الحذر الشديد لضمان إعادة إنتاج أي تحفظات أو إخلاء مسؤولية مرتبط بها بدقة.

(ن) التأكيد على أن التقييم قد أُجري وفقاً لمعايير التقييم الدولية والمعايير العالمية للكتاب الأحمر

يجب على المُقيّم أن يقدم:

- تأكيداً على أن التقييم قد تم وفقاً لمعايير التقييم الدولية، وأنه قام بتقييم جميع المدخلات المهمة ووجدها مناسبة للتقييم المقدم، أو (حسب متطلبات العملاء الخاصة).
 - تأكيداً على أن التقييم قد تم وفقاً للمعايير العالمية للمعهد، والتي تتضمن معايير التقييم الدولية، بالإضافة إلى (عند الاقتضاء) الملحق الوطني أو القضائي ذي الصلة بالمعهد. وفي هذه الحالة، يمكن الاكتفاء بالإشارة إلى المعايير العالمية للكتاب الأحمر.
- إذا تم تطبيق المعايير العالمية للكتاب الأحمر، يجب تضمين ملاحظة مصاحبة مع شرح واضح لأي خروج عن هذه المعايير. لن يكون الخروج عن المعايير مبرراً إذا نتج عنه تقييم مضلل.

التنفيذ

- 1 لا يوجد فرق جوهري في النتيجة بين أشكال التأييد المذكورة أعلاه، والتي يمكن استخدامها وفقاً لمتطلبات مهمة التقييم، وسيرغب بعض العملاء صراحةً في الحصول على تأكيد بأن التقييم تم إجراؤه وفقاً لمعايير التقييم الدولية، ويمكن تقديم ذلك في جميع الحالات الأخرى، ويحمل التأكيد بأن التقييم تم إجراؤه وفقاً للمعايير العالمية للكتاب الأحمر ضماناً مزدوجاً للامتثال لمعايير التقييم الدولية والمعايير المهنية للمعهد بشكل عام.
- 2 ستؤخذ الإشارات إلى المعايير العالمية للكتاب الأحمر دون الإشارة إلى سنة الإصدار على أنها تعني النسخة السارية من معيار المعهد في تاريخ التقييم، شريطة أن يكون ذلك في أو قبل تاريخ توقيع التقرير.
- 3 يجب أن يلفت بيان الامتثال الانتباه إلى أي خروج عن المعايير العالمية للكتاب الأحمر (يرجى الاطلاع على [القسم 6 من المعيار المهني 1](#)).
- 4 عند اتباع معايير تقييم خاصة بولاية قضائية معينة، يمكن إضافة بيان رسمي بشأن الامتثال لتلك المعايير القضائية.

- 5 عندما يدرج المُقيّم في التقرير تقييماً أعده مُقيّم أو منشأة أخرى - سواء كمتعاقد من الباطن أو كخبير طرف ثالث - **يجب** التأكيد على أن هذه التقييمات قد أعدت وفقاً لهذه المعايير العالمية، أو معايير أخرى قد تنطبق في الظروف المعينة.
- 6 قد يُطلب من المُقيّم إدراج تقييم طلبه العميل مباشرة، وفي مثل هذه الحالات، **يجب** أن يكون المُقيّم مقتنعاً بأن أي تقرير من هذا القبيل قد تم إعداده وفقاً لهذه المعايير العالمية.

(ل) أسلوب التقييم والأسباب، بما في ذلك أي طريقة (طرق) تقييم ونماذج معقدة أو خاصة مستخدمة

- لفهم رقم التقييم في سياقه، يجب أن يتضمن التقرير بياناً بالأسلوب (أو الأساليب) المعتمدة، والطريقة أو (الطرق) والنماذج المستخدمة، إضافة إلى المدخلات الرئيسية والأسباب الجوهرية التي بُنيت عليها الاستنتاجات.
- لا ينطبق هذا المتطلب إذا تم الاتفاق عليه وتسجيله تحديداً في شروط التعاقد (نطاق العمل) على أن يتم تقديم تقرير دون أسباب أو معلومات داعمة أخرى.

التنفيذ

- 1 عندما تكون هناك حاجة إلى أساليب وافتراضات تقييم مختلفة لأصول مختلفة، من المهم تحديدها وتقريرها بشكل منفصل.
- 2 للتمييز بين الأسلوب والطريقة يرجى الاطلاع على **معايير أداء التقييم 3 الفقرة 1**، ويجب أن يتناسب نطاق الوصف في كل مهمة مع طبيعتها، مع التركيز على تمكين العميل والمستخدمين المقصودين من فهمه بوضوح، ويجب أن تتضمن الأسباب الداعمة أو الأساس المنطقي للاستنتاجات التي تم التوصل إليها شرحاً لأي اختلاف عن الممارسة الشائعة للمهنة حيثما كان ذلك مناسباً.
- 3 يرجى الرجوع إلى معيار أداء التقييم 5 فيما يتعلق باستخدام نماذج التقييم، ونموذج التقييم: هو أداة تستخدم للتنفيذ الكمي لطريقة التقييم وتحول المدخلات إلى مخرجات تستخدم في تطوير القيمة.
- 4 في حالة الأصول والالتزامات التي تمثل حقولاً في العقارات، يُلفت الانتباه إلى **معايير أداء التقييم 4 الفقرة 1.5**.

(م) مبلغ التقييم أو التقييمات

يجب التعبير عنه بالعملة المعمول بها.

التنفيذ

- 1 في متن التقرير، **يجب** تقديم رأي القيمة بالكلمات والأرقام.
- 2 عندما يتضمن تكليف التقييم عدة أصول تدرج ضمن فئات استخدام أو مواقع جغرافية مختلفة، سيعتمد ما إذا كان التقييم سيُقدم لكل أصل على حدة أو غير ذلك على الغرض من التقييم والظروف وتقضيات العميل.

عندما تتضمن المحفظة أصولاً ذات مُدَد مختلفة، يمكن تجميع قيم مجموعات المدد، مع بيان القيمة الإجمالية.

3 غالباً ما تقتضي الممارسات المؤسسية التعبير عن قيمة الأصول والالتزامات بعملة الدولة التي يقع فيها الأصل أو الالتزام، ولأغراض القوائم المالية، يُعرف هذا باسم "عملة التقرير". وبغض النظر عن موقع العميل، يجب إجراء التقييمات بعملة البلد الذي يوجد فيه الأصل أو الالتزام.

4 عندما يطلب العميل ترجمة التقييم إلى عملة مختلفة (على سبيل المثال، إلى عملة التقرير)، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، فإن سعر الصرف الذي سيتم اعتماده هو سعر الإغلاق (المعروف أيضاً باسم "السعر الفوري") في تاريخ التقييم.

5 إذا تطلب تكليف التقييم التعبير عن رأي القيمة بأكثر من عملة (مثل تقييم المحافظ عبر الحدود)، فيجب توضيح العملات المستخدمة وبيان المبالغ بالأرقام والكلمات داخل التقرير. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يكون سعر الصرف المعتمد كما في تاريخ التقييم، ويجب ذكر ذلك في تقرير التقييم.

6 إذا تم إدراج تحديد الأصول الفردية وقيمتها في جدول (جداول) ملحق بالتقرير، يجب تضمين ملخص للقيم في متن التقرير.

7 إذا كان هناك تغيير جوهري في ظروف السوق، أو في ظروف أصل أو محفظة، بين تاريخ التقييم (عندما يكون هذا أقدم من تاريخ التقرير) وتاريخ التقرير، يجب على المُقيّم أن يلفت الانتباه إلى ذلك. وفي الحالات المناسبة، يُستحسن أن يُلفت المُقيّم نظر العميل إلى أن القيم تتغير بمرور الوقت، وأن التقييم في تاريخ معين قد لا يظل صالحاً في تاريخ آخر، سواء أكان سابقاً أو لاحقاً.

8 يجب دائماً ذكر "القيم السلبية" والالتزامات بشكل منفصل، ولا ينبغي موازنتها.

(ن) تاريخ تقرير التقييم

يجب تضمين التاريخ الذي صدر فيه التقرير، وقد يكون هذا مختلفاً عن تاريخ التقييم (يرجى الاطلاع على البند (و) أعلاه).

(س) التعليق على أي درجة من عدم اليقين الجوهري في التقييم، عندما يكون ذلك ضرورياً لضمان وضوح النتائج للمستخدم المقصود

التنفيذ

1 هذا المتطلب إلزامي فقط عندما يكون عدم اليقين جوهرياً لهذا الغرض، يعني "جوهري" عندما تقع درجة عدم اليقين في التقييم خارج أي معايير قد يتوقع ويُقبل عادةً.

2 جميع التقييمات هي آراء مهنية مبنية على أساس قيمة محدد، إلى جانب أي افتراضات أو افتراضات خاصة مناسبة، والتي يجب ذكرها أيضاً (يرجى الاطلاع على [معايير أداء التقييم 2](#)) - فالتقييم ليس حقيقة، وكما هو الحال في جميع الآراء تختلف درجة الذاتية من حالة إلى أخرى، وكذلك مستوى "اليقين" - فعلى سبيل المثال- قد لا يتطابق رأي المُقيّم بشأن القيمة السوقية تماماً مع السعر الفعلي المتحقق لو تم البيع في تاريخ التقييم، حتى لو كانت جميع الظروف المتصورة في تعريف القيمة السوقية وافتراضات التقييم متطابقة مع ظروف البيع الفعلي.

ستخضع معظم التقييمات لدرجة من التباين (أي اختلاف في الرأي المهني)، وهو مبدأ معترف به جيداً من قبل المحاكم في مختلف الاختصاصات القضائية.

3 يتطلب ضمان فهم المستخدم وثقته في التقييمات الوضوح والشفافية، ومن هنا يأتي المتطلب العام في القسم الفرعي (م) أعلاه بأن يشير التقرير إلى الأسلوب أو الأساليب المعتمدة، والمدخلات الرئيسية المستخدمة والأسباب الرئيسية للاستنتاجات التي تم التوصل إليها، مما يمكن المستخدم من فهم رقم التقييم في سياقه.

إن مقدار الشرح والتفاصيل اللازمة بشأن الأدلة الداعمة، وأسلوب التقييم والسياق السوقي المعين هو مسألة تقدير في الحالات الفردية.

عادةً، لن تتطلب التقييمات شرحاً أو توضيحاً إضافياً يتجاوز المتطلب العام المشار إليه في الفقرة 3 أعلاه، ومع ذلك في بعض الحالات قد تكون هناك درجة أكبر من عدم اليقين بشأن رقم التقييم المذكور عن المعتاد، وعندما يكون عدم اليقين هذا جوهرياً - والذي يجب الإشارة إليه صراحةً في التقرير - يجب إضافة تعليق إضافي متناسب لضمان ألا يخلق التقرير انطباعاً خاطئاً، ولا ينبغي اعتبار هذا النوع من الإفصاح، الذي يُظهر درجة أقل من الثقة مقارنة بالمعتاد، بمثابة إقرار بالضعف - فهو ليس انعكاساً على مهارتهم أو حكمهم المهني، بل مسألة مناسبة تماماً للإفصاح، وفي الواقع، إذا أدى عدم لفت الانتباه إلى عدم اليقين الجوهري إلى إعطاء العميل انطباعاً بأنه يمكن إعطاء وزن أكبر للرأي مما هو مبرر، فسيكون التقرير مضللاً.

4 لمزيد من الإرشادات حول عدم اليقين في التقييم، يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 10](#).

(ع) بيان يحدد أي قيود على المسؤولية تم الاتفاق عليها

التنفيذ

1 ترتبط قضايا المخاطر والمسؤولية والتأمين ارتباطاً وثيقاً، وبانتظار صدور [إرشادات عالمية التطبيق](#)، ينبغي على الأعضاء التحقق من أحدث إرشادات المعهد المعمول بها في ولايتهم القضائية.

(ف) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة المستخدمة والمأخوذة في الاعتبار

يجب على المقيمين تحديد وتوثيق مدى أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة في الاعتبار، وبيان أي تأثير لها على نتيجة التقييم والأساس المنطقي المعتمد.

عندما يتعلق الأمر بالجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي تؤثر على التقييم، يجب أن يكون المقيم على دراية معقولة بأطر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة والتشريعات ذات الصلة بالتقييم الذي يتم إجراؤه.

قد تتطلب اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة تقريراً وتوثيقاً نوعياً أو كمياً، وقد تقدم فرصاً ومخاطر يجب أخذها في الاعتبار.

لا يلزم تقرير وتوثيق العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة التي تتجاوز نطاق ما تم الاتفاق عليه في شروط التعاقد والتي لا تعتبر مهمة وفقاً للحكم المهني المعقول للمُقيّم.

لا ينبغي اعتبار العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي تم النظر فيها من حيث تأثيرها على التقييم وتقرير التقييم بمثابة تقييم لمخاطر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة أو لأي استخدام آخر خارج نطاق التقييم.

التنفيذ

1 تم تضمين أمثلة على العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة لجميع فئات الأصول في ملحق معيّار التقييم الدولي 104: البيانات والمدخلات، وقد تكون هذه العوامل مهمة أو غير مهمة اعتماداً على التقييم.

2 ستعتمد أهمية العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وما إذا كانت مهمة على الأصل أو الالتزام محل التقييم، وكذلك على الغرض من التقييم وأساس القيمة، وبعض العوامل ستكون ذات صلة فقط في مواقع وظروف تقييم معينة، ويجب أن تتناسب اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة مع طبيعة مهمة التقييم ومدى تعقيدها، وقد تكون هناك حاجة إلى اعتبارات إضافية وأكثر تفصيلاً لبعض العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة اعتماداً على نوع التقييم، وتتضمن الأدلة التطبيقية أدناه اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الخاصة بأغراض تقييم وأنواع أصول معينة.

الجزء الخامس: تطبيقات دليل ممارسة التقييم

الدليل التطبيقي 1: التقييم لأغراض التقارير المالية

1 النطاق

1.1 يقدم هذا الدليل إرشادات تتعلق بالتقييمات التي قد تُطلب لغرض التقارير المالية، ويتضمن نظرة عامة على العناصر الأساسية للتقرير المالي، وما ينبغي على المُقيّم مراعاته عند الاتفاق على شروط التعاقد لهذا النوع من المهام، إضافةً إلى الجوانب الأخرى الواجب تضمينها في التقرير، كما يوفّر ملخصاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التي قد تتطلب مدخلات تقييم لأنواع مختلفة من الأصول أو الالتزامات لتلبية متطلبات محاسبية محددة.

1.2 يُذكر المُقيّمون بأن معايير التقارير المالية تشهد تطوراً مستمراً، ويتعين عليهم الإلمام بالمعيار المعمول به في تاريخ التقرير والرجوع إليه.

2 المعلومات الأساسية

2.1 توفّر التقارير المالية، المعروفة أيضاً بالقوائم المالية، معلومات عن المركز المالي للمنشأة وأدائها والتغيرات التي طرأت عليه، وهي معلومات مفيدة للإدارة والمُلاك وأصحاب المصلحة الآخرين لاتخاذ قرارات اقتصادية، ويُقصد بالمنشأة أي كيان قانوني أو منظمة سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة، وغالباً ما يُشكل إعداد التقارير المالية الدورية -وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية المعتمدة- متطلباً قانونياً لمختلف أنواع المنشآت في معظم الاختصاصات القضائية.

2.2 عادةً ما يتضمن التقرير المالي الكامل ما يلي:

- الميزانية العمومية، والتي يشار إليها أيضاً باسم "قائمة المركز المالي"، والتي تقدم بياناً بأصول المنشأة والتزاماتها وحقوق الملكية في تاريخ محدد.
- قائمة الدخل، وتعرف أيضاً باسم "قائمة الدخل الشامل" أو "حساب الأرباح والخسائر"، والتي تقدم تقريراً عن دخل المنشأة ومصرفاتها وأرباحها خلال فترة زمنية معينة.

- قائمة حقوق الملكية أو قائمة الأرباح المحتجزة، والتي تقدم تقريراً عن التغيرات في حقوق ملكية المنشأة خلال الفترة المذكورة.
- قائمة التدفقات النقدية التي تبين أنشطة التدفق النقدي للمنشأة، وخاصة أنشطتها التشغيلية والاستثمارية والتمويلية.
- الإيضاحات المرفقة بما سبق.

2.3 تُعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الأكثر اعتماداً على مستوى العالم، وهي تتضمن متطلبات محددة تتعلق بالتقييم، تتم مناقشتها في هذا الدليل، ومع ذلك، يجب التنويه إلى أن المعايير الوطنية تُستخدم أيضاً على نطاق واسع، لا سيما لدى المنشآت الصغيرة في القطاع الخاص ومعظم منشآت القطاع العام، وعلى الرغم من أن إدراج معايير المحاسبة الوطنية ضمن وثيقة إرشادية دولية قد لا يكون عملياً، فإن الكثير من تلك المعايير يتشابه في مضمونه مع المعايير الدولية.

وعليه، فقد تكون الإرشادات الواردة هنا ذات صلة بالتقييمات المطلوبة بموجب معايير تقارير مالية أخرى بخلاف المعايير الدولية.

2.4 قد تكون هناك حاجة إلى التقييمات للمساعدة في إعداد بعض المعلومات التي يجب تضمينها في التقارير المالية؛ لذلك من المهم أن يفهم المُقيّم المتطلبات المحاسبية المختلفة التي قد تتطلب تقييمات ومعايير التقييم المطبقة، وتشمل بعض الأمثلة على الأغراض المختلفة التي قد تكون التقييمات مطلوبة من أجلها في التقارير المالية قياس الأصل أو الالتزام لإدراجه في الميزانية العمومية، وتخصيص سعر شراء الأعمال المستحوذ عليها بين الأصول المختلفة، واختبار انخفاض القيمة وحساب رسوم الإهلاك في حساب الأرباح والخسائر.

2.5 يقدم هذا الدليل معلومات عن الأغراض المختلفة التي قد تكون المشورة بشأن التقييم مطلوبة من أجلها في إعداد القوائم المالية وأسس التقييم والافتراضات والأساليب المختلفة التي قد تكون مطلوبة أو مسموح بها، وما لم يكونوا مؤهلين بشكل مناسب يجب على المُقيمين توخي الحذر وعدم تجاوز تقديم المشورة المطلوبة بشأن التقييم من خلال تقديم المشورة حول ما إذا كان سيتم استخدام هذه المشورة في القوائم المالية وكيفية استخدامها، مع حصر دورهم في الموافقة على أي إشارة منشورة تتعلق بتقييمهم فقط.

3 الامتثال لمعايير التقييم

3.1 ينص معيار التقييم الدولي رقم 101 على ضرورة أن يكون نطاق العمل المتفق عليه في مهمة التقييم ملائماً للاستخدام المقصود، وعند تكليف المُقيّم بإجراء تقييم لأغراض التقارير المالية، يجب عليه أن يكون على دراية بالغرض المحاسبي المحدد الذي يستند إليه طلب التقييم. وللامتثال لمعيار التقييم الدولي 101 ومعيار أداء التقييم 1، وقد يكون من اللازم أخذ النقاط الإضافية التالية في الاعتبار عند إعداد نطاق العمل والاتفاق عليه:

- تأكيد كيفية استخدام الأصل من قبل المنشأة المعدة للتقرير، أو كيفية تصنيفه لديها، إذ يمكن أن تختلف المعالجة المحاسبية المطلوبة والمشورة المرتبطة بالتقييم لأصول متطابقة أو متشابهة، تبعاً لكيفية استخدام المنشأة لها. فعلى سبيل المثال: قد يكون الأصل محتفظاً به لغرض الاستثمار، أو الإنتاج، أو فائضاً معداً للبيع، أو مخزوناً محتفظاً به لأغراض البيع.
- تحديد المعايير المحاسبية المعتمدة، بما في ذلك تلك ذات العلاقة بالغرض المحاسبي المحدد الذي يتم طلب التقييم من أجله.

- إذا كان الأصل محل التقييم يُستخدم بالتزامن مع أصول أخرى يمكن تحديدها بشكل منفصل، يجب الاتفاق بوضوح على "وحدة الحساب"، أي تحديد ما إذا كانت الأصول المرتبطة ستُجمع أو تُفصل لأغراض التقييم.
 - تحديد أسس القيمة التي يتطلبها المعيار المحاسبي المعتمد وغالبًا ما تكون "القيمة العادلة" وفقًا لتعريف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 هي الأساس المستخدم، إلا أن هناك حالات قد تتطلب اعتماد أسس تقييم أخرى.
 - تأكيد الافتراضات التي سيتم العمل بها في التقييم، ويجب أن تعكس هذه الافتراضات المتطلبات المقررة في المعايير المحاسبية ذات الصلة، والتي تعتمد بدورها على نية المنشأة بشأن استخدام الأصل، وإذا لم يذكر العميل أن الأصل فائض أو أن الإدارة تعتزم تصفية الأعمال، فمن المناسب في العادة افتراض استمرار استخدام الأصل (أو الأصول) كجزء من الأعمال القائمة ضمن المنشأة.
 - تحديد القيود المفروضة على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره، ومن المعتاد أن يُفيد المُقيّم استخدام أي إشارات منشورة إلى تقييمه دون الحصول على موافقته المسبقة. ومن المهم التمييز بين طلب العميل تقييمًا لغرض التقارير المالية، وبين إدراج التقييم بشكل تلقائي في التقرير المالي المنشور، إذ أن مجرد تقديم تقييم لغرض التقرير المالي لا يعني بالضرورة أن التقييم سيظهر في ذلك التقرير، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الأصل غير المالي الوحيد الذي يتطلب قياسه بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير هو العقار الاستثماري (يرجى الرجوع إلى معيار المحاسبة الدولي رقم 40)، وكما أوضح هذا الدليل، فقد تكون المشورة المتعلقة بالتقييم مجرد عنصر من عناصر احتساب قيمة مطلوبة بموجب المعايير المالية أو خطوة من خطوات تحديد خيار من بين عدة خيارات قياس مسموح بها.
 - ومع ذلك، إذا عثر العميل عن رغبته في الإشارة إلى التقييم أو نشره ضمن تقريره المالي، يجب أن يتضمن الاتفاق شرطاً صريحاً بأن أي إشارة منشورة إلى التقييم لا يجوز استخدامها إلا بعد موافقة المُقيّم عليها، وفي السياق المحدد الذي ستستخدم فيه. ([معيار أداء التقييم](#))
- 1 القسم 3.2 (م).**
- إلى أي مدى يجب على المقيم في الرد على أي أسئلة حول التقييم يثيرها مدقق حسابات المنشأة. (يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي](#) 1.11).
- 3.2** تجدر الإشارة إلى أنه عادةً لا يكون من المناسب تقديم تقييم على أساس افتراض خاص لأنه يجب تقييم جميع الأصول والالتزامات "كما هي" في تاريخ التقرير، ومن الاستثناءات الممكنة وجود عقد إيجار لأصل بين المنشأة المُعدة للتقرير وشركة تابعة أو مرتبطة، حيث قد يُطلب افتراض خاص يفترض إنهاء العقد في تاريخ التقرير، وذلك لتفادي تقديم بيان غير دقيق بشأن قيمة الأصل.
- 3.3** بالإضافة إلى المتطلبات الدنيا في [معيار أداء التقييم 6](#)، يجب أن يتضمن تقرير التقييم للتقارير المالية، حيثما ينطبق ذلك:
- إشارات مناسبة إلى الأمور التي تم تناولها في نطاق العمل كما هو موضح أعلاه.
 - أي معلومات يتعين على المنشأة المُعدة للتقرير الإفصاح عنها بشأن التقييم بموجب معايير التقارير المالية ذات الصلة، و تشمل أمثلة الإفصاحات المطلوبة عن قياسات القيمة العادلة الطرق والافتراضات المهمة المستخدمة في القياس، وما إذا كان القياس قد تم تحديده بالرجوع إلى الأسعار القابلة للملاحظة أو معاملات السوق الحديثة، كما تتطلب بعض المعايير معلومات عن حساسية القياس للتغيرات في المدخلات المهمة.

- عندما يكون تأثير أي افتراض تم وضعه على القيمة جوهرياً يجب الإفصاح عن تأثير ذلك الافتراض في التقرير.
- إذا تم الاتفاق على أنه يمكن للعميل تضمين إشارة منشورة إلى التقييم ومن أعده يجب إعداد مسودة البيان وإرفاقها بالتقرير على أن يشترط الحصول على موافقة المُقيّم قبل استخدامها ضمن سياق التقرير المالي المقترح. ([معيّار أداء التقييم 6 القسم 2.2 \(ي\)](#)).

4 إرشادات حول معايير التقارير المالية الدولية المختارة

4.1 تشمل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) تلك المعايير والتفسيرات الصادرة عن كل من مجلس معايير المحاسبة الدولية ومجلس معايير الاستدامة الدولية، وتشمل على وجه الخصوص:

أ. معايير المحاسبة الدولية، وهي: المعايير الصادرة في الأصل قبل عام 2001 يسبقها IAS، وتلك المنشورة في وقت لاحق يسبقها IFRS.

ب. المعايير الدولية للإفصاح عن الاستدامة.

ج. تفسيرات لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية.

4.2 في تاريخ النشر، يوجد ما مجموعه (41) معياراً محاسبياً معمولاً به، بالإضافة إلى معيارين للإفصاح عن الاستدامة، ونحو (20) تفسيراً صادراً عن لجنة التفسيرات. وتجدر الإشارة إلى أن هذه المعايير تخضع للمراجعة والتحديث المستمر.

4.3 يلخّص هذا الدليل بإيجاز المعايير التي تتطلب عادةً إجراء تقييمات للأصول الملموسة وغير الملموسة، مع توضيح المتطلبات الأساسية المتعلقة بهذه التقييمات، ويجب على المُقيّمين الممارسين في هذا السياق الإلمام بالإصدار الأحدث من المعايير ذات الصلة، والمتاحة على موقع [المعايير الدولية للتقارير المالية](#).

القيمة العادلة - المعيار الدولي للتقارير المالية 13

4.4 يتناول هذا المعيار تعريف وتطبيق مفهوم **القيمة العادلة**، والتي تُعد أكثر أسس القيمة استخداماً في منظومة المعايير الدولية. ومن ثم، فإن فهم المبادئ المحورية لهذا المعيار يُعد ضرورياً لأي مُقيّم يقدم خدمات تقييم لأغراض التقارير المالية، وتُعرف القيمة العادلة بأنها:

" السعر الذي يمكن الحصول عليه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين أطراف في السوق عند تاريخ القياس."

4.5 يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 إرشادات كثيرة حول كيفية تفسير وتطبيق عناصر هذا التعريف، ويشمل ذلك شرح سمات السوق الذي يُفترض أن تتم فيه المعاملة، وطبيعة ودوافع أطراف المعاملة، وما يمثل السعر الأكثر فائدة وكيف ينطبق مبدأ الاستخدام الأعلى والأفضل.

4.6 كثير من المُقيّمين أكثر دراية بالقيمة السوقية-كما هي معرفة في معايير التقييم الدولية- من القيمة العادلة، مثلما هي معرفة أعلاه، ومع ذلك بالنسبة لمعظم الأغراض العملية يجب أن ينتج عن كليهما النتيجة نفسها لأنهما يستندان إلى مفهوم السعر نفسه في تبادل حر ومفتوح بين المشتريين والبائعين النموذجيين في تاريخ معين، ويترتب على ذلك أنه بالنسبة للأصول غير المالية يعكس كلاهما مبدأ الاستخدام الأعلى والأفضل، و بافتراض أن الأطراف على دراية ومطلعة وتتصرف لمصلحتها ودون قيود لا مبرر لها.

4.7 من الشروط التي يطبقها المعيار الدولي للتقارير المالية 13 على مبدأ الاستخدام الأعلى والأفضل هو ضرورة تحديد ما إذا كانت القيمة القصوى للمشاركين في السوق ستكون لاستخدام الأصل بالتزامن مع أصول والتزامات أخرى، أو للاستخدام على أساس مستقل. وتتضمن الأمثلة التوضيحية المرافقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 أرضاً تم تطويرها للاستخدام الصناعي في منطقة تم فيها إعادة تطوير المواقع المجاورة للاستخدام السكني عالي الكثافة، وهو ما يتفق أيضاً مع التقسيم الحالي لاستخدام الأراضي في المنطقة. وفي هذا المثال، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال مقارنة:

أ. قيمة الأرض كما هي مطورة حالياً للاستخدام الصناعي المحدد (أي سيتم استخدام الأرض بالتزامن مع أصول أخرى، مثل مباني المصنع والمنشآت والمعدات والأصول أو الالتزامات الأخرى).

ب. قيمة الأرض كموقع شاغر للاستخدام السكني، مع الأخذ في الاعتبار تكاليف هدم المصنع والتكاليف الأخرى (بما في ذلك أي عدم يقين حول ما إذا كانت المنشأة ستكون قادرة على تحويل الأصل إلى الاستخدام البديل) اللازمة لتحويل الأرض إلى موقع شاغر (أي سيتم استخدام الأرض من قبل المشاركين في السوق على أساس مستقل).

4.8 هذا يعني أنه قد يُطلب من مُقيّم العقارات أحياناً تقديم تقييمات على افتراضات بديلة للاستخدام، وذلك حتى يتمكن العميل من حساب ما الاستخدام الأعلى والأفضل، بعد الأخذ في الاعتبار قيمة أي أصول مستخدمة بالتزامن وتكاليف تحقيق استخدام بديل.

4.9 يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 13 باستخدام أي تقنيات (طرق) ضمن أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، شريطة أن تكون مناسبة في الظروف وتتوفر لها بيانات كافية، مع تعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة، و المدخلات القابلة للملاحظة هي المدخلات التي يتم تطويرها باستخدام بيانات السوق، مثل: المعلومات المتاحة للعموم حول المعاملات الفعلية، والمدخلات غير القابلة للملاحظة لا يمكن دعمها ببيانات السوق، ويجب تطوير كلا النوعين من المدخلات باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام.

4.10 وبالتالي، يجب على المُقيّمين تقديم أساس منطقي واضح لتقييماتهم المذكورة مع الإشارة إلى المدخلات الرئيسية التي تم الاعتماد عليها في الوصول إلى رأيهم في التقييم.

4.11 يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 (IFRS 13) مطلباً على المنشأة المعدة للتقرير، وينص على ضرورة تحديد المستوى الذي تدرج تحته المدخلات المستخدمة في التقييم ضمن ما يُعرف بـ"التسلسل الهرمي للقيمة العادلة"، والذي يتكوّن من ثلاثة مستويات (1 إلى 3)، ويحدد كل مستوى من هذه المستويات نوعية الإفصاحات التي يتعين على المنشأة إدراجها في قوائمها المالية بشأن القيم العادلة المُعلن عنه.

- المستوى 1 - يتضمن الأصول التي تتوافر لها أسعار مُعلنة في سوق نشط لأصول مطابقة تماماً، ويكون الوصول إليها ممكناً في تاريخ القياس؛ نظراً لطبيعة هذا المستوى، فإنه من غير المرجح أن يشارك المُقيّمون المهنيون في إعداد تقييمات تقع ضمن هذا التصنيف إذ يُعد السعر المعلن بمثابة مدخل مباشر لا يتطلب إعداد تقييم مستقل.
- المستوى 2 - يشمل المدخلات التي يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر، لكنها لا تمثل أسعاراً معلنة لأصول مطابقة تماماً، وتكون هذه المدخلات مرتبطة بأصول مشابهة في سوق نشط، وقد تستلزم إجراء تعديلات طفيفة عليها لتناسب خصائص الأصل محل التقييم، ومن المهم أن تكون هذه التعديلات غير جوهرية حتى يتم تصنيف التقييم ضمن هذا المستوى.
- المستوى 3 - ينطبق في الحالات التي يتم فيها استخدام مدخلات غير قابلة للملاحظة، أو في حال الاعتماد على مدخلات قابلة للملاحظة ولكن خضعت لتعديلات جوهرية تؤثر بشكل كبير على القيمة المستخلصة.

4.12 تقع مسؤولية تحديد المستوى المناسب ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والذي تنتمي إليه القياسات المفصح عنها في القوائم المالية، على عاتق المنشأة المُعدة للتقرير، ويتمثل دور المُقيّم في توفير معلومات كافية بشأن الأساليب والمدخلات المستخدمة في التقييم بما يمكن المنشأة من إجراء هذا التحديد بدقة، وذلك من خلال تضمين البيانات المطلوبة وفقاً لما ينص عليه **معيار أداء التقييم 6 القسم 2.2(ن)**. وفي التطبيق العملي، غالباً ما تُصنّف القيم العادلة للعقارات ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي، وذلك بسبب الخصائص غير المتجانسة لهذه الأصول، إلى جانب انخفاض السيولة النسبية في سوقها مقارنةً بأنواع الأصول الأخرى، مما يستلزم إجراء تعديلات كبيرة على أسعار الأصول المماثلة.

معيار المحاسبة الدولي 2 المخزون

- 4.13 ينطبق هذا المعيار على الأصول المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال العادية، مثل البضائع تامة الصنع، والأعمال قيد التنفيذ، والمواد الخام واللوازم التي سيتم استخدامها في عملية الإنتاج أو في تقديم الخدمات، ويشمل الأراضي والمباني المحتفظ بها للبيع، مثل: مخزون المنازل غير المباعة لدى مطور عقاري، ويستثنى معيار المحاسبة الدولي 2 أعمال البناء قيد التنفيذ، والأدوات المالية، والأصول البيولوجية المستخدمة في النشاط الزراعي والمنتجات الزراعية في نقطة الحصاد، وجميعها موضوع معايير دولية أخرى للتقارير المالية.
- 4.14 تقاس هذه الأصول المحتفظ بها للبيع بالقيمة الأقل من تكلفتها للمنشأة أو "صافي القيمة القابلة للتحقق"، وهي "سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع".

4.15 يتم التمييز بين صافي القيمة القابلة للتحقق والقيمة العادلة، مشيراً إلى أن الأولى خاصة بالمنشأة والثانية هي السعر الذي يمكن الحصول عليه في السوق؛ لذلك في حين أن مخزوناً من الوحدات السكنية المكتملة ولكن غير المباعة التي يحتفظ بها مطور قد يكون لكل منها قيمة عادلة مقدرة في تاريخ التقرير سيحتاج إلى أخذ تكاليف الاحتفاظ والصيانة في الاعتبار من قبل المنشأة حتى يمكن تحقيق البيع. وستكون هذه التكاليف خاصة بالمنشأة، ولكن قد يُطلب من المُقيّمين تقديم معلومات تساعد في تقديرها، على سبيل المثال المعدل الذي يمكن به تحقيق المبيعات والوقت المطلوب لإتمام جميع عمليات البيع.

معيار المحاسبة الدولي 16 - الممتلكات والألات والمعدات

4.16 ينطبق هذا المعيار على الممتلكات والألات والمعدات المتوقعة استخدامها لأكثر من فترة محاسبية واحدة والمستخدم في إنتاج أو توريد السلع والخدمات أو للإدارة، ويستثنى العقارات الاستثمارية كما يستثنى الأصول الزراعية باستثناء "النباتات المثمرة"، أي النباتات الحية المتوقعة أن تنتج محصولاً لأكثر من فترة تقرير واحدة.

4.17 عند الاعتراف الأولي ببند من الممتلكات والألات والمعدات يتم قياسه بالتكلفة، و في الفترات اللاحقة يتم تسجيله بـ "المبلغ المرحل"، والذي يمكن قياسه إما بالتكلفة ناقصاً الإهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم ("نموذج التكلفة") أو بالقيمة العادلة ناقصاً الإهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم ("نموذج إعادة التقييم") بموجب نموذج إعادة التقييم يتم تحديد القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13، وينص على أنه إذا تمت إعادة تقييم بند واحد من الممتلكات والألات والمعدات يجب إعادة تقييم جميع البنود الأخرى من الفئة نفسها أو النوع، لمنع إعادة التقييم الانتقائي لبعض البنود دون غيرها.

4.18 نظراً لأن التغيرات في القيمة العادلة للأصول المحتفظ بها لإنتاج السلع أو الخدمات غالباً لا تعتبر ذات صلة بأداء الأعمال، يتم استخدام نموذج التكلفة بشكل أكثر شيوعاً؛ لذلك من المرجح أن يُطلب من المُقيمين تقديم مشورة التقييم لمساعدة المنشأة في إجراء تعديلات الإهلاك المناسبة.

