الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

رقم الصادر:415
التاريخ: 1448/05/16 هـ - 2026/10/27 م
المرفقات:0

415

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers
(188)

الموضوع: متطلبات التقرير وملف العمل.

تعميم للمقيّمين المعتمدين والعاملين في منشآت التقييم

متطلبات التقرير وملف العمل

إشارةً إلى ما نصت عليه المادة (الثامنة والعشرون/٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المقيّمين المعتمدين الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم (١٠٧) وتاريخ ١٤٤٥/٠١/٢٨هـ، والتي نصت على أنه "تنفيذاً لما نصت عليه المادة (الخامسة عشرة) من النظام من وجوب تقيّد المقيّم المعتمد بالواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة، فإنه يجب على المقيّم المعتمد مزاولة المهنة وفقاً لما يلي: "إعداد ملف عمل 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"، وما نصت عليه المادة (الثامنة والعشرون/٨) من اللائحة التنفيذية للنظام من أنه: "يجب أن يكون الملف المشار إليه في الفقرة (٧) من هذه المادة، معداً للفحص والمراجعة، بحيث يوضح المراحل التي مر بها المقيّم المعتمد للوصول إلى نتيجة التقييم، ومبيناً لجميع المعلومات والبيانات والإجراءات التي تمت لإعداد تقرير التقييم، بما يتفق مع الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، ويلتزم المقيّم المعتمد بالاحتفاظ بملف العمل المشار إليه لمدة عشر سنوات من تاريخ إصدار تقريره النهائي"، وما نصت عليه المادة (الثامنة والعشرون/١٧) من اللائحة التنفيذية للنظام: "العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المبلغة له من الهيئة".

وحيث إن جودة تقارير التقييم وملفات العمل تُعد من الركائز الأساسية لتعزيز موثوقية أعمال التقييم وقابليتها للمراجعة والتحقق، فإن الهيئة تؤكد على جميع المقيّمين المعتمدين ضرورة الالتزام بالمتطلبات النظامية والمهنية الصادرة والمعتمدة من الهيئة عند إعداد تقارير التقييم وحفظ ملفات العمل، وذلك في فرع تقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة، والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة، وبما يتناسب مع طبيعة الأصل محل التقييم ونطاق المهمة، وفق الآتي:

أولاً: متطلبات تقرير التقييم

يجب أن يكون تقرير التقييم مستوفيًا لنموذج الحد الأدنى لتقرير التقييم المعتمد الصادر بالقرار الإداري رقم (٥٨٦) وتاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٢٠م (المنشور على موقع الهيئة الإلكتروني)، وبما يتوافق مع معايير التقييم المعتمدة والتعليمات الصادرة من الهيئة، على أن يتضمن التقرير كامل البيانات والمعلومات المتعلقة بالأصل ونطاق المهمة، مع إرفاق الصور والمستندات الداعمة ذات العلاقة.

التصنيف: عام

كما تؤكد الهيئة على أهمية أن تكون نتيجة التقييم مدعومة بتحليل مهني كافٍ، وألا يقتصر التقرير على عرض النتيجة النهائية دون بيان المنهجية والإجراءات المهنية التي تم اتباعها للوصول إليها، بما يتيح فهم الأسس التي بُني عليها الرأي المهني والنتيجة النهائية.

ثانيا: متطلبات ملف العمل

يجب على المقيّم المعتمد الاحتفاظ بملف عمل منظم ومتكامل، ويشتمل على كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بكل مهمة تقييم، بحيث يكون كافيًا لإثبات الأعمال والإجراءات المهنية التي تم تنفيذها، ويدعم الرأي المهني والنتيجة النهائية الواردة في تقرير التقييم، ويشمل ملف العمل -بحسب طبيعة مهمة التقييم ونوع الأصل محل التقييم ونطاق العمل- ما يلي على سبيل المثال لا الحصر: (عقد تقديم خدمات التقييم، ونطاق العمل المعتمد، بيانات العميل، والمستخدمين المقصودين، والغرض من التقييم، والمستندات والوثائق النظامية أو الفنية أو المالية ذات العلاقة بالأصل محل التقييم، وبيانات المعاينة وما يثبت تاريخها ونطاقها والصور والملاحظات الميدانية المرتبطة بها، ومصادر البيانات المستخدمة بما في ذلك بيانات السوق والمقارنات والعقود والإيجارات والتكاليف أو أي بيانات مالية أو تشغيلية ذات صلة، والتحليلات والحسابات التي استند إليها المقيم للوصول إلى النتيجة النهائية، ومبررات اختيار أساليب وطرق التقييم المستخدمة، ومبررات استبعاد الأساليب الأخرى عند عدم ملاءمتها مع الأصل وأساس القيمة والاستخدام المقصود أو عدم توفر البيانات اللازمة لتطبيقه، والمراسلات والملاحظات الجوهرية المتبادلة مع العميل أو الأطراف ذات العلاقة، وأي افتراضات أو افتراضات خاصة أو قيود أو تحفظات أثرت في التقييم، ونسخة من تقرير التقييم النهائي وأي نسخ أو مرفقات مؤيدة له).

وتؤكد الهيئة أن ملف العمل لا يقتصر على تجميع المستندات فقط، بل يجب أن يعكس الإجراءات المهنية التي قام بها المقيم، والتحقق من البيانات، والتحليلات والأحكام المهنية التي مارسها، وأسباب الترجيح، بما يتيح تتبع مراحل الوصول إلى الرأي المهني والنتيجة النهائية، كما تؤكد الهيئة أن عدم استيفاء متطلبات نموذج الحد الأدنى لتقرير التقييم المعتمد، أو عدم الاحتفاظ بملف عمل كافٍ ومؤيد للنتيجة على نحو ما تقدم بيانه، يُعد من الممارسات المهنية غير السليمة المؤثرة على موثوقية التقرير وقابليته للمراجعة والتحقق.

كما تؤكد الهيئة أن الالتزام بما ورد أعلاه يُعد التزاماً مهنياً ونظامياً واجب التقيد به من قبل المقيّمين المعتمدين، وأن أي مخالفة أو قصور في ذلك يعرّض مرتكبها لاتخاذ الإجراءات النظامية المقررة وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

التصنيف: عام