الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

رقم الصادر:414
التاريخ: 1448/05/16 هـ - 2026/10/27 م
المرفقات:0

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الموضوع: موثوقية المعلومات.

تعميم للمقيّمين المعتمدين ومنشآت التقييم

موثوقية المعلومات

إشارةً إلى ما نصّت عليه المادة (الثامنة والعشرون/١٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المقيّمين المعتمدين، الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم (١٠٧) وتاريخ ١٤٤٥/٠١/٢٨هـ، والمتضمنة أن: "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: ١٧- العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المُبلَّغة له من الهيئة".

ونظراً لما يوجبه معيار التقييم الدولي (١٠٤-البيانات) بشأن البيانات والمدخلات، وما تضمنه نموذج الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير تقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة، والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة من العناصر المهنية والمتطلبات التي تتعلق بطبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم، والمدخلات الرئيسة المستخدمة في التقييم؛ ونظرًا لأهمية هذه البيانات والمعلومات والمدخلات في بناء أساليب التقييم والتحليلات والنتائج التي يتوصل إليها المقيم، وبناءً على ما رصدته الهيئة من الحاجة إلى التأكيد على اشتمال تقرير التقييم على البيانات اللازمة ومصدرها والمعلومات المستخدمة عند إعداده.

وعليه، تؤكد الهيئة على جميع المقيّمين المعتمدين والمشاركين في إعداد تقارير التقييم بتحديد البيانات والمعلومات والمدخلات اللازمة لأعمال التقييم، وبيان مصدرها والتحقق من موثوقيتها وملاءمتها لطبيعة الأصل، وأساس القيمة والاستخدام المقصود وتوثيقها بصورة واضحة في تقرير التقييم، ومنها – على سبيل المثال لا الحصر – الآتي:

أولاً) فيما يتعلق بفرع تقييم العقار:

١- عند تطبيق أسلوب السوق يجب أن تتضمن المقارنات المستخدمة كافة البيانات الموثقة التالية (رقم الإعلان وتاريخه، مصدر الإعلان، رقم التواصل مع المعلن، صور للموقع والمقارنات، رقم الإحداثي، رقم الصفقة وتاريخها، مصدر الصفقات).

التصنيف: عام

٢- عند استخدام أسلوب الدخل يجب أن تتضمن (بيانات دخل العقار، بيانات ومصادر معدل الخصم والرسملة والنمو للتدفقات النقدية، وبيانات المصاريف التشغيلية والإدارية، ومعدلات الإشغال والإشغار وأي إيرادات أخرى تؤثر على القيمة).

٣- عند استخدام أسلوب التكلفة يجب أن تتضمن (مصادر تكاليف البناء المباشرة وغير المباشرة، بيانات مسطحات البناء، المخططات الإنشائية، ومعدل الإهلاك والتقادم).

على أن تتم مقارنة تلك البيانات بالمؤشرات والبيانات السوقية ذات العلاقة، والتأكد من دقة مخرجاتها وملاءمتها للاستخدام المقصود، بما يضمن الوصول إلى القيمة بشكل دقيق للأصل محل التقييم، مع ضرورة الإفصاح عن أي قيود جوهرية في البيانات أو مصادرها قد تؤثر في نتيجة التقييم.

ثانياً) فيما يتعلق بفروع التقييم الأخرى فتراعى المتطلبات الخاصة بكل فرع فيما يتعلق بالبيانات والمعلومات والمدخلات المستخدمة في أعمال التقييم ومصادرها، مع التحقق من موثوقيتها وتوثيقها بصورة واضحة في تقرير التقييم. واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة الواردة في معيار التقييم الدولي (١٠٤-البيانات)، ومتطلبات العناصر المهنية الفقرتين (11) و (21) من نموذج الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير التقييم عند إعداد تقارير التقييم، بما يضمن الوصول إلى القيمة بشكل دقيق للأصل محل التقييم.

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