4.19 الإهلاك: هو مصروف يُحمل على الدخل ليعكس استهلاك الأصل على مدى عمره المفيد للمنشأة، وهذا المصروف هو تخصيص "المبلغ القابل للإهلاك"، وهو الفرق بين المبلغ المرحل (المحدد إما بنموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم الموضح أعلاه) و "المبلغ المتبقي"، وهو أي قيمة متبقية في نهاية العمر المفيد للأصل للمنشأة.

4.20 العمر المفيد للمنشأة ليس هو نفس العمر الاقتصادي للأصل فقد يكون أقصر بكثير - على سبيل المثال: قد يصل مبنى متخصص مصمم لعملية تصنيع محددة إلى نهاية عمره المفيد للمنشأة عندما يكون عمره بضع سنوات فقط إذا لم يعد من المجدي إنتاج المنتج الذي صُمم من أجله، ومع ذلك إذا كان في حالة مادية جيدة فقد تظل له قيمة متبقية إذا كان يمكن تكييفه اقتصادياً لاستخدام بديل.

4.21 لدى المنشأة حرية التصرف في تخصيص المبلغ القابل للإهلاك المطبق على كل فترة، طالما أنه يعكس النمط الذي يتم به استهلاك منافع الأصل على مدى عمره المفيد، ولا ينبغي الخلط بين الإهلاك في هذا السياق والطريقة التي تستخدم بها الكلمة في التقييم - على سبيل المثال: عند تطبيق طريقة تكلفة الإحلال المهلكة كما يمكن تحديد القيمة العادلة للأصل باستخدام طريقة تكلفة الإحلال المهلكة بموجب نموذج إعادة التقييم، ثم ستحتاج المنشأة إلى تحديد رسوم الإهلاك المناسبة لتطبيقها على هذه القيمة العادلة كتمرين منفصل.

4.22 يتطلب معيار المحاسبة الدولي 16 إهلاك مكونات الأصل التي لها تكلفة كبيرة بالنسبة للمجموع بشكل منفصل، و في المعيار يعطي مثالاً على إهلاك محركات الطائرة بشكل منفصل عن هيكلها.

وفي حالة المباني التجارية غالباً ما يتم إهلاك المنشآت والمعدات التي توفر التدفئة أو التبريد أو الخدمات الأخرى بشكل منفصل عن البنية الفوقية لأن لكل منها عمر اقتصادي مختلف، ومن ناحية أخرى يمكن تجميع المكونات التي لها عمر مفيد مماثل والتي يتم إهلاكها بطريقة مماثلة.

4.23 يعتبر المعيار الأرض والمباني أصولاً قابلة للفصل، حتى لو تم اقتناؤها معاً، وعادة لا يتم إهلاك الأرض باستثناء حالات خاصة مثل: مواقع المحاجر أو مدافن النفايات، وهذا يعني أنه غالباً ما يُطلب من المُقيمين تقديم إما قيمة عنصر الأرض وحده أو توزيع قيمة الكل بين الأرض والمباني.

4.24 عادةً ما يتم توزيع القيمة العادلة الحالية للعقار بأكمله عن طريق خصم قيمة الأرض، لتحديد القيمة المنسوبة إلى المبنى (المباني)، والتي تُستخدم كأساس لحساب الإهلاك. ومن المهم ملاحظة أن هذه النسبة ليست بالضرورة المبلغ القابل للإهلاك للمبنى (المباني) إذا كان العمر المفيد للمبنى (المباني) للمنشأة أقل من العمر الاقتصادي الذي ينعكس في قيمة العقار بأكمله. عندما يكون هذا هو الحال، سيحتاج المُقيّم أيضاً إلى تقدير القيمة المتبقية للمبنى (المباني) بشكل إضافي، وهذه هي قيمة كل مبنى في تاريخ التقرير، ولكن بافتراض أنه في العمر والحالة المتوقعة في نهاية عمره المفيد للمنشأة.

4.25 يحدث الالتباس أحياناً حول الأساس الذي ينبغي به تقييم الأرض التي أقيمت عليها المباني. فهل تقتصر القيمة على الاستخدام الحالي؟ أم هي القيمة التي يمكن الحصول عليها بافتراض أن المباني كانت في نهاية عمرها المفيد في تاريخ التقييم؟ وفي ذلك ينص معيار المحاسبة الدولي 16 على أن أي زيادة في قيمة الأرض التي يقوم عليها مبنى لا تؤثر على تحديد المبلغ القابل للإهلاك للمبنى. وبناءً على ذلك، لغرض حساب المبلغ القابل للإهلاك المنسوب إلى المباني، يجب استخدام قيمة الأرض بناءً على الاستخدام الحالي للمباني القائمة، ومع ذلك، إذا كانت قيمة الأرض أعلى لاستخدام بديل، فيجب الإبلاغ عن ذلك أيضاً، حيث قد يكون ذا أهمية لرؤية المنشأة للعمر المفيد للمباني.

4.26 لا يحدد معيار المحاسبة الدولي 16 كيفية تخصيص القيم بين مكونات الأصل، ويواجه المُقيّم صعوبة واضحة، حيث يكون من غير العملي بوضوح، إن لم يكن مستحيلاً، بيع مكون بشكل جزء لا يتجزأ من الأصل الكلي- على سبيل المثال: التركيبات الخدمية في المبنى، ومع ذلك، شريطة تقديم أساس منطقي واضح- على سبيل المثال: النظر في النسبة المئوية من تكلفة البناء الأولية التي كانت تُعزى إلى خدماتها وتطبيق نسبة مماثلة على القيمة العادلة الحالية للمبنى بأكمله فإن هذا عادةً ما يكون مقبولاً.

معيار المحاسبة الدولي 36 - انخفاض قيمة الأصول

4.27 ينشأ انخفاض القيمة عندما يتجاوز المبلغ المرحل للأصل المبلغ الذي يمكن استرداده من القيمة الأعلى لاستخدامه المستمر أو بيع الأصل. إذا تم اعتبار أن انخفاض القيمة قد حدث، فيجب تخفيض المبلغ المرحل للأصل، سواء كان مستمداً من التكلفة التاريخية أو التقييم السابق، إلى "المبلغ القابل للاسترداد". ويجب قياس المبلغ القابل للاسترداد للأصل غير الملموس الذي له عمر مفيد غير محدد سنوياً بغض النظر عما إذا كان هناك أي مؤشر على احتمال انخفاض قيمته.

4.28 المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة الأعلى من "القيمة قيد الاستخدام" و"القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد"، وليس من الضروري دائماً تحديد كلا المبلغين، وإذا تجاوز أي منهما المبلغ المرحل للأصل فإن الأصل لم تنخفض قيمته وليس من الضروري تقدير المبلغ الآخر.

4.29 يحدد معيار المحاسبة الدولي 36 اعتبارات تفصيلية لتقييم القيمة قيد الاستخدام. وباختصار، تعرف القيمة قيد الاستخدام بأنها هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من الأصل أو وحدة توليد النقد. أما وحدة توليد النقد فهي أصغر مجموعة قابلة للتحديد من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول أو مجموعات الأصول الأخرى. القيمة قيد الاستخدام خاصة بالمنشأة لأنها تعكس التدفقات النقدية التي تتوقع المنشأة الحصول عليها من الاستخدام المستمر للأصل أو وحدة توليد النقد على مدى عمرها المفيد المتوقع بما في ذلك أي عائدات من استبعادها النهائي.

كما يحدد المعيار معايير تفصيلية للأمور التي يجب أن تنعكس في تحليل التدفقات النقدية المخصومة هذه، ويجب على أي مُقيّم مكلف بحساب القيمة قيد الاستخدام أن يكون على دراية بهذه المعايير.

4.30 القيمة العادلة هي كما هي معرفة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 ناقصاً تكاليف الاستبعاد، و تكاليف الاستبعاد هي تلك المنسوبة مباشرة إلى المعاملة، مثل: الرسوم القانونية، وتكاليف التسويق، وتكاليف الإزالة، وضرائب المعاملات غير القابلة للاسترداد وأي تكاليف يتم تكبدها مباشرة في إعداد الأصل أو وحدة توليد النقد للبيع. وهي تستثني التكاليف التبعية، مثل: تلك التي تنطوي على إعادة تنظيم الأعمال بعد الاستبعاد.

4.31 في الممارسة العملية، من المرجح أن يتم تكليف المُقيّم فقط بتقديم تقدير للقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع، نظراً لأن حساب القيمة قيد الاستخدام يتطلب العديد من المدخلات الخاصة بأعمال المنشأة المعنية.

معيار المحاسبة الدولي 38 - الأصول غير الملموسة

4.32 الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي قابل للتحديد وليس له جوهر مادي، و يكون هذا الأصل قابلاً للتحديد عندما يكون قابلاً للفصل عن الأصول الأخرى للمنشأة أو عندما ينشأ من حقوق تعاقدية أو قانونية أخرى، و يمكن بيع الأصول القابلة للفصل أو نقلها أو ترخيصها بشكل مستقل عن الأعمال التي تمتلكها، وتتم معالجة النفقات على الأصل غير الملموس كمصروف عند اقتنائه إلا إذا:

- كان من المحتمل وجود منافع اقتصادية مستقبلية من الأصل.
- يمكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق.

إذا استوفى كلا المعيارين، يتم الاعتراف به كأصل في الميزانية العمومية.

4.33 يتم تسجيل الأصل غير الملموس مبدئياً بالتكلفة ولكن يمكن لاحقاً تسجيله إما بالتكلفة أو القيمة العادلة كما هي معرفة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13، ناقصاً أي إهلاك لاحق. ومع ذلك، لا يمكن استخدام خيار القيمة العادلة عادةً إلا إذا كان هناك سوق نشط للأصل غير الملموس، وهو أمر نادر باستثناء أمثلة مثل تراخيص سيارات الأجرة، و يوجد استثناء في حالة اقتناء أصل غير ملموس كجزء من دمج أعمال، حيث يعني غياب تكلفة محددة للأصل أنه يجب تقدير قيمة عادلة للاعتراف الأولي به، وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3.

معيار المحاسبة الدولي 40 - العقارات الاستثمارية

4.34 العقار الاستثماري هو أرض أو مبنى أو جزء من مبنى أو كلاهما يحتفظ به المالك لكسب إيجارات أو لزيادة رأس المال وليس من أجل:

- استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو لأغراض إدارية.
- البيع في سياق العمل المعتاد.

يشمل هذا التعريف العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري، ويشمل العقارات المملوكة بالكامل والعقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار من قبل المنشأة المعدة للتقرير، شريطة أن يتم تأجيرها من الباطن أو يُعْتَزَم تأجيرها من الباطن بموجب عقد إيجار تشغيلي أو عقود إيجار (يرجى الاطلاع على المعيار الدولي للتقارير المالية 16).

4.35 يتم الاعتراف الأولي بالعقار الاستثماري بتكلفة شرائه مضافاً إليها أي تكاليف منسوبة مباشرة، وبالنسبة لجميع البيانات اللاحقة يمكن للمنشأة تبني إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة، وإذا تم تبني نموذج التكلفة في الميزانية العمومية يجب على المنشأة مع ذلك الإفصاح عن القيمة العادلة في الإيضاحات المرفقة بالحسابات، ويجب أن تستخدم جميع العقارات الاستثمارية المملوكة للمنشأة الخيار نفسه باستثناء أنه إذا تم استخدام خيار القيمة العادلة وكان عقار معين غير قابل للتقييم بشكل موثوق، فيمكن استخدام نموذج التكلفة لذلك العقار فقط، ويتم تطبيق القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13.

4.36 اختبار متى يمكن اعتبار العقار غير قابل للتقييم بشكل موثوق صارم، وينشأ فقط عندما يكون سوق العقارات المماثلة غير نشط ولا تتوفر قياسات بديلة موثوقة للقيمة العادلة (على سبيل المثال، بناءً على توقعات التدفقات النقدية المخصومة)، وفي الممارسة العملية من المحتمل أن يحدث هذا فقط عندما:

- تكون المنشأة قد اقتنت عقاراً لتطوير مضارب للغاية أو غير عادي لا توجد له مقارنات موثوقة.
- يكون العقار الاستثماري قيد الإنشاء، ويمكن للمنشأة تسجيل الأصل بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق أو يكتمل البناء، أيهما أسبق.

4.37 مع مراعاة هذه الاستثناءات المحدودة، العقار الاستثماري هو نوع الأصل الوحيد الذي تكون فيه القيمة العادلة الحالية مطلوبة في كل تاريخ تقرير، ويتعين على المنشأة أيضاً الإفصاح عن مدى استناد القيمة العادلة للعقار الاستثماري إلى تقييم من قبل مُقيّم مستقل يحمل مؤهلاً مهنيًا معترفاً به وذا صلة، ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. وبالتالي إذا تم تكليفه بتقييم عقار استثماري للتقارير المالية يجب على المُقيّم مراعاة المتطلبات الواردة في معيار أداء التقييم 6 القسم 2.2(د)، وتقديم مسودة بيان النشر.

معيار المحاسبة الدولي 41 – الزراعة

4.38 ينطبق معيار المحاسبة الدولي 41 على الأصول البيولوجية والمنتجات الزراعية، ولا ينطبق على:

- النباتات المثمرة (يرجى الاطلاع على معيار المحاسبة الدولي 16).
- الأراضي المستخدمة أو المحتفظ بها للأغراض الزراعية (يرجى الاطلاع على معيار المحاسبة الدولي 16 أو معيار المحاسبة الدولي 40).
- الأصول غير الملموسة المتعلقة بالنشاط الزراعي.

4.39 الأصل البيولوجي هو حيوان أو نبات حي، والمنتج الزراعي هو المنتج المحصود من الأصول البيولوجية للمنشأة، وما يلي ليست نباتات مثمرة وبالتالي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41:

- النباتات المزروعة لحصادها كمنتج زراعي (مثل الأشجار المزروعة للحصول على أخشابها).
- النباتات المزروعة لإنتاج منتج زراعي عندما يكون من المحتمل أن تقوم المنشأة أيضاً بحصاد النبات وبيعه كمنتج زراعي (مثل الأشجار التي تُزرع للحصول على ثمارها وأخشابها، بخلاف مبيعات الخردة العرضية)
- المحاصيل السنوية (مثل البطاطس أو القمح).

4.40 يتم الاعتراف بالأصول البيولوجية والمنتجات الزراعية في حسابات المنشأة التي تسيطر عليها بالقيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع، ويتم تحديد القيمة العادلة عموماً وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13.

4.41 يمكن تجميع الأصول البيولوجية أو المنتجات الزراعية التي تشارك سمات مهمة مثل: النوع أو السلالة أو العمر أو الجودة معاً لأغراض التقييم.

4.42 العقود للبيع بسعر ثابت في تاريخ مستقبلي ليست بالضرورة ذات صلة في تحديد القيمة العادلة، والتي يجب أن تعكس السعر الذي سيتم الاتفاق عليه بين المشاركين في السوق في تاريخ التقرير (يرجى الاطلاع على [معيار أداء التقييم 2](#))، ولا ينبغي إجراء أي تعديل على القيمة العادلة ليعكس وجود عقد للبيع المستقبلي.

4.43 قد تكون التكلفة أحياناً مؤشراً جيداً للقيمة العادلة، خاصة عندما:

- لم يحدث تحول بيولوجي كبير منذ تكبد التكلفة، مثل: الشتلات المزروعة مباشرة قبل نهاية فترة التقرير أو المواشي المقتناة حديثاً
- لا يُتوقع أن يكون تأثير التحول البيولوجي على السعر جوهرياً، مثل: النمو الأولي في مزرعة لن يتم حصادها لسنوات عديدة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تجميع الأعمال

4.44 يحدد هذا المعيار مبادئ الاعتراف وقياس الأصول والالتزامات المقتناة في تجميع الأعمال، أي في الاستحواذ أو الاندماج. ويمكن دائماً تحديد أحد الأطراف في تجميع الأعمال على أنه المستحوذ، وهو المنشأة التي تحصل على السيطرة على الأعمال الأخرى، ولا يعد تشكيل مشروع مشترك أو اقتناء أصل أو مجموعة أصول لا تشكل أعمالاً تجميعاً للأعمال.

4.45 بشكل عام يتطلب المعيار من المنشأة المستحوذة قياس الأصول القابلة للتحديد المقتناة والالتزامات المفترضة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ حتى لو تبنت خيار التكلفة ناقصاً الإهلاك للأصول المماثلة في بقية أعمالها، وتستخدم القيم العادلة للأصول والالتزامات المقتناة في تحديد قيمة أية شهرة مقتناة. وهناك استثناءات لمتطلبات الاعتراف والقياس لبعض الأصول والالتزامات، مثل: الالتزامات المحتملة، وضرائب الدخل، ومنافع الموظفين، والأصول المحتفظ بها للبيع.

4.46 يكون الأصل قابلاً للتحديد إذا كان:

- قابلاً للانفصال، أي قابلاً لأن يُفصل عن المنشأة أو يُجتزأ منها، وأن يُباع أو يُنقل أو يُرخص أو يُؤجر أو تتم مبادلتها، بغض النظر عما إذا كانت المنشأة تنوي القيام بذلك أم لا.
- ناشئاً عن حقوق تعاقدية أو حقوق نظامية أخرى، بغض النظر عما إذا كانت تلك الحقوق قابلة للنقل أو قابلة للانفصال عن المنشأة أو عن الحقوق والواجبات الأخرى.

4.47 يجب قياس جميع الأصول القابلة للتحديد بقيمتها العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 في أول تاريخ تقرير بعد التجميع، وهو ما يتم بغض النظر عما إذا كانت المنشأة المستحوذ عليها قد سجلت تلك البنود سابقاً بالقيمة العادلة أو التكلفة. وتنص القاعدة في معيار المحاسبة الدولي 38 على أن الأصول غير الملموسة التي لها سوق نشط فقط يمكن تسجيلها بالقيمة العادلة لا تنطبق في حالة تجميع الأعمال.

وبعد ذلك يتم قياس جميع الأصول والالتزامات في كل تاريخ تقرير وفقاً للمعيار المحاسبي ذي الصلة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 5 - الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة

4.48 يشمل الأصل غير المتداول الاستثمارات في شركات أخرى، والأصول غير الملموسة والأصول الملموسة مثل الممتلكات والمنشآت والمعدات. وتصنيفه كـ "أصل غير متداول محتفظ به للبيع" يجب أن يكون الأصل متاحاً للبيع الفوري في حالته الحالية، ويجب أن يكون البيع محتملاً بدرجة كبيرة خلال 12 شهراً. كما ينبغي أن يكون هناك التزام من إدارة المنشأة بالبيع، والتسويق النشط للأصل بسعر معقول.

4.49 يتم قياس الأصل غير المتداول، أو مجموعة من هذه الأصول، المحتفظ به للبيع بالقيمة الأقل من القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع ومبلغه المرحل قبل إعادة تصنيفه.

4.50 تقاس القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 13، وقد يُطلب من المُقيّم أيضاً تقديم المشورة بشأن التكاليف المحتملة للبيع.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

4.51 يحتوي المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على متطلبات محاسبية مختلفة للمؤجرين والمستأجرين.

أ. للمستأجرين:

بالنسبة لأي أصول مؤجرة، يجب على المستأجرين المحاسبة عن كل من "أصل حق الاستخدام" والالتزام المقابل في ميزانيتهم العمومية، ويحدد المعيار مدخلات لهذه الحسابات لا تستند بالضرورة إلى السوق، رغم أن المنشآت قد تحتاج إلى بعض مدخلات التقييم للمساعدة في هذه الحسابات، ويحتوي المعيار الدولي للتقارير المالية 16: المبادئ للمهنيين العقاريين في المملكة المتحدة على أمثلة خاصة بالمملكة المتحدة، ولكن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 قابل للتطبيق حيثما يتم استخدام المعايير الدولية للتقارير المالية.

يُستثنى العقار الاستثماري المحتفظ به بموجب عقد إيجار من نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ويقاس بموجب معيار المحاسبة الدولي 40.

ب. للمؤجرين:

يجب على المؤجرين تصنيف كل عقد من عقود إيجارهم لمنشأة أخرى إما كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي، ويكون عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي إذا كان ينقل بشكل جوهري جميع مخاطر ومكافآت الملكية العرضية للأصل الأساسي، ويسرد المعيار بعض الاختبارات التي يمكن استخدامها لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي.

لمساعدة المؤجرين في هذا التصنيف، قد يُطلب من المُقيّمين تقديم المشورة بشأن التقييم حول العمر الاقتصادي للأصل في بداية عقد الإيجار، والقيمة المتبقية المحتملة للأصل الأساسي في نهاية عقد الإيجار ومدى نقل مخاطر ومكافآت الملكية من خلال عقد الإيجار.

هناك تعقيد يؤثر على العقارات المؤجرة وهو أن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يتطلب النظر في عناصر الأرض والمباني لعقد الإيجار بشكل منفصل لأغراض التصنيف. فإذا ظهر أن عنصر عقد الإيجار المنسوب إلى المبنى يمكن أن يكون عقد إيجار تمويلي، سيكون من الضروري إجراء تخصيص للإيجار الأولي على أساس القيم العادلة النسبية للمصلحة في كل عنصر في بداية عقد الإيجار.

المعيار الدولي للتقارير المالية S1 - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

4.52 يتطلب هذا المعيار من المنشأة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بجميع مخاطر وفرص الاستدامة التي يمكن توقع تأثيرها بشكل معقول على التدفقات النقدية للمنشأة، أو وصولها إلى التمويل أو تكلفة رأس المال على المدى القصير أو المتوسط أو الطويل. وتقع مخاطر وفرص الاستدامة التي لا يمكن توقع تأثيرها بشكل معقول على آفاق المنشأة خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية S1.

4.53 يحدد المعيار معايير تحديد ما المخاطر أو الفرص الجوهرية وما إذا كان يتم عرضها بشكل عادل في التقارير المالية للمنشأة. ويشير المعيار إلى الإرشادات الخاصة بالصناعة الصادرة لأكثر من 70 صناعة مختلفة في نظام تصنيف الصناعات المستدامة، والذي كان مسؤولية مجلس معايير الاستدامة الدولية منذ عام 2022.

4.54 ليس للمعيار متطلبات محددة تتعلق بتقييم الأصول، على الرغم من أن حاجة المنشأة إلى تقديم إفصاحات حول مخاطر وفرص الاستدامة، وقد تعني أنه قد يُطلب من المُقيمين التعليق على هذه المخاطر والفرص فيما يتعلق بأي أصل يُطلب منهم تقييمه في تاريخ التقرير.

4.55 يتطلب معيار أداء التقييم 4 الفقرة 1.5 من المُقيم النظر في أي عوامل استدامة وعوامل بيئية واجتماعية وحوكمة يمكن أن تؤثر على التقييم، وينص معيار أداء التقييم 6 القسم 2.2 (ق) على أن عوامل الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة يجب أن تشكل جزءاً لا يتجزأ من أسلوب التقييم والأسباب المنطقية. ويقدم الدليل التطبيقي 8 إرشادات عامة حول عكس اعتبارات الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في تقييمات العقارات، ويتم تقديم المزيد من الإرشادات في الإصدار الحالي من دليل المعهد الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في تقييم العقارات التجارية والمشورة الاستراتيجية.

المعيار الدولي للتقارير المالية S2 - الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

4.56 يتطلب هذا المعيار من المنشأة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بمخاطر وفرص المناخ التي يمكن توقع تأثيرها بشكل معقول على التدفقات النقدية للمنشأة، أو وصولها إلى التمويل أو تكلفة رأس المال على المدى القصير أو المتوسط أو الطويل.

4.57 1.6 يتطلب المعيار من المنشآت الإفصاح عن حوكمتها واستراتيجيتها لتحديد وإدارة أي مخاطر متعلقة بالمناخ، بما في ذلك معلومات حول كيفية استجابة المنشأة، وخططها للاستجابة، للمخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ في صنع قراراتها، وكيف تخطط المنشأة لتحقيق أي أهداف متعلقة بالمناخ حددتها أو مطلوب منها تحقيقها بموجب القانون أو اللوائح، كما يجب عليها الإفصاح عن أي مجالات مهمة من عدم اليقين في تقييمها لمرونتها المناخية.

4.58 هناك بعض متطلبات الإفصاح المحددة لانبعاثات غازات الدفيئة وائتمانات الكربون، ويجب على المنشأة أيضاً تقديم معلومات كمية ونوعية عن تقدم الخطط المفصّل عنها في فترات التقرير السابقة.

4.59 لا توجد متطلبات تؤثر على تقييم الأصول، ولكن يجب على المُقيّم أن يكون على دراية بكيفية تأثير مخاطر أو فرص الاستدامة على الطلب على نوع الأصل الذي يتم تقييمه، وقد يُطلب منه التعليق على وجه التحديد على هذا إذا تم تكليفه بتقديم تقييم، ويمكن أن تشمل الأمثلة التعليق على مخاطر الفيضانات أو نقص المياه المحتمل.

الدليل التطبيقي (2): التقييم لأغراض الإقراض المضمون

1 النطاق

1.1 تقدم الإرشادات أدناه تعليقاً إضافياً عن تقييم الحقوق في العقارات وغيرها من الأصول الملموسة لأغراض الإقراض المضمون عالمياً. وغالباً ما تختلف ممارسة وعملية وتنظيم التقييم للإقراض المضمون حسب السلطة القضائية ونوع الأصل؛ لذلك ينبغي الرجوع إلى تغطية الإقراض المضمون ذات الصلة في الملحق الوطنية للمعهد، وأدلة الاختصاصات القضائية وأي معايير مهنية أخرى ذات صلة من المعهد أو غيره وإرشادات أفضل الممارسات، بالإضافة إلى الالتزام بالقوانين واللوائح المحلية.

2 نظرة عامة

2.1 الأمثلة الأكثر شيوعاً التي يُرجح فيها طلب التقييم للحقوق في العقارات هي:

- أ. العقارات التي يشغلها مالكوها أو سيشغلونها قريباً.
- ب. العقارات المحتفظ بها أو سيتم الاحتفاظ بها كاستثمار.
- ج. العقارات المجهزة بالكامل ككيان تجاري وتُقيم بناءً على إمكانياتها التجارية.
- د. العقارات التي تكون محل التطوير أو التجديد وقد ناقشنا كلا من الأمثلة المذكورة أعلاه بشكل أكبر في [الفقرة 6.6](#) من هذا الدليل التطبيقي.

2.2 يتضمن هذا الدليل التطبيقي إرشادات إضافية في سياق تقييم الإقراض المضمون تغطي:

- تلقي التعليمات وشروط التعاقد والإفصاحات.
- الاستقلالية والموضوعية وتضارب المصالح.
- أساس القيمة والافتراضات الخاصة.
- إعداد التقارير والإفصاحات.

2.3 في معظم الاختصاصات القضائية، هناك مجموعة واسعة من العقارات والأصول الملموسة الأخرى المقدمة كضمان ومجموعة من منتجات الإقراض المتاحة، وتتطلب كل حالة اتباع أسلوب مختلف قليلاً؛ لذلك من المهم أن يتفق المُقيم والعميل (بما في ذلك المُقرض وأطراف التمويل الأخرى أو ممثليهم) على الاختلافات، وفقاً [للقسم 4 من المعيار المهني 1](#).

والهدف الرئيس هو أن يفهم المُقيم احتياجات العميل وأهدافه، وأن يفهم العميل المشورة المقدمة، وتتنطبق هذه المبادئ على الحقوق في العقارات والأصول الملموسة الأخرى على حد سواء.

3 الاستقلالية والموضوعية وتضارب المصالح

3.1 نذكر الأعضاء بأنه وفقاً للقسم 3 من المعيار المهني 2، يجب عليهم التصرف بنزاهة واستقلالية وموضوعية دائماً وتجنب تضارب المصالح وأي أعمال أو مواقف تتعارض مع التزاماتهم المهنية. بالإضافة إلى ذلك، يجب على الأعضاء الإفصاح عن أي تضارب محتمل في المصالح - شخصي أو مهني - لجميع الأطراف المعنية.

3.2 تشمل أمثلة الحالات التي ينبغي فيها إجراء مثل هذه الاعتبارات، على سبيل المثال لا الحصر، المواقف التي يكون فيها المُقيّم أو المنشأة:

- لديها علاقة مهنية طويلة المدى مع المقترض أو مالك العقار أو الأصل.
- تقدم الصفقة للعميل أو المقترض، والتي تتضمن دفع أتعاب للمُقيّم أو المنشأة.
- لديها مصلحة مالية في الأصل أو المقترض.
- تمثل مالك العقار أو الأصل في صفقة ذات علاقة.
- تمثل (أو مثّلت) المقترض عند شراء العقار أو الأصل.
- كُلفت بالتصرف في البيع أو التأجير لتطوير ممتلكات على العقار أو الأصل.
- تصرفت مؤخراً في صفقة تتضمن العقار أو الأصل.
- قدمت مشورة مهنية بمقابل بشأن العقار أو الأصل للمالك الحاليين أو السابقين أو مقرضيهم.
- تقدم استشارات تطويرية للمالك الحاليين أو السابقين.

3.3 يجب أن يرجع الأعضاء إلى القسم 3 من المعيار المهني 2 والإصدار الحالي من الوثيقة المهنية للمعهد تضارب المصالح للحصول على معلومات إضافية واتخاذ الإجراءات المناسبة.

4 تلقي التعليمات والإفصاحات

4.1 نذكر المُقيّمين بأن شروط التعاقد يجب أن تتضمن الحد الأدنى لمتطلبات الفقرة 3.1 من معيار أداء التقييم 1 مع الاحتفاظ بسجلات مناسبة، ويمكن الاتفاق على متطلبات إضافية للعميل طالما أنها لا تتعارض مباشرة مع معيار أداء التقييم 1 أو أي معيار إلزامي آخر، كما يجب توثيق هذه المتطلبات، ويجب إيلاء عناية خاصة للاتفاق على أي افتراضات خاصة سيتم طرحها وتوثيقها.

4.2 قد يُطلب من المُقيّمين الموافقة على وثائق شروط تعاقد المُقرض قبل بدء العمل، ويجب على المُقيّمين إقرار تعليمات العميل خطياً، مع تأكيد أي أمور من معيار أداء التقييم 1 غير مدرجة في شروط تعاقد العميل، وعند قبول شروط تعاقد المُقرض، يجب على المُقيّم النظر بعناية في الآثار المترتبة مثل، على سبيل المثال لا الحصر، التعويضات والمسؤولية.

4.3 ينبغي إيلاء اهتمام خاص للفقرة 1.3 من معيار أداء التقييم 1، حيث إنها حالة شائعة في الإقرض المضمون.

"قد تكون هناك اتفاقية خدمة رئيسة قائمة بالفعل بين العميل والمُقيّم، وحيثما وجدت مثل هذه الاتفاقية لا يُطلب من المُقيّم دائماً إكمال شروط تعاقد إضافية منفصلة، ومع ذلك يجب على المُقيّم التأكيد خطياً وتوثيق أي بنود إضافية مطلوبة لتلبية الحد الأدنى من متطلبات الفقرة 3.1 من معيار أداء التقييم 1."

4.4 من الممارسات في بعض الأسواق العالمية طلب تقييمات للإقراض المضمون من طرف ليس المُقرض المقصود، مثل: المقرض المحتمل أو الوسيط، وقد تنطوي هذه الممارسة على تحديات معينة يجب على المُقيّم مراعاتها. إذا كان الطرف المكلف لا يعرف هوية المُقرض (المُقرضين) المقصودين أو غير راغب في الكشف عنها، ويجب أن يُذكر في شروط التعاقد أن التقييم قد لا يكون مقبولاً للمُقرض (المُقرضين). وذلك؛ لأن بعض المُقرضين لا يقبلون التقييم المقدم من المقرض، أو لأن لدى المقرض متطلبات محددة لإعداد التقارير. وفي حال عدم معرفة هوية المُقرض المقصود، يجب ذكر ذلك بوضوح في كل من شروط التعاقد وتقرير التقييم، ويجب توثيق أي معلومات جديدة تتعلق بتحديد هوية المُقرض تظهر بعد الاتفاق على شروط التعاقد خطياً كملحق لشروط التعاقد والإشارة إليها في تقرير التقييم. وبمجرد توفر تفاصيل المُقرض، يجب إجراء فحوصات تضارب المصالح وتوثيقها خطياً كملحق لشروط التعاقد والإشارة إليها في تقرير التقييم.

4.5 وحيثما كان ذلك مناسباً ومتوافقاً مع السلطة القضائية أو السوق المعني، ينبغي على المُقيّم أن يستفسر عما إذا كانت هناك صفة حديثة أو سعر متفق عليه مبدئياً لأي من العقارات المراد تقييمها. وإذا تم الكشف عن هذه المعلومات، فيجب إجراء مزيد من الاستفسارات، على سبيل المثال، مدى تسويق العقار، وتأثير أي حوافز، والسعر المحقق أو المتفق عليه، وكيف يعكس السعر المحقق اتجاهات السوق الحالية، وكيف يرتبط بالعقارات المماثلة.

4.6 وهناك ممارسات مختلفة عالمياً حول مدى تزويد المُقيّم بمعلومات عن تسهيلات الإقراض التي يدرسها العميل، بما في ذلك مدة القرض. وفي بعض الاختصاصات القضائية، تكون هذه المعلومات مقيدة. وعندما يتم تزويد المُقيّم بالمعلومات وحيثما كان ذلك مناسباً لظروف التقييم، يمكن للمُقيّم النظر في التفاصيل ذات الصلة لتقييمه مثل، على سبيل المثال لا الحصر، مدة القرض. هذا النظر هو لإجراء التقييم وليس للتعليق على شروط القرض، وعندما يكون هذا هو الحال، يجب تسجيله في التقرير.

5 أساس القيمة والافتراضات الخاصة

5.1 تُعد القيمة السوقية أساس التقييم الأكثر شيوعاً في حالات الإقراض المضمون. ومع ذلك، قد تعتمد بعض الاختصاصات القضائية أساساً بديلة للقيمة سواء بموجب تشريعات أو لوائح تنظيمية، مثل: "قيمة الإقراض العقاري" وغالباً ما تتضمن هذه الأسس البديلة افتراضات أو أساليب تقييم محددة مما قد يؤدي إلى نتائج تقييم تختلف بشكل كبير عن القيمة السوقية كما هي معرفة في [الفقرة A10.01 من معيار التقييم الدولي 102](#) والمشار إليها في [معيار أداء التقييم 2](#)، وعلى الرغم من إمكانية تقديم المُقيّمين لمشورة تستند إلى تلك الأسس البديلة إلا أنه من الضروري دائماً توضيح أساس القيمة المستخدم بشكل صريح في كل حالة.

5.2 يلزم الاتفاق خطياً مع العميل مسبقاً على أي افتراضات خاصة (يرجى الاطلاع على [القسم 10 من معيار أداء التقييم 2](#)) تم افتراضها للوصول إلى القيمة الناتجة والإشارة إليها في التقرير.

5.3 في تقييمات الإقراض المضمون، قد تكون بعض الافتراضات الخاصة مناسبة في حالات معينة، ومنها على سبيل المثال:

- أن يكون قد تم منح موافقة تخطيطية لتطوير العقار، رغم أنها لم تكن ممنوحة فعلياً في تاريخ التقييم.
- أن يكون قد حدث تغيير مادي في العقار بحلول تاريخ التقييم، مثل مشروع إنشاء جديد أو عملية تجديد.
- أن يكون قد تم إبرام عقد إيجار جديد بشروط محددة، أو تم التوصل إلى تسوية لمراجعة إيجار بقيمة محددة، وذلك في تاريخ التقييم.
- استبعاد أي عقود إيجار مبرمة بين أطراف مرتبطة.
- وجود مشتري محدد لديه اهتمام خاص بشراء الأصل محل التقييم.
- التعاضي عن أي قيود قد تمنع العقار من الوصول إلى السوق أو تعيق عرضه بشكل كافٍ.
- أن يكون التصنيف الاقتصادي أو البيئي المقترح قد أصبح نافذاً بالفعل في تاريخ التقييم.

