



المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

# قواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها

## الفهرس

3	..... الفصل الأول: الأحكام والقواعد العامة
4	..... الفصل الثاني: العلاقة بين المقيّم المعتمد والعميل
6	..... الفصل الثالث: تعامل المقيّم المعتمد مع غير العميل
7	..... الفصل الرابع: تعامل المقيم المعتمد مع الإعلام
7	..... الفصل الخامس: منشآت التقييم
8	..... الفصل السادس: التعاون مع الإدارة المختصة
8	..... الفصل السابع: الأحكام الختامية

## الفصل الأول: الأحكام والقواعد العامة

### المادة الأولى

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية المعاني الموضحة أمام كل منها: ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- أ- **النظام:** نظام المقيمين المعتمدين.
- ب- **اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.
- ج- **القواعد:** قواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها.
- د- **الهيئة:** الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- هـ- **الإدارة المختصة:** إدارة الرقابة بالهيئة.
- و- **المهنة:** مهنة التقييم.
- ز- **الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم:** تشمل أحكام النظام، واللائحة، والقواعد، والمعايير، والدليل، والقرارات والتعليمات الصادرة عن الهيئة المتعلقة بالمهنة.
- ح- **المقيم المعتمد:** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة المهنة وفقاً للنظام.
- ط- **منشأة التقييم:** المنشأة الفردية أو الشركة المهنية المستوفية للاشتراطات النظامية المتعلقة بممارسة مهنة التقييم.
- ي- **تقرير التقييم:** الوثيقة التي يصدرها المقيم المعتمد لعملائه، مُتضمنة نتيجة التقييم، ومستوفيةً للالتزامات المقيم المعتمد المبينة في النظام واللائحة والدليل، ومتوافقةً مع معايير التقييم المعتمدة.
- ك- **العميل:** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يُكلّف المقيم بأداء مهمة التقييم.

### المادة الثانية

تهدف القواعد إلى تحقيق الآتي:

1. تطوير مهنة التقييم والارتقاء بها، ورفع مستوى العاملين فيها.
2. ضبط مسؤولية المقيّم المعتمد في ممارسته لمهنته، وتوضيح مسؤولياته تجاه المشاركون معه في إعداد تقرير التقييم، وتجاه عملائه، وزملائه، والعاملين معه، والجهات الرسمية، والمجتمع.
3. تعزيز الحماية النظامية للمقيّم المعتمد ولعملائه وللأطراف الأخرى ذوات العلاقة.
4. تعزيز مبادئ الشفافية والمسؤولية في ممارسات المقيّم المعتمد المهنية.
5. رفع كفاءة أداء منظومة التقييم؛ بزيادة مستوى الاحتراف المهني فيها.

### المادة الثالثة

يحافظ المقيّم المعتمد على شرف المهنة ومكانتها، ولا يتصرف بما يخل بثقة الناس به أو بالمهنة.

### المادة الرابعة

يظهر المقيّم المعتمد - أثناء مزاولته المهنة - بالزي المناسب، ويحترم المظهر المهني العام، ولا يخالف العرف.

## المادة الخامسة

يتحلّى المقيّم المعتمد في سلوكه بالشرف والاستقامة والنزاهة على المستوى الشخصي حتى خارج نطاق مزاولته للمهنة.

## المادة السادسة

يحرص المقيّم المعتمد على التطوير والتعليم المهني المستمر، ويتابع ما يستجد على الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، بما يمكنه من مزاولتها بأقصى درجات المهنية، متجنباً الخطأ والتقصير.

## المادة السابعة

لا يجوز للمقيّم المعتمد مزاوله المهنة إذا صدر في حقه قرار نهائي بالإيقاف.

## المادة الثامنة

يلتزم المقيم المعتمد بتضمين تقرير التقييم النهائي الصادر عنه -بحد أدنى- المتطلبات الواردة في نموذج التقرير المعتمد بهذا الخصوص.

## المادة التاسعة

1. يجب على المقيم المعتمد إعداد ملف متكامل لكل تقرير تقييم نهائي صادر عنه، بما يشمل التقارير المكتوبة والمراسلات والمذكرات والمستندات والمعلومات والبيانات، والمعاينات، والمصادر، والطرق المستخدمة والتحليل، والحسابات، وبيان لكافة الإجراءات التي تم اتخاذها لدعم وتأكيد صحة نتيجة التقييم.
2. يجب أن يكون الملف المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة، معداً للفحص والمراجعة، بحيث يوضح المراحل التي مر بها المقيم المعتمد للوصول إلى نتيجة التقييم، ومبيناً لجميع المعلومات والبيانات والإجراءات التي تمت لإعداد تقرير التقييم، بما يتفق مع الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.
3. على المقيم المعتمد الاحتفاظ بملف العمل المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة، لمدة عشر سنوات من تاريخ إصدار تقريره النهائي.