5.4 تُحدد ملاءمة الافتراضات الخاصة بناءً على طبيعة العقار موضوع التقييم والظروف المحيطة بالطلب على التقييم.

5.5 عند إجراء تقييم لأغراض الإقراض المضمون باستخدام افتراض خاص، يجب أن يتضمن التقرير تعليقاً يوضح أي فروق جوهرية بين القيمة الناتجة باستخدام هذا الافتراض، وتلك التي قد يتم التوصل إليها دون الأخذ به.

6 إعداد التقارير والإفصاحات

6.1 تم تحديد متطلبات إعداد التقارير في [الفقرة 2.2 من معيار أداء التقييم 6](#)، ويمكن الاتفاق على متطلبات إضافية محددة ضمن شروط التعاقد مع المقرض، وتختلف الممارسات في هذا الشأن من دولة لأخرى ومن قطاع لآخر، إلا أن هناك بعض النقاط التي قد تستدعي النظر والتعليق ضمن التقرير المُعد لغرض الإقراض المضمون، ومن أبرزها:

أ. إبداء الرأي بشأن أي مخاطر محددة أو اتجاهات سوقية قد تؤثر أو تطرأ خلال فترة القرض (مثل التغيرات في قيم الإيجارات أو المبيعات، أو مدة عقد الإيجار، أو تنوع المستأجرين، إلخ).

ب. قابلية التسويق الحالية للمصلحة والتعليق على استدامتها في سياق مدة القرض.

6.2 يجب إعادة النظر في شروط التعاقد وإجراء التقييم في الظروف التالية (هذه القائمة ليست شاملة):

- إذا تبين أن التحقيقات أو القيد الواردة في نطاق العمل لن تُمكن من الوصول إلى تقييم موثوق.
 - إذا كانت المعلومات المقدمة من أطراف ثالثة، والتي تُعد أساسية في عملية التقييم، غير متوفرة أو غير كافية.
 - إذا تعذر تنفيذ المعاينات أو التحقيقات بالقدر الكافي لإصدار تقييم سليم.
- 6.3 تشير الفقرات التالية إلى الأمور التي قد يكون من المناسب إدراجها عند تقييم المصالح في فئات مختلفة من العقارات، كما هو مذكور في [الفقرة 2.1](#) من هذا الدليل التطبيقي، بالإضافة إلى الأمور المشار إليها في 6.1.

أ) العقارات التي يشغلها مالكوها أو سيشغلونها قريباً

1. تشمل الافتراضات الخاصة النموذجية التي قد تنشأ عند تقييم هذه الفئة من العقارات:

1. صدور أو قرب صدور موافقة التخطيط للتطوير، بما في ذلك تغيير استخدام العقار.
2. إنجاز المبنى أو مشروع التطوير المقترح وفقاً لخطة ومواصفات محددة.
3. توفر جميع التراخيص والموافقات اللازمة.
4. إجراء تعديلات معينة على العقار (مثل إزالة المعدات أو التجهيزات).
5. اعتبار العقار شاغراً على الرغم من كونه مشغولاً فعلياً في تاريخ التقييم.

ب) العقارات المحتفظ بها أو سيتم الاحتفاظ بها كاستثمار

1. ينبغي أن يتضمن التقرير في هذه الحالة ما يلي:

- ملخص لعقود الإيجار مع بيان ما إذا كانت قد تمت مراجعتها أم لا، وذكر مصدر المعلومات المعتمدة.
- بيان وتعليق على إيرادات الإيجار الحالية، والمقارنة مع قيمة الإيجار السوقية الحالية، وعندما يشمل العقار عدداً من الوحدات المختلفة التي يمكن تأجيرها بشكل منفصل يجب تقديم معلومات منفصلة عن كل وحدة.
- تقديم افتراض بشأن قوة التعهد في حال عدم توفر معلومات واضحة، أو التعليق على رؤية السوق بخصوص جودة وملاءمة المتعهد.
- التعليق على قابلية المحافظة على الدخل على مدى عمر القرض (وأي مخاطر على قابلية المحافظة على الدخل) مع الإشارة بشكل خاص إلى فترات انتهاء عقود الإيجار وتوقعات السوق، و قد يحتاج هذا إلى النظر فيه في سياق أوسع للاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، مثل التزامات التكلفة المستقبلية المحتملة المتعلقة بتلبية المتطلبات التنظيمية ومتطلبات المستثمرين.
- التعليق على أية إمكانية لإعادة التطوير أو التجديد في نهاية عقد (عقود) الإيجار.

2. تشمل الافتراضات الخاصة النموذجية التي قد تنشأ في تقييم هذه الفئة من العقارات ما إذا:

- تم الاتفاق على إيجار مختلف أو تحديده، مثلاً بعد مراجعة الإيجار.
- تم إنهاء أي عقود إيجار حالية، والعقار شاغر وقابل للتأجير.
- تم إتمام عقد إيجار مقترح بشروط محددة.

ج) العقار المجهز بالكامل ككيان تجاري ويُقيّم بناءً على إمكانياته التجارية

1. يمكن أن يكون لإغلاق الأعمال تأثير كبير على القيمة السوقية؛ لذلك يجب على المقيّم أن يقدم تقريراً عن هذا التأثير، إما بشكل فردي أو كمجموعة من واحد أو أكثر من الافتراضات الخاصة التالية:

- تم إغلاق الأعمال والعقار شاغر.
 - تم استنفاد المخزون التجاري أو إزالته.
 - التراخيص والموافقات والشهادات والتصاريف قد فُقدت أو في خطر.
 - حسابات وسجلات التجارة غير متاحة للمشتري المحتمل.
2. تشمل الافتراضات الخاصة النموذجية التي قد تنشأ في تقييم هذه الفئة من العقارات:

- الافتراضات المبنية على الأداء التجاري.
 - توقعات الأداء التجاري التي تختلف جوهرياً عن توقعات السوق الحالية.
3. قد يطلب العملاء تفصيلاً للقيمة المنسوبة للأثاث والتجهيزات والمعدات في التقييم.

د) العقارات التي تكون محل التطوير أو التجديد:

1. ينبغي أن تتضمن محتويات التقرير الإضافية:

- التعليق على التكاليف وعقود المشتريات.
- التعليق على جدوى المشروع المقترح .
- إذا كان التقييم مبنياً على طريقة القيمة المتبقية مع توضيح حساسية التقييم لأي افتراضات مطروحة.
- الآثار المترتبة على القيمة من أي تجاوز في التكاليف أو تأخير في العقود.
- التعليق على المدة المتوقعة التي ستستغرقها عملية إعادة التطوير أو التجديد، حيث قد يؤثر ذلك على القيمة الحالية بسبب الإزعاج أو الفقد المؤقت للمنفعة.

2. تشمل الافتراضات الخاصة النموذجية التي قد تنشأ في تقييم هذه الفئة من العقارات ما إذا:

- تم إنجاز الأعمال الموصوفة بطريقة جيدة ومختصة، وفقاً لجميع المتطلبات القانونية المناسبة.
- تم تأجير أو بيع المشروع المكتمل بشروط محددة.
- عدم إتمام البيع أو التأجير المتفق عليه مسبقاً.

3. عندما يكون التقييم مطلوباً على افتراض خاص بأن العمل قد اكتمل (كما هو مكتمل) في تاريخ تقييم حالي، يجب أن تستند القيمة المذكورة إلى ظروف السوق الحالية، وإذا كان التقييم مطلوباً على افتراض خاص بأن العمل قد اكتمل في تاريخ مستقبلي وتاريخ التقييم هو ذلك التاريخ المستقبلي، نذكر المقيم بمتطلبات تطوير وإعداد تقارير رأي القيمة وفقاً للفقرة 3.2(k) من معايير أداء التقييم 1 والفقرة 2.2(ii) من معايير أداء التقييم 6.

6.3 من الممارسات الجيدة إرفاق أي خطاب ينص على التعليمات، تعليمات وشروط التعاقد في التقرير، والإشارة إلى هذه الوثائق في متن التقرير.

الدليل التطبيقي (3) - تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها

1 النطاق

1.1 تقدم الإرشادات الواردة أدناه تعليلاً إضافياً حول تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها والتطبيق العملي لمعيار التقييم الدولي 200: منشآت الأعمال والحصص فيها.

2 المقدمة

2.1 يُعرف المعيار 200 منشأة الأعمال : بأنها "أي نشاط تجاري، أو صناعي، أو خدمي، أو استثماري"، ويمكن أن تكون الحقوق في منشأة الأعمال إما كامل المنشأة (100%) أو حصة جزئية تمثل أقل من 100% من المنشأة، ويهتم هذا الدليل التطبيقي بتقييم منشآت الأعمال بأكملها - سواء أكانت شركات أو تجار أفراد أو شركات الأشخاص (بما في ذلك شركات ذات مسؤولية محدودة) - وأي حقوق فيها، مثل أسهم الشركة والحصص في شركات الأشخاص.

2.2 لا يتعامل هذا الدليل التطبيقي مع تقييم الأصول غير الملموسة (يرجى الاطلاع على الدليل التطبيقي 6) أو الآلات والمعدات (يرجى الاطلاع على الدليل التطبيقي 5) أو الأراضي أو غيرها من الأصول الملموسة التي قد تشكل أحياناً جزءاً من العمل التجاري، وبالنسبة لتقييم العقارات المتعلقة بالتجارة الفردية، يرجى الرجوع إلى الدليل التطبيقي 4، ولكن قد يُطلب من مُقيّم منشآت الأعمال في كثير من الأحيان الاعتماد على تقييم تلك الأصول التي يقدمها المُقيّمون المتخصصون الآخرون، مثل مُقيّمي العقارات والحقوق التعدينية.

2.3 قد يشكل تقييم الحقوق المالية ورؤوس أموال القروض والسندات والخيارات والضمانات، والأوراق المالية القابلة للتحويل أو ذات العائد الثابت جزءاً من مهمة تقييم منشآت الأعمال.

2.4 لاستيفاء القسم 2 من المعيار المهني 2، من المهم أن يشارك المُقيّم بانتظام في تقييم منشآت الأعمال؛ لأن الخبرة العملية بالعوامل التي تؤثر على الاستثمار في أي ملكية أو أصل أو نشاط تجاري أو حصة معينة أمر ضروري.

3 نطاق العمل وشروط التعاقد

3.1 تختلف معرفة عملاء التقييم على نطاق واسع، فلدى البعض فهم شامل لتقييم منشآت الأعمال في حين أن البعض الآخر لا يعرف المصطلحات والمفاهيم المستخدمة من قبل مُقيّم منشآت الأعمال.

3.2 من المهم فهم نطاق العمل وشروط التعاقد والاتفاق عليها خطياً بين المُقيّم والعميل قبل بدء المهمة كما يجب ذكر منشأة الأعمال، أو المصالح المحددة في منشأة الأعمال محل التقييم، أو الحق (أو الحقوق) المراد تقييمها.

على أن تشمل:

- الهيكل القانوني لمنشأة الأعمال.
- ما إذا كان الحق في منشأة الأعمال سيتم تقييمه بأكمله أو كحصة جزئية.
- ما إذا كان تقييم منشأة الأعمال مقصوراً على، أو يستبعد أصول أو التزامات معينة.
- فئة (أو فئات) الأسهم المعنية: إذا كان التركيز على حقوق الملكية في منشأة الأعمال أو حصة جزئية.

3.3 يجب الإشارة بوضوح إلى أي افتراضات وفقاً للقسمين 9 و10 من معيار أداء التقييم 2.

3.4 يجب على المقيم إعداد شروط تعاقد تتوافق مع الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في القسم 7 من المعيار المهني 2 ومعايير أداء التقييم 1، وتكييفها حسب الضرورة لتناسب تقييم منشآت الأعمال.

4 - منشآت الأعمال والحصص فيها:

4.1 قد يشمل تقييم منشآت الأعمال تقييم النشاط التجاري للمنشأة بأكمله أو جزء منه، ومن المهم التمييز حسب الضرورة بين القيمة بأكملها، وقيمة الحقوق الجزئية (يرجى الاطلاع على الفقرة 2.1 أعلاه)، وقيم الأصول والالتزامات المحددة للمنشأة، والاستخدام المقصود للتقييم (مثل التخطيط الضريبي أو لأغراض الإدارة الداخلية) قبل الشروع في التقييم.

4.2 يجب أن يحتوي تقرير التقييم على العناصر الأربعة الأساسية التالية وأن يمثل للحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في معايير أداء التقييم 6:

أ. الغرض من التقييم.

ب. تاريخ نفاذ التقييم.

ج. حقوق الأعمال محل التقييم.

د. أساس التقييم.

4.3 من الضروري أن يكون "الاستخدام المقصود" من التقييم واضحاً فهذا سيحدد أساس القيمة، وهناك خمسة أسس للقيمة في معايير التقييم الدولية تتعلق مباشرة بمنشآت الأعمال والحصص فيها:

- القيمة السوقية.
- القيمة التكاملية.
- القيمة المنصفة.
- القيمة الاستثمارية.
- قيمة التصفية.

قد يشير الغرض إلى تقديم رأي وفق أساس قيمة معين، مثل: القيمة السوقية أو القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13. ويشير الاستخدام المقصود إلى نوع الصفقة أو النشاط، مثل: إعداد التقارير المالية.

4.4 عند تقييم الأصول الفردية والأقسام والالتزامات التي يمكن نقل ملكيتها بشكل مستقل، فينبغي حيثما أمكن تقييمها وفق أساس القيمة المناسب لكل منها بدلاً من توزيع القيمة الكلية للمنشأة عليها.

4.5 عند تقييم منشأة أو حق في منشأة ما ينبغي على المُقيّم أن يفكر فيما إذا كان يمكن التوصل إلى قيمة أعلى على أساس التصفية، وإذا كان الأمر كذلك، فينبغي أخذ إمكانية تحقيق هذه القيمة في الاعتبار مع مراعاة حقوق الملكية.

4.6 بغض النظر عن حقوق الملكية، سواء أكانت ملكية فردية أو شركة أشخاص أو شركة، يلزم النظر في الحقوق والامتيازات والشروط المرتبطة بهذه الحقوق عند التقييم، فقد تكون حقوق الملكية هي منشأة الأعمال بأكملها، أو جزء منها أو أسهم فيها، وقد يكون من المهم التمييز بين الملكية القانونية وملكيتها المنفعة والحقوق والالتزامات الملزمة للحقوق وتلك الحقوق التي قد تكون واردة في أي اتفاق بين المساهمين الحاليين.

وعادةً ما يتم تحديد حقوق الملكية في مستندات ملزمة قانوناً، مثل: عقد التأسيس، ومذكرات التفاهم، واللوائح، وشروط الشراكة أو الاتفاقات الأخرى، واتفاقات المساهمين.

4.7 قد تحتوي المستندات المشار إليها في الفقرة 4.6 أعلاه على قيود على نقل الملكية وقد تحدد أساس القيمة الواجب استخدامه عند نقل ملكية الحق في منشأة الأعمال، ومن المهم التمييز بين الحقوق والالتزامات المتأصلة في الحقوق محل التقييم فعلى سبيل المثال: قد تتطلب وثائق الملكية إجراء التقييم على أساس نسبة من قيمة المنشأة بغض النظر عن حجم الحصة، ويتعين على المُقيّم الامتثال لهذه المتطلبات والحقوق المرتبطة بأي فئة أخرى من الحقوق، ويقدم معيار التقييم الدولي 200 مزيداً من التعليقات حول حقوق الملكية.

4.8 قد تكون للحصة غير المسيطرة قيمة أقل من الحصة المسيطرة على الرغم من أن حصة الأغلبية لا تتحكم بالضرورة في المنشأة، وتحدد الأطر القانونية المذكورة في الفقرة 4.6 أعلاه، السيطرة على التصويت وغيرها من الحقوق، وقد تمنح السيطرة أو حق النقض لحقوق الأقلية في ظروف معينة، وغالباً ما تحتوي منشأة الأعمال على فئات أسهم مختلفة ولكل منها حقوق مختلفة.

4.9 من المهم فهم سبب تكليف المُقيّم بإجراء تقييم منشأة الأعمال؛ لأن التقييم قد يكون مطلوباً لمجموعة واسعة من الأغراض.

ومن الأمثلة على ذلك التقارير المالية، والضرائب، ومهام القطاع الحكومي، والصفقات وطرح الأسهم، وآراء القيمة العادلة، والترتيبات المصرفية، والإفلاس والإدارة، ومعلومات الإدارة أو مراجعة المحفظة. يقدم الغرض أسس قيمة مختلفة، بعضها تحكمه التشريعات والسوابق القضائية، والبعض الآخر تحكمه المعايير الدولية والوطنية لممارسة مهنة التقييم.

4.10 ويذكر أعلاه أسس القيمة في معايير التقييم الدولية المرتبطة مباشرة بتقييم منشآت الأعمال، وتشمل أسس القيمة الأخرى الشائعة لهذه التقييمات القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو تعريف مماثل من المبادئ المحاسبية المحلية الأخرى، والقيمة العادلة في النظام الأساسي وأي تعريف مرتبط بها (القيمة السوقية العادلة، والقيمة السوقية غير المقيدة، وما إلى ذلك)، وقيمة المالك وصافي القيمة القابلة للتحقق.

ومن المهم التحقق من الشروط الدقيقة لأي أساس للقيمة قد يتم وصفه- على سبيل المثال- في اتفاقيات المساهمين أو التشريعات أو اللوائح والغرض من التقييم (تجاري أو ضريبي أو محاسبي)، وينبغي أن يكون المقيّمون على دراية بمتطلبات **المعيار المهني 1 الأقسام 3 و4 و7**، المتعلقة باستخدام أساس قيمة غير معترف به في المعايير العالمية للكتاب الأحمر.

4.11 اعتماداً على القواعد والممارسات المتبعة في أساس القيمة قد تختلف تقييمات الأصل نفسه، فعلى سبيل المثال: ونظراً للقواعد المتعلقة بالتقييمات الضريبية قد تنظر السلطة الضريبية للتقييم بشكل مختلف عن المتقاضي أو الشريك في الاندماج أو المشتري الخاص.

4.12 على الرغم من أن المقيّم يجب أن يأخذ بعين الاعتبار العوائد المستقبلية التي يحتمل تلقيها من المنشأة، وكذلك الجوانب الأخرى للتقييم (لا سيما العوامل المالية) فإن التقييم في نهاية المطاف يكون للمنشأة محل التقييم الموجودة بالفعل، أو التي يمكن أن توجد على أساس تجاري في تاريخ التقييم.

لذلك يحتاج المقيّم إلى مراعاة التوقعات المستقبلية لتشغيل المنشأة، وقد تستند هذه التوقعات جزئياً إلى الأداء التاريخي الفعلي وجزئياً إلى الميزات أو التنبؤات، ويحتاج المقيّم إلى فهم وجهة نظر المشتريين أو البائعين المحتملين، الذين هم في السوق مشاركون، بعد إجراء البحوث المناسبة فيما يتعلق بالأعمال وتوقعات القطاع، والمناقشات مع مشغلي المنشأة حول توقعاتهم.

4.13 نظراً لأن المفهوم الأساسي يدور حول التدفقات النقدية التي قد يتوقع المشتري الحصول عليها من الملكية، يتم قياسها عموماً بعد خصم التكاليف التجارية لإدارة وتمويل منشأة الأعمال؛ لذلك عندما لا تتحمل منشأة الأعمال تكاليف إدارة واقعية سيحتاج المقيّم إلى النظر في خصم تكاليف الإدارة الاسمية بسعر السوق للوصول إلى الربحية لأغراض تقييم المنشأة.

4.14 قد يحتاج المقيّم- في كثير من الحالات - إلى تطبيق أكثر من أسلوب وطريقة تقييم واحدة لا سيما في حالة عدم وجود معلومات أو أدلة كافية لتمكين المقيّم من الاعتماد على طريقة واحدة فقط، وفي هذه الحالات يجوز للمقيّم استخدام أساليب وطرق أخرى للوصول إلى التقييم النهائي، مع توضيح سبب تفضيل أي منهجية أو أكثر، ويجب على المقيّم النظر في جميع أساليب التقييم مع إعطاء أسباب لعدم تطبيق أي أسلوب معين.

5 المعلومات

5.1 يعتمد تقييم منشآت الأعمال على المعلومات الواردة من المالكين ومستشاريهم أو ممثليهم، ووفقاً **للمعيار المهني 2 يجب على** المقيّم تطبيق الشك المهني عند النظر في المعلومات، وينبغي على المقيّم أن يحدد مدى الاعتماد على هذه المعلومات، وكذلك تحديد الأساس المنطقي لقبول واستخدام المعلومات التي يقدمها العميل أو من يمثله دون التحقق منها، وقد ينبغي التحقق من بعض المعلومات كلياً أو جزئياً، وسيحتاج الأمر إلى ذكر ذلك في تقرير التقييم.

وعلى الرغم من أن القيمة قد تعتمد إلى حد كبير على التوقعات المستقبلية إلا أن المعلومات التاريخية قد تساعد في تحديد ماهية هذه التوقعات بشكل معقول.

يجب النظر إلى توقعات الأرباح والتدفقات النقدية المستقبلية بشك مهني، وقدّر الإمكان معاييرها والتحقق من صحتها مع نقاط البيانات الخارجية.

5.2 يحتاج المُقيّم أن يكون على دراية بأي تطورات اقتصادية واتجاهات القطاع والسياسات الحكومية ومعدلات التضخم والفائدة ونشاط السوق وذلك؛ لأن هذه العوامل قد تؤثر على منشآت الأعمال في القطاعات المختلفة بطرق مختلفة.

5.3 تعكس الحقوق محل التقييم الوضع المالي للشركة في تاريخ التقييم، ويلزم فهم طبيعة الأصول والالتزامات، ويُتوقع من المُقيّم أن يحدد الأصول المستخدمة لتوليد الدخل، والتي ليست لها علاقة بمثل هذه الأنشطة في تاريخ التقييم كما ينبغي للمُقيّم أيضاً أن يأخذ في الاعتبار الأصول والالتزامات خارج الميزانية العمومية عند الضرورة، ويجب عادةً إضافة أو خصم قيمة الأصول والالتزامات غير المستخدمة في توليد الأرباح أو التدفقات النقدية للمنشأة (تسمى عادةً الأصول أو الالتزامات الفائضة) في التقييم عند استخدام أسلوب السوق أو أسلوب الدخل.

6 البحث والاستقصاء في التقييم

6.1 ينبغي للمُقيّم- كحد أدنى للمتطلبات- ألا يفكر في إجراء تقييم في ظل غياب المعرفة التفصيلية وفهم تاريخ منشأة الأعمال والأصول (الأصول) أو الالتزامات والأنشطة المرتبطة بها، ويحتاج أيضاً إلى فهم شامل للهيكل الإدارية والموظفين، وحالة القطاع والتوقعات الاقتصادية العامة والعوامل السياسية حسب الحالة.

بالإضافة إلى ذلك يجب إيلاء الاعتبار لقضايا، مثل: حقوق المساهمين الأقلية.

ولهذه الأسباب يجب أن يتمتع المُقيّم بالكفاءة المناسبة في تقييم منشآت الأعمال والامتثال للمتطلبات الأخرى للمعيار المهني 2.

6.2 تشمل المعلومات المطلوبة التي يحتاجها المُقيّم لفهم المنشأة أو الأصل (الأصول) أو الالتزامات، أو حقوق الأعمال محل التقييم ما يلي:

- أحدث القوائم المالية، وتفاصيل التوقعات أو التنبؤات الحالية والسابقة.
- وصف وتاريخ منشأة الأعمال أو الأصل، بما في ذلك الحماية القانونية.
- معلومات حول المنشأة أو الأصل، ودعم الملكية الفكرية والأصول غير الملموسة (مثل المعرفة التقنية والتسويقية، والأبحاث والتطوير، والوثائق، والتصاميم، وأدلة العمل، شاملة أية تراخيص أو موافقات أو تصاريح للتجارة، وما إلى ذلك).
- وثائق تأسيس الشركة، واتفاقيات المساهمين، واتفاقيات الاكتتاب، والاتفاقيات الأخرى.
- الأنشطة الدقيقة للمنشأة، والشركات المرتبطة بها أو التابعة لها.
- حقوق جميع فئات الأسهم وسندات الدين (الضمان على الأصول).
- تقارير التقييم السابقة.
- المنتج أو المنتجات التي يتم التعامل معها أو دعمها أو توسيع نطاقها من قبل المنشأة والأصول غير الملموسة.

- سوق أو أسواق المنشأة والمنافسة فيها، والحواجز أمام دخول هذه الأسواق، وخطط الأعمال والتسويق، والعناية الواجبة.
- التحالفات الاستراتيجية وتفاصيل المشاريع المشتركة.
- ما إذا كان يمكن تخصيص الترتيبات التعاقدية أو نقلها إلى أي أصول غير ملموسة أو اتفاقية امتياز.
- كبار العملاء والموردين.
- الأهداف أو التطورات أو الاتجاهات المتوقعة في القطاع وكيف من المحتمل أن تؤثر على المنشأة أو الأصل.
- السياسات المحاسبية.
- تحليل سوات الرباعي (SWOT).
- عوامل السوق الرئيسية (مثل الاحتكار أو وضع السوق السائد، وحصة السوق).
- الإنفاق الرأسمالي الكبير المتوقع.
- وضع المنافسين.
- الاتجاهات الموسمية أو الدورية.
- التغيرات التقنية التي تؤثر على المنشأة أو الأصل.
- حساسية أي مصدر للمواد الخام أو ترتيبات الموردين.
- ما إذا كانت هناك أي عمليات استحواذ أو اندماج حديثة في هذا القطاع في تاريخ التقييم، والمعايير التي تم تطبيقها.
- ما إذا كان هناك أي تطورات أو تغييرات مهمة على النشاط التجاري منذ آخر تاريخ للمحاسبة (مثل معلومات الإدارة، والميزانيات، والتوقعات).
- عروض لشراء المنشأة، أو مناقشات مع البنوك والجهات الراعية الأخرى للاكتتاب العام.
- إدارة البحث والتطوير (مثل اتفاقيات عدم الإفصاح، والتعاقد من الباطن، والتدريب والحوافز).
- تقييمات الأصول الأساسية.
- التشريعات والأطر ذات الصلة فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة. (يرجى الاطلاع على معيار التقييم الدولي 104 البيانات والمدخلات: الملحق [ومعيار أداء التقييم 6 القسم 2.2\(ق\).](#))

6.3 يتم الحصول على الكثير من المعلومات التي يتم الاعتماد عليها من العميل أو العملاء وقد لا يكون من الممكن التحقق منها. في مثل هذه الحالات ينبغي أن يوضح تقرير التقييم ذلك، وقد يشمل ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من خبراء تقييم آخرين أو تعليقات أخرى أو مصادر مطلعة، كما هو موضح في الفقرة 5.1 أعلاه، وينبغي توضيح ما إذا تم الاعتماد على هذه المعلومات.

7 أساليب وطرق التقييم

7.1 تعترف نظرية التقييم بثلاثة أساليب في تقييم الأسهم والشركات، وهي:

- أسلوب السوق.
- أسلوب الدخل.
- أسلوب التكلفة.

7.2 بينما يمكن استخدام أسلوب السوق والدخل لتقييم أي منشأة أعمال أو حق فيها، فإن أسلوب التكلفة لن ينطبق عادة إلا في ظروف خاصة. وتشمل هذه، على سبيل المثال: شركات الاستثمار العقاري، ومنشآت الاستثمار التي تمتلك أسهم الشركات المدرجة.

أسلوب السوق

7.3 يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل والالتزام مع أصول والتزامات متطابقة أو مماثلة تتوفر عنها معلومات عن أسعارها.

7.4 الطريقتان الرئيسيتان في إطار أسلوب السوق هما طريقة الشركات العامة الإرشادية وطريقة المعاملات الإرشادية، وتعتمد على بيانات مستمدة من ثلاثة مصادر رئيسية:

- أسواق الأسهم العامة التي يتم فيها تداول حقوق الملكية في منشآت أعمال مماثلة.
- سوق الاستحواذ، حيث يتم شراء وبيع منشآت الأعمال بأكملها أو حقوق مسيطرة فيها.
- الصفقات أو العروض السابقة لملكية المنشأة محل التقييم.

7.5 هناك طرق أخرى لأسلوب السوق، تشمل العروض حسنة النية لشراء أسهم في الشركة، وعمليات الاستحواذ التي تقوم بها الشركة وممارسات السوق المعتادة.

7.6 تركز طريقة الشركات العامة الاسترشادية على مقارنة الأصل محل التقييم مع شركات وأصول مماثلة متداولة في سوق الأسهم. وعند تطبيق هذه الطريقة، يتم اشتقاق مكررات التقييم من البيانات التاريخية والتشغيلية للمقارنات، ويتم اختيار هذه المقارنات، كلما أمكن، من القطاع نفسه، أو من قطاع يتأثر بالعوامل الاقتصادية نفسها كذلك الخاصة بمنشأة الأعمال محل التقييم، ويتم تقييمها على أساس نوعي وكمي، ومن ثم يتم تعديل البيانات مع الأخذ في الاعتبار نقاط القوة والضعف في الأصل محل التقييم بالنسبة إلى الشركات المختارة، وتطبق على بيانات التشغيل المناسبة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر للقيمة، وعادة ما يتم إجراء التعديلات المناسبة (التي تدعمها المعلومات المستمدة من السوق والمقدمة في التقرير) لتعكس الخصائص أو السمات المختلفة. ومن الأمثلة على ذلك، الاختلافات في المخاطر المتوقعة والتوقعات المستقبلية، بما في ذلك معدلات النمو، والاختلافات في حقوق الملكية، بما في ذلك مستوى السيطرة وقابلية التسويق وحجم الحيازة.

7.7 تستخدم طريقة الصفقات الاسترشادية مضاعفات التقييم بناءً على الصفقات التاريخية التي حدثت في القطاعات ذات الصلة، ثم يتم تعديل هذه المضاعفات المشتقة وتطبيقها على البيانات التشغيلية المناسبة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر للقيمة.

7.8 يمكن أن توفر الصفقات السابقة الحديثة في أسهم الشركة دليلاً قوياً على القيمة، ولكن فقط إذا تمت في وقت قريب نسبياً وعلى أساس محايد كما يمكن أن توفر العروض حسنة النية لشراء أسهم الشركة دليلاً على القيمة ويمكن النظر فيها، ولكن لا ينبغي الاعتماد عليها وحدها لأنها ليست صفقة فعلية وقد لا تكون العناية الواجبة قد اكتملت، ومن المهم التأكد من أن العروض كانت حقيقية، وليست مجرد مرحلة أولى محتملة في المفاوضات.

7.9 في بعض القطاعات، يتم شراء منشآت الأعمال وبيعها على أساس ممارسات السوق المعتادة، وغالباً (وإن لم تكن حصرية) ما تكون مشتقة من مضاعفات أو نسب الإيرادات، ولا ترتبط بالربحية، وعندما توجد مثل هذه الممارسات المعتادة في السوق، وهناك دليل على أن المشتريين والبائعين في السوق الفعلي يعتمدون عليها، فقد يأخذها مُقيّم منشآت الأعمال في الاعتبار. ومع ذلك، سيكون من المنطقي مقارنة النتائج الناشئة عن ممارسات السوق هذه مع طريقة أو أكثر من الطرق الأخرى، كما ينبغي توخي الحذر من أن "ممارسة السوق القائمة" لم تتجاوزها التغيرات في الظروف بمرور الوقت، وعادةً ما تستند ممارسة السوق المعتادة المبينة على الإيرادات إلى القطاعات التي يمكن فيها تقدير إجمالي الأرباح المتوقع تحقيقها من الإيرادات بدقة.

أسلوب الدخل

7.10 يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة، وفي إطار تطبيق أسلوب الدخل، يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الدخل أو التدفق النقدي أو توفير التكاليف الذي يولده الأصل.

7.11 تُقدّر القيمة بطريقة الرسملة لفترة واحدة، بخلاف التنبؤ المفصل بالتدفقات النقدية المستقبلية، من خلال رسملة مستوى معين من الدخل الاقتصادي، ويُعد الفهم الدقيق لكل من الأرباح المحاسبية والاقتصادية، وسجلها التاريخي المبني غالباً على البيانات المالية السابقة، والتنبؤ بها، أمراً ضرورياً في جميع الحالات، ويتم تحديد الأرباح المعيارية بعد خصم الضرائب، مع تعديلها عند الحاجة لتعكس الفروقات بين الأرباح والتدفقات النقدية الفعلية التاريخية، وتلك التي يُتوقع أن يتسلمها مشتري المنشأة في تاريخ التقييم.

7.12 قد تشمل التعديلات الإضافية إعادة صياغة المعاملات غير المحايدة والتكاليف التي تم تحملها مع الأطراف ذات العلاقة لتتوافق مع الشروط التجارية، بالإضافة إلى عكس تأثير الأحداث غير المتكررة سواء كانت مرتبطة بالدخل أو التكاليف، ومن الأمثلة على ذلك حالات التسريح لمرة واحدة، والأرباح أو الخسائر الاستثنائية، كما ينبغي أن تستند المقارنة بين الإهلاك ومحاسبة المخزون إلى أسس متماثلة.

7.13 تفترض طريقة الرسملة لفترة واحدة ضمناً أن الدخل الاقتصادي سينمو بمعدل ثابت إلى أجل غير مسمى، ولو كان ذلك بمراعاة التضخم فقط، ويتم بعد ذلك رسملة الأرباح أو التدفقات النقدية المعيارية، ويمكن تطبيق هذا الأسلوب من خلال الطريقتين التاليتين:

- رسملة مقياس لفترة واحدة (مثل الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، أو الأرباح قبل الفوائد والضرائب) باستخدام معدل رسملة.
- رسملة مقياس لفترة واحدة (مثل الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، أو الأرباح قبل الفوائد والضرائب) باستخدام مضاعف السوق.

يجب توخي الحذر في هذه الحالات للتمييز بين ما يلي:

- قيمة المنشأة: وهي التي تأخذ في الاعتبار ديون المنشأة وأي أصول سائلة مملوكة لها قد تسهم في تخفيض سعر الشراء بالنسبة للمستحوذ.
- قيمة حقوق الملكية: أي القيمة المتعلقة بالأسهم.

7.14 عندما يكون الدخل الاقتصادي هو المبيعات، أو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء، أو الأرباح قبل الفوائد والضرائب، أو صافي الربح التشغيلي بعد الضريبة، فإن القيمة الناتجة تمثل قيمة المنشأة، أي القيمة الإجمالية لكامل رأس المال التشغيلي المستخدم في الشركة، وفي هذه الحالة، يجب خصم الديون، وإضافة النقد والأصول غير التشغيلية للوصول إلى قيمة حقوق الملكية. أما إذا كان الدخل الاقتصادي هو الربح قبل الضريبة، أو الربح بعد الضريبة، أو توزيعات الأرباح، فإن القيمة الناتجة تمثل قيمة حقوق الملكية، وقد يكون من المناسب في هذه الحالة إضافة النقد الفائض والأصول غير التشغيلية، ويُشار إلى المضاعف المستخدم مع الأرباح بعد الضريبة بمصطلح "نسبة السعر إلى الربحية" (P/E).

7.15 غالبًا ما تُستمد قيمة المنشأة من خلال رسمة الأرباح أو التدفقات النقدية قبل احتساب تكاليف خدمة الدين، باستخدام معدل رسمة أو خصم، مثل المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) وتُحتسب قيمة حقوق الملكية بطرح القيمة السوقية لصافي الدين من قيمة المنشأة، إلا أنه يمكن أيضاً تقديرها من خلال قياس التدفق النقدي المخصص لحقوق الملكية مباشرة، وتُعد طريقة الرسمة لفترة واحدة معادلة من حيث المبدأ لتقنيات احتساب القيمة الحالية، وذلك في الحالات التي يُتوقع فيها أن تنمو الشركة محل التقييم بمعدل ثابت، وهو أمر نادر الحدوث في التطبيق العملي.