## الفصل الثاني: العلاقة بين المقيّم المعتمد والعميل

## المادة العاشرة

يتأكد المقيّم المعتمد - قبل الموافقة على القيام بالعمل - من الآتي:

1. قدرته واستعداده لأداء الأعمال في الوقت المحدد.
2. قدرة منشأته والعمالين فيها، على القيام بأعمال التقييم على الوجه المطلوب وفقاً للأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بأعمال المعاينة.
3. عدم تعارض المصالح مع العميل ذي الصلة بالعمل المطلوب، أو بالأصل محل التقييم، وفق ما تحدده الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.

## المادة الحادية عشرة

يؤدي المقيم المعتمد أعمال التقييم من خلال عقد مكتوب تحدد فيه التزامات وواجبات وحقوق أطرافه، على أن يتضمن - بحد أدنى - المتطلبات الواردة في نموذج التعاقد المعتمد بهذا الخصوص.

## المادة الثانية عشرة

لا يجوز للمقيّم المعتمد القيام بأي من الآتي:

1. أعمال لا يستلزمها تنفيذ العقد، لزيادة التكاليف على العميل.
2. تقديم قيمة، أو الوعد بتحديد قيمة للأصل محل التقييم، قبل إعداد تقريره وفقاً للأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.
3. ربط تحديد أتعاب التقييم بقيمة الأصل محل التقييم.
4. تحصيل أتعابه أو قبولها من غير عميله إلا بموافقة مكتوبة مسبقة من العميل.

## المادة الثالثة عشرة

1. يلتزم المقيّم المعتمد بأحكام العقد الموقع مع عميله، وبالأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.
2. يبذل المقيّم المعتمد العناية الواجبة والجهد المعقول في أدائه لعمله، والدقة والسرعة وفقاً لنطاق التعاقد وللأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.
3. لا تخل -في جميع الأحوال- طلبات العميل أو غيره، بالتزامات المقيّم المعتمد الواردة في الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.

## المادة الرابعة عشرة

لا يجوز للمقيّم المعتمد خداع العميل أو استغلال جهله أو ثقته بأي صورة كانت، ومن ذلك تحقيق مكاسب شخصية غير مشروعة، واستخدام معلومات العميل الشخصية بما يضر العميل، والتصرف في الحقوق المتنازع عليها لصالح المقيّم المعتمد، أو تحقيق ربح غير مشروع من العلاقة التعاقدية مع العميل.

## المادة الخامسة عشرة

يؤثّق المقيّم المعتمد ما يزود به من قبل العميل من بيانات ومعلومات ومستندات ونحوها، مما يتصل بأعمال التقييم، ويوضح ذلك في تقريره؛ وذلك لتلافي أي تفسير خاطئ، أو اختلاف مستقبلي، ولا يعفي ذلك التوثيق من التزام المقيم المعتمد بالتحقق من صحة تلك البيانات والمعلومات وموثوقيتها.

## المادة السادسة عشرة

يحيط المقيّم المعتمد العميل بالمستجدات المؤثرة في نطاق العمل المتعلق بتقرير التقييم، ويحصل على موافقته المكتوبة على أي تعديل في النطاق.

## المادة السابعة عشرة

يجب على المقيّم المعتمد المحافظة على سرية جميع المعلومات المتعلقة بعملية التقييم ومعلومات العميل ومستنداته، ولا يفشيها أو يفصح عنها بأي شكل من الأشكال حتى بعد انتهاء التعاقد، وألا يُطلع أحداً عليها، **إلا في الأحوال الآتية في حدود ما يتحقق به الغرض:**

1. موافقة العميل المكتوبة على الإفصاح.
2. ما يستلزمه دفاع المقيم المعتمد عن نفسه ضد أي دعوى أو شكوى.
3. بناءً على طلب من الجهات الرسمية المختصة.

## المادة الثامنة عشرة

دون إخلال بالمسؤولية المدنية؛ لا يعد إخلالاً بالسلوك المهني اعتذار المقيّم المعتمد عن الاستمرار في تنفيذ عملية التقييم قبل إتمامها، إذا أدى الاستمرار في عملية التقييم إلى مخالفة الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، أو كان الاعتذار لسبب مشروع، على أن يبلغ العميل بذلك بوقت كاف، بما يجنبه الأضرار المحتملة نتيجة ذلك.

## الفصل الثالث: تعامل المقيّم المعتمد مع غير العميل

## المادة التاسعة عشرة

يلتزم المقيّم المعتمد في تعامله مع عملائه وغيرهم بالاحترام، ولا يستخدم مهنته في إيذائهم بأي صورة من صور الإيذاء، بما في ذلك استغلالهم أو ابتزازهم.

## المادة العشرون

يتعامل المقيّم المعتمد مع زملاء المهنة باللباقة والاحترام والتعاون وفقاً لأصول المهنة، ولا يعتدي عليهم بأي صور الاعتداء، مادياً أو معنوياً، شفويّاً أو كتابياً في وسائل الإعلام والاتصال أو غيرها.

## المادة الحادية والعشرون

مع مراعاة الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، لا يجوز للمقيّم المعتمد التواصل -دون حاجة مهنية- بشأن التقييم مع من تكون له مصلحة من التقييم، عدا العميل.