7.16 تقيس تقنيات القيمة الحالية قيمة الأصل من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الاقتصادية المستقبلية، أي النقد المتوقع توليده على مدى فترة زمنية من قبل أصل أو مجموعة من الأصول أو منشأة أعمال. وقد تشمل هذه التدفقات النقدية الأرباح، وتوفير التكاليف، والمزايا الضريبية، وعائدات التصرف في الأصل، وعند تطبيق هذه التقنية على تقييم المنشآت، يتم احتساب مؤشرات القيمة مع خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة والمقدّرة، مع الأخذ في الاعتبار النمو وتضخم الأسعار، حسبما يكون مناسباً، للوصول إلى صافي قيمتها الحالية باستخدام معدل عائد ملائم، ويشمل معدل العائد المستخدم كلاً من معدل العائد الخالي من المخاطر مقابل استخدام الأموال، والمخاطر المرتبطة بالاستثمار المحدد والسوق. وعادةً ما يُستند في اختيار معدل الخصم إلى معدلات العائد المتاحة من استثمارات بديلة ذات طبيعة وجودة مماثلة في تاريخ التقييم، وتجدر الإشارة إلى أن مصطلح "معدل العائد" قد يحمل معاني مختلفة لدى أشخاص مختلفين، لذا يُنصح المقيمون بتحديد المقصود بهذه المصطلحات بوضوح، وتشير مصطلحات مثل "معدل العائد" و"معدل الخصم" و"تكلفة رأس المال" جميعها إلى المفهوم الأساسي نفسه.

7.17 في نهاية فترة التوقعات المنفصلة، يجب إدراج قيمة نهائية، وهي تمثل القيمة المتوقعة للمنشأة عند انتهاء تلك الفترة، وتُخصم هذه القيمة إلى صافي قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم المعتمد، حيث توجد ثلاث طرق رئيسية لتقدير القيمة النهائية:

- أ. تطبيق معدل رسمة، وهو معدل الخصم بعد خصم معدل النمو.
- ب. تطبيق مضاعف سوقي مناسب.
- ج. احتساب عائدات تصفية الأصل بعد خصم تكاليف التصرف والمعالجة، وتُستخدم هذه الطريقة في حالة المنشآت أو المشاريع ذات العمر المحدد التي يتبعها الإغلاق.

ينبغي توخي الحذر عند استخدام المضاعف السوقي لتقدير القيمة النهائية، ويجب على المُقيّم التأكد من أن هذا المضاعف لا يتعارض مع معدل الخصم مخصصاً منه النمو.

7.18 يجب أخذ قيمة الأصول الزائدة أو الفائضة—أي الأصول المملوكة ولكن غير المستخدمة في عمليات المنشأة—في الاعتبار عند احتساب قيمة المنشأة أو حقوق الملكية.

7.19 يمكن كذلك استخدام أسلوب الدخل، من خلال اعتماد توزيعات الأرباح القابلة للاستمرار كمصدر للدخل الاقتصادي، عند تقييم الشركات، خاصة عند تقييم الحصص الجزئية، وفي سياق تقييم منشآت الأعمال تُشتق مؤشرات القيمة من خلال تحديد توزيعات الأرباح المستقبلية المتوقعة للسهم، وتقدير معدل العائد، وذلك باستخدام نماذج خصم توزيعات الأرباح والعائد الأولي.

أسلوب التكلفة

7.20 يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ اقتصادي يفيد بأن المشتري لن يدفع مقابل أصل معين أكثر من تكلفة الحصول على أصل آخر يوفر المنفعة نفسها، سواء تم ذلك عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك اعتبارات تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو عوامل أخرى، ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال احتساب تكلفة الإحلال أو إعادة الإنتاج الحالية للأصل، مع إجراء الخصومات اللازمة نتيجة التدهور المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى ذات الصلة.

7.21 عند تطبيق هذا الأسلوب على تقييم منشآت الأعمال، فإن الطريقة الأكثر شيوعاً هي طريقة التجميع، والتي تعتمد على تجميع القيم الفردية للأصول والالتزامات ضمن المنشأة، ويمكن تقييم الأصول كلاً على حدة باستخدام أحد أساليب السوق أو الدخل أو التكلفة، بحسب طبيعة الأصل.

7.22 يُستخدم هذا الأسلوب عادة في تقييم الاستثمارات العقارية، وشركات المزارع، وشركات محافظ الاستثمار في الأسهم، ولا يُفضّل غالباً استخدامه في تقييم المنشآت التجارية، نظراً لعدم شمول معظم الأصول غير الملموسة ضمن هذا الأسلوب، ومع ذلك، قد يكون مناسباً في الحالات التي لا تحقق فيها المنشأة عائداً مناسباً على صافي أصولها الملموسة، أو إذا كانت تمارس نشاطاً استثمارياً كبيراً أو تمتلك فائضاً نقدياً، ويمكن الاستعانة بقيمة صافي الأصول لكل سهم عند تقييم الحصص غير المسيطرة.

7.23 قد يُستخدم أسلوب التكلفة كأساس لتقييم القيمة السوقية أو التصفية، وفي حال استخدامه لتقدير قيمة التصفية تخصم مخصصات تتعلق بتهينة الأصول للبيع إلى جانب تكاليف الإغلاق.

هياكل رأس المال المعقدة

7.24 قد تمتلك الشركات ذات المسؤولية المحدودة في بعض الحالات فئات مختلفة من الأسهم تتمتع بحقوق متفاوتة، وقد تشمل هذه الفئات: الأسهم الممتازة، أو المؤجلة، أو أسهم النمو، أو الأسهم ذات الحقوق المحددة، ويجب أن يتولى تقييم هذه الهياكل فقط من يمتلكون الخبرة المناسبة، وبالرجوع إلى الإرشادات المحددة في المعيار الدولي للتقييم رقم 200.

الملخص

7.25 يمكن أن تستند الافتراضات والمدخلات المستخدمة في التقييم إلى بيانات فعلية، أو إلى ميزانيات، أو توقعات، أو تنبؤات مستقبلية، فعلى سبيل المثال: غالباً ما يعتمد أسلوب السوق على مدخلات فعلية، مثل: أسعار التداول في أسواق الأسهم، أو الأسعار المحققة من مبيعات أصول أو منشآت مماثلة، بالإضافة إلى الدخل أو الأرباح الفعلية.

أما في أسلوب الدخل، فقد تتضمن المدخلات المفترضة توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، وفي التقييمات التي تعتمد على أسلوب التكلفة، تشمل المدخلات الفعلية القيمة السوقية للأصول المختلفة كما تظهر في الميزانية العمومية.

8 التقارير

8.1 عندما يُشترط أن يكون التقييم متوافقاً مع المعايير العالمية المعروفة باسم "الكتاب الأحمر"، يتعين على المُقيّم إصدار تقرير يستوفي الحد الأدنى من المتطلبات المنصوص عليها في معيّار أداء التقييم 6، ويشتمل التقرير عادةً على قسم تمهيدي موجز أو ملخص تنفيذي يحدد طبيعة المهمة، ويُخلص نتائج التقييم، ويمهد لعرض التفاصيل اللاحقة، وينبغي أن يُنظم التقرير بطريقة منطقية تبدأ بالمعلومات العامة وتنتقل تدريجياً إلى التفاصيل المتخصصة بما يتيح دمج جميع العناصر التي تؤدي إلى استنتاجات التقييم.

8.2 تحتوي معظم التقارير على الأقسام الرئيسية التالية، وإن لم تكن بالضرورة بهذا الترتيب:

- المقدمة.
- الغرض من التقييم وأساس القيمة.
- الافتراضات والافتراضات الخاصة.
- الأصل موضوع التقييم وتاريخ التقييم.
- وصف وتاريخ منشأة الأعمال.
- السياسات المحاسبية.
- تحليل القوائم المالية.
- تحليل خطة الأعمال والتسويق، والتوقعات.
- نتائج البحث عن الشركات العامة المقارنة والصفات المقارنة.
- القطاع الذي تعمل فيه المنشأة، والبيئة الاقتصادية، والعوائد وتقييم المخاطر.
- القيود البيئية.
- أساليب وطرق التقييم والاستنتاجات.
- التحفظات وإخلاء المسؤولية والقيود.
- تأكيد الامتثال للمعايير العالمية للكتاب الأحمر الصادر عن المعهد، ومعايير التقييم الدولية، وغيرها من إرشادات القطاع ذات الصلة.
- نسخ من جميع المعلومات ذات الصلة للوصول إلى نتيجة القيمة.

8.3 يكون لبعض التقارير قسم منفصل يحتوي على مناقشة عامة لمنهجية التقييم، والتي غالباً ما تتبع المقدمة، وإذا كانت البيانات المحلية والإقليمية والاقتصادية مهمة للشركة والأصل، فقد يكون لكل منها قسم خاص به.

8.4 ينبغي تحديد المعلومات المناسبة أو مصادرها إما في متن التقرير أو في الملاحق، وعندما يُطلب رأي خبير لأغراض النقاضي، يجب أن يلتزم التقرير بالمتطلبات التي تفرضها السلطة القضائية المحلية، وبالتالي يجب أن يحتوي على جميع الإفصاحات ذات الصلة بما في ذلك بيان مؤهلات الخبير وإقرار الصحة (معيّار أداء التقييم 6).

9 السرية

9.1 تُعد المعلومات المتعلقة بالعديد من أصول منشآت الأعمال معلومات سرية، ويتوجب على المُقيمين اتخاذ كافة التدابير الممكنة للحفاظ على هذه السرية، ولا سيما فيما يخص المعلومات التي يتم الحصول عليها بخصوص الأصول المقارنة، وعندما يطلب العميل ذلك يتعين على مُقيمي منشآت الأعمال الالتزام بأي طلب للدخول في اتفاقيات عدم إفصاح أو اتفاقيات مماثلة.

الدليل التطبيقي 4: تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة

1 المعلومات الأساسية

- 1.1 تُقيّم بعض العقارات بشكل أساسي بالاستناد إلى إمكاناتها التجارية، ويُجرى ذلك غالبًا باستخدام طريقة الأرباح ضمن إطار أسلوب الدخل، مع إمكانية اللجوء إلى طرق أخرى بحسب الظروف، سواء كبديل أو لأغراض التحقق، كما يمكن أن تسهم طريقة تقييم الأصول لأغراض الشراء أو البيع أو الاستثمار في تحديد الأسلوب والطريقة الأنسب للتقييم، وتستعرض الإرشادات أدناه المبادئ العامة لتقييم هذا النوع من العقارات، دون التطرق إلى نماذج التقييم أو الافتراضات أو المدخلات المحددة، والتي قد تختلف بحسب طبيعة العقار محل التقييم.
- 1.2 تشمل الأمثلة على أنواع العقارات التي قد تُؤخذ إمكاناتها التجارية في الاعتبار عند الشراء أو البيع—وفقًا للسلطة القضائية والسوق—على سبيل المثال لا الحصر: الفنادق، والمطاعم، ومحطات الوقود، ودور الرعاية، ودور السينما، والمسارح، وأنواع متعددة من العقارات الترفيهية، ومواقف السيارات، ومراكز الحدائق، والمتنزهات السكنية المتنقلة، والمحارق.
- 1.3 تتمثل السمة الأساسية للعقارات ذات الطابع التجاري في أنها صُممت أو تم تكييفها لاستخدام محدد، وترتبط قيمة الحقوق العقارية فيها ارتباطًا جوهريًا بالعوائد التي يمكن أن يحققها المالك من هذا الاستخدام، ومن ثم، فإن القيمة تعكس الإمكانات التجارية للعقار، وهذا يختلف عن العقارات العامة التي يمكن أن تستخدمها مجموعة متنوعة من الأنشطة دون قيود كبيرة.
- 1.4 توجد فئة فرعية أخرى من العقارات يكون فيها تكييف الاستخدام أو قيود المرونة أقل وضوحًا، ومع ذلك قد يظل أسلوب الدخل، وتحديدًا طريقة الأرباح، هو المؤشر الأفضل للقيمة، بما في ذلك العديد من المبادئ الواردة في هذا الدليل التطبيقي. وتشمل هذه الأمثلة، دون حصر: منشآت التخزين الذاتي، ومساحات العمل المرنة، ومسكن الطلاب الاستثمارية المصممة لهذا الغرض. ويعتمد اختيار الطريقة المناسبة على تقدير المُقيّم، مع مراعاة نوع العقار وشكله والاستخدام المحدد له، إضافة إلى أوضاع السوق السائدة والمتغيرة في حينه.
- 1.5 يمكن أن تكون العقارات المتعلقة بالتجارة، بطبيعتها، مختلفة تمامًا عن العقارات الأوسع نطاقًا المشمولة في الدليل التطبيقي 8، على الرغم من أن أجزاء من ذلك الدليل، حيث لا تختلف عن الإرشادات أدناه، تكون ذات صلة أيضًا، وهذا نوع متطور من الأصول، ويؤكد [المعيار المهني 2](#) على أن خدمات التقييم يجب أن يقدمها أفراد مؤهلون يتمتعون بالخبرة اللازمة، ويجب أن تكون عملية التقييم والأسلوب والطريقة والنماذج معاصرة ومناسبة.
- 1.6 ينبغي استخدام طريقة الأرباح، أو الطرق ذات الصلة، بشكل عام فقط للعقارات المدرة للدخل وفي الحالات التي يمكن فيها تقدير الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق بدقة للوصول إلى نتيجة تقييم مثبتة.

وفي كثير من الحالات تخضع العقارات المتعلقة بالتجارة لتقلبات في الربحية نتيجة لعوامل داخلية وخارجية، مثل تحسينات العقار أو تغيير عادات الطلب.

1.7 قد يكون من الأنسب استخدام طرق تقييم متقدمة مثل تحليل التدفقات النقدية المخصومة في حالة العقارات التجارية المعقدة، حيث يمكن أن تعكس القيمة الحالية بشكل أوضح التغيرات السلبية المتوقعة في الربحية المستقبلية، وقد تكون [إرشادات المعهد حول تقييمات التدفقات النقدية المخصومة](#) ذات صلة (مع ملاحظة أنها لا تتضمن أحكاماً محددة للعقارات المتعلقة بالتجارة).

1.8 عادةً ما يكون المقيمون الذين يجرون تقييمات للعقارات ذات الطابع التجاري متخصصين في هذا القطاع تحديداً، حيث يتطلب الأمر استخدام بيانات موثوقة ومفصلة، وتطبيقها بشكل دقيق، إلى جانب التحلي بالحكم المهني والخبرة المناسبة، وتعد المعرفة بالجوانب التشغيلية لتلك العقارات وبالقطاع ككل ضرورية لفهم الأداء التجاري، وصفقات السوق، والتحليلات المطلوبة.

1.9 يمكن استخلاص البيانات المقارنة من مصادر متعددة، من ضمنها أدلة المعاملات، وقد تكون هذه البيانات على هيئة مؤشرات أداء رئيسية، أو مقاييس، أو معايير مرجعية يقدمها مزودو البيانات، أو المؤشرات، أو المشاركون ذوو الصلة في السوق مع ضرورة تطبيق الشك المهني والحكم المناسب عند استخدامها، كما يمكن الاستفادة من معلومات مستخلصة من منشآت تشغيلية مختلفة لتحليل مكونات الأرباح ضمن عملية التقييم، ويجب على المُقيم أن يؤكد في تقريره أن التقييم تم إعداده مع مراعاة الإمكانات التجارية للعقار، وأن يُشير بوضوح إلى الأرباح الفعلية المحققة، وكذلك التغيرات المحتملة في مستوى الربحية نتيجة التغيرات في العقار نفسه أو موقعه أو ظروف السوق، وفي حال طرأ تغيير في الإمكانات التجارية و الأرباح الفعلية، فقد يترتب على ذلك تغيير في القيمة المقدرة في التقرير (يرجى الاطلاع على [معايير أداء التقييم 6، الفقرتين 2.2\(ح\) و 2.2\(س\)\)](#).

1.10 عندما يكون من المعقول افتراض استمرار الاستخدام الحالي للعقار التجاري استناداً إلى ظروف السوق والعوامل الأخرى ذات الصلة، يمكن للمُقيم اعتماد هذا الافتراض كأساس للتقييم. ومع ذلك، إذا كان من المنطقي النظر في استخدام بديل محتمل، فيجب أن ينعكس ذلك بوضوح في التقرير، كما يجوز - حيثما كان ذلك مناسباً - إدراج افتراضات خاصة تتعلق باستخدام العقار.

2 المصطلحات المستخدمة في هذا الدليل التطبيقي

2.1 قد يكون للمصطلحات المستخدمة في هذا الدليل التطبيقي معانٍ مختلفة عند استخدامها في التخصصات المهنية الأخرى.

صافي الربح المعدل

2.2 هو تقدير المُقيم لصافي الربح الفعلي لمنشأة تجارية تعمل حالياً، وهو صافي الربح الظاهر في الحسابات بعد إجراء التعديلات على النفقات غير العادية وغير المتكررة وتكاليف التمويل والإهلاك المتعلقة بالعقار نفسه، وكذلك الإيجار عند الاقتضاء، ويتعلق بالمنشأة التشغيلية القائمة ويوجه المُقيم عند تقدير الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق.

2.3 كما يمكن تقييم ذلك، خاصة للعقارات المتعلقة بالتجارة صغيرة الحجم أو البسيطة نسبياً، طرق أخرى، وعلى سبيل المثال: يمكن أن يشير إلى الأرباح المعدلة قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (عند تقييم التشغيل المباشر أو التشغيل من خلال اتفاقية إدارة) أو إلى صافي الدخل الإيجاري المعدل (عند تقييم العقارات المؤجرة).

الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

2.4 يتعلق هذا المصطلح بالمنشأة التشغيلية الفعلية، وقد يختلف عن تقدير المقيّم للربح التشغيلي العادل القابل للتحقق.

الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق

2.5 هو مستوى الربح، المذكور قبل خصم الإهلاك وتكاليف التمويل المتعلقة بالأصل نفسه (والإيجار إذا كان مستأجراً)، الذي يتوقع المشغل ذو الكفاءة المناسبة أن يستمدّه من الإيرادات العادلة القابلة للتحقق بناءً على تقييم تصور السوق للأرباح المحتملة للعقار، ويجب أن يعكس جميع التكاليف والمصروفات الخاصة بالمشغل ذي الكفاءة المناسبة، بالإضافة إلى مخصص سنوي مناسب للنفقات الدورية، مثل الديكور والتجديد وتجديد المخزون التجاري.

2.6 لدى بعض الأسواق وأنواع الأصول معايير محددة تتعلق بتقييم الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق. على سبيل المثال، يتم تقييم بعض الفنادق بالرجوع إلى النظام الموحد للحسابات في صناعة الفنادق، لتعكس جميع الخصومات المناسبة لتقييم الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق في حالة التشغيل المباشر أو العقارات تحت الإدارة، وقد يكون النظام الموحد للحسابات مهماً أيضاً عند تقييم الرصيد القابل للقسم، للتحقق من استدامة الإيجار في حالة العقارات المؤجرة.

الإيرادات العادلة القابلة للتحقق

2.7 هو مستوى التداول الذي يتوقع المشغل ذو الكفاءة المناسبة تحقيقه بافتراض أن العقار مجهز ومصان ومصالح ومجدد بشكل مناسب.

الإيجار السوقي

2.8 هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق عقاري في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب بشروط تأجير مناسبة في معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب، حيث تصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار، وعندما يتم تقديم الإيجار السوقي، يجب أيضاً ذكر "شروط الإيجار المناسبة" التي يعكسها.

2.9 في حالة العقارات المتعلقة بالتجارة، من المهم تقييم استدامة الإيجار فيما يتعلق بإنتاجية العقار المعني؛ لذلك قد يكون من الضروري إجراء تحليل للأداء التجاري وأدلة السوق المقارنة، بما في ذلك أدلة المعاملات.

القيمة السوقية

2.10 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.

المنشأة العاملة

2.11 تتضمن المنشأة العاملة عادةً ما يلي:

- الحقوق القانونية في الأرض والمباني.
 - المخزون التجاري، وعادةً ما يشمل جميع التجهيزات والتركيبات التجارية والأثاث والمعدات.
 - تصور السوق للإمكانات التجارية، إلى جانب القدرة المفترضة على الحصول على تجديد التراخيص والموافقات والشهادات والتصاريح الحالية.
- عادةً ما يتم استبعاد المواد الاستهلاكية والمخزون المتداول.

الشهرة التجارية الشخصية (للمشغل الحالي)

2.12 هي قيمة الربح المتولد بما يزيد عن توقعات السوق والتي سيتم استبعادها عند بيع العقار *المتعلق بالتجارة* مع العوامل المالية المتعلقة تحديداً بالمشغل الحالي للأعمال، مثل: الضرائب وسياسة الإهلاك وتكاليف الاقتراض ورأس المال المستثمر في الأعمال.

المشغل ذو الكفاءة المناسبة

2.13 هو مفهوم يفترض فيه المقيّم أن المشاركين في السوق هم مشغلون أكفاء، يعملون بكفاءة، لأعمال تجارية تدار في العقار. وينطوي ذلك على تحليل وتقدير الإمكانات التجارية وليس مجرد اعتماد مستوى التداول الفعلي في ظل الملكية الحالية (على الرغم من أن هذا قد يشكل جزءاً من الأدلة)، وهو مفهوم مهم، حيث قد تظهر أدلة السوق أن مستوى أداء مختلف يمكن تحقيقه في العقار مقارنة بالأداء الفعلي، ويستبعد هذا المفهوم الشهرة التجارية الشخصية.

رأس مال المستأجر المشغل

2.14 قد يشمل ذلك- على سبيل المثال: جميع المواد الاستهلاكية وشراء المخزون والمخزون المتداول ورأس المال العامل.

العقارات المتعلقة بالتجارة

2.15 هي أي نوع من العقارات المصممة أو المكيفة لنوع معين من الأعمال، حيث تعكس قيمة العقار الإمكانات التجارية لتلك الأعمال.

الإمكانات التجارية

2.16 هي تقدير الربح المستقر في سياق تقييم العقار الذي يتوقع المشغل ذو الكفاءة المناسبة أن يكون قادراً على تحقيقه من إشغال العقار، وقد يكون هذا أعلى أو أقل من التاريخ التجاري الحديث للعقار، ويعكس مجموعة من العوامل (مثل الموقع والتصميم والطابع ومستوى التكيف والتاريخ التجاري للعقار ضمن ظروف السوق السائدة) المتأصلة في الأصل العقاري.

3 طريقة الأرباح في التقييم

3.1 تتضمن طريقة الأرباح في التقييم الخطوات التالية (يرجى الاطلاع على القسم 2 للمصطلحات المستخدمة):

الخطوة 1: يتم تقدير الإيرادات العادلة القابلة للتحقق التي يمكن توليدها في العقار من قبل مشغل ذي كفاءة مناسبة.

الخطوة 2: حيثما يكون ذلك مناسباً يتم تقدير الربح الإجمالي المحتمل الناتج عن الإيرادات العادلة القابلة للتحقق.

الخطوة 3: يتم تقدير الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق، ويجب أن تعكس التكاليف والمخصصات الموضحة في التقدير تلك المتوقعة من المشغل ذي الكفاءة المناسبة، والذي سيكون على الأرجح المشتري أو مشغل العقار إذا عُرض في السوق.

الخطوة 4:

أ. لتقدير القيمة السوقية للعقار، يتم رسملة الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق بمعدل عائد مناسب يعكس المخاطر والمزايا للعقار وإمكاناته التجارية، ويجب تحليل وتطبيق أدلة صفقات السوق المقارنة ذات الصلة. لاحظ أن القيمة السوقية يمكن أن تكون - على سبيل المثال: ملكية حرة أو مستأجرة أو مصلحة أخرى.

ب. عند تقدير القيمة السوقية، قد يقرر المقيم أن المشغل الجديد القادم سيتوقع تحسين الإمكانات التجارية من خلال إجراء تعديلات أو تحسينات، وسيكون هذا ضمناً في تقدير المقيم للإيرادات العادلة القابلة للتحقق في الخطوة 1، وفي مثل هذه الحالات يجب عمل مخصص مناسب من الرقم الناتج عن الخطوة 4 ليعكس تكاليف إكمال التعديلات أو التحسينات والتأخير في تحقيق الإيرادات العادلة القابلة للتحقق، وبالمثل إذا كان العقار يحتاج إلى إصلاح أو تجديد لتمكين المشغل ذي الكفاءة المناسبة من تحقيق الإيرادات العادلة القابلة للتحقق؛ فيجب عمل مخصص مناسب من الرقم الناتج عن الخطوة 4 (أ) ليعكس تكلفة هذه الإصلاحات والتجديدات.

ج. لتقدير الإيجار السوقي لعقد إيجار جديد، أو الإيجار المستحق عند مراجعة الإيجار أو معقولة الإيجار الفعلي الحالي يجب تقييم التوزيع الصحيح للرصيد القابل للقسم (أي الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والإيجار) بين المالك والمستأجر.

3.2 من المهم أن يشارك المقيم بانتظام في السوق ذات الصلة لفئة العقار - مع الكفاءة والخبرة اللازمة في التقييم - والمعرفة العملية بالعوامل التي تؤثر على السوق المعين مطلوبة، وكذلك القدرة على الوصول إلى بيانات الأداء المقارنة ذات الصلة والشاملة وتحليلها.

3.3 عند إعداد تقييم عقار متعلق بالتجارة، من الضروري أن يراجع المقيم النتيجة التراكمية للخطوات المختلفة لعملية التقييم، ويجب النظر في التقييم مع مراعاة الخبرة العامة للمقيم ومعرفته بالسوق وحكمه المهني.

4 الافتراضات الخاصة في التقييم

4.1 عادةً ما يُطلب من المقيمين إجراء تقييم خاضع لافتراضات خاصة، والتي يجب أن تكون متوافقة مع المتطلبات الإلزامية في معياري أداء التقييم 2 القسم 10.

4.2 تشمل الافتراضات الخاصة النموذجية:

- أ. على أساس توقف النشاط التجاري (أحياناً مع افتراض خاص إضافي بعدم توفر سجلات تجارية للمشتريين أو المستأجرين المحتملين).
- ب. على أساس (أ) نفسه ولكن مع افتراض إزالة المخزون التجاري أيضاً.
- ج. كمنشأة عاملة مجهزة بالكامل لم تبدأ التداول بعد، وتُعرف بعدة مصطلحات مثل "اليوم الأول" و"جاهز للتشغيل" على سبيل المثال لا الحصر.
- د. خاضع لتوقعات تجارية معتمدة، وقد يكون هذا مناسباً عند النظر في تطوير العقار، وعند استخدام التوقعات المعتمدة يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة واقعية وذات صلة وصالحة للظروف الخاصة للتقييم (معياري أداء التقييم 2).

5 أسلوب تقييم منشأة عاملة مجهزة بالكامل

5.1 يفترض تقييم العقار المتعلق بالتجارة كمنشأة عاملة مجهزة بالكامل بالضرورة أن المعاملة ستكون إما تأجير أو بيع العقار مع المخزون التجاري والتراخيص وغيرها مما هو مطلوب لمواصلة التداول.

5.2 ومع ذلك لا يعني هذا الافتراض بالضرورة أن المخزون التجاري بأكمله يجب تضمينه في تقييم العقار، فعلى سبيل المثال: قد تكون بعض المعدات مملوكة لأطراف ثالثة وبالتالي لن تشكل جزءاً من المصلحة التي يتم تقييمها، ويجب تحديد أي افتراض يتعلق بالمخزون التجاري المشمول في التقييم بوضوح في التقرير.

5.3 قد تكون هناك أصول ملموسة ضرورية لتشغيل المنشأة العاملة ولكنها إما مملوكة بشكل منفصل عن الأرض والمباني أو تخضع لعقود تأجير تمويلي أو رسوم منفصلة، وفي مثل هذه الحالات قد يلزم افتراض أن المالكين أو المستفيدين من أي رسوم سيوافقون على نقل الأصول كجزء من بيع المنشأة العاملة.

إذا لم يكن من المؤكد أنه يمكن عمل مثل هذا الافتراض يجب على المقيم النظر بعناية في التأثير المحتمل على التقييم الذي سيكون لعدم توفر هذه الأصول لأي شخص يشتري أو يستأجر المنشأة العاملة، والتعليق على ذلك في التقرير.

5.4 عند بيع العقارات المتعلقة بالتجارة أو تأجيرها كمنشآت عاملة مجهزة بالكامل يحتاج المشتري أو المشغل عادةً إلى تجديد التراخيص أو الموافقات القانونية الأخرى والاستفادة من الشهادات والتصاريح الحالية، وإذا كان المقيم يضع أي افتراض مختلف يجب ذكره بوضوح كافتراض خاص.

5.5 عندما لا يمكن معاينة التراخيص والموافقات والشهادات والتصاريح المتعلقة بالعقار، أو لا يمكن التحقق من معلومات أخرى يجب تحديد الافتراضات التي تم وضعها في التقرير مع توصية بأن يتحقق المستشارون القانونيون للعميل من وجودها.

6 تقييم الإمكانات التجارية

6.1 هناك فرق بين القيمة السوقية للعقار المتعلق بالتجارة وقيمه الاستثمارية - أو ثمنه - بالنسبة لمشغل معين، ويستمد المشغل الثمن من الأرباح الصافية الحالية والمحتملة من المنشأة العاملة التي تعمل بالشكل المختار، وبينما قد يكون المشغل الحالي أحد المزايد المحتملين في السوق، سيحتاج المقيم إلى فهم المتطلبات والأرباح القابلة للتحقيق للمزايد المحتملين الآخرين إلى جانب ديناميكيات السوق المفتوحة؛ للوصول إلى رأي حول قيمة ذلك العقار المحدد.

6.2 يعتبر العقار المتعلق بالتجارة منشأة تجارية منفردة ويتم تقييمه عادةً على افتراض استمرارية النشاط التجاري.

6.3 عند تقييم الإمكانات التجارية المستقبلية، يجب على المقيم استبعاد أي إيرادات وتكاليف تُعزى فقط إلى الظروف الشخصية، أو المهارة أو الخبرة أو السمعة أو الاسم التجاري للمشغل الحالي. ومع ذلك، يجب على المقيم أن يعكس الإمكانات التجارية الإضافية التي قد يحققها مشغل ذو كفاءة مناسبة عند الاستحواذ على العقار في تاريخ التقييم.

6.4 يجب مقارنة الأداء التجاري الفعلي مع أنواع مماثلة من العقارات المتعلقة بالتجارة وأنماط التشغيل. وللقيام بذلك يحتاج المقيم إلى فهم صحيح لإمكانات الربح لتلك الأنواع من العقارات وكيفية مقارنتها ببعضها البعض، ويجب على مقيم العقارات المتعلقة بالتجارة أن يختبر، بالرجوع إلى صفقات السوق والعقارات المماثلة المتعلقة بالتجارة، ما إذا كان النشاط التجاري الحالي يمثل الإيرادات العادلة القابلة للتحقق في ظروف السوق الحالية عند توفرها، وقد تحتاج الحسابات التجارية الفعلية للعقار محل التقييم والعقارات المماثلة إلى تعديل لتعكس ظروف المشغل ذي الكفاءة المناسبة.

6.5 بالنسبة للعديد من المنشآت التجارية، ستكون وسيلة نقل الأعمال هي بيع ملكية حرة أو مستأجرة في العقار، ويمكن استخدام دليل المعاملات هذا كدليل مقارن في تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة، طالما أن المقيم في وضع يمكنه من استبعاد قيمة الأجزاء المكونة للمعاملة غير ذات الصلة، وتشمل الأمثلة المخزون والمواد الاستهلاكية والنقد والالتزامات والأصول غير الملموسة (مثل الأسماء التجارية أو العقود إلى الحد الذي لا تكون فيه متاحة للمشغل ذي الكفاءة المناسبة).

6.6 يمكن أن يكون للتغيرات في المنافسة تأثير كبير على الربحية، وبالتالي القيمة، ويجب أن يكون المقيم على دراية بتأثير مستويات المنافسة الحالية والمتوقعة مستقبلاً، وإذا كان من المتوقع حدوث تغيير كبير عن المستويات الحالية يجب على المقيم تحديد ذلك بوضوح في التقرير والتعليق على التأثير العام الذي قد يكون له على الربحية والقيمة.

6.7 يمكن أن تؤثر المؤثرات الخارجية، مثل: إنشاء طريق جديد أو التغييرات في التشريعات ذات الصلة أيضاً على الإمكانات التجارية وبالتالي على قيمة العقار المتعلق بالتجارة.

6.8 عندما يكون العقار يمارس نشاطاً تجارياً ومن المتوقع أن يستمر النشاط التجاري، يجب أن يذكر التقييم على النحو التالي:

"القيمة السوقية [أو الإيجار/السوقي] كمنشأة عاملة مجهزة بالكامل مع مراعاة الإمكانيات التجارية وأي افتراضات متفق عليها أو خاصة، [والتي يجب تحديدها بوضوح]."

7 أسلوب تقييم العقار غير العامل

7.1 عملية تقييم العقار غير العامل هي نفسها الموضحة في القسم 5 أعلاه، ولكن عندما يكون العقار شاغراً إما بسبب توقف النشاط التجاري، أو لأنه عقار جديد ليس له تاريخ تجاري سابق، يجب وضع *افتراضات* مختلفة، على سبيل المثال: قد يكون العقار الشاغر قد تم تجريبه من كل أو معظم مخزونه التجاري، أو قد لا يكون العقار الجديد مجهزاً بالمخزون التجاري، ولكن يمكن تقييم أي منهما مع مراعاة إمكانياته التجارية.

7.2 من المحتمل أن يؤثر توقف المنشأة العاملة وإزالة بعض أو كل المخزون التجاري على قيمة العقار؛ لذلك سيكون من المناسب التعبير عن القيمة على أساس افتراض خاص أو أكثر، وأساس يعكس الوضع الراهن، وغالباً ما يكون هذا مطلوباً عند تقديم المشورة للمقرض بشأن قيمة العقار المتعلق بالتجارة لأغراض ضمان القرض، وعلى سبيل المثال: يمكن أن تعكس الاختلافات التكلفة والوقت المطلوبين لشراء وتركيب المخزون التجاري، والحصول على تراخيص جديدة، وتعيين الموظفين وتحقيق الإيرادات العادلة القابلة للتحقق.

7.3 عندما يكون العقار شاغراً يمكن ذكر التقييم على النحو التالي:

"القيمة السوقية [أو الإيجار/السوقي] للعقار الشاغر مع مراعاة الإمكانيات التجارية وفقاً للافتراضات الخاصة التالية، [والتي يجب تحديدها بوضوح]."

8 التخصيص

8.1 يشار إلى التخصيص أيضاً باسم تخصيص القيمة في معيّار التقييم الدولي 102 أسس القيمة، الفقرة 80 قد يحتاج المقيّم، أو يُطلب منه، تقديم تخصيص إرشادي للتقييم أو سعر المعاملة من أجل:

- التحليل كمقارنة.
 - الإدراج في البيانات المالية للامتثال لمعايير المحاسبة المطبقة.
 - الإفراض المضمون.
 - الأغراض الضريبية.
- 8.2 عادةً ما يتعلق أي تخصيص من هذا القبيل للقيمة السوقية بما يلي:

- الأرض والمباني التي تعكس الإمكانيات التجارية.
- المخزون التجاري.

8.3 عند النظر في تخصيص سعر المعاملة- خاصة عندما يتم البيع من خلال نقل الأسهم في شركة محدودة- يجب على المقيّم التعامل بحذر، حيث قد تعكس المعاملة، بالإضافة إلى ما هو مذكور في الفقرة 8.2، ما يلي:

- المخزون المتداول والمواد الاستهلاكية والنقد.
 - الأصول غير الملموسة.
 - الالتزامات، مثل الرواتب والضرائب والديون، إلخ.
- 8.4 يجب أن تكون التخصيصات للأغراض الضريبية وفقاً للتشريعات المحددة وهي خارج نطاق هذا الدليل التطبيقي.

9 التقييم لأغراض الاستثمار

9.1 الأسلوب الأساسي لتقييم الاستثمار في العقار المتعلق بالتجارة هو نفسه لأي فئة أخرى من العقارات، وعندما يكون الاستثمار محفظة أو مجموعة من العقارات يكون [الدليل التطبيقي 9](#) ذا صلة.

9.2 عند تقييم استثمار في عقار متعلق بالتجارة سيحتاج المقيّم إلى إجراء تقييم للإيرادات العادلة القابلة للتحقق والربح التشغيلي العادل القابل للتحقق كما هو موضح في [الفقرة 3.1](#)، ومن الضروري أيضاً تقييم الإيجار السوقي للعقار لتحديد أمان تدفق الدخل وإمكانات النمو، وسيتم تحديد الإيجار المستحق ومراجعة الإيجار بموجب شروط عقد الإيجار القائم أو المقترح.

9.3 يختلف معدل الرسملة المعتمد لتقييمات الاستثمار عن ذلك المستخدم في تقييمات الحيازة الشاغرة، وسيتم تحديد معدل عائد الاستثمار عموماً من خلال معاملات السوق لاستثمارات مماثلة في *العقارات المتعلقة بالتجارة*، ومن الواضح أنه نظراً للخصائص المختلفة *للعقارات المتعلقة بالتجارة* والتنوع الكبير في شروط الإيجار، فإن التحليل الدقيق للمعاملات المقارنة أمر ضروري.

9.4 اعتماداً على ظروف التقييم، سينظر المقيّم في تجهيزات وتركيبات المالك والمخزون التجاري، مع ملاحظة أن الأخير غالباً ما يكون مملوكاً للمستأجر الشاغل، وعند الاقتضاء يجب على المقيّم النظر في وتسجيل والإبلاغ عن أهمية المخزون التجاري للإمكانات التجارية وقيمة العقار، وأي افتراضات تم وضعها حول هذا، وقد يحتاج المقيّمون إلى النظر في خلفية تقييم الحيازة الشاغرة الأساسية كدليل لاستنتاجات تقييمهم، ولكن إذا افترضوا في الحسابات الحصول على حيازة شاغرة في أي نقطة مستقبلية، على سبيل المثال: في نهاية عقد الإيجار يجب أن يضعوا في اعتبارهم المخزون التجاري.

10 المسائل القانونية والتنظيمية بما في ذلك العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة:

10.1 تتطلب العديد من العقارات المتعلقة بالتجارة ترخيصاً وتصاريح وأدلة معتمدة أخرى لاستيفاء المتطلبات القانونية والتنظيمية لتشغيلها، وعند فقدان مثل هذه المتطلبات يمكن أن يؤثر ذلك على الإمكانات التجارية، و يمكن أن يتعلق بعض من هذا بالأعمال المعينة قيد التشغيل، وبعضها متطلب سوقي متوقع لنوع العقار أو السوق.

يجب على المقيمين تقييم وتسجيل افتراضاتهم وأي افتراضات خاصة ذات صلة، والنظر بشكل صحيح في المتطلبات الشخصية والتجارية باعتبارها متميزة عن تلك المتوقعة في السوق.

10.2 هناك متطلبات قانونية وتنظيمية وسوقية متزايدة عالمياً حول الحاجة إلى التشغيل المستدام للعقارات من قبل المستخدمين، ويقترن هذا بمتطلبات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة.

بالإضافة إلى متطلبات تقييم الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في [معايير أداء التقييم 1 و4 و6](#)، والمشورة في [الدليل التطبيقي 8](#)، قد يلزم النظر بشكل إضافي في العقارات المتعلقة بالتجارة لتعكس أنه غالباً ما يتم تقييمها بشكل أكثر وضوحاً بالرجوع إلى الدخل والتكاليف التشغيلية والرأسمالية، ومع ذلك يجب على المقيمين أيضاً توخي الحذر للفصل بشكل صحيح بين التزامات ومتطلبات الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة لمشغل أو أعمال معينة وتلك المرتبطة بأصل العقار للسوق ذي الصلة.

الدليل التطبيقي 5: تقييم الآلات والمعدات (بما في ذلك البنية التحتية)

1 النطاق

1.1 توفر الإرشادات الواردة أدناه تعليقاً إضافياً حول تقييم الآلات والمعدات والتطبيق العملي لمعيار التقييم الدولي 300 الآلات والمعدات والبنية التحتية.

2 المعلومات الأساسية

2.1 يشار إلى الآلات والمعدات بمصطلحات مختلفة عالمياً، بما في ذلك المصانع أو الآلات أو الممتلكات الشخصية والآلات والمعدات خصائص معينة تؤثر على منهجية تصنيفها وقياسها وتقييمها.

2.2 يمكن تقسيم الآلات والمعدات بشكل عام إلى أربع فئات:

أ. المصانع والآلات

قد تشمل الآلات المنفردة والمنفصلة كجزء من خط العمليات والإنتاج، أو التجارة أو الأعمال (مثل آلات التصنيع، ومعدات التعبئة والتخزين)، والأصول التي يتم تشغيلها بشكل فردي (مثل المركبات والسكك الحديدية والشحن والطائرات).

ب. مصانع عمليات الإنتاج

الأصول التي يمكن تهيئتها للعمل كجزء من عملية إنتاج مخصصة، وقد يُعزى جزء كبير من إجمالي تكلفة إنشاء مصنع العمليات إلى التصميم والأعمال المدنية والتركيب.

ج. البنية التحتية

مجموعة من الأصول والأنظمة والمرافق المخصصة لعملية إنتاج محددة، والتي قد تشمل كمية كبيرة من المعدات المختلفة والأعمال المدنية وتحسينات الأراضي والهيكل.

د. المعدات

مصطلح شامل للأصول الأخرى مثل الآلات المتنوعة والمساعدة، والأدوات (بما في ذلك القوالب والموجهات وريش المثقاب)، والتجهيزات، والأثاث والمفروشات، والتركيبات والتجهيزات التجارية وقطع الغيار (والتي يمكن الاعتراف بها بشكل منفصل كمخزون).

2.3 ليس من السهل دائماً تحديد الحدود بين هذه الفئات، حيث تختلف المعايير المستخدمة وفقاً لقطاع السوق الذي تخدمه الأصول، والغرض من التقييم والاتفاقيات المحاسبية المحلية والدولية ذات الصلة.

2.4 يمكن تثبيت الآلات والمعدات فعلياً على العقارات كلياً أو جزئياً، أو قد تكون قابلة للإزالة والنقل، ويختلف مدى وتعقيد التركيب والإلحاق حسب طبيعة الآلات والمعدات، وقد يكون لذلك تأثير كبير على نتيجة التقييم، كما يجب على المُقيّم مراعاة أي متطلبات للمالك أو المؤجر قد تؤثر على القيمة.

وقد تشمل الآلات والمعدات الملحقة بالعقار التركيبات والتجهيزات. ومع ذلك، يجب تحديد ما يشكل "تحسينات المستأجر" المحتملة، كما يجب على المُقيّم توضيح الموقع الفعلي للآلات والمعدات المراد تقييمها؛ فقد تتطلب الأصول الموجودة في مقر طرف ثالث أو المواقع النائية، أو الأصول المتنقلة، مزيداً من الدراسة والتعديلات في التقييم.

2.5 على الرغم من أن الأصول غير الملموسة (يرجى الرجوع إلى [الدليل التطبيقي 6](#)) تقع خارج تعريف الآلات والمعدات، إلا أن فئتي الأصول غالباً ما تعملان معاً، مما قد يؤثر على قيمتهما المنفصلة والمركبة، وفي مثل هذه الحالات يجب على المُقيّم وضع افتراضات مناسبة في هذا الصدد (يفضل أن يكون ذلك في مرحلة التعاقد) وقبل إعداد تقرير التقييم، كما يجب أن يدرك المُقيّمون أن تعريف الأصول غير الملموسة قد يختلف وفقاً للنظام والممارسات المحلية والاتفاقيات المحاسبية، وقد يلزم اهتماماً خاصاً عندما تشكل أصول الآلات والمعدات جزءاً من (أو ترتبط بـ) الأصول غير الملموسة، والمخاطر التجارية، والتراخيص، والبرمجيات، والموافقات، وتدفعات الدخل، ورسوم الملكية والملكية الفكرية الأخرى.

2.6 قد تؤثر حالة ملكية العقار الذي توجد فيه الآلات والمعدات على التقييم، ويجب على المُقيّم الحصول على توضيح حيثما أمكن بشأن حالة ملكية العقار لتحديد أي شروط أو متطلبات إيجار محددة قد تؤثر على التقييم.

2.7 أحياناً تخضع العناصر لمصلحة طرف ثالث، على سبيل المثال: ترتيب تمويلي أو عقد إيجار تمويلي (يرجى الاطلاع على القسم 6 أدناه)، ويجب أن يكون المُقيّم حذراً بشكل خاص في مثل هذه الحالات وأن يطلب المشورة من العميل ومستشاريه فيما يتعلق بمعاملة هذه الأصول، والتي قد تختلف حسب النظام والاختصاص القضائي، وقد يتطلب التقييم والتقرير افتراضات خاصة، والتي يجب الاتفاق عليها كتابياً في وقت التعاقد.

3 الآلات والمعدات المدرجة في تقييمات العقارات

3.1 عادةً ما تنعكس الآلات والمعدات التي تقدم خدمات للمبنى (المباني) في قيمة الملكية العقارية، وإذا كان يتم إجراء تقييم مشترك للآلات والمعدات والعقارات، يجب على كل المُقيمين مناقشة هذا الأمر لتجنب التكرار أو إغفال الأصول، وتشمل الأمثلة:

- معدات توريد الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي والحماية من الحريق والأمن والتدفئة والمياه الساخنة وتكييف الهواء.

- الهياكل أو التركيبات، مثل: الطوابق الميزانين والمداخل وأساسات المصانع ومسارات السكك الحديدية.
- تحسينات الأراضي والبنية التحتية للموقع -على سبيل المثال: الطرق ومواقف السيارات.

3.2 الاستثناءات من هذا المبدأ العام هي:

- عندما تكون الخدمات أو أي هياكل مخصصة لعملية في المبنى، على سبيل المثال: الغرف النظيفة، وأنظمة التحكم المناخي المتخصصة، والمولدات الاحتياطية أو الهياكل التي تدعم فقط أو توفر الوصول إلى آلات ومعدات عمليات محددة.
- عندما يكون التقييم مطلوباً لأغراض ضريبية أو الإهلاك المحاسبي (يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 1](#))، حيث قد يتطلب العمل تقييماً منفصلاً لمعدات خدمات المبنى المعينة أو المعدات المرتبطة بها.

4 المعايينات والاستقصاءات والسجلات

4.1 نظراً للطبيعة المتنوعة للآلات والمعدات، تشكل المعايينات الفعلية جزءاً أساسياً من مرحلة جمع المعلومات في التقييم.

4.2 تمكن المعايينات الفعلية المُقيّم من تحديد عوامل معينة قد تؤثر على تقييم الآلات والمعدات، وقد يشمل ذلك التأكد من الوجود الفعلي للأصول، والحالة التشغيلية، والظروف، والاستخدام والبيئة التشغيلية، وفي حين يمكن الرجوع إلى بيانات الأطراف الثالثة، مثل: تقارير الحالة الفنية وتقارير التحقق والسجلات المالية لأغراض التقييم، فإن المعايينة الفعلية المستقلة لجميع الأصول، أو عينة تمثيلية توفر دعماً متزايداً لتقييم الآلات والمعدات.

ويجب أن يحرص المُقيّم على عدم التعليق على جوانب الأصول التي لا يكون مؤهلاً لها (مثل الحالة الفنية، إلخ)، وأن يوضح بجلاء مدى المعايينة التي تم إجراؤها وأي قيود مرتبطة بها.

4.3 يمكن تكييف العديد من متطلبات المعايينة الموضحة في [معيّار أداء التقييم 4](#) بسهولة مع أصول الآلات والمعدات، وإذا لم يكن من العملي معايينة جميع الأصول يجب الاتفاق على عينة مناسبة مع العميل ويجب النص صراحة على أي قيود في اتفاقية التعاقد والمخرجات.

4.4 أي تقييم يتم تقديمه دون معايينة فعلية سيكون محدوداً فيما يتعلق بكمية ودقة البيانات المتاحة، وقد لا يكون مناسباً لجميع أغراض التقييم، ويجب على المُقيّم التأكد من أن العميل على دراية بهذه القيود.

5 الآلات والمعدات وأنواع الأصول الأخرى

5.1 من المهم فهم التفاعل المحتمل بين الآلات والمعدات وأنواع الأصول الأخرى، خاصة عندما يشكل تقييم الآلات والمعدات جزءاً من عملية أوسع تشمل تخصصات تقييم أخرى، ويجب على المُقيّم الحفاظ على التواصل المفتوح مع المُقيّمين الآخرين لتجنب الإغفال أو التكرار وضمان توافق مدخلات وافتراضات التقييم الرئيسية.

5.2 في بعض الحالات، قد تتطلب تقييمات الآلات والمعدات مدخلات من متخصصي تقييم آخرين، على سبيل المثال:

- مُقيّمو العقارات: يجب الحصول على شروط عقد الإيجار العقاري (تواريخ الإنهاء، متطلبات الإخلاء، إلخ)، حيث قد تؤثر على قيمة الأصل (إذا كان يتم تقييمه للإزالة). قد تتطلب التقييمات الضريبية تفاعلاً وثيقاً مع مُقيّمي العقارات لضمان التحديد والتخصيص الصحيح للقيمة لكل فئة من فئات الأصول
- مُقيّمو الأعمال: عادة ما تشير تقييمات الأعمال إلى الحد الأقصى للقيمة المحتملة التي يمكن أن تُعزى للآلات والمعدات إذا تم تقييمها كجزء من الأعمال.

5.3 يمكن تقييم البنية التحتية من قبل مُقيّمي الآلات والمعدات أو العقارات أو الأعمال باستخدام مجموعة من الأساليب، ويجب على المُقيّم فهم الغرض الأوسع للتقييم وتحديد ما إذا كان العميل قد كلف مُقيّمين آخرين لتجنب تكرار أو إغفال الأصول.

6 الآلات والمعدات الخاضعة لاتفاقيات التمويل والإيجار والضمانات

6.1 من الشائع أن تخضع الآلات والمعدات لترتيبات إيجار أو تمويل تتراوح من اتفاقيات شراء أو تأجير بسيطة إلى اتفاقيات تمويل معقدة وعبر الحدود؛ لذلك، يحتاج المُقيّمون إلى تحديد أساس إعداد التقارير وأي/اقتراضات خاصة في وقت التعاقد، أو الموافقة على الافتراضات وتوثيقها مع تقدم المهمة، وبشكل خاص، يجب مراعاة شروط اتفاقية الإيجار والتمويل، وأصحاب المصلحة والظروف التجارية الأوسع، وقد يحتاج المُقيّم إلى التواصل مع مستشارين آخرين في هذا الصدد.

6.2 تخضع المعايير الوطنية والدولية لإعداد التقارير المالية وقواعد الجهات المنظمة للإقراض فيما يتعلق بمعالجة الأصول المؤجرة والممولة للمراجعة والتغيير المنتظم، ويجب على المُقيّمين تحديد أساس ونطاق عملهم المقترح فيما يتعلق بهذه القواعد والمعايير بوضوح، لضمان أن مشورة التقييم الناتجة مناسبة وذات صلة.

6.3 في بعض الحالات قد يُطلب من مُقيّمي الآلات والمعدات تقديم إرشادات بشأن القيم المحتملة للأصول في تاريخ مستقبلي، ويجب أن يتم ذلك وفقاً لمعيار أداء التقييم 2، ويشار إليه باسم "القيمة المتوقعة" أو "القيمة المتبقية"، وعند النظر في مشورة القيمة المتوقعة يمكن النظر في بيانات واتجاهات السوق الحالية والتاريخية، والعوامل الاقتصادية الكلية، والتقدم والاستخدام والصيانة ومع ذلك ستكون أي مشورة محدودة بالضرورة بالبيانات المتاحة في تاريخ التقييم؛ لذلك من غير الممكن تقديم مشورة تقييم متوقعة بأي دقة، ويجب على المُقيّمين ذكر ذلك صراحة عند إعداد شروط تعاقدهم.

7 الاعتبارات الرئيسية

أساس القيمة

7.1 عند تقييم الآلات والمعدات على أساس القيمة السوقية، يتطلب القسم 4 من معيار أداء التقييم 2 أن يؤكد المُقيّم فرضية القيمة، وقد يكون ذلك أن الأصول ستبقى في مكان عملها (في الموقع) أو يتم تقييمها للإزالة (خارج الموقع).

7.2 قد يخضع التقييم لافتراضات خاصة معينة (كما هو محدد في القسم 10 من معيار أداء التقييم 2)، كما يجب الاتفاق على هذه الافتراضات مع العميل وذكرها بوضوح في أي وثائق تعاقد ومخرجات.

افتراضات التقييم

7.3 قد تكون هناك حاجة إلى افتراضات إضافية، اعتماداً على الغرض من التقييم، ويجب ذكر هذه الافتراضات بوضوح في تقرير التقييم وقد تشمل ما يلي:

- قد تفترض تقييمات الموقع أن الآلات والمعدات يتم تقييمها للاستخدام المستمر كجزء من أعمال مستمرة (مع افتراض الربحية).
- قد تفترض تقييمات خارج الموقع طريقة البيع، على سبيل المثال المزاد العلني، أو المناقصة العامة أو عن طريق معاهدة خاصة.
- يمكن تقييم الآلات والمعدات على أساس قيمة مختلف (راجع معيار التقييم الدولي 300)، ويحتاج المُقيّم إلى فهم وتوضيح الرابط المفاهيمي بين القيمة السوقية كما هي معرفة في المعايير العالمية للكتاب الأحمر وأسس القيمة الأخرى.
- قد تستثني التقييمات الإشارة إلى القضايا والقيود البيئية.
- في غياب تقييم رسمي للحالة الفنية، قد يفترض المُقيّم أن حالة الأصل تتناسب مع العمر والاستخدام.
- الآلات والمعدات مملوكة بالكامل وخالية من الأعباء أو حقوق الحجز للطرف الثالث.
- أي قيود على طريقة البيع (على سبيل المثال، شروط الإيجار تمنع البيع بالمزاد، الوصول).
- قد تنعكس التكاليف المقدرة للبيع والإزالة وإعادة التأهيل والمتطلبات التنظيمية والتعاقدية المرتبطة في التقييم في بعض الحالات.

فترة التسويق

7.4 يتم تقديم جميع التقييمات على افتراض أن الأصل يباع بعد فترة تسويق معقولة، ما لم ينص على خلاف ذلك صراحة، وفي بعض الحالات قد تكون هناك قيود معينة مفروضة بحيث يجب أن يعكس التقييم فترة تسويق محدودة أو مقيدة، ويمكن أن يحدث هذا عندما لا يكون الأصل المكمل، مثل: المبنى الذي يحتوي على الأصول المعنية أو الخدمات الضرورية لتشغيلها العادي، متاحاً للفترة الزمنية المطلوبة للتسويق المناسب.

يجب على المُقيّم ذكر هذا الافتراض الخاص في أي وثائق تعاقد ومخرجات (يرجى الاطلاع على القسم 10 من معيار أداء التقييم 2).

جمع المعلومات

7.5 لتقديم تقييم، سيحتاج المُقيّم إلى معلومات معينة عن الأصل، بما في ذلك نوع الأصل، والمواصفات، والموقع، والقدرة، والحالة التشغيلية والأداء، والاستخدام والاستفادة، والعمر، والحالة والعمر الإنتاجي المتبقي المقدر، وعند النظر في الأصل كجزء من أعمال مستمرة، قد تكون هناك حاجة أيضاً إلى معلومات إضافية تتعلق بتشغيل الأعمال الأوسع والمشاركين الآخرين في قطاع السوق.

7.6 قد تشمل متطلبات المعلومات النموذجية لمساعدة المُقيّم في فهم أصول والتزامات/الألات والمعدات ما يلي:

- المواصفات الفنية.
- التقييمات الحديثة.
- مسوحات الحالة.
- ترتيبات التمويل واتفاقيات الإيجار.
- سجل الأصول الثابتة.
- خطط النفقات الرأسمالية (خطط النفقات الرأسمالية الحديثة والمتوقعة).
- سياسات الصيانة والتجديد والتقاعد.
- مخططات الموقع، والمخططات البيانية للإنتاج ومخططات تدفق العمليات.
- البيانات التشغيلية، بما في ذلك الطاقة الإنتاجية ومعدل الاستفادة منها.

7.7 ستختلف كمية ودقة المعلومات المتاحة لكل تقييم. يجب الاتفاق على ذلك مع العميل كجزء من عملية التعاقد وذكره بوضوح في تقرير التقييم.

اعتبارات التقييم الأخرى

7.8 قد تكون هناك حالات تؤثر فيها العوامل المؤثرة على فئات الأصول الأخرى (مثل الأراضي والمباني) على تقييم الألات والمعدات، وتشمل الأمثلة الحالات التي يكون فيها العقار مؤجراً لفترة قصيرة، أو إذا كانت هناك مقترحات لإعادة التطوير أو إذا كان هناك تلوث في الأرض والمصنع مما يتطلب معالجة التلوث قبل الإزالة، ويجب مناقشة هذه العوامل مع العميل وإدراجها في أي مخرجات.

8 الإجراءات التنظيمية

8.1 يجب أن تراعي جميع تقييمات الألات والمعدات العوامل الاقتصادية الكلية الأوسع بما في ذلك عوامل الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة، وترد أمثلة على العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في [ملحق البيانات والمدخلات لمعيار التقييم الدولي 104](#). تخضع بعض الصناعات لتشريعات ولوائح محددة، وقد يؤثر عدم الامتثال لهذه المتطلبات على قيم الأصول. وعلى الرغم من أنه لا يُتوقع أن يكون المُقيّمون خبراء في الأنظمة، إلا أنه يجب أن يكون لديهم فهم لأي عوامل تنظيمية تتعلق بالأصل محل التقييم.

8.2 يجب على المُقيّم مناقشة هذا مع العميل والمستشارين ذوي الصلة لفهم التأثير المحتمل على القيم وتضمين التفاصيل في المخرجات.

9 أساليب وطرق التقييم

9.1 بشكل عام، تعترف نظرية التقييم بثلاثة أساليب في تقييم الآلات والمعدات وهي:

- أسلوب السوق.
- أسلوب الدخل.
- أسلوب التكلفة.

9.2 قد تختلف أساليب التقييم المعتمدة حسب طبيعة الأصل محل التقييم، وأسلوب السوق هو الأسلوب الرئيس للتطبيق ومع ذلك، عندما لا تكون بيانات السوق متاحة بسهولة (أي/تقييم الأصول المتخصصة أو المصممة خصيصاً)، يمكن النظر في أسلوب الدخل أو التكلفة، كما يتم تطبيق أسلوب الدخل عادةً لتقييم الأصول التي تولد تدفقاً محدداً للدخل والإيرادات ويمكن تقييمها عبر هذا الأسلوب، مثل السفن والطائرات ومصانع ومرافق العمليات، ويجب على المُقيم النظر في جميع أساليب التقييم، في بعض الحالات، قد يطبق المُقيم مزيجاً من أساليب السوق والدخل والتكلفة للوصول إلى استنتاج.

أسلوب السوق

9.3 يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول متطابقة أو قابلة للمقارنة (أي مشابهة) تتوفر معلومات عن أسعارها.

9.4 هناك ثلاث طرق معترف بها للمقارنة مستخدمة في أسلوب السوق:

- أ. التطابق التام.
- ب. التطابق المتشابه، مثل السعة، والطراز، إلخ.
- ج. تحليل بيانات السوق، مثل الانحدار واشتقاق نمط القيمة.

9.5 تشمل الاعتبارات الأخرى ما يلي:

- أ. ما السوق للأصول، أي عالمي أم محلي؟ هل هناك سوق مفتوح وشفاف؟ هل يتم تداول الأصول بانتظام؟
- ب. هل يعكس سعر البيع سعر البيع النهائي المتفق عليه، أم أنه خاضع للتفاوض؟
- ج. ما خلفية أدلة المبيعات؟ هل كان كلا الطرفين راغبين، أم تحت ضغط ما؟
- د. كيف تقارن بيانات السوق؟ انظر في القيم المتوسطة والوسيط، وتوخ الحذر مع القيم القصوى العالية والمنخفضة.
- هـ. كيف تقارن بيانات السوق مع الأصل محل التقييم؟ ما الخصائص التي تختلف؟ وكيف يمكنك تعديل سعر البيع ليعكس الأصل بشكل أدق؟
- و. هل يتم تقييم كمية كبيرة من الأصول؟ إذا كان الأمر كذلك، فكر في "إغراق" محتمل للسوق والتأثير المحتمل على القيم.

قد يجد الأعضاء أنه من المفيد الرجوع إلى الإصدار الحالي من دليل المعهد "[الأدلة المقارنة في تقييم العقارات](#)".

أسلوب الدخل

9.6 يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية مكافئة، من خلال تطبيق معدل عائد مناسب يتطلبه المستثمر عند النظر في شراء الأصل بموجب أسلوب الدخل، يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الدخل أو التدفق النقدي أو وفورات التكلفة التي يولدها الأصل. عادةً ما يكون من الصعب تحديد أو تخصيص أسلوب دخل للأصول الفردية؛ لذلك عادةً ما يكون تبني هذا الأسلوب استثناءً لأصول الآلات والمعدات، وقد يحتاج أي تطبيق إلى التوافق مع المدخلات المستخدمة من قبل تخصصات التقييم الأخرى (راجع [الدليل التطبيقي 3](#)).

أسلوب التكلفة

9.7 يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي يفيد بأن المشتري لن يدفع مقابل أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مساوية، سواء بالشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل تتعلق بالوقت غير المناسب أو عدم الراحة أو المخاطر أو عوامل أخرى، كما يقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب تكلفة الإحلال الإجمالية الحالية للأصل وإجراء خصومات للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى ذات الصلة.

9.8 يتم تطبيق هذا الأسلوب عادةً عندما لا يكون هناك سوق نشط للأصل محل التقييم، أي لا توجد أدلة مفيدة أو ذات صلة عن معاملات بيع حديثة للرجوع إليها لأغراض التقييم.

9.9 يمكن أن يتوافق أسلوب التكلفة أيضاً مع تكلفة الإحلال المهلكة (راجع [طريقة تكلفة الإحلال للتقييم لأغراض التقارير المالية الصادرة عن المعهد \(RICS\)](#)). في طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، يشير "الإهلاك" إلى تخفيض أو شطب تكلفة الأصل المكافئ الحديث ليعكس الحالة المادية للأصل محل التقييم ومنفعته، إلى جانب التقادم وانخفاضات القيمة النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. الإهلاك في هذا السياق ليس هو نفسه المطبق في مرحلة المحاسبة من التقارير المالية.

9.10 يجب مراعاة النقاط التالية عند تقييم الآلات والمعدات:

- يفضل تحديد تكلفة الإحلال الإجمالية الحالية بناءً على بيانات السوق، حيثما أمكن، على الرغم من أنه يمكن أيضاً النظر في معلومات التكلفة التاريخية المعدلة لتعكس تغير التكاليف منذ الاستحواذ (يشار إليها بتكلفة إعادة الإنتاج)، وتجدر الإشارة إلى أن بيانات السوق عادةً ما تعكس الأصل المكافئ الحديث قد لا ينعكس هذا بدقة في تكلفة إعادة الإنتاج.
- عند حساب تكلفة إعادة الإنتاج يجب على المقيم التأكد من ثقته في دقة بيانات التكلفة التاريخية المقدمة، وفي بعض الحالات، قد تعكس التكاليف التاريخية تكاليف مستعملة أو تكاليف نقل أو خصومات أو تقييمات سابقة، وكلها قد تؤثر على نتيجة التقييم، وعادةً لا تصلح الأصول الأقدم (حيث حدث تضخم كبير في التكلفة) للتقييم على هذا الأساس.

- يجب أن تتضمن معلومات الأصل المقدمة بيانات كافية لتحديد الأصول للحصول على تأكيد بشأن وجودها المادي.
- مطلوب إجراء مقارنة بين الأصل محل التقييم والأصل المكافئ الحديث.
- قد تشمل الآلات والمعدات أصولاً قيد الإنشاء (يشار إليها أيضاً بالإنشاءات قيد التنفيذ)، والتي قد تكون أي فئة من الآلات والمعدات حيث لم يكتمل الإنشاء بعد، ويجب أن يعكس اعتبار *التقييم* ما إذا كان سيكون هناك حاجة مستمرة للأصل وبالتالي الاحتفاظ به بتكلفته الحالية المذكورة.
- يجب على المقيم إجراء مقارنة مرجعية للسوق وتقييم لكل مدخل وافترض للتقييم حيثما أمكن لضمان تقديم تقييم مستقل.
- في بعض الحالات، قد يرجع المقيم إلى مسارات عمل تقييم أخرى لتحديد أي عوامل اقتصادية كلية قد لا تنعكس بخلاف ذلك في أسلوب التكلفة - وهذا مهم بشكل خاص عند تقييم الأصول كجزء من الأعمال، وإذا كانت قيمة الأعمال الإجمالية لا تدعم تقييم الآلات والمعدات، فقد يكون هذا مؤشراً على أن تعديل التقادم الاقتصادي مطلوب.

الدليل التطبيقي 6: تقييم الأصول غير الملموسة

1 النطاق

1.1 توفر الإرشادات الواردة أدناه تعليقاً إضافياً حول تقييم الأصول غير الملموسة والتطبيق العملي لمعيار التقييم الدولي 210: الأصول غير الملموسة.

1.2 تغطي الإرشادات تقييم الأصول غير الملموسة فيما يتعلق بعمليات دمج الأعمال واستحواذ مجموعة من الأصول، وبيع منشآت الأعمال أو أجزاء منها، ومشتريات ومبيعات الأصول غير الملموسة.

2 المقدمة

2.1 يعرف الأصل غير الملموس بأنه أصل غير نقدي يتجلى في خصائصه الاقتصادية، وليس له شكل محسوس ولكنه يمنح حقوقاً ومزايا اقتصادية لمالكه.

2.2 وبالتالي، فهو أصل يمكن فصله أو تقسيمه عن المنشأة التجارية وبيعه أو نقل ملكيته أو ترخيصه أو تأجيره أو تبادله بشكل منفرد أو مع أصل أو التزام أو عقد ذي صلة. إن الأصول غير الملموسة غير القابلة للتحديد الناشئة عن الحقوق التعاقدية أو القانونية التي قد تكون أو لا تكون قابلة للفصل عن المنشأة، أو الحقوق والالتزامات الأخرى، يطلق عليها عموماً "الشهرة التجارية".

2.3 تشمل الأصول غير الملموسة المحددة:

- الأصول المتعلقة بالتسويق: ترتبط عادةً وتستخدم أساساً في التسويق أو الترويج لمنتجات أو خدمات الشركة (العلامات التجارية، والمراكات، والأسماء التجارية، والمظهر التجاري، وأسماء نطاقات الإنترنت، وعناوين الصحف)
- الأصول المتعلقة بالعملاء أو الموردين: تنشأ عن العلاقات مع العملاء والموردين أو معرفتهم، وتستخدم في تطوير وإدارة عملاء الشركة والمحافظة عليهم (قوائم العملاء، سجلات الطلبات أو الإنتاج السابقة، عقود العملاء والعلاقات ذات الصلة، علاقات العملاء غير التعاقدية)
- الأصول المتعلقة بالفنون: تنشأ من المنتجات أو الخدمات الفنية المحمية بموجب حق تعاقدية أو قانوني (حقوق الطبع والنشر والتصميم)، وتؤدي إلى منافع، بما في ذلك رسوم الامتياز من المصنفات الفنية (المسرحيات، والأوبرا، والباليه، والكتب، والمجلات، والصحف، والأعمال الموسيقية، والصور، والفيديوهات، والأفلام، والبرامج التلفزيونية)
- الأصول المرتبطة بالتقنية: تمثل قيمة الابتكارات التقنية أو التطورات، ويمكن أن تنشأ عن حقوق غير تعاقدية في استخدام التقنية، أو يمكن حمايتها من خلال الحقوق القانونية أو التعاقدية (التقنيات الحاصلة على براءات الاختراع، والبرمجيات، والتقنية غير المحمية ببراءة اختراع، وقواعد البيانات، والأسرار التجارية، والبحوث والتطوير قيد العمل، وعمليات التصنيع وحقوق المعرفة)

- الأصول القائمة على العقود: تمثل قيمة الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية (عقود عدم المنافسة، والترخيص، ورسوم الملكية واتفاقيات الوضع الراهن، وعقود الإعلان، والتشبيد، والإدارة، والخدمات أو التوريد، وتصاريح البناء، واتفاقيات الامتياز، وحقوق التشغيل والربح، وحقوق الاستخدام التعاقدية بخلاف تلك المصنفة صراحةً أو التي تعتبر أصولاً ملموسة، وعقود الخدمات، وعقود التوظيف).

2.4 الشهرة التجارية من الأصول غير الملموسة الرئيسية وتعرف بأنها أي منفعة اقتصادية مستقبلية ناشئة عن نشاط أعمال أو حق في نشاط أو منشأة أعمال، أو من استخدام مجموعة من الأصول غير القابلة للفصل. تشمل المنافع التي قد تشكل جزءاً من الشهرة التجارية المنافع التكاملية التي تتبع اندماج الأعمال، ومن الأمثلة على ذلك:

- وفورات الحجم التي لا تنعكس في قيم الأصول الأخرى.
 - فرص النمو، مثل التوسع في الأسواق الأخرى.
 - رأس المال التنظيمي، مثل المنافع التي تم الحصول عليها من القوى العاملة المجمعة.
- وتقاس الشهرة التجارية عادةً كمبلغ متبقى بعد خصم قيمة جميع الأصول القابلة للفصل والتحديد من القيمة الإجمالية لمنشأة الأعمال، ويشيع استخدام هذا التعريف لأغراض المحاسبة.

2.5 تتميز الأصول غير الملموسة عن بعضها البعض بخصائص مثل الملكية والوظيفة ووضع السوق والصورة. وعادة ما تتداول الشركات ذات العلامات التجارية القوية بعلاوة مقارنة بنظيراتها غير المعروفة والأقل شهرة، مما يعكس قيمة الأصل غير الملموس، وفي حين أن الأصول غير الملموسة داخل الفئة نفسها سيكون لها حتماً خصائص متشابهة، إلا أن هناك أيضاً جوانب تميزها عن غيرها من الأصول المشابهة.

2.6 من المهم أن يشارك المُقيّم بانتظام في تقييم الأصول غير الملموسة، لأن المعرفة العملية بالعوامل التي تؤثر على الاستثمار في أي أصل معين أمر ضروري (يرجى الاطلاع على [القسم 2 من المعيار المهني 2](#)).

3 شروط التعاقد

3.1 تختلف معرفة العملاء بالتقييم بشكل كبير، فلدى البعض فهم شامل لحقوق الملكية غير الملموسة وتقييم الأصول غير الملموسة في حين أن البعض الآخر لن يكون على دراية بالمصطلحات والمفاهيم المستخدمة من قبل مُقيمي الأصول غير الملموسة.

3.2 يجب فهم شروط التعاقد والاتفاق عليها بين المُقيّم والعميل قبل بدء المهمة ([معيار أداء التقييم 1](#))، ويجب تحديد أي أصول تكميلية أو مساهمة وإدراجها في تحليل التقييم. والأصول المساهمة هي تلك المستخدمة مع الأصل محل التقييم لتوليد التدفقات النقدية، فعندما لا يتم تقييم الأصول المساهمة، من المهم توضيح ما إذا كان المقصود هو تقييم الأصل الرئيس على أساس مستقل.

3.3 قد تكون هناك حالات يتم فيها مشاركة الحق في الأصل الذي سيتم تقييمه مع آخرين، وفي مثل هذه الحالات، ينبغي تحديد ذلك بوضوح.

3.4 يجب على المُقيّم إعداد شروط تعاقد تتوافق مع الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في معايير أداء التقييم 1.

4 مفاهيم التقييم

4.1 من المهم فهم السبب الذي من أجله تم تكليف المُقيّم بإجراء التقييم، حيث قد يكون تقييم الأصول غير الملموسة مطلوباً لمجموعة متنوعة من الأغراض. ومن الأمثلة على ذلك التقارير المالية، والضرائب، ومهام القطاع العام، والمعاملات والطروحات، وآراء القيمة العادلة، والترتيبات المصرفية، والإفلاس والإدارة أو مراجعة المحفظة، وتقدم الإجابة مفاهيم مختلفة للقيمة، بعضها يحكمها القانون والسوابق القضائية، والبعض الآخر تحكمها المعايير الدولية والمحلية للممارسة المهنية/للتقييم.