## الفصل الرابع: تعامل المقيم المعتمد مع الإعلام

### المادة الثانية والعشرون

يلتزم المقيم المعتمد في حال مشاركته في وسائل الإعلام والإعلان بما في ذلك وسائل النشر الإلكتروني بالآتي:

1. الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.
2. المحافظة على خصوصية عملائه أو غيرهم، وسرية معلوماتهم وبياناتهم.
3. عدم استخدام شعار الهيئة الرسمي في الإعلان والدعاية لنفسه أو لمنشأته.
4. تجنب ممارسة أي صورة من صور التضليل أو التزييف أو الخداع، وما لا يليق بشرف المهنة.
5. عدم الإساءة بشكل مباشر أو غير مباشر للسلطات العامة أو التشكيك فيها بأي صورة من الصور.
6. ألا ينشر بيانات ومعلومات تقارير التقييم دون إذن الجهة المختصة.
7. أن يظهر بالزي المناسب الذي لا يخالف العرف، ويحترم المظهر المهني العام.

### المادة الثالثة والعشرون

عند إعلان المقيم المعتمد عن نفسه بطريق مباشر أو غير مباشر، فعليه مراعاة ما يلي:

1. ألا يكون الإعلان مضللاً أو كاذباً أو مخادعاً، كالتضليل في الإشارة لتأهيل المقيم المعتمد وخبراته.
2. ألا يخالف الإعلان القواعد أو أصول المهنة وشرفها، أو إعطاء إشارات مسيئة لأعمال المقيمين الآخرين.
3. ألا ينتهك خصوصية عملائه أو غيرهم، وسرية معلوماتهم وبياناتهم.
4. ألا يمس الإعلان المهنة أو الهيئة، بما يسهم في زعزعة الثقة أو إضعافها.
5. ألا يخالف الإعلان أي تعليمات أو ضوابط تضعها الهيئة.

## الفصل الخامس: منشآت التقييم

### المادة الرابعة والعشرون

على منشأة التقييم أن تتخذ موقفاً لائقاً بالمهنة، وأن تضع في مكان بارز الترخيص الممنوح لها.

### المادة الخامسة والعشرون

على المقيم المعتمد، ومنشأة التقييم، والالتزام بالقواعد، واتخاذ ما يكفل الالتزام بها من إجراءات وسياسات وما في حكمها، وإطلاع جميع العاملين عليها -بمن فيهم المشاركون في عملية التقييم والعاملون في المنشأة- والتحقق من التزامهم بها ومراقبة ذلك.

## المادة السادسة والعشرون

يلتزم المقيّم المعتمد بالوفاء بحقوق المتعاملين معه، والعاملين في منشأته، ويكون قدوة حسنة لهم، ويقدم لهم النصح والإرشاد، وينقل لهم المعرفة والخبرة، وينمي قدراتهم ويساعدهم على تحسين أدائهم، ويلتزم في تعامله معهم بالأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، والأنظمة ذات الصلة.

## المادة السابعة والعشرون

دون الإخلال بما قضت به المادة (السابعة عشرة) من النظام، والمعايير المحاسبية والأنظمة ذات الصلة، على منشأة التقييم الاحتفاظ بجميع سجلاتها ومستنداتها والوثائق والبيانات لجميع التعاملات المالية الخاصة بها، مدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ انتهاء العملية أو قفل الحساب.

## الفصل السادس: التعاون مع الإدارة المختصة

### المادة الثامنة والعشرون

يلتزم المقيّم المعتمد، وجميع العاملين في منشأة التقييم، بالتعاون التام مع الإدارة المختصة لتحقيق أغراض الرقابة، وتسهيل مهامهم، وتزويدهم بما يطلبونه من بيانات ومستندات تتصل بمهامهم الرقابية.

### المادة التاسعة والعشرون

يلتزم المقيّم المعتمد، وجميع العاملين في منشأة التقييم، بإبلاغ الإدارة المختصة عن أي مخالفة للأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، أو في حال طلب من أي منهم -عند ممارسته للمهنة- التلاعب أو الاحتيال أو التأثير بطريقة غير مشروعة في تقرير التقييم.

## الفصل السابع: الأحكام الختامية

### المادة الثلاثون

دون الإخلال بالمسؤولية المدنية والجزائية، يكون المقيّم المعتمد مسؤولاً عن مخالفة القواعد، سواء صدرت منه، أو بتوجيهه، أو إقراره.

### المادة الحادية والثلاثون

تسري أحكام القواعد على المقيم المعتمد، وأعضاء الهيئة، وجميع العاملين في المهنة -بحسب الأحوال-.



### المادة الثانية والثلاثون

تطبق أحكام المادة (الثانية والثلاثون) من النظام على كل من يخالف القواعد.

### المادة الثالثة والثلاثون

تضع الإدارة المختصة الأدلة الإجرائية والنماذج اللازمة للعمل بهذه القواعد.

### المادة الرابعة والثلاثون

تنشر القواعد في الجريدة الرسمية، ويعمل بها بعد مضي (ثلاثين) يوماً من تاريخ نشرها.