4.2 عادةً ما تشمل أسس القيمة المستخدمة لهذه الأنواع من التقييمات (لم يتم الاعتراف بجميعها من قبل معايير التقييم الدولية أو المعايير العالمية للكتاب الأحمر) تعريفات مثل القيمة العادلة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، والقيمة السوقية العادلة والقيمة السوقية (راجع معايير أداء التقييم 2). بالإضافة إلى ذلك، يجب على المُقيّمين أيضاً مراعاة متطلبات القسم 1 من المعيار المهني 1، عند تقديم تقييم خطي.

4.3 وبالعتماد على القواعد والممارسات المتبعة فيما يتعلق بالمفهوم، قد تختلف نتيجة التقييم للأصل نفسه، فعلى سبيل المثال: نظراً للقواعد المتعلقة بتقييمات الضرائب الرأسمالية، قد تنتظر السلطة الضريبية للتقييم بشكل مختلف عن كيفية نظر متقاضٍ أو شريك في الاندماج أو مشترٍ خاص له.

4.4 باستثناء الحالة التي توجد فيها مؤشرات قوية على عكس ذلك، يكون افتراض التقييم هو "استمرارية النشاط"، ولكن في معظم الحالات لا يكون للأصول غير الملموسة عمر اقتصادي متبقي مستمر إلى الأبد، ففي بعض الحالات يستند العمر الاقتصادي المتبقي إلى ما يحدده القانون، أو بموجب شروط أي اتفاقيات أو بروتوكولات ذات صلة تحكم الأصل.

4.5 في العديد من الحالات، قد يكون من الضروري تطبيق أكثر من طريقة تقييم واحدة- إن أمكن- خاصة عندما تكون المعلومات أو الأدلة غير كافية لتمكين المُقيّم من الاعتماد على طريقة واحدة فقط، ففي مثل هذه الحالات قد يستخدم المُقيّم طرقاً إضافية للوصول إلى التقييم النهائي، مع توضيح سبب تفضيل أي طريقة أو أكثر، ويجب على المُقيّم أيضاً النظر في جميع أساليب التقييم، مع توضيح أسباب عدم إكمال أي أسلوب معين.

5 العناية الواجبة في التقييم

5.1 تماشياً مع القسم 2 من المعيار المهني 2، يجب أن يتمتع المُقيّمون بالكفاءة المناسبة في تقييم الأصول غير الملموسة كحد أدنى من المتطلبات، ويجب على المُقيّم ألا يفكر في إجراء تقييم في غياب المعرفة والفهم التفصيلي لمسائل مثل:

- حقوق مالكي الأصل (الأصول).

• السجل التاريخي للأصل (الأصول) والأنشطة المرتبطة به.

• حسب الاقتضاء، حالة القطاع المعني، والنظرة الاقتصادية العامة والعوامل السياسية.

5.2 قد تشمل متطلبات المعلومات النموذجية لمساعدة المُقيّم في فهم الأصل (الأصول) محل التقييم ما يلي:

• أحدث قوائم الدخل المرتبطة بالأصل محل التقييم، وتفاصيل التوقعات والتنبؤات الحالية والسابقة.

• وصف الأصل محل التقييم وسجله التاريخي، بما في ذلك الحماية القانونية والحقوق المرتبطة به (يجب الإفصاح عن مدى تقييم هذه الحقوق القانونية).

• معلومات عن الأصل والوثائق الداعمة (مثل التسجيلات، والتطبيقات الإقليمية، والتسويق، والبحث والتطوير التقني، والوثائق، والتصميمات البيانية والأدلة).

• اتفاقيات الضمانات الأخرى.

• تفاصيل الأنشطة المحددة التي تستغل الأصل غير الملموس.

• تقارير التقييم السابقة.

• تفاصيل المعاملات الأخيرة التي تتضمن الشركة والأصل.

• المنتج (المنتجات) التي يتم التعامل معها أو دعمها أو توسيعها من قبل الأعمال والأصول غير الملموسة.

• ما إذا كان يُسمح لأي شخص آخر باستخدام الأصل (الأصول) غير الملموسة، وما إذا كانت هناك خطط للقيام بذلك.

• أسواق الشركة والمنافسة، وحواجز الدخول إلى هذه الأسواق، وخطط الأعمال والتسويق، والعناية الواجبة.

• تفاصيل التراخيص والتحالفات الاستراتيجية والمشاريع المشتركة.

• ما إذا كان يمكن التنازل عن الترتيبات التعاقدية أو نقلها في أي أصل غير ملموس أو اتفاقية امتياز.

• كبار العملاء والموردين.

• الأهداف والتطورات أو الاتجاهات المتوقعة في القطاع، وكيف يحتمل أن تؤثر على الشركة أو الأصل.

• السياسات المحاسبية.

• تحليل سوات الرباعي (SWOT).

• عوامل السوق الرئيسية (مثل الاحتكار أو الوضع المهيمن في السوق، وحصة السوق).

• النفقات الرأسمالية الكبيرة المتوقعة.

• وضع المنافسين.

• الاتجاهات الموسمية أو الدورية.

• التغيرات التقنية التي تؤثر على الأصل.

- حساسية أي مصدر للمواد الخام أو ترتيبات الموردين.
- ما إذا كانت هناك أي عمليات استحواذ أو اندماج حديثة في هذا القطاع حول تاريخ التقييم، والمعايير التي تم تطبيقها.
- إدارة البحث والتطوير (اتفاقيات عدم الإفصاح، والمتعاقدون من الباطن، والتدريب والحوافز) .
- ما إذا كان هناك سجل لأصول الملكية الفكرية يحدد مدى ملكية حقوق الملكية الفكرية ومصالح الأطراف الثالثة (إن وجدت) .
- دراسة التراخيص الحالية للأصل أو التراخيص المماثل لأصول مشابهة.

5.3 يجب على المُقيّم، قدر الإمكان، التحقق من الحقائق والمعلومات المستخدمة في التوصل إلى التقييم وإجراء مقارنة مرجعية، حيثما أمكن، لمداخلات التقييم (معايير أداء التقييم 4).

5.4 وكثير من المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم سيقدمها العميل (العملاء)، وقد لا يكون من الممكن التحقق منها، وفي مثل هذه الحالات، يجب أن يوضح تقرير التقييم ذلك.

6 أساليب التقييم

6.1 بشكل عام، تعترف نظرية التقييم بثلاثة أساليب متميزة في التقييم، بما في ذلك الأصول غير الملموسة. وهي:

- أسلوب السوق.
- أسلوب الدخل.
- أسلوب التكلفة.

6.2 يتطلب كل أسلوب من المُقيّم تبني تقدير للعمر الإنتاجي المتبقي للأصل. الأمر الذي قد يكون فترة محددة يحددها طول العقد أو متوسط العمر المتوقع في القطاع، أو قد يكون غير محدد، ويجب مراعاة عدة عوامل في تحديد العمر المتوقع، بما في ذلك الجوانب القانونية والتقنية والاقتصادية والوظيفية، وقد يكون العمر المتوقع المفترض لأصل مرخص لفترة معينة أقصر إذا كان من المحتمل أن يصل منتج منافس متفوق إلى السوق قبل انتهاء صلاحية الترخيص. وفي مثل هذه الحالة، يحتاج المُقيّم إلى استخدام التقدير الأكثر واقعية لعمر الأصل، وليس العمر التعاقدية.

أسلوب السوق

6.3 في إطار أسلوب السوق، تحدد قيمة الأصل غير الملموس بالرجوع إلى نشاط السوق (على سبيل المثال المعاملات التي تتضمن أصولاً متطابقة أو مماثلة).

6.4 يقيس أسلوب السوق قيمة الأصل من خلال مقارنة المبيعات أو العروض الحديثة للممتلكات المماثلة أو البديلة وبيانات السوق ذات الصلة. ومع ذلك، من النادر العثور على مثل هذه الأدلة المتعلقة بأصول متطابقة.

6.5 يستخدم أسلوب السوق بيانات تستند إلى المعاملات التاريخية التي حدثت في القطاعات المباشرة أو ذات الصلة بالأصل محل التقييم.

6.6 في قطاعات معينة، يتم شراء وبيع الأصول على أساس ممارسات السوق المعمول بها، والتي غالباً (وإن لم يكن حصرياً) ما تستمد من البيانات أو النسب المئوية للإيرادات، وليست مرتبطة مباشرة بتوليد الأرباح، ويجب توخي الحذر من أن "ممارسة السوق القائمة" لم تتجاوزها التغيرات في الظروف بمرور الوقت، وعندما توجد مثل هذه الممارسات السوقية، يجب ربطها بمقاييس أخرى للقيمة.

أسلوب الدخل

6.7 يتضمن أسلوب الدخل عدداً من الطرق التي قد تكون قابلة للتطبيق على الأصول غير الملموسة، عند تطبيقه (باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة مثلاً)، فإنه يقيس قيمة الأصل بالقيمة الحالية لمنافعه الاقتصادية المستقبلية، ويمكن أن تشمل هذه المنافع الأرباح، ووفورات التكاليف، والخصومات الضريبية وعائدات التصرف فيه.

6.8 عند تطبيقه على تقييم الأصول غير الملموسة، يتم تطوير مؤشرات القيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية بمعدل عائد يأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بالأعمال الأساسية والأصل المقابل.

6.9 يشمل أسلوب الدخل أيضاً طرق مثل طريقة الإعفاء من رسوم الملكية، وهو ما يعرف في [معياري التقييم الدولي 210 الأصول غير الملموسة](#) بأنه "تحدد بالرجوع إلى قيمة دفعات رسوم الملكية الافتراضية التي سيتم توفيرها من خلال امتلاك الأصل مقارنة بترخيص الأصل غير الملموس من طرف ثالث".

6.10 هناك أيضاً طريقة "الأرباح الزائدة متعددة الفترات"، وهي طريقة لتقدير المنافع الاقتصادية للأصل غير الملموس على مدى فترات زمنية متعددة من خلال تحديد التدفقات النقدية المرتبطة باستخدام الأصل وخصم رسم دوري يعكس عائداً عادلاً على الأصول المساهمة، كما ينبغي تضمين رسم لعائد العديد من الأصول المساهمة (الإهلاك أو الاستنزاف). وتقتصر هذه الطريقة على الأصل غير الملموس الرئيس داخل أي منشأة أعمال.

6.11 هناك طرق أخرى لأسلوب الدخل موضحة في [معياري التقييم الدولي 210 الأصول غير الملموسة](#).

6.12 يشجع أسلوب الدخل في تقييم الأصول غير الملموسة، ويعتبر الفهم الشامل للأرباح المحاسبية والاقتصادية، وسجلها التاريخي والتنبؤ بها ضرورياً في كل حالة من حالات تقييم الأصول غير الملموسة.

6.13 يتضمن تقييم الأصول غير الملموسة، بما في ذلك حقوق الملكية الفكرية، تقنيات لتحديد الأرباح المرتبطة تحديداً بالأصل محل التقييم، مثل الفرق في الربح الإجمالي، والأرباح الزائدة والإعفاء من رسوم الملكية، ويعد الفهم الشامل للأرباح التاريخية والمتوقعة ضرورياً.

6.14 يجب توخي الحذر عند استخدام عدة طرق لأسلوب الدخل في وقت واحد لتقييم أصول غير ملموسة مختلفة، وسيكون التحقق المحدد مطلوباً لضمان سلامة كل تحليل (يرجى الاطلاع على تعريف رسوم الأصول المساهمة في [معياري التقييم الدولي 210 الأصول غير الملموسة](#)).

أسلوب التكلفة

6.15 يشير أسلوب التكلفة إلى قيمة الأصل من خلال تكلفة إنشائه أو استبداله بأصل مماثل آخر، وعند تطبيقه على تقييم الأصول غير الملموسة، يجب مراعاة التقادم والصيانة والقيمة الزمنية للنقود. أما عندما يكون أساس القيمة في التقييم هو القيمة السوقية، فيجب دعم مؤشرات التقادم ببيانات السوق، ويستخدم هذا الأسلوب لبعض الأصول الثانوية أو عند غياب التنبؤات المرتبطة بالأصل، وفي الممارسة العملية، يستخدم أسلوب التكلفة للبرمجيات المشتراة، والبرمجيات المطورة داخلياً والقوى العاملة المجمعة.

7 طرق التدفقات النقدية المخصومة

7.1 تقيس طرق التدفقات النقدية المخصومة قيمة الأصل من خلال القيمة الحالية للتدفق النقدي الاقتصادي المستقبلي، وهو النقد الذي يتم توليده على مدى فترة زمنية من قبل أصل أو مجموعة أصول أو منشأة أعمال، وجميع طرق أسلوب الدخل المذكورة أعلاه هي أمثلة على طرق التدفقات النقدية المخصومة.

7.2 تشمل الأمور الواجب مراعاتها فيما يتعلق بهذه الطريقة:

- عدد السنوات التي تطبق عليها التدفقات النقدية .
- معدل الرسملة أو معدل الخصم المطبق في نهاية المدة.
- معدل (معدلات) الخصم المعتمدة .
- ما إذا كان التضخم مضمناً في التدفقات النقدية.
- المتغيرات الأخرى التي يجب مراعاتها فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية.
- الملف التجاري للأصل.
- معدل العائد الداخلي والقيمة النهائية.

7.3 إذا كان التقييم لأصل غير ملموس محدد، قبل إجراء نمذجة التدفقات النقدية التفصيلية، يُطلب من المُقيّم تحديد العمر الإنتاجي المتبقي ومعدل التدهور المرتبط تحديداً باستخدام الأصل وعادةً، سيحدد تحليل العمر الإنتاجي المتبقي أقصر ما يلي:

- العمر المادي (على سبيل المثال، للأصل الملموس الأساسي) .
- العمر الوظيفي (على سبيل المثال، للأصل الملموس الأساسي) .
- العمر التقني.
- العمر الاقتصادي .
- العمر القانوني.

7.4 سيتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة هذه المكونات الرئيسية: توقع مالي يحدد الأصول غير الملموسة المحددة والأرباح المرتبطة بها، ومعدل الخصم المناسب (تكلفة رأس المال)، وعادةً ما يتم تقدير معدلات الخصم ذات الصلة للأصول غير الملموسة بالرجوع إلى المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال أو مكوناته (تكلفة حقوق الملكية وتكلفة الدين)، وسيعتمد اختيار معدل الخصم المناسب على طبيعة ومخاطر الأصل الأساسي.

7.5 قد يُطلب من المُقيمين النظر في الأصول غير الملموسة في سياق الترخيص، على سبيل المثال: ترخيص التقنية أو براءات الاختراع أو منحها، وكثير مما تمت تغطيته في هذا الدليل التطبيقي مناسب في حساب معدل الإتاوة المناسب أو المقاييس المالية المماثلة، وفي الممارسة العملية يتم تقدير المعدل بالرجوع إلى بعض أو كل مما يلي:

- التراخيص الحالية للأصول غير الملموسة (البيانات الداخلية والخارجية) .
- معايير القطاع للتراخيص للأصول المماثلة.
- تقنية التخصيص لاشتقاق المنافع الاقتصادية ذات الصلة لاستخدام الأصل، مثل الاختراع المسجل ببراءة (يشار إليه أحياناً بالأرباح المتاحة) .
- ممارسة الترخيص.

7.6 يفحص تقييم الترخيص تفاصيل محددة مثل (على سبيل المثال لا الحصر):

- كيفية التفاوض على التراخيص الأخرى ذات الصلة.
- الأصل غير الملموس والدعم.
- مدة اتفاقية الترخيص.
- الحصرية.
- شروط خاصة للصفقات الخاصة.
- النطاق الجغرافي.
- القطاع الذي يتم فيه ترخيص الأصل غير الملموس.
- أي علاقات خاصة.

7.7 حتى إذا كانت ممارسة الترخيص السابقة قابلة للمقارنة، فإنها يمكن أن توفر معياراً فقط، فالأصول غير الملموسة بطبيعتها فريدة، وقد يتطلب استخدام معدلات إتاوة مماثلة أو قابلة للمقارنة بعض التعديلات لتعكس تفرد أو الطبيعة المحددة للأصل غير الملموس محل التقييم.

7.8 قد يلزم النظر في منفعة الإطفاء الضريبي، وهذا موضح في [معياري التقييم الدولي 210 الأصول غير الملموسة](#).

8 التقارير

8.1 يجب على المُقيّم إعداد تقرير يتوافق مع الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في [معياري أداء التقييم 6](#)، وبشكل عام يحتوي التقرير على قسم تمهيدي موجز أو ملخص تنفيذي يحدد المهمة، ويلخص الاستنتاج ويوضح تفاصيل التقرير، ويجب أن ينتقل الهيكل من العام إلى الخاص مع توفير تسلسل منطقي للبيانات والتحليل يمكن من خلاله دمج جميع الاعتبارات الضرورية مما يؤدي إلى استنتاجات التقييم.

8.2 ستتشكل معظم الحالات بسهولة في أقسام رئيسة على النحو التالي، وإن لم يكن بالضرورة بهذا الترتيب:

- المقدمة.
 - الغرض وأساس القيمة.
 - تاريخ التقييم.
 - الافتراضات والافتراضات الخاصة.
 - موضوع التقييم.
 - وصف وتاريخ الأصل (الأصول)، والمنشأة التجارية التي تم استخدامه (استخدامها) فيها.
 - المحاسبة والسياسات المحاسبية.
 - تحليل البيانات المالية إذا كان مناسباً.
 - تحليل خطة الأعمال والتسويق، والتوقعات.
 - نتائج البحث عن المعاملات المقارنة إذا كان يستخدم أسلوب السوق.
 - القطاع الذي يستخدم فيه الأصل.
 - السياق والبيئة الاقتصادية، والعوائد وتقييم المخاطر.
 - طرق التقييم والاستنتاج.
 - التحذيرات وإخلاء المسؤولية والقيود.
- 8.3 سيكون لبعض التقارير قسم منفصل يحتوي على مناقشة عامة لمنهجية التقييم، والتي غالباً ما تتبع المقدمة، وإذا كانت البيانات الوطنية والإقليمية والاقتصادية مهمة للشركة والأصل، فقد يكون لكل منها قسمه الخاص.
- 8.4 عند الاقتضاء يجب تحديد المعلومات أو مصادرها، إما في متن التقرير أو في الملاحق، وعندما يكون التقرير تقرير خبير مطلوب لأغراض التقاضي يجب أن يلتزم بالمتطلبات التي تفرضها السلطة القضائية المحلية وبالتالي يجب أن يحتوي على جميع الإفصاحات ذات الصلة بما في ذلك بيان مؤهلات الخبير وإقرار الحقيقة (معيار أداء التقييم 6).

9 السرية

- 9.1 المعلومات المتعلقة بالعديد من الأصول غير الملموسة ستكون سرية، ويجب على المُقيمين بذل قصارى جهدهم للحفاظ على هذه السرية بما في ذلك المعلومات التي يتم الحصول عليها فيما يتعلق بالأصول المقارنة، وعندما يطلب العميل ذلك يجب على مُقيمي الأصول غير الملموسة الامتنال لأي طلبات لإبرام اتفاقيات عدم إفصاح أو اتفاقيات مماثلة.

الدليل التطبيقي (7): تقييم الأعمال الفنية والتحف الأثرية

1 المقدمة والنطاق

- 1.1 من الضروري توضيح الغرض من التقييم، والذي سيحدد أساس القيمة الواجب استخدامه. (يرجى الاطلاع على [معايير أداء التقييم \(1\)](#)).
- 1.2 يقدم هذا الدليل تعليقاً إضافياً حول تطبيق معايير التقييم الدولية [ومعايير أداء التقييم 6-1](#) على الأعمال الفنية والتحف الأثرية، التي تمثل الأصول والالتزامات المحددة في البند 1.3 أدناه.
- 1.3 لغرض هذا الدليل التطبيقي، يُقصد بالأعمال الفنية والتحف الأثرية (يستخدم مصطلح "الممتلكات الشخصية" أيضاً لوصف الأعمال الفنية والتحف الأثرية في بعض الاختصاصات القضائية) الأصول أو الالتزامات غير المرتبطة بشكل دائم بالأرض أو المباني باستثناء الفنون العامة والجداريات، وعلاوة على ذلك:
- تشمل على سبيل المثال لا الحصر: الفنون الجميلة والزخرفية والتحف واللوحات والأحجار الكريمة والمجوهرات والمقتنيات والتجهيزات والأثاث والرموز غير القابلة للاستبدال والمحتويات العامة الأخرى.
 - تستثني التركيبات والتجهيزات التجارية والآلات والمعدات (المشمولة بشكل منفصل في [الدليل التطبيقي 5](#)) ومنشآت الأعمال أو المصالح التجارية (المشمولة بشكل منفصل في [الدليل التطبيقي 3](#)).
- 1.4 قد تنشأ تقييمات الأعمال الفنية والتحف الأثرية في سياقات مختلفة ولأغراض متنوعة تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- تغطية التأمين.
 - الأضرار أو الخسائر الناجمة عن الحريق أو المياه أو أسباب أخرى.
 - الضرائب (المساهمات الخيرية، ضريبة الهبات، الضريبة العقارية، الخسائر العرضية).
 - إعداد التقارير المالية.
 - المعاملات التجارية.
 - التقاضي، بما في ذلك دعاوى الاحتيال.
 - التخطيط العقاري والتوزيع العادل والوصايا.
 - اتفاقيات ما قبل الزواج.
 - حالات الطلاق.
 - تصفية الأعمال.
 - المشورة بشأن حيازة أو التصرف في الممتلكات للاستثمار أو الاستهلاك الشخصي.
 - ضمان القروض.

• الإفلاس.

• تقييم المخزون.

1.5 هذه القائمة ليست نهائية وتسمح بوجود اختلافات وطنية أو إقليمية، وتكون الأولوية للمتطلبات القانونية في أي اختصاص قضائي، وقد يكون هذا هو الحال خاصة عندما تُعد التقييمات لتقدير الالتزامات الضريبية بما في ذلك الوصايا أو للأغراض المحاسبية.

2 شروط التعاقد

2.1 عند الاتفاق على شروط التعاقد ينبغي على المُقيّم أن يبلغ العميل بالتأثير المحتمل على القيمة لأي أمور أخرى ذات صلة، مثل: مصدر الأصل، والقيود القانونية، والأصالة، وتأثير تقييم مجموعة من الأصول كمجموعة بدلاً من تقييم كل منها على حدة، ويجب أن تكون اللغة واضحة ودقيقة وغير غامضة، وفقاً لمعيار أداء التقييم 1.

3 تحديد السوق

3.1 تعتمد التقييمات على فهم السوق الذي يتم فيه التقييم، ويجب أن يقدر المُقيّمون طبيعة وحالة السوق التي توفر سياقاً لتحقيقاتهم واستنتاجات القيمة، وتشمل الاعتبارات التي ينبغي على المُقيّم أخذها في الاعتبار مستوى النشاط والثقة والاتجاهات. كما يجب على المُقيّمين أيضاً النظر في الموقف القانوني والتنظيمي للممتلكات محل التقييم، وأي مقترحات أو تداعيات قد تؤثر على سلوك المشاركين في السوق.

3.2 يجب أن يدرك مُقيّمو الأعمال الفنية والتحف الأثرية أن هناك قطاعات سوقية مختلفة لأصل معين، وكل منها قد ينتج مستويات أسعار خاصة به، وعلى وجه الخصوص قد يكون للأصل قيمة مختلفة على مستوى تجارة الجملة، أو مستوى تجارة التجزئة، أو عند التداول في مزاد علني.

يجب على المُقيّم تحديد القطاع السوقي المناسب للأصل محل التقييم، والغرض من التقييم، وهوية المستخدم المقصود (المستخدمين المقصودين)، وبينما تُعرف القيمة السوقية عادةً بأنها أفضل سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوح يجب على المُقيّم النظر فيما إذا كان وصول المالك إلى هذا السوق مقيداً، ويجب شرح أي قيود على الوصول إلى السوق بوضوح في كل من تقرير التقييم وشروط التعاقد. ستؤثر هذه المعلومات على أسلوب التقييم وأساس القيمة المعتمد، على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقييمات لأغراض التأمين، عادةً ما يتم تحديد أساس القيمة في الوثيقة، بينما في حالة التقييمات لأغراض القضائية قد لا تنطبق المعايير العالمية للكتاب الأحمر (يرجى الاطلاع على المعيار المهني 1 القسم 5).

3.3 عند تحديد السوق ينبغي أن يكون مُقيّمو الأعمال الفنية والتحف الأثرية على دراية بأن طريقة البيع يمكن أن تؤثر على سعر البيع الناتج، ومع ذلك ينبغي على المُقيّمين الانتباه إلى أنه يجب مراعاة جودة المعلومات وأمر أخرى، مثل: العمولات وتكاليف البيع المرتبطة بالشراء.

3.4 في الأعمال الفنية والتحف الأثرية غالباً ما يتم الاحتفاظ بمجموعات الأصول كمجموعات والتي في حالة تقسيمها قد تكون قيمتها أكثر أو أقل بشكل ملحوظ لكل قطعة مقارنة بالاحتفاظ بها كمجموعة، ويحتاج المُقيّم إلى تقدير ما إذا كان الاحتفاظ بالأصول في شكل مجموعة له أي تأثير على تقييمها، وتقديم المشورة وفقاً لذلك.

4 المعايير والبحث والتحليل

4.1 يجب على مُقيمي الأعمال الفنية والتحف الأثرية:

- جمع بيانات المبيعات ذات الصلة والتحقق منها وتحليلها.
- التحقيق في الظروف الاقتصادية والسوقية ذات الصلة وتقييمها.
- النظر في أي معلومات إضافية ذات علاقة ضرورية لإنشاء استنتاجات قيمة واقعية وموثوقة.

يحدد **معيير أداء التقييم 4** متطلبات إجراء التحقيقات.

4.2 يجب أن يدرك مُقيمو الأعمال الفنية والتحف الأثرية أن درجة موثوقية بيانات المبيعات السابقة قد تكون محدودة، ويجب تقييم موثوقية البيانات المستخدمة لدعم التحليل، كما يجب توثيق مصادر المعلومات المستخدمة في التحليل.

4.3 يجب أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار أي قيود أو شروط تعرقل المعاينة أو البحث أو التحليل، وإذا كانت هناك قيود من هذا القبيل، فقد يحتاج المُقيّم إلى وضع افتراضات وافتراسات خاصة، ويحدد **معيير أداء التقييم 2** المتطلبات المتعلقة بالافتراضات والافتراضات الخاصة،

ويجب مناقشة أي افتراضات والاتفاق عليها مع العميل قبل الانتهاء من التقييم، وتوثيقها بوضوح في كل من شروط التعاقد والتقرير.

4.4 يجب على المُقيّم مراعاة البيانات الاقتصادية والسوقية، مثل: العرض والطلب في السوق وتحركات السوق، وعندما يكون هناك درجة من عدم اليقين فيما يتعلق بالمعلومات المستخدمة أو حالة السوق، يجب أن يرجع المُقيّم إلى **معيير أداء التقييم 6**.

4.5 يجب على المُقيّم إجراء مستوى مناسب من العناية الواجبة فيما يتعلق بتحديد مصدر القطعة محل التقييم، حيث قد يكون لذلك تأثير كبير على القيمة، وقد يتضمن إثبات المصدر، بالإضافة إلى الخبرة في المجال، إجراء البحوث الأرشيفية و الفحص الجنائي، فالمصدر ضروري للعناية الواجبة، ويجب على المُقيّم التشاور مع العميل لتحديد مستوى البحث الذي ينبغي إجراؤه، وأي تداعيات قد تترتب على ذلك فيما يتعلق بالأتعاب أو أعمال طرف ثالث قبل تقديم التقييم.

4.6 عندما يُطلب من المُقيّم استشارة المتخصصين والمهنيين بالقدر اللازم لغرض التقييم، يقع على عاتقهم واجب أصيل للتحقق من أن المختص أو المهني مؤهل بشكل مناسب لتقديم المشورة وأن الخدمات تُنفذ بكفاءة.

5 أساليب وتطبيقات التقييم

5.1 الأساليب الثلاثة للوصول إلى القيمة السوقية (كما هو محدد في الفقرة 10.01 من معيار التقييم الدولي 103) للأعمال الفنية والتحف الأثرية هي:

أ. أسلوب مقارنة السوق.

ب. أسلوب التكلفة.

ج. أسلوب الدخل.

أسلوب مقارنة السوق

5.2 يوفر هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مماثلة تتوفر عنها بيانات المبيعات. وهذا هو الأسلوب الأكثر استخداماً في تقييم الأعمال الفنية والتحف الأثرية، وعند تطبيق هذا الأسلوب يجب أن يكون المُقيّم حذراً في تحليل بيانات المبيعات المقارنة المناسبة، وفقاً للقسم 4 أعلاه، وعندما يكون من الممكن تقدير القيمة بالرجوع إلى المقارنات، عادةً ما يكون هذا هو الأسلوب المفضل.

أسلوب التكلفة

5.3 يوفر هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة بناءً على التكاليف الحالية المقدرة لإعادة إنتاج أو إنشاء أصل بنفس الجودة والقدرة والإمكانات الخدمية والمنفعة وقابلية التسويق، ويتضمن هذا الأسلوب الاستبدال بنسخة أو استبدالها بوسائل أخرى، مثل النسخة طبق الأصل.

النسخة هي مصطلح عام يستخدم عندما يتم إعادة إنتاج العنصر الأصلي في أقرب صورة ممكنة للأصل من حيث الطبيعة والجودة والاستخدام وعمر المواد وتقنية الإنتاج، وعندما يتم إنتاج النسخة من قبل الفنان الأصلي تسمى نسخة متماثلة، والنسخة طبق الأصل هي نسخة مطابقة للعنصر الأصلي يتم إنشاؤها بمواد ذات طبيعة وجودة وعمر متماثلة تماماً باستخدام تقنيات أو طرق تصنيع من الفترة الأصلية، وعادةً ما يتم اعتماد جميع هذه الأساليب (أي النسخة والنسخة المتماثلة والنسخة طبق الأصل) لأغراض التأمين فقط عندما لا يكون من العملي تحديد القيمة باستخدام طريقة أخرى.

5.4 عند تطبيق أسلوب التكلفة، يجب على المُقيّم تحليل بيانات التكلفة المناسبة والملائمة لتقدير تكلفة الاستبدال، ويجب أن يكون المُقيّم على دراية بأن طبيعة إعادة الإنتاج (نسخة، نسخة متماثلة أو نسخة طبق الأصل) سيكون لها تأثير كبير على القيمة الناتجة وتعديل تقييمه وفقاً لذلك.

أسلوب الدخل

5.5 يوفر هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب المنافع النقدية المتوقعة (مثل تدفق الدخل) للأصل محل التقييم، وعند تطبيق هذا الأسلوب، يجب على المُقيّم تحليل البيانات المناسبة والملائمة لتقدير الدخل بشكل موثوق في السوق ذات الصلة للممتلكات، ويجب أن يستند المُقيّمون في توقعات المنافع النقدية المتوقعة على تحليل البيانات السابقة والحالية والاتجاهات والعوامل التنافسية، كما يكون هذا الأسلوب مناسباً عندما يتعلق الأمر بعقار تاريخي يحتوي على أعمال فنية مدمجة، مثل: الجداريات، حيث يجب النظر في قيمة الملكية الإجمالية وكل مكون فيها. في مثل هذه الحالات يجب على المُقيّمين تحديد ما إذا كان ينبغي دمج القيم أو فصلها بناءً على الترابط بين الفن والعقار والحماية القانونية وظروف السوق.

5.6 في جميع الأساليب، يجب على المُقيّم استخدام حكمه الرشيد والمدرّس لتوحيد البيانات المجمعة وتحليلها للوصول إلى استنتاج منطقي للقيمة.

5.7 يجب أن تكون جميع استنتاجات التقييم مبنية على أسس معقولة ومدعومة بوضوح بالأدلة المناسبة، بما في ذلك ما يتعلق بالمصدر، وإذا تم استخدام أكثر من أسلوب تقييم في التحليل، يجب على المُقيّم تضمين كليهما، ثم التوفيق بين النتائج.

5.8 لا يحدد المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) الطريقة أو الطرق التي يجب على المُقيّم استخدامها، ومع ذلك يجب أن يكون المُقيّم مستعداً لتبرير الأساس المنطقي للأسلوب والطريقة المعتمدة.

اعتبارات التقييم الأخرى

5.9 بالإضافة إلى متطلبات معايير أداء التقييم 6، يجب أن تأخذ بحوث وتحليلات المُقيّم في الاعتبار:

- قابلية فهم التواصل مع العميل والمستخدمين المقصودين الآخرين، ويجب أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار حقيقة أن معرفة العملاء بالتقييم ستختلف، ويجب أن ينقل المعلومات بحيث يمكن فهمها من قبل جميع المستخدمين المقصودين للتقرير.
- الحق محل التقييم (قد تكون هناك حالات يتم فيها مشاركة الحق في الأعمال الفنية والتحف الأثرية مع آخرين، وفي مثل هذه الحالات يجب تحديد ذلك بوضوح).
- الخصائص المطلوبة لإثبات هوية الممتلكات (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الفنان أو الصانع، والمادة أو الوسيط، والحجم، والعنوان، والمنشأ، والطراز، والعمر، والمصدر أو التاريخ، والحالة، والفحص الجنائي، وتاريخ المعارض، والاستشهادات في المراجع).
- أساس القيمة المعتمد (على سبيل المثال: القيمة السوقية، قيمة الاستبدال، إلخ) ومصدر تعريف تلك القيمة.
- أي شروط خاصة بالمهمة، ومتطلبات قانونية أو تنظيمية أو تشريعية.
- القيود والأعباء وعقود الإيجار والمواثيق والعقود أو أي اعتبارات أخرى قد تؤثر على تقييم أو ملكية الأعمال الفنية والتحف الأثرية محل التقييم.
- درجة إمكانية التحقق من معلومات الطرف الثالث والاعتماد عليها.
- علاقة القطعة بأي عقار أو أصول غير ملموسة قد تؤثر على تقييم الممتلكات.
- أهمية الأصول الفردية في تكليف يتضمن قطعاً متعددة ذات نطاق واسع من القيم.
- تحليل المبيعات السابقة للممتلكات أو الممتلكات المماثلة القابلة للمقارنة محل التقييم، إذا كان ذلك مناسباً.
- درجة تأثير ظروف السوق الحالية والاقتصاد على مستوى اليقين في استنتاج التقييم.

6 التقارير

6.1 عند الوصول إلى تقييم مبني على أي افتراضات أو افتراضات خاصة (مثل تحديد قيمة مجمعة - يرجى الاطلاع على معايير أداء التقييم 2 القسم 9 والقسم 10)، يجب ذكر التأثير على القيمة - إن وجد - بشكل محدد.

6.2 يجب على المُقيّم الامتثال للحد الأدنى من المتطلبات المدرجة في معايير أداء التقييم 6 وإدراج جميع اعتبارات التقييم المذكورة في الفقرة 5.9، بالإضافة إلى ذلك، عندما يتشاور المُقيّم مع متخصص أو مهني فرد أو شركة في عملية إعداد التقييم، يجب في كل حالة تحديد المصادر والمؤهلات والإقرار بطبيعة المساهمة (يرجى الاطلاع على الفقرة 4.6 أعلاه).

- 6.3 يجب أن يعالج مستوى التفصيل المقدم في تقرير التقييم احتياجات العميل والمستخدم المقصود (المستخدمين المقصودين) وطبيعة الممتلكات والغرض من التقييم بشكل مناسب، ويجب أن تكون المصطلحات المستخدمة في التقرير قابلة للفهم من قبل جميع المستخدمين المقصودين.
- 6.4 يجب على المُقيّم ذكر أي قيود أو شروط تتعلق بالمعاينة أو البحث أو التحليل، وشرح أي تأثير على استنتاجات المُقيّم.
- 6.5 يجب ذكر الغرض من التقييم (على سبيل المثال: التوزيع العادل)، وأساس القيمة (على سبيل المثال: القيمة السوقية)، والسوق الذي يُفترض أن تتم فيه المعاملة (الافتراضية أو الفعلية) (على سبيل المثال: المزاد) بوضوح في التقرير.
- 6.6 يجب على المُقيّم أن يذكر، إذا لزم الأمر، أن الاستنتاج يتوافق مع أي متطلبات خاصة للعميل أو القواعد التنظيمية أو القوانين ذات الصلة.
- 6.7 يجب على المُقيّم تلخيص البحث الذي تم إجراؤه والبيانات المستخدمة في التحليل، ويجب على المُقيّم ذكر أسلوب (أساليب) التقييم المستخدم (أي المقارنة أو التكلفة أو الدخل)، وكذلك الأساس المنطقي لاختياره (اختيارها)، كما يجب أن يذكر المُقيّم سبب اعتبار الأساليب الأخرى ورفضها، وإذا تم استخدام أساليب متعددة في التحليل، يجب تفصيلها في التقرير وإدراج تسوية للنتائج.
- 6.8 عند الوصول إلى تقييم مبني على أي افتراضات أو افتراضات خاصة (مثل تحديد قيمة مجمعة - يرجى الاطلاع على [معايير أداء التقييم 2 القسم 9 والقسم 10](#))، يجب ذكر التأثير على القيمة، إن وجد، بشكل محدد، وعلى وجه الخصوص عندما لا يتمكن المُقيّم من تحديد المصدر بشكل كامل وبيقين تام يجب الإبلاغ عن ذلك مع أي افتراضات تم وضعها.
- 6.9 يجب على المُقيّم التعليق على أي قضايا تؤثر على يقين التقييم، وسيختلف مدى التعليق حسب الغرض من التقييم ومعرفة المستخدم.
- 6.10 يجب أن تكون الصور مناسبة وتستخدم حسب متطلبات المهمة، وإذا تم إجراء أي تعديلات على الصور فإنه يجب الإشارة إلى ذلك.

الدليل التطبيقي (8): تقييم الحقوق العقارية

1 المعاينة

- 1.1 يتعلق القسمان 1 و2 بالمعاينات والاستقصاءات المتعلقة بالعقارات، وتحديدًا عندما يكون الأصل محل التقييم هو حق ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استخدامها أو شغلها.
- 1.2 هناك العديد من الأمور التي قد يكون لها تأثير على نظرة السوق لقيمة الحق ذي الصلة، والتي قد لا تتضح جوانبها بشكل كامل إلا من خلال معاينة العقار، وتشمل هذه الأمور:
 - أ. خصائص المنطقة والمنطقة المحيطة بها، وتوفر الاتصالات والخدمات والمرافق التي تؤثر على القيمة.
 - ب. خصائص العقار واستخدامه، وتشمل:
 1. الأبعاد والمساحات واستخدامات العناصر المكونة للعقار.
 2. العمر والبناء وطبيعة المباني أو الهياكل، بما في ذلك مواد البناء.
 3. إمكانية الوصول للشاغلين والزائرين.
 4. المنشآت والمرافق والخدمات.
 5. التجهيزات والتركيبات والتحسينات.
 6. الآلات والمعدات التي تشكل عادةً جزءاً لا يتجزأ من المبنى (يرجى الاطلاع أيضاً على الدليل التطبيقي 5).
 7. الحالة الظاهرة للإصلاح والصيانة.
 8. المواد الخطرة الموجودة في العقار، مثل (على سبيل المثال لا الحصر) المواد الخاضعة للرقابة بما في ذلك المواد الكيميائية والمواد المشعة والمواد المتفجرة والأسبستوس والمواد المستنفدة للأوزون والزيوت وغيرها، أو الأنشطة الخاضعة للتنظيم مثل نشاط إدارة النفايات.
 - ج. خصائص الموقع بما في ذلك حالة الأرض وظروف التربة وخصائص إنتاج المحاصيل حيثما ينطبق ذلك، وتشمل أيضاً:
 1. الأخطار الطبيعية مثل عدم استقرار التربة والتعدين أو استخراج المعادن، وخطر الفيضانات من جميع المصادر بما في ذلك المصادر المطرية والنهرية.
 2. الأخطار غير الطبيعية مثل تلوث التربة عندما تكون هناك مواد ملوثة في الأرض أو عليها أو تحتها ناتجة عن استخدامات حالية أو سابقة (يرجى الاطلاع أيضاً على (ب) أعلاه).

د. إمكانات التطوير أو إعادة التطوير - وأي قيود مادية على التطوير الإضافي - إذا كان ذلك مناسباً.

1.3 الأمور الأخرى التي قد يتم الحصول على المعلومات ذات الصلة بها أثناء المعايير، أو أي استفسارات إضافية تستدعيها، تشمل ما يلي:

أ. التحسينات على العقارات المستأجرة: عند تقييم عقود الإيجار وحقوق الملكية العائدة، حيث يمكن أن يكون العقار المشمول في الإيجار الأصلي قد تم تعديله أو تحسينه لاحقاً، ويجب توخي الحذر للتأكد مما يجب تقييمه لأنه قد لا يكون مساوياً تماماً لما هو موجود على الطبيعة وتم قياسه.

إذا كان المُقيّم غير قادر على معاينة عقد الإيجار، أو بسبب عدم وجود تراخيص موثقة لا يمكن التأكد من مدى التعديلات أو التحسينات، يجب أن يعمل المُقيّم على أساس الافتراضات المذكورة.

ب. ضوابط التخطيط (تقسيم المناطق): تختلف الضوابط والحاجة إلى تراخيص أو تصاريح لزيادة الاستخدامات أو تغييرها، بما في ذلك التطوير، بين الدول، وإن مدى الاستفسارات المعينة المناسبة التي يجب إجراؤها في الحالات الفردية يعتمد على معرفة المُقيّم بالسوق ذات الصلة، وطبيعة العقار ونطاقه، والغرض من التقييم.

ج. حيثما كان ذلك مناسباً، معلومات عن أي مصروفات جوهرية وتكاليف التشغيل ومستوى الاسترداد من الشاغل، قد تكون كفاءة الطاقة وانبعاثات الكربون من بين العوامل ذات الصلة عند النظر في قضايا الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (يرجى الاطلاع على القسم 3 أدناه).

1.4 يخضع مدى نظر المُقيّم وتقديمه للمشورة في التقييم فيما يتعلق بالأمور المذكورة أعلاه لكونه مؤهلاً وخبيراً للقيام بذلك، ويجب تسجيل أي قيود ذات صلة في شروط التعاقد وسجلات التقييم والتقرير، كما ينبغي الرجوع إلى البند 2.3 أدناه.

2 البحث والافتراضات

2.1 المقدمة

2.1.1 الجوانب التالية مشتركة بين العديد من التقييمات التي تتعلق بالعقارات، وغالباً ما تنثير أموراً حول مستوى البحث والاستقصاء المناسب أو حول طبيعة الافتراضات التي يمكن طرحها، ولا يمكن أن تغطي الإرشادات الواردة أدناه جميع الحالات - فهناك حاجة دائماً إلى تطبيق معرفة المُقيّم وخبرته وحكمه على كل مهمة، وفي بعض الحالات، يتم تحديد القيود المناسبة أو مناقشتها والاتفاق عليها مع العميل كجزء من شروط التعاقد، وبالمثل لا يمكن الحكم على مدى ملائمة الافتراضات إلا على أساس كل حالة على حدة - وما يلي ليس إلزامياً بأية حال من الأحوال.

2.2 صك الملكية

2.2.1 يجب أن يكون لدى المُقيّم معلومات عن التفاصيل الأساسية للحق الذي يتم تقييمه، وقد تأخذ عدة أشكال، على سبيل المثال لا الحصر، ملخص تم الحصول عليه من العميل أو طرف ثالث، أو نسخ من الوثائق ذات الصلة، أو تقرير مفصل حالي عن الملكية من محامي العميل.

2.2.2 يجب على المُقيّم تحديد المعلومات التي تم الاعتماد عليها حيثما كان ذلك مناسباً، الافتراضات التي تم وضعها، على سبيل المثال: إذا لم يكن عقد الإيجار متاحاً فقد يحتاج المُقيّم إلى افتراض أن الشروط المذكورة والمبينة هي تلك الموجودة في عقد الإيجار الفعلي، ومع ذلك، وإذا تم تقديم تأكيد لصحة الملكية فقد يعتمد المُقيّم بشكل معقول على صحة هذه المعلومات، ولكن هذا سيكون في النهاية مسألة تخص المحامين، وحيثما كان ذلك مناسباً قد يشير المُقيّم تحديداً إلى وجوب التحقق من الموقف القانوني من قبل المستشارين القانونيين للعميل. لن يُتوقع من المُقيّم أن يتحمل مسؤولية أو التزام التفسير الحقيقي للملكية القانونية للعميل في العقار أو الأصل.

2.3 حالة المباني وإنشائها

2.3.1 حتى لو كان مؤهلاً للقيام بذلك، فإن المُقيّم لا يقوم عادةً بإجراء مسح للمبنى لتحديد تفاصيل أي عيوب في البناء أو الإصلاحات أو المعلومات المتعلقة بمواد البناء. ومع ذلك، سيكون من الخطأ أيضاً أن يتجاهل المُقيّم العيوب الواضحة التي قد يكون لها تأثير على القيمة، ما لم يتم الاتفاق على افتراض خاص بهذا المعنى. لذلك يجب على المُقيّم أن يذكر بوضوح أن المعاينة لن تصل إلى مستوى المسح الكامل للمبنى. بالإضافة إلى ذلك، يجب تحديد القيود التي ستنطبق على مسؤولية المُقيّم في التحقيق والتعليق على الهيكل ومواد البناء أو أي عيوب، ويجب الإشارة أيضاً، حيثما كان ذلك مناسباً، إلى أنه سيتم افتراض أن المبنى (المباني) في حالة جيدة، باستثناء أي عيوب (ثانوية) تمت ملاحظتها على وجه التحديد.

2.4 الخدمات

2.4.1 إن وجود خدمات المباني وأي آلات ومعدات مرتبطة بها وكفاءتها غالباً ما يكون لها تأثير كبير على القيمة، ومع ذلك، عادةً ما يكون الفحص التفصيلي خارج نطاق التقييم، وسيحتاج المُقيّم إلى تحديد مصادر المعلومات المتاحة، ومدى إمكانية الاعتماد عليها، عند إجراء التقييم. ومن المعتاد الاتفاق على افتراض أن الخدمات وأي عناصر تحكم أو برامج مرتبطة بها تعمل بشكل جيد أو خالية من العيوب.

2.5 التخطيط (تقسيم المناطق)

2.5.1 في حالة وجود عنصر من الشك، قد يحتاج المُقيّم إلى التحقق مما إذا كان العقار لديه الموافقات القانونية اللازمة للمباني الحالية والاستخدام، أو التوصية بضرورة التحقق من ذلك، وما إذا كانت هناك أي سياسات أو مقترحات من السلطات القانونية يمكن أن تؤثر على القيمة بشكل إيجابي أو سلبي. غالباً ما تكون هذه المعلومات متاحة بسهولة، ولكن قد يحدث تأخير أو تكبد نفقات في الحصول على معلومات نهائية، ويجب على المُقيّم من بين أمور أخرى ذكر ما التحقيقات المقترحة، أو ما الافتراضات التي سيتم وضعها، عندما يكون التحقق من المعلومات غير عملي في سياق التقييم.

3 الأمور المتعلقة بالاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

3.1 المقدمة

3.1.1 القيود المحتملة أو الفعلية على التمتع بالامتلاكات واستخدامها والتي تسببها عوامل الاستدامة والعوامل البيئية قد تنتج عن أسباب طبيعية (مثل الفيضانات والعواصف الشديدة وحرائق الغابات)، أو أسباب غير طبيعية (مثل التلوث) أو في بعض الأحيان مزيج من الاثنين (مثل الهبوط الناتج عن استخراج المعادن التاريخي)، وقد تكون هناك أيضاً عوامل /استدامة/ وبيئية تتجاوز العوامل المادية المباشرة، مثل: انبعاثات الكربون، وتمثل العوامل البيئية ركيزة واحدة فقط من ركائز العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، وترد إرشادات بشأن العناصر الاجتماعية والحوكمة في [القسم 3.6](#) أدناه وعند النظر في كل من الركائز الثلاث قد تكون هناك حاجة إلى استشارة أصحاب المصلحة الآخرين، مثل على سبيل المثال لا الحصر: العميل والشاغلين ووكلاء الإدارة.

3.1.2 على الرغم من التنوع الكبير في الظروف، فإن السؤال الرئيس دائماً هو مدى تأثير العوامل المحددة على القيمة. ويجب توخي الحذر الخاص عند تقييم العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة أو التعليق عليها، حيث قد لا تكون لدى المُقيمين المعرفة والخبرة المتخصصة المطلوبة. ومن الأمثلة المتزايدة الانتشار على ذلك عالمياً هو تقييم النفقات الرأسمالية المطلوبة لتلبية متطلبات كفاءة الطاقة وخفض الكربون التنظيمية والسوقية بحلول تاريخ مستهدف محدد. وفي الحالات المناسبة، قد يوصي المُقيّم بإجراء المزيد من الاستفسارات والحصول على مزيد من المشورة المتخصصة أو الخبرة فيما يتعلق بهذه المسائل.

3.2 القيود البيئية الطبيعية

3.2.1 ستتأثر بعض العقارات بالعوامل البيئية التي تعد سمة متأصلة إما في العقار نفسه أو في المنطقة المحيطة به، والتي تؤثر على قيمة الحق العقاري. وتشمل الأمثلة على ذلك مشاكل عدم استقرار التربة (مثل انتفاخ وانكماش الطين، والهبوط الناتج عن استخراج المعادن الحالي أو التاريخي، وما إلى ذلك) وخطر الفيضانات من أي آلية، وقد تخفف تدابير الحماية والمرونة من تأثير هذا العامل.

3.2.2 على الرغم من أن التعليق التفصيلي على كل من المخاطر والآثار قد يكون خارج نطاق المعرفة والخبرة المباشرة للمُقيّم، فإن وجود أو احتمال وجود هذه العوامل هو أمر يمكن غالباً تحديده خلال معاينة التقييم من خلال الاستفسارات العادية أو المعرفة المحلية. ليس فقط خطر حدوث حدث معين هو ما يحتاج إلى النظر فيه، ولكن أيضاً النتائج المختلفة. على سبيل المثال، إذا تعرض العقار لواقعة حديثة، مثل الفيضان، فقد يؤثر ذلك على توفر التغطية التأمينية، والتي إذا كانت جوهرية، يجب أن تنعكس في التقييم.

3.2.3 يجب على المُقيّم أن يحرص على بيان الحدود التي ستنطبق على مدى التحقيقات والافتراضات التي سيتم وضعها فيما يتعلق بالمسائل البيئية، وأن يذكر أي مصادر للمعلومات تم الاعتماد عليها.

3.3 القيود غير الطبيعية (التلوث والمواد الخطرة)

3.3.1 قد لا يكون المُقيّم مؤهلاً لتقديم المشورة بشأن طبيعة أو مخاطر التلوث أو المواد الخطرة، أو بشأن أي تكاليف تتعلق بإزالتها. ومع ذلك، قد يكون المُقيّم الذي لديه معرفة مسبقة بالمنطقة وخبرة في نوع العقار الذي يتم تقييمه قادراً على التعليق على احتمالية وجود التلوث، والتأثير الذي يمكن أن يحدثه على القيمة وقابلية التسويق.

3.3.2 قد تكون الطبيعة والمخاطر بالطبع منسوبة مباشرة إلى استخدام العقار نفسه. فعلى سبيل المثال، تعتمد العديد من الأعمال على أنشطة تنطوي على استخدام مواد خطيرة، أو تشغل أنشطة إدارة النفايات التي قد تعتبر مصدر إزعاج من قبل *الأطراف الثالثة*، وعلى الرغم من أن التعليق التفصيلي على مثل هذه الآثار قد يكون خارج نطاق خبرة المُقيّم، إلا أن وجودها أو احتمال وجودها هو شيء يمكن غالباً تحديده خلال *معاينة التقييم* من خلال الاستفسارات العادية أو المعرفة المحلية.

3.3.3 يجب على المُقيّم بيان الحدود المفروضة على التحقيقات التي سيتم إجراؤها وذكر أي مصادر للمعلومات أو افتراضات سيتم الاعتماد عليها.

3.4 مخاطر التحول والتقدم

3.4.1 اتفاقية باريس هي معاهدة دولية ملزمة قانونياً بشأن تغير المناخ اعتمدها 196 دولة على مستوى العالم. هدفها هو الحد من الاحتباس الحراري العالمي إلى أقل من درجتين مئويتين، ويفضل أن يكون 1.5 درجة مئوية مقارنة بمستويات ما قبل الثورة الصناعية. اعتمدت العديد من الدول على مستوى العالم لوائح وتشريعات إضافية لتحقيق هذا التحول، وهو بالتالي عامل في العديد من قرارات السوق وفي الإقراض والاستثمار وإعداد التقارير المالية.

3.4.2 تعني أهمية مخاطر التحول لأصحاب المصلحة في السوق أنهم يطلبون بشكل متزايد نمذجتها بشكل صريح، وقد يكون هذا من حيث النفقات الرأسمالية المخططة والتكاليف التشغيلية والدخل اللازم لتلبية الأهداف التنظيمية وأهداف السوق.

وللمُقيّمين دور في هذه العملية، بما في ذلك متطلبات العوامل *البيئية والاجتماعية والحوكمة* الصريحة في [معايير أداء التقييم 1 و4 و6](#). ومع ذلك، قد لا تكون لدى المُقيّمين الخبرة لتقديم أو تقييم أو التعليق على الاعتماد على نمذجة مخاطر التحول ضمن التقييم، **ويجب ألا** يقوموا بذلك إذا كانوا يفتقرون إلى الكفاءة أو الخبرة المطلوبة.

3.4.3 تشير مخاطر التقدم إلى التخفيضات المحتملة في القيمة بسبب تأثيرات تغير المناخ المباشرة وانخفاض القيمة المتعلق بالانتقال إلى "اقتصاد منخفض الكربون" (تعريف CRREM). ويسلط تحليل مخاطر التقدم الضوء على النقطة التي يصبح فيها الأصل متقدماً دون تدخل لدعم إزالة الكربون، ويتيح فهم ذلك اختيار مسار مناسب لإزالة الكربون، وغالباً ما يهتم المشاركون في السوق بتأثيرات ذلك على القيمة على المدى القصير والمتوسط والطويل، **ويجب** على المُقيّمين مرة أخرى الحذر من دورهم في دعم أي تحليل لمخاطر التقدم أو التعليق على تأثيرات القيمة في هذا السياق، وهو مجال متخصص.

3.4.4 يمكن النظر في مخاطر التحول أيضاً من خلال الاستخدام المناسب *لافتراضات* الخاصة، على سبيل المثال: قد يكون من المناسب النظر في الأصل العقاري في حالته الفعلية ومع افتراض خاص يفترض الامتثال الكامل للمتطلبات التنظيمية المتعلقة بكفاءة الطاقة.

ولا يجوز وضع افتراضات خاصة إلا إذا كان يمكن اعتبارها بشكل معقول واقعية وذات صلة وصالحة للظروف الخاصة للتقييم (معياري أداء التقييم 2)، ويجب الاتفاق عليها صراحةً وتأكيداً كتابياً للعميل قبل إصدار التقرير (يرجى الاطلاع على معياري أداء التقييم 1).

3.4.5 وقد لا تعكس خطط التحول لمالك أو شاغل معين السوق، ويجب أن يكون أي نظر في التحول مناسباً لأساس (أسس) القيمة المعتمدة.

3.5 الدائرية

3.5.1 الدائرية: هي عملية تتنظر في إمكانية استعادة وإعادة استخدام وإعادة تدوير العناصر وفقاً لمبادئ الاقتصاد الدائري.

الاقتصاد الدائري: هو اقتصاد مصمم ليكون ذا خصائص تتسم بالترميم والتجديد، ويهدف إلى الحفاظ على المنتجات والمكونات والمواد في أعلى مستويات المنفعة والقيمة في جميع الأوقات، مع التمييز بين الدورات التقنية والبيولوجية (هذه التعريفات مأخوذة من تقييم دورة الحياة الكاملة للبيئة المبنية الصادر عن المعهد).

3.5.2 في كثير من الحالات قد لا تشكل الدائرية جزءاً صريحاً من اعتبارات التقييم، ومع ذلك قد تتضمن بعض التقييمات المتخصصة، وخاصة تلك التي تتم فيما يتعلق بالتطوير، النظر الصريح في الدائرية، والتي يجب النظر فيها فقط وفقاً لمعيار أداء التقييم 1، بما في ذلك الفقرة 3.2 (س)، و فقط من قبل المهنيين ذوي الخبرة والكفاءة المناسبة.

فهذا المجال متخصص للغاية وغالباً ما يتطلب بيانات وخبرة (مثل مسح المباني واستشارات التكلفة) قد تتجاوز خبرة المُقيّم.

3.5.3 يمكن أن تشمل الدائرية في سياق التقييم (حيثما كان ذلك ملائماً ومناسباً وجزءاً من شروط التعاقد) النظر في القيمة المتبقية لمواد ومنتجات المبنى من قبل (أو بدعم من) متخصص أو متخصصين بمستوى الخبرة والكفاءة المطلوب. وقد يستلزم ذلك النظر في عدد من الأمور مثل، على سبيل المثال لا الحصر: الصيانة المستمرة، والتفكيك، والمعالجة، وإعادة المعالجة، وإعادة الاعتماد بعد الاستخدام الأولي.

يجب على المُقيّمين المكلفين بإجراء التقييمات التي تتنظر في الدائرية أن يقوموا بشكل مناسب بالتحقيق وتسجيل في البيانات المتعلقة بمواد البناء، والنظر فيها

3.6 الاعتبارات الاجتماعية والحوكمة

3.6.1 الجانب البيئي من العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة هو عموماً العامل الأكثر وضوحاً في تقييم الحقوق العقارية لأنه غالباً ما يكون الأكثر وضوحاً وقابلية للقياس وشفافية من حيث التأثير المادي والسوقي. كما يميل التنظيم البيئي إلى أن يكون الأكثر تطوراً من حيث العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

3.6.2 للمرة الأولى، يتضمن معياري التقييم الدولي 104 ملحقاً للبيانات والمداخلات يحدد صراحةً أمثلة على العوامل الاجتماعية والحوكمة وكذلك البيئية، وهذه نقطة انطلاق مفيدة، ولكن تجدر الإشارة إلى أن هذا القسم من معايير التقييم الدولية يغطي جميع أنواع الأصول (بما في ذلك الأعمال والأدوات المالية) وأسس القيمة (بما في ذلك حسابات القيمة الاستثمارية)، وبالتالي قد لا تكون بعض العوامل ذات صلة، على سبيل المثال، بالتقييم السوقي للعقارات.

3.6.3 تشير الفقرة 3.7.4 أدناه إلى العديد من العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة غير البيئية مثل الموقع والتنقل والاتصال، وهذه تعكس عادةً الجودة الشاملة وقابلية استخدام الأصل، وهي أيضاً عوامل يمكن تضمينها في تقييم العقارات. وهذا يختلف عن القيمة العامة للمنافع الأوسع للمجتمع (التي يشار إليها أحياناً بالقيمة الاجتماعية)، والتي لن تكون بالضرورة ملحوظة ضمن التقييم السوقي لأصل أو التزام معين.

واعتبارات القيمة الاجتماعية هي غالباً مجال متخصص في تخطيط وتطوير وإعادة تخصيص الحقوق العقارية وقد تتطلب خبرة إضافية.

3.6.4 يتم تنفيذ العمل الذي يقوم به أعضاء المعهد والشركات التي ينظمها المعهد ضمن إطار حوكمة إلزامي يتماشى مع اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة. وتشكل اعتبارات الحوكمة والأخلاقيات الجزء الأساسي من هذه المعايير ([المعيار المهني 1](#) [والمعيار المهني 2](#)) وقواعد السلوك الخاصة بالمعهد، ويدعم تطبيق معايير المعهد حوكمة أفضل من خلال تعزيز الشفافية والمساءلة والموضوعية المناسبة، ويصدر المعهد معايير مهنية إلزامية محددة أخرى تدعم مراقبة وتطبيق الحوكمة الجيدة، مثل: "مكافحة الرشوة والفساد وغسل الأموال وتمويل الإرهاب" و"تضارب المصالح" الصادرة عن المعهد، ويمكن أن تدعم الإشارة الصريحة إلى تطبيق هذه الوثائق ضمن شروط التعاقد وتقارير التقييم النظر الشفاف في الحوكمة ضمن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

3.6.5 يتماشى المعهد مع إطار عالمي للمعايير التي تعزز وتدعم حوكمة أفضل ويقع ضمنه (مثل معايير التقييم الدولية والمعايير الدولية للتقارير المالية)، وعلى غرار الاعتبارات البيئية والاجتماعية، فإن الدور المحدد للمقيم فيما يتعلق بتقارير الحوكمة الأوسع هو اعتبار ضمن شروط التعاقد ([معايير أداء التقييم 1](#)).

3.7 الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة - تقييم الآثار المترتبة على القيمة

3.7.1 الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة هي مصطلحات معرفة في هذه المعايير (يرجى الاطلاع على [قائمة المصطلحات](#)).

3.7.2 يشمل نطاق قضايا واهتمامات الاستدامة، على سبيل المثال لا الحصر، المخاطر المادية الرئيسية، مثل: الفيضانات والحرارة وحرائق الغابات والعواصف الشديدة، والمخاطر الانقالية مثل كفاءة الطاقة وانبعاثات الكربون وتأثير المناخ، كما أن هناك مخاطر اجتماعية وحوكمة ذات صلة مشار إليها في القسم 3.6 أعلاه، ويمكن أن يتأثر تأثير جميع هذه المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة باستخدام الأراضي الحالي والتاريخي، وكذلك مسائل التصميم والتكوين وإمكانية الوصول والتشريعات والإدارة والاعتبارات المالية، كما يمكن أن تؤثر قضايا الاستدامة على تفضيلات الشاغلين وسلوك المشترين، وقد تكون أيضاً اعتباراً للمستثمرين والمقرضين المضمونين وشركات التأمين والهيئات العامة.

3.7.3 تختلف وتيرة تأثير الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على أحكام التقييم بشكل مباشر أو غير مباشر حسب الاختصاصات القضائية.

ومن أجل الاستجابة بشكل مناسب مع تغير الأسواق يجب على المقيمين السعي باستمرار لتعزيز معرفتهم، فدور المقيمين هو تقييم القيمة في ضوء الأدلة المتاحة، وبينما يجب على المقيمين أن يعكسوا الأسواق لا أن يقودوها، ويجب أن يكونوا على دراية بخصائص الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة والاتجاهات الأوسع المتعلقة بها، والآثار التي يمكن أن تترتب عليها على قيم العقارات على المدى القصير والمتوسط والطويل.

3.7.4 قد تكون العوامل التالية ذات صلة في المعاينة والتحقيق، وإعداد تقارير التقييم والتوثيق، فيما يتعلق بالحقوق العقارية، وينبغي النظر فيها حيثما كان ذلك مناسباً وملئاً لتعليمات التقييم الفردية، وينبغي العلم أن هذه القائمة ليست شاملة وقد تختلف حسب السلطة القضائية والسوق المعني. وقد تكون بعض العناصر أكثر أو أقل صلة، على سبيل المثال، بالعقارات السكنية والتجارية، والعقارات المفتوحة للجمهور والعقارات الخاصة. وقد يكون أساس القيمة مهماً عند النظر فيما يلي، حيث قد تعكس بعض العناصر أموراً فردية بدلاً من أمور السوق. ولا ينبغي قراءة ما يلي كقائمة مرجعية، حيث تخضع أهمية كل عنصر للتقييم الذي يتم إجراؤه. وقد صنفت العناصر في القائمة بشكل عام، ولكن لوحظ أن بعض العناصر تتداخل مع ركائز العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المتعددة.

بيئية

- أ.** تفاصيل أنظمة تصنيف الطاقة التنظيمية أو المفروضة قانونياً والتحسينات المقترحة والمطلوبة ذات الصلة بما في ذلك تكاليف الدخل ورأس المال المتعلقة بالتحسين.
- ب.** استهلاك الطاقة (فيما يتعلق بالتدفئة والتبريد والإضاءة)، والذي قد يشمل مقاييس كثافة استخدام الطاقة مقارنة بقطاع أو فئة العقارات ذات الصلة.
- ج.** نوع (أنواع) الطاقة المستخدمة (مثل الكهرباء، النفط، الغاز الطبيعي).
- د.** تفاصيل أي توليد للطاقة في الموقع (بما في ذلك الطاقة المتجددة).
- هـ.** كمية ومواصفات أنظمة الطاقة المتجددة (مثل الألواح الشمسية، مضخات الحرارة، الكتلة الحيوية، توربينات الرياح).
- و.** الملصقات والشهادات (مثل WELL، LEED، BREEAM).
- ز.** انبعاثات غازات الاحتباس الحراري.
- ح.** تحليل مسار الانبعاثات (على سبيل المثال، في أوروبا، تحليل مسار CRREM).
- ط.** عوامل مخاطر المناخ المادية (مثل الفيضانات، الحرارة، الجفاف، مستوى سطح البحر).
- ي.** استخدام المياه (على سبيل المثال، هل العقار مكيف لتقليل استهلاك المياه؟ وقد تشمل الإجراءات المحتملة ما إذا كان هناك نظام لإدارة المياه ومستويات استهلاك المياه).
- ك.** التنوع البيولوجي (قد تشمل البيانات ذات الصلة، على سبيل المثال: نسبة المساحة غير المزروعة مقارنة بإجمالي المساحة، والأنشطة التي تؤثر سلباً على المناطق الحساسة للتنوع البيولوجي، واستخدام المبيدات، ووجود خطة عمل للتنوع البيولوجي والمساحة التقريبية للزراعة أو أي أغطية للسقف).
- ل.** المواد المستخدمة في البناء والتجديد.

اجتماعية

- م. خصائص الموقع (الاتصال والبنية التحتية).
- ن. التنقل (على سبيل المثال :عدد نقاط شحن السيارات الكهربائية، وأماكن وقوف الدراجات للمقيمين والشاغلين).
- س. الوصول إلى المبنى لذوي الاحتياجات الخاصة والمتطلبات المرتبطة به.
- ع. جودة الهواء الداخلي (تشمل المقاييس ذات الصلة معدل التهوية، وتفاصيل الترشيح، ومستوى ثاني أكسيد الكربون ودرجة الحرارة).
- ف. التأثير المجتمعي (على سبيل المثال تقسيم المناطق ومزيج الشاغلين، وتوفير المساحات الترفيهية والمساحات الخضراء والمرافق المجتمعية، والتفاعل مع الشركات المحلية، والتلوث الضوئي أو الهوائي أو الضوضائي، وإزدحام المرور، إلخ).
- ملاحظة، بالإشارة إلى القسم 3.6 أعلاه، هذه هي التأثيرات المجتمعية على قيمة الحق العقاري محل التقييم، وليست القيمة العامة للمجتمع.
- ص. القابلية للتكيف (سهولة تكيف المبنى لاحتياجات مختلفة).

الحوكمة

- ق. السلامة (ما إذا كان العقار يلبي لوائح السلامة وتوقعات السوق للسلامة).
- ر. المخاطر المتعلقة بالملكية والإشغال ومصدر أي أموال معاملات ذات صلة فيما يتعلق بالنشاط الإجرامي بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر: غسل الأموال، وتمويل الإرهاب، والرق الحديث، وخرق العقوبات الوطنية والدولية.
- ش. تأثير الملكية أو الإشغال، حيث يوجد تصور عام أو سوقي سلبي لاعتمادهم وتطبيقهم للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- ت. التنوع والإنصاف والشمول (على سبيل المثال، هل يشجع تصميم المبنى الاستخدام الشامل، مثلاً للأفراد المختلفين عصبياً، والأجيال المختلفة، إلخ).
- ث. النظر في عقود الإيجار والعقود الأخرى ذات الصلة مع أحكام محددة للاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- خ. التخطيط (تقسيم المناطق)، والتسجيل، والترخيص، والتراث والأمور القانونية ذات الصلة.

3.7.5 القائمة الواردة أعلاه خاصة بالحقوق العقارية، كما قد يلزم الانتباه إلى ملحق البيانات والمدخلات في معايير التقييم الدولي 104 [العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة]: الفقرة (10)، التي تتعلق بجميع أنواع الأصول والالتزامات. يشير هذا إلى عوامل إضافية (بما في ذلك اعتبارات اجتماعية وحوكمة إضافية).

3.7.6 قد تتطلب المعاينة والتحقيق الخاص بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة والاستدامة خبرة إضافية من المتخصصين.

3.7.7 عند النظر في آثار العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة التي تؤثر على قيمة الحقوق العقارية، قد يلزم أخذ أصحاب المصلحة الإضافيين في الاعتبار، مثل مستخدمي العقارات والشاغلين وإدارة العقارات، وقد يحتاج المُقيّم إلى النظر في مجموعة من معلومات السوق التي قد تتأثر بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، مثل على سبيل المثال لا الحصر: فترات الشغور، والحوافز الرأسمالية، وفترات الإيجار المجاني، ومدة الإيجار، والنفقات الرأسمالية والتشغيلية، والدخل التشغيلي وتصور السوق لإدارة العقارات وجودة الخدمة.

3.7.8 عند تقييم القيمة السوقية، سيحتاج المُقيّم إلى الحرص على التمييز بين سمات وظروف العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الخاصة بالأفراد وتلك التي تعكس السوق، ويجب أيضاً النظر في تأثير ظروف السوق (الإيجابية أو السلبية) على الطلب على الخصائص المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

3.7.9 لا ينبغي أن تؤثر خصائص الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على القيمة (أو القيم) المذكورة في التقرير إلا في حال دعمت أدلة السوق الحالية ذلك، أو إذا قدر المُقيّم أن المشاركين في السوق سيأخذون هذه العوامل بعين الاعتبار صراحةً في عروضهم. وما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، يقتصر دور المُقيّم على الإبلاغ عن الأمور البيئية والاجتماعية والحوكمة التي تؤثر على القيمة للغرض وعلى الأساس الذي يتم إجراء التقييم عليه، ليس لدى المُقيّم واجب عام لإجراء تقييم مخاطر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة أو تقييم اعتمادات العقار البيئية والاجتماعية والحوكمة بما يتجاوز ذلك.

3.7.10 غالباً ما يُطلب من المُقيّمين تقديم تعليقات ومشورة إستراتيجية إضافية أو مشورة بشأن مخاطر العقارات فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة والاستدامة، ويجب الإبلاغ عن مثل هذه المشورة بشكل منفصل أو تمييزها بوضوح داخل التقرير.

3.7.11 للامتثال لمتطلبات إعداد التقارير المدرجة في معايير أداء التقييم 6، يجب على المُقيّمين، حيثما كان ذلك مناسباً:

- أ.** تقديم وصف لخصائص وسمات العقار المتعلقة بالاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة التي تم جمعها.
- ب.** تقييم مدى تلبية العقار محل التقييم حالياً لمعايير الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المتوقعة عادةً في سياق وضعه في السوق (قد لا يكون هناك توقع).
- ج.** تقديم رأي حول العلاقة بين عوامل الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة والتقييم في السوق المعني (إن وجدت)، بما في ذلك التعليق على المنافع والمخاطر الحالية المرتبطة بهذه الخصائص، أو عدم وجود منافع أو مخاطر.
- د.** التوصل إلى رأي مدروس حول احتمالية تأثير هذه العوامل على القيمة (إن وجد)، على سبيل المثال، كيف سيأخذ المشتري المطلع في الاعتبار هذه العوامل عند اتخاذ قرار بشأن سعر العرض.
- هـ.** تقديم رأي حول التأثير المحتمل للمنافع أو المخاطر المحددة للاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (إن وجدت) على القيم النسبية للعقارات بمرور الوقت.

3.7.12 تقدم النسخة الحالية من "الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في تقييم العقارات التجارية والمشورة الإستراتيجية" الصادرة عن المعهد إرشادات حول تحديد وتقييم وتأثير قضايا الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة لتقييمات العقارات التجارية.

الدليل التطبيقي (9): تقييم المحافظ ومجموعات الأصول

1 النطاق

1.1 يقدم هذا الدليل تعليقاً إضافياً حول تحديد المحافظ ومجموعات الأصول (والتي يشار إليها أحياناً بالمجموعات والحصص) لإعداد التقارير وفقاً لمعيار أداء التقييم 6.

1.2 يجب تطبيق عدد من المبادئ الرئيسية، على سبيل المثال لا الحصر:

- الحاجة إلى الاتفاق على ما إذا كان سيتم التقييم بشكل فردي، أو ككل، أو في مجموعات محددة.
- وفقاً لغرض التقييم، تحديد ما إذا كان هناك خصم أو علاوة إذا تم بيع المحفظة ككل أو في حصة أو مجموعة محددة.
- يجب عادةً رفض التقييم على افتراض يجمع الأصول بطريقة مصطنعة.

1.3 يشير ملحق [معيار التقييم الدولي 102](#) إلى القيمة التكاملية بأنها "نتيجة دمج أصليين أو أكثر أو مصلحتين، حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة". ومما له أهمية خاصة لتقييم المحافظ ومجموعات العقارات هو:

إذا كانت المنافع التكاملية متاحة فقط لمشتري محدد، فستختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث تعكس القيمة التكاملية سمات معينة للأصل لا تكون ذات قيمة إلا لمشتري محدد، ويشار إلى القيمة المضافة فوق مجموع المصالح المعنية باسم "قيمة الدمج" في بعض الاختصاصات القضائية."

2 الغرض من التقييم

2.1 يمكن أن يؤثر الغرض من التقييم على طريقة النظر في المحافظ ومجموعات العقارات، فعلى سبيل المثال: قد تكون هناك حاجة لإعداد تقرير عن قيمة الأصول بشكل فردي. ويجب تحديد ما يشكل العقار الفردي أو الأصل الفردي بوضوح وتوثيقه في كل من شروط التعاقد ([معيار أداء التقييم 1](#)) والتقارير والوثائق اللاحقة ([معيار أداء التقييم 6](#)).

2.2 ينبغي عادةً رفض طلبات تقييم العقارات على افتراض تجزئتها بطريقة مصطنعة. ومع ذلك، في ظروف معينة، يمكن التعامل مع التجزئة غير المعتادة باستخدام افتراض خاص (يرجى الرجوع إلى [معيار أداء التقييم 2 القسم 10](#)).

2.3 بمجرد أن يحدد المُقيم الحصص في محفظة سيتم تقييمها بشكل منفصل، يجب النظر في أي افتراضات معينة أو افتراضات خاصة قد تكون ضرورية، ويجب توثيق هذه في شروط التعاقد (يرجى الرجوع إلى [معيار أداء التقييم 1](#)) وفي التقرير (يرجى الرجوع إلى [معيار أداء التقييم 6](#)).

تتم مناقشة أمثلة للحالات التي يمكن أن يكون للافتراضات المختلفة تأثير جوهري على تقييم المحفظة في الفقرات التالية.

2.4 إذا تم وضع محفظة كاملة، أو عدد كبير من العقارات داخلها في السوق في نفس الوقت فقد يؤدي ذلك فعلياً إلى إغراق السوق، مما قد يؤدي إلى انخفاض في القيم، وعلى العكس فإن فرصة شراء مجموعة معينة من العقارات قد تنتج علاوة، وبمعنى آخر، يمكن أن تتجاوز قيمة الكل مجموع الأجزاء المنفردة، والعكس صحيح.

2.5 إذا كان التقييم لغرض يفترض أن المحفظة ستظل في الملكية أو الإشغال الحالي، على سبيل المثال، للإدراج في القوائم المالية، فسيكون من غير المناسب إجراء أي تخفيض أو مخصص في التقييم ليعكس التأثير المحتمل لإغراق السوق، ويجب إدراج بيان بهذا المعنى في التقرير.

2.6 إذا تم تقييم المحفظة نفسها كضمان للإقراض المضمون، فلا ينبغي تجاهل التأثير السلبي المحتمل على العقارات الفردية إذا تم وضع المحفظة بأكملها في السوق في الوقت نفسه، وفي مثل هذه الحالة يكون من المناسب عادةً ذكر أنه تم افتراض تسويق العقارات بطريقة منظمة ولن يتم وضعها جميعاً في السوق في الوقت نفسه. ومع ذلك، إذا وجدت ظروف أن مثل هذا الافتراض لن يتم إجراؤه من قبل السوق، على سبيل المثال، إذا كان معروفاً أن المالك الحالي في صعوبة مالية، فسيصبح هذا افتراضاً خاصاً، ويجب ذكر تأثيره على التقييم بوضوح (يرجى الاطلاع على [معايير أداء التقييم 2 القسم 10](#)).

2.7 وبالمثل، عندما يعزو المُقيم قيمة واحدة لمجموعة من العقارات المنفصلة، يجب ذكر أي افتراضات ضرورية لدعم هذا الأسلوب. إذا رأى المُقيم أن معاملة المحفظة على هذا الأساس ليست معاملة سيقوم بها السوق بالضرورة، فسيصبح مثل هذا الافتراض افتراضاً خاصاً (يرجى الاطلاع على [معايير أداء التقييم 2 القسم 10](#)).

2.8 في أي حالة تختلف فيها القيمة الإجمالية للعقارات داخل المحفظة بشكل كبير اعتماداً على ما إذا كان سيتم التصرف فيها بشكل فردي، أو في مجموعات، أو كحصة واحدة يجب ذكر ذلك بوضوح في التقرير، كما يجب تضمين افتراضات التجزئة والتجميع في أي مرجع منشور.

2.9 عندما يتم تقييم محفظة أو مجموعة من العقارات أو الأصول على افتراض أنه سيتم بيعها ككيان واحد فإن القيمة المذكورة ستعكس بكامل المجموعة، ويجب التعبير بوضوح عن أي تفصيل لقيمة العقارات أو الأصول الفردية على هذا النحو مع بيان أن هذا التوزيع لا يساوي بالضرورة قيمة الحق في أي عقار أو أصل فردي.

2.10 وعلى العكس من ذلك إذا تم تقديم إجمالي القيم لكل عقار أو أصل فردي في المحفظة كرقم مجمع يجب توخي الحذر في عدم تقديم هذا على أنه قيمة المحفظة بأكملها.

2.11 عندما يتم تطبيق علاوة أو خصم على المحفظة يجب على المُقيمين ذكر السبب (الأسباب) الرئيس للفرق بشكل صريح وتقديم الأساس المنطقي لمثل هذه التعديلات.

3 الأمثلة

3.1 تشمل الأمثلة على الحالات التي قد تحتاج إلى النظر في اعتبارات المحفظة والتجميع ما يلي (هذه القائمة ليست شاملة):

- أ. العقارات المتلاصقة فعلياً التي تم الاستحواذ عليها بشكل منفصل من قبل المالك الحالي، على سبيل المثال: عندما يقوم مطور بتجميع موقع بهدف التطوير المستقبلي، أو عندما يقوم مستثمر ببناء حصة استراتيجية في المنطقة.
- ب. العقارات المنفصلة فعلياً التي يشغلها الكيان نفسه، وحيث يوجد اعتماد وظيفي بين العقارات (على سبيل المثال، موقف سيارات منفصل عن المبنى ولكن يستخدم حصرياً من قبل شاغل المبنى).
- ج. عندما تكون ملكية عدد من العقارات أو الأصول المنفصلة ذات ميزة خاصة لمالك أو شاغل واحد بسبب الوفورات التي قد تنتج إما من زيادة الحصة السوقية أو التوفير في الإدارة أو التوزيع، كما هو الحال مع مجمع شقق أو فنادق.
- د. عندما يكون كل عقار فردي مكوناً أساسياً لعملية تغطي منطقة جغرافية كبيرة (على سبيل المثال، كجزء من شبكة مرافق وطنية أو إقليمية، مثل: أبراج الاتصالات).

الدليل التطبيقي (10): عدم اليقين في التقييم

1 النطاق

- 1.1 يقدم هذا الدليل تعليقاً إضافياً حول الأمور التي قد تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم مع المتطلبات المحددة المنصوص عليها في معيار أداء التقييم 6 الفقرة 2.2 (س)، والتي يشار إليها عادةً باسم إقرار أو بند عدم اليقين في التقييم.
- 1.2 جميع التقييمات هي تقديرات وبالتالي تخضع دائماً لدرجة من عدم اليقين. ومع ذلك، لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين العادي هذا وعدم اليقين في التقييم، وتوضح الفقرة 2.2 (س) من معيار أداء التقييم 6 أن "الجوهري" هو عندما تقع درجة عدم اليقين في التقييم خارج أي معايير قد يتوقع قبولها عادةً. بعض الأمثلة المذكورة في الفقرة 2.1 أدناه.
- 1.3 في بعض الاختصاصات القضائية يمكن أن يؤدي الإبلاغ عن عدم اليقين في التقييم إلى تأثيرات سلبية وتنظيمية، وبالتالي يجب دائماً توخي الحذر، ويمكن أن يكون للمعايير المالية وبرامج الاستثمار الجماعي والمعايير المصرفية التي تضعها سلطة، مثل: الجهة التنظيمية أو الحكومة متطلبات إفصاح محددة فيما يتعلق بعدم اليقين في التقييم على الرغم من أن هذا المصطلح المحدد قد لا يستخدم صراحةً.
- الامتثال لهذه المتطلبات إلزامي في الحالات التي تنطبق عليها.
- 1.4 يجب على المُقيّمين أيضاً ملاحظة أنه قد يتم استخدام مصطلحات مماثلة حول الجوهريّة في سياق، على سبيل المثال: المحاسبة، وبالتالي يجب على المُقيّم أن يكون واضحاً في أن ما يقومون بالإبلاغ عنه هو عدم اليقين في التقييم، كما هو موضح في هذه المعايير.

2 الأمثلة

- 2.1 لا يمكن تقديم قائمة شاملة بالظروف التي قد ينشأ فيها عدم اليقين في التقييم؛ ومع ذلك، تمثل الأمثلة أدناه ثلاث حالات شائعة:
- أ. خصائص معينة تجعل من الصعب على المُقيّم تكوين رأي عن القيمة المحتملة، بغض النظر عن الأسلوب أو الطريقة المستخدمة. على سبيل المثال، قد يكون الأصل أو الالتزام غير عادي جداً، أو حتى فريداً من نوعه. وبالمثل، قد يعتمد تحديد كيفية تعامل المشتري مع تغيير محتمل كبير، مثل: إذن تخطيط محتمل، بشكل كبير على الافتراضات الخاصة المستخدمة. بالنسبة لبعض الأصول أو الالتزامات قد يكون السوق محدوداً جداً بحيث توجد معاملات قليلة ذات صلة، إن وجدت، يمكن تحليلها لتوفير مدخلات موثوقة في التقييم.
- ب. المعلومات المتاحة للمُقيّم محدودة جداً أو مقيدة، إما من قبل العميل أو ظروف التقييم، ولا يمكن معالجة المسألة بشكل كافٍ من خلال اعتماد افتراض معقول أو أكثر.

في مثل هذه الحالة، يمكن أن يرتبط قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال في الظروف الأخرى.

ج. اضطراب كبير في السوق ناشئ عن أحداث مالية أو اقتصادية كلية أو قانونية أو سياسية أو حتى طبيعية غير متوقعة. إذا تزامن تاريخ التقييم مع مثل هذا الحدث، أو كان في أعقابه المباشرة، فقد يكون هناك مستوى منخفض من اليقين يمكن إلحاقه بالتقييم بسبب:

1. عدم اتساق البيانات أو غيابها.

2. مواجهة المُقيّم لمجموعة غير عادية للغاية أو غير متوقعة من الظروف التي يجب أن يبني عليها حكمه.

في مثل هذه الحالات، يمكن أن تكون المتطلبات المفروضة على المُقيّمين صعبة بشكل غير معتاد، وعلى الرغم من أنه يجب أن يظل المُقيّمون قادرين على إصدار حكم، فمن المهم التعبير بوضوح عن سياق ذلك الحكم.

3 إعداد التقارير

3.1 المتطلب الأساسي هو أن تقرير التقييم يجب ألا يكون مضللاً أو يخلق انطباعاً خاطئاً (معايير أداء التقييم 6 القسم 1)، ويجب على المُقيّم أن يلفت الانتباه صراحةً إلى أي قضايا تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم في تاريخ التقييم المحدد والتعليق عليها. يجب ألا يتعلق هذا التعليق بالمخاطر العامة لتحركات السوق المستقبلية أو المخاطر المتأصلة في توقع التدفقات النقدية المستقبلية، وكلاهما يمكن، ويجب النظر فيهما وعكسهما كجزء من عملية التقييم (على سبيل المثال: قد يكون تقييم عقار استثماري يخضع لتدفق نقدي مستقبلي غير مؤكد للغاية مدعوماً مع ذلك بعمق من معلومات المعاملات المقارنة المتسقة)، ولكن يجب أن يتعلق بالمخاطر المحيطة بتقييم ذلك الأصل.

3.2 عندما يوجد عدم يقين جوهري في التقييم، فإنه عادةً ما يتم التعبير عنه بشكل نوعي وسردي، مشيراً إلى ثقة المُقيّم في رأي التقييم المقدم باستخدام صيغة مناسبة من الكلمات.

في الواقع قد تكون هذه هي الطريقة الواقعية الوحيدة للقيام بذلك نظراً لأن الظروف نفسها التي تخلق عدم اليقين في التقييم غالباً ما تعني عدم وجود بيانات تجريبية لإعلام أو دعم تقدير كمي.

3.3 في معظم الحالات، يكون من غير المناسب أو غير العملي عكس عدم اليقين في التقييم في رقم التقييم بشكل كمي، وفي الواقع قد تبدو أي محاولة للقيام بذلك متناقضة. إذا تم تضمين مقياس رياضي لعدم اليقين في أي تقرير، فمن الضروري شرح الطريقة أو النموذج المستخدم بشكل كافٍ، مع تسليط الضوء بشكل مناسب على أي قيود، وفي بعض الحالات المحدودة قد يُعتبر تحليل الحساسية مناسباً لتوضيح تأثير التغييرات المذكورة بوضوح على المتغيرات المحددة التي قد تؤثر على التقييم المذكور، والذي يجب أن يكون مصحوباً بتعليق توضيحي مناسب، ومن المفهوم أن المخاطرة المتأصلة في أي نوع من التحديد الكمي هي أنه قد ينقل انطباعاً بالدقة يمكن أن يكون مضللاً.

3.4 في حالات أخرى، حيث يمكن للمُقيّم أن يتوقع بشكل معقول أن قيمةً مختلفة قد تنشأ في ظل ظروف مختلفة ولكن محددة جيداً فإن الأسلوب البديل هو أن يدخل المُقيّم في حوار مع العميل للنظر في تقييمات بديلة باستخدام افتراضات خاصة تعكس تلك الظروف المختلفة.

ومع ذلك، لا يجوز استخدام الافتراضات الخاصة إلا إذا كان يمكن اعتبارها واقعية وذات صلة وصالحة فيما يتعلق بظروف التقييم، وعندما تنشأ قيم مختلفة في ظل ظروف مختلفة، يمكن الإبلاغ عنها بشكل منفصل على أساس الافتراضات الخاصة المذكورة.

3.5 يجب ألا يحتوي تقرير التقييم على مجرد تحذير عام موحد للتعامل مع عدم اليقين في التقييم، بل يجب أن يتضمن أيضاً تعليقاً إضافياً محدداً حول الظروف المعنية، وعادةً ما تكون درجة عدم اليقين في الرأي فريدة للتقييم المحدد، على الرغم من قبول إمكانية الإشارة المشتركة إلى الأحداث غير المتوقعة، ويمكن أن يؤدي استخدام البنود القياسية دون أي اعتبارات وتعليقات أخرى ذات صلة إلى التقليل من قيمة المشورة المقدمة أو التشكيك فيها.

3.5 خلال الأحداث العالمية والوطنية الكبرى، قدم المعهد الملكي للمساحين القانونيين دعماً إضافياً للصناعة خارج المعايير العالمية للكتاب الأحمر بشأن الإبلاغ عن عدم اليقين في التقييم، وهذا لا يحل محل متطلبات هذه المعايير أو حكم المقيمين أو استنتاجات تقرير التقييم.

3.6 لا يعد ذكر نطاق من القيم طريقة مقبولة للإفصاح عن عدم اليقين في التقييم. في معظم الحالات يجب على المقيم تقديم رقم واحد للامتثال لمتطلبات العميل وشروط التعاقد، وبالمثل، فإن استخدام كلمات تأهيلية مثل: "في حدود" لا يكون عادةً مناسباً أو كافياً لنقل عدم اليقين في التقييم دون تعليق صريح إضافي، ويجب عدم استخدام مثل هذه الصياغة لهذا الغرض، وعندما تنشأ قيم مختلفة في ظل ظروف مختلفة، يُفضل تقديمها على أساس افتراضات خاصة محددة (يرجى الاطلاع على الفقرة 3.4 أعلاه).

4 إزالة إقرارات عدم اليقين في التقييم

4.1 يجب الإبلاغ عن عدم اليقين في التقييم فقط في الظروف التي يستمر فيها وجود الحالة (الحالات) المبينة في الأمثلة في الفقرة

2.1 أو ما يعادلها، وليس من المناسب الانتظار حتى يعود السوق إلى وضعه "الطبيعي" قبل "إزالة" إقرارات عدم اليقين الجوهرية من التقارير، ومع ذلك من المقبول أنه في حين يمكن أن يحدث اضطراب السوق فجأة، فإن تصحيح السوق وتعديله عادةً ما يحدث بشكل تدريجي، ومن المهم بشكل خاص تجنب التعميم - من الممكن نظرياً، ولكن من غير المحتمل عملياً، أن تكون هناك لحظة زمنية واحدة يمكن التعرف عليها كنقطة يمكن فيها إزالة جميع، أو حتى معظم، إقرارات عدم اليقين في التقييم، ومن المرجح أن يكون الأسلوب المبرر لإزالة الإقرارات يعكس، على سبيل المثال، القطاعات والأسواق والاختصاصات القضائية المختلفة ربما مدعوماً بإجماع ناشئ في الرأي والشعور السائد في السوق حتى لو ظلت البيانات محدودة.

4.2 عند إصدار أحكام حول ما إذا كان ينبغي الاستمرار في الإبلاغ عن إقرارات عدم اليقين في التقييم فيما يتعلق بعامل مشار إليه في الأمثلة أعلاه، وقد تكون بعض أو كل المعايير التالية مفيدة (القائمة ليست شاملة).

- يشير اكتشاف الأسعار إلى وجود عدد كافٍ من معاملات السوق المكتملة التي تم البدء بها منذ الظروف التي أدت إلى عدم اليقين في التقييم، لاحظ أنه يمكن أيضاً استخلاص الأدلة ذات الصلة من أشكال أخرى من نشاط السوق بالإضافة إلى المعاملات المكتملة، مثل: المعاملات المتوقعة.

- يوجد دليل معاصر على وجود عدد كافٍ من البائعين والمشتريين الراغبين، وحيثما كان ذلك مناسباً، الشاغلين ذوي الملاءة المالية المعقولة للسوق الذي يعمل بشكل طبيعي.
- هناك أدلة من المؤشرات الاقتصادية ذات الصلة بالسوق المعين لدعم التقييم. قد يشمل هذا، بالنسبة للأصول المؤجرة بشكل رئيس، مستويات تحصيل الإيجار ورسوم الخدمة.
- التمويل الحكومي أو المؤسسي أو الخاص أو الصناديق أو المقرضين متاح للقطاع المعني، أو القطاع الفرعي، أو نوع الأصل أو الشاغل النموذجي لتسهيل السيولة والمعاملات والأمن المالي الفوري للشاغلين.
- لا يوجد قانون خاص بالقطاع أو القطاع الفرعي، أو مشورة حكومية أو لوائح أخرى ذات صلة تمنع بشكل جوهري الاستخدام التشغيلي للأصل (الأصول) محل التقييم.
- لا يوجد فرض حكومي أو تنظيمي أو غير ذلك على المعاينة المناسبة للأصل (الأصول) (حيثما كان ذلك مناسباً).
- يتمتع الأصل (أو الأصول) محل التقييم بدرجة أعلى من اليقين بشأن أمان دخل الإشغال، وذلك بسبب كونه، على سبيل المثال، دخلاً سنوياً طويل الأجل مدعوماً بملاءة مالية قوية، مثل: السندات الحكومية أو السندات ذات التصنيف الاستثماري العالي جداً.

الدليل التطبيقي (11): العلاقة مع المدققين

1 النطاق

1.1 في العديد من الاختصاصات القضائية، يقع على المدققين التزام قانوني بإبداء رأي حول ما إذا كانت التقارير المالية للمنشأة:

- قد تم إعدادها بشكل صحيح وفقاً للتشريعات ذات الصلة (خاصة وفقاً لمتطلبات الإفصاح).
- قد تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المطبقة.
- تعطي صورة حقيقية وعادلة.

1.2 من أجل إبداء هذا الرأي، قد يحتاج المدققون إلى الحصول على تأكيد معقول من المُقيمين بأن التقييمات المعدة للقوائم المالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية أو معايير المحاسبة المحلية (يرجى الاطلاع على [الدليل التطبيقي 1](#)) صحيحة في تاريخ التقييم وقد يتم طلب معلومات إضافية.

1.3 يصدر مجلس معايير التدقيق والتأكيد الدولي المعايير الدولية للتدقيق ودليل الإصدارات الدولية لإدارة الجودة والتدقيق والمراجعة والتأكيدات الأخرى والخدمات ذات العلاقة، ويمكن الوصول إلى أحدث الإصدارات عبر [موقع المجلس الإلكتروني](#).

من المهم أن يكون لدى المُقيمين الذين يعملون كخبراء، كما هو موضح هنا معرفة وفهم عملي لمحتواها بقدر ما ينطبق عليهم، ونظراً لأنه يتم مراجعتها وتحديثها من وقت لآخر، فلا نورد لها نسخة هنا.

1.4 قد يلجأ المدقق المستقل إلى خبير التقييم للحصول على معلومات أو مساعدة في تحديد ما إذا كانت قيم الأصول أو الالتزامات المدرجة في القوائم المالية معقولة ومدعومة بشكل جيد، وعندما يكون الأمر كذلك، من المهم أن يكون المُقيم واضحاً بشأن الطبيعة الدقيقة لدوره والمسؤوليات المتضمنة.

1.5 قد يتم تكليف المُقيم من قبل:

أ. المنشأة المعدة للتقارير لتقديم رقم تقييم لإدراجه من قبل الإدارة في القوائم المالية ذات الصلة (خبير الإدارة).

ب. المدقق للمساعدة في المراجعة المستقلة لتقرير المنشأة ذات الصلة (خبير المدقق).

1.6 فيما يتعلق بالأول، يقدم المُقيم رقم التقييم كمدخل لعملية إعداد القوائم المالية. وفي حين ضرورة الخبرة في هذا المجال، لا يتحمل المُقيم المسؤولية عن القيم العادلة النهائية المدرجة في القوائم المالية، وتتحمل الإدارة مسؤولية النظر في مدخلات المُقيم إلى جانب المعلومات الأخرى ذات الصلة وممارسة الحكم لتحديد القيمة العادلة المناسبة.

وفي النهاية، تتحمل الإدارة المسؤولية الكاملة عن دقة القوائم المالية واكتمالها.

2 دور المدقق المستقل

2.1 تتمثل مسؤولية المدقق في تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على أدلة مناسبة وكافية ليتمكن من التوصل إلى استنتاجات معقولة يستند إليها رأي التدقيق وتقريره، ويمكن أن تشمل إجراءات الحصول على أدلة التدقيق الفحص والملاحظة والتأكيد وإعادة الحساب وإعادة الأداء والإجراءات التحليلية، غالباً في مجموعة ما، بالإضافة إلى الاستفسار.

2.2 يجب على المدقق الحصول على "تأكيد معقول" بأن القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية وبالتالي تقدم صورة "حقيقية وعادلة" لوضع المنشأة المعدة للتقارير، ويعد التأكيد المعقول مستوى عالياً ولكنه ليس مطلقاً من التأكيد، نظراً للقيود المتأصلة في التدقيق لكثير من الأدلة التي يستخلص منها المدققون استنتاجاتهم ويبنون عليها آراءهم هي مقنعة وليست قاطعة.

عند تقييم الأدلة، يُطلب من المدققين تطبيق الشك المهني في الوصول إلى حكم حول ما إذا كان ذلك الدليل ذا صلة وموثوقاً وكافياً ومناسباً.

2.3 تماشياً مع هدف "التأكيد المعقول"، يطبق المدققون أيضاً مفهوم الأهمية النسبية في أداء عملهم، وبموجب معظم أطر إعداد التقارير المالية تعتبر الأخطاء (بما في ذلك الإغفالات) جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول، أو بشكل فردي أو في مجموعها، أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المتخذة بناءً على القوائم المالية.

2.4 يظل المدققون مسؤولين وحدهم عن رأي التدقيق في جميع الأوقات، بغض النظر عن درجة استخدام عمل الخبير كدليل تدقيق.

3 المُقيّم كخبير للإدارة

3.1 بموجب المعايير الدولية للتدقيق، يمكن أن يكون خبير الإدارة إما فرداً أو منظمة، ويمكن أن يكون إما موظفاً (في حالة الفرد) أو متعاقداً مع المنشأة المعدة للتقارير.

3.2 إذا كانت المعلومات التي سيتم استخدامها كدليل تدقيق قد تم إعدادها باستخدام عمل خبير الإدارة، فسيحتاج المدقق إلى النظر في أهمية عمل الخبير وتقييمه، مع مراعاة:

- كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير.
- فهم عمل الخبير.
- مدى ملاءمة عمل الخبير كدليل على "الإثبات ذي الصلة" (في هذا السياق المحدد، رأي التقييم).

3.3 عند قبول تكليف لتقديم تقييم (تقييمات) لإعداد التقارير المالية، يجب على المُقيمين تحديد ما إذا كان قد يُطلب منهم مناقشة/التقييم (التقييمات) مع مدققي العمل، وإذا كان الأمر كذلك يجب تضمين ذلك في شروط تعاقدهم.

3.4 من الواضح أنه، من وجهة نظر المدقق، قد يكون هناك تهديد أكبر محتمل لموضوعية المُقيّم من خلال كونه موظفاً في المنشأة بدلاً من أن يكون متعاقداً معها بشكل مستقل. هذا أمر يجب أن تضعه كل من المنشأة والخبير في اعتبارهما.

3.5 تشمل الاعتبارات الأخرى التي سيحتاج المدقق إلى أخذها في الاعتبار ما يلي:

- مدى صلة ومعقولية نتائج أو استنتاجات الخبير، واتساقها مع الأدلة الأخرى، وما إذا كان قد تم عكسها بشكل مناسب في القوائم المالية.
- مدى صلة ومعقولية أي افتراضات أو طرق مهمة.
- مدى صلة واكتمال ودقة البيانات المصدرية المهمة المستخدمة.
- ما إذا كان المُقيّم قد مارس الشك المهني المناسب في تقييم المعلومات المقدمة له والتي اعتمد عليها) يرجى الاطلاع على [المعيار المهني 2 الفقرة 1.5](#)).

3.6 تعتمد طبيعة وتوقيت ومدى إجراءات التدقيق لتقييم هذه المعايير المختلفة على عدة عوامل. في جوهرها تتعلق بـ:

- طبيعة علاقة عمل وتعاقّد المُقيّم مع المنشأة.
- نطاق عمل المُقيّم ومدى الرقابة على ذلك العمل من قبل المنشأة.
- المعايير المهنية للمُقيّم وكيفية تنظيمها.
- مخاطر الخطأ المؤثر على القيمة.
- ما الأدلة البديلة المتاحة (للمدقق)؟

4 المُقيّم كخبير للمدقق

4.1 يمكن أن يكون خبير المدقق أيضاً داخلياً أو خارجياً، وقد يكون الخبير شريكاً أو موظفاً في شركة المدقق أو إحدى شركات شبكة ما، بما في ذلك الموظف المؤقت، وعندما لا تمتلك شركة التدقيق قدرات داخلية، أو تختار تكملة مواردها، فقد يتم تعيين خبير خارجي.

4.2 في جميع الحالات، سيحتاج المدقق إلى التحقق من كفاءة وقدرات وموضوعية المُقيّم للغرض ذي الصلة، وسيشمل ذلك التحقق من أي تضارب محتمل أو فعلي في المصالح.

4.3 من الضروري أن تكون شروط التعاقد واضحة خاصة فيما يتعلق بـ:

- أدوار ومسؤوليات كل من المدقق والخبير.
- طبيعة ونطاق وأهداف العمل نفسه.
- ترتيبات التواصل بين الطرفين.

4.4 بشكل عام تنطبق معايير مماثلة كما في الفقرة 3.6، فيما يتعلق باعتماد المدقق على عمل الخبير.

4.5 في معظم الحالات، لن يُطلب من الخبير المدقق تقديم رأي مستقل عن القيمة، بافتراض أنهم يمكنهم تلبية المعايير اللازمة للقيام بذلك، ولكن بدلاً من ذلك سيُطلب منهم التركيز على أمور مثل نهج التقييم والأدلة المعتمد عليها والافتراضات المستخدمة. ونلفت الانتباه إلى متطلبات [المعيار المهني 2 القسم 6](#) بشأن الافتراضات.

5 طلبات المدقق واستجابة المُقيّم

5.1 من مصلحة المنشأة المعدة للتقارير بشكل عام تسهيل عملية التدقيق والتعامل بشكل مناسب مع طلبات المعلومات أو التوضيح. عند العمل كخبير للإدارة، يُتوقع من المُقيّم دعم المنشأة في هذا الهدف (مع الحفاظ على موضوعيته)، ولكن هناك بعض النقاط التي سيحتاج مثل هذا الخبير إلى مراعاتها، ولأسباب واضحة عند العمل كخبير للمدقق لا تنشأ مثل هذه التحفظات، حيث توجد علاقة مباشرة (تعاقدية) بين المُقيّم والمدقق.

5.2 تؤكد المشورة القانونية التي حصل عليها المعهد (المطبقة في المملكة المتحدة فقط) أنه لا توجد علاقة قانونية بين المدقق والمُقيّم الخارجي للشركة الذي يعمل كخبير للإدارة، وإذا لم تنص شروط/التعاقد على المناقشة مع المدقق يجب على المُقيّم أولاً الحصول على إذن العميل قبل الإفصاح عن المعلومات السرية، وتعديل شروط/التعاقد لتعكس أي نطاق إضافي حسب الضرورة. ولا ينطبق هذا على المُقيّم الداخلي للشركة، الذي هو مسؤول في الشركة، وبالتالي يجب عليه التعاون.

5.3 ومع ذلك إذا رفض المُقيّم الخارجي للشركة التعاون، فقد يشكل ذلك قيداً على نطاق عمل المدقق، وقد يؤدي ذلك بالتالي إلى قيام المدقق بتعديل أي تقرير عن الحسابات والإشارة إلى أنه لم يكن من الممكن الحصول على جميع المعلومات والتوضيحات اللازمة لتحقيق التأكيد المعقول المطلوب.

5.4 وعندما يكون التعاون مع مدقق حسابات العميل ضمن نطاق تعليمات المُقيّم يجب على المُقيّم التعاون بشكل معقول ومسؤول معهم، على سبيل المثال من خلال تقديم تفاصيل المدخلات والافتراضات الرئيسية المعتمدة، والأساس المنطقي للتقييم المذكور.

5.5 لتجنب أي خرق لواجب السرية يجب الحصول على تعليمات خطية من العميل قبل التعاون مع أي طلب من المدققين، وتجدر الإشارة إلى أن المدقق لا يمكنه إجبار المُقيّم من جانب واحد على الكشف عن معلومات سرية، وعند الضرورة يجب الحصول على إذن المديرين لتجاوز أي التزامات بالسرية في عقد المُقيّم مع الشركة، ويجب على المُقيّمين أيضاً مراعاة [المعيار المهني 2 الفقرات 3.5-3.8](#) [والقسم 4.5 من "الأدلة المقارنة في تقييم العقارات"](#) الصادر عن المعهد عند استخدام بيانات سرية لدعم التقييم.

5.6 نظراً لأن دور المدقق هو فهم نهج المُقيّم ومنهجيته وأي أدلة مستخدمة في تكوين رأي عن القيمة يحتاج المُقيّم إلى القدرة على تقديم معلومات كافية لدعم رأيه، وغالباً ما يتم ذكر أي أدلة ومنهجية في تقرير التقييم.

ومع ذلك، في حالة المحافظ الكبيرة، قد لا يكون التعليق المفصل على الأدلة والأسلوب لكل عقار ممكناً ضمن تقرير التقييم، وفي مثل هذه الحالات يجب على المُقيمين النظر في إدراج جدول موجز للتقييم يسرد بيانات الإيجار والمدخلات الرئيسة للتقييم، على سبيل المثال: إيجار السوق والشواغر ومعدل العائد.

5.7 يُعد التعليق على سبب أي تغيير في القيمة منذ فترة التقرير الأخيرة مفيداً (قد يكون هذا ببساطة حركة السوق أو عقد إيجار جديد، على سبيل المثال).

5.8 قبل إصدار التقرير يجب أن يكون المُقيم مستعداً أيضاً لتوجيه انتباه المدقق، ومناقشة حسب الاقتضاء، الأمور المتعلقة بالتقييم التي قد يكون لها تأثير على التدقيق ومسؤوليات المدقق، وهو أمر مهم لأنه في معظم الاختصاصات القضائية من غير القانوني الإدلاء ببيان للمدقق يكون مضللاً أو زائفاً أو خادعاً عن علم أو تهور، وبالإضافة إلى ذلك، ستكون هناك مناسبات سيرحب فيها المُقيم بفرصة التحقق من المعلومات والافتراضات ذات الصلة بالتقييمات، وفي بعض الحالات يمكن أن تكون المناقشة بين المدقق والمُقيم قبل أن يبدأ الأخير في تنفيذ تعليمات المنشأة الخاضعة للتدقيق مفيدة للطرفين، وستساعد في الإنجاز السلس للتدقيق، ويجب على المُقيم الذي يعمل كخبير للإدارة الحفاظ على اتصال جيد مع عميله لضمان عدم وجود سوء فهم فيما يتعلق بالامتثال للقانون والحفاظ على السرية.

5.9 سيتم اختيار بعض العقارات من قبل المدققين للمراجعة المفصلة، وعادةً ما تكون المعلومات التالية مطلوبة:

أ. وصف موجز لكل عقار يتضمن تعليقاً على الجودة والموقع وخصائص التقييم المهمة الأخرى التي تؤثر على القيمة، وفي بعض الأحيان يمكن العثور على هذا في تقارير نموذجية من صفحة واحدة مقدمة للعميل بالفعل، والتي يمكن مشاركتها مع المدققين لتجنب العمل الإضافي.

ب. الأدلة الرئيسة لكل عقار أو قطاع والتي تستخدم لإعلام مدخلات التقييم المستخدمة، مثل: إيجار السوق المقدر، والدخل الآخر، ومعدلات الخصم، والعوائد، وما إلى ذلك.

ضمان الموثوقية

نحن -المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)- بصفتنا هيئة مهنية معتمدة يقودها الأعضاء وتعمل للصالح العام، فإننا نلتزم بأعلى المعايير الفنية والأخلاقية.

نحن مصدر الإلهام بالاحترافية- ما يقودنا إلى تعزيز المعرفة- وتوفير الدعم لأعضائنا عبر الأسواق العالمية للمساهمة بشكل فعال لصالح المجتمع. نحن ننظم أعضائنا بشكل مستقل في إدارة الأراضي والعقارات والإنشاءات والبنية التحتية، ويدعم عملنا مع الآخرين ممارساتهم المهنية ويمهد الطريق لبيئة طبيعية ومبنية مستدامة ومرنة وشاملة للجميع.

الاستفسارات العامة

contactrics@rics.org

دعم المرشحين

candidatesupport@rics.org

rics.org

