الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

رقم الصادر:413
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: اختيار أساليب التقييم.

تعميم للمقيّمين المعتمدين ومنشآت التقييم

اختيار أساليب التقييم

إشارةً إلى ما نصت عليه المادة (الثامنة والعشرون/١٧) 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: ١٧. العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المبلغة له من الهيئة"، وما نصت عليه الفقرة رقم (١٩) من العناصر المهنية الواردة في نموذج الحد الأدنى لتقرير التقييم المعتمد بالقرار الإداري رقم ٥٨٦ وتاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٢٠م، والتي نصت على أنه "يجب على المقيّم المعتمد استخدام أسلوب أو أكثر من الأساليب الرئيسة للتقييم وهي: (أ- أسلوب السوق. ب- أسلوب الدخل. ج- أسلوب التكلفة.) ويندرج تحت كل أسلوب عدة طرق، ويحدد الأسلوب والطريقة المناسبة بناءً على غرض التقييم وأساس القيمة بشكل رئيس مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وظروف الأصل وملكيته، ويجب أن يستعرض تقرير التقييم أسباب استخدام الأسلوب والطريقة المشار لهما في التقرير، وأن يقدم تبريرات مقنعة وواضحة".

عليه تؤكد الهيئة على ضرورة التزام المقيّمين المعتمدين عند اختيار أسلوب أو أساليب التقييم الاستناد إلى معايير التقييم المعتمدة ونموذج الحد الأدنى لتقرير التقييم المعتمد، وبما يتناسب مع طبيعة الأصل محل التقييم والاستخدام المقصود وأساس وفرضية القيمة المستخدمة وفقاً لما يلي:

أولاً: ينبغي إعطاء الأهمية لأسلوب السوق متى ما توافرت البيانات والمعلومات والمؤشرات الكافية والموثوقة لتطبيقه، وبما يعكس القيمة السوقية محل التقييم.

ثانياً: ينبغي إعطاء أولوية لأسلوب الدخل عندما تكون قدرة الأصل محل التقييم هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة، وعندما تكون قدرة الأصل محل التقييم إحدى العوامل المؤثرة على القيمة، ينبغي على المقيّم المعتمد دعمه بأسلوب آخر مناسب، وعلى وجه الخصوص أسلوب السوق

التصنيف: عام

متى ما كان قابلاً للتطبيق، مع بيان أوجه الترجيح بين الأساليب المستخدمة بشكل واضح ومبرر في التقرير.

ثالثاً: يقتصر استخدام أسلوب التكلفة على الحالات التي تنطبق عليها الاعتبارات الواردة في الفقرة رقم (٤٠-٢) من المعيار (١٠٣- أساليب التقييم)، ومن ذلك عدم توليد الأصل للدخل بشكل مباشر أو تعذر تطبيق أسلوبي السوق والدخل بصورة مجدية مع طبيعة الأصل محل التقييم، مع تبرير ذلك في تقريره وبيان أسباب عدم الاعتماد على أسلوبي السوق والدخل بشكل واضح.

رابعاً: تُعد مسؤولية اختيار أسلوب أو أساليب التقييم من المسؤوليات المهنية للمقيّم المعتمد، ولا يجوز تفويضه أو إخضاعه لرغبة العميل، ويتحمل المقيّم المعتمد كامل المسؤولية عن مبررات الاختيار ومدى ملاءمته للأصل محل التقييم والاستخدام المقصود وأساس وفرضية القيمة المستخدمة والبيانات الموثوقة، وفي حال طلب العميل اختيار أسلوب محدد لا يتفق مع رأي المقيّم المعتمد، فيجب بيان ذلك في التقرير مع إيضاح مصطلح أن أساس القيمة خاصة بالعميل.

خامساً: ينبغي على المقيّم المعتمد والعاملين في منشآت التقييم تطبيق المعيار (٤١٠ - العقارات التطويرية) عند تقييم العقارات التطويرية وفقاً لما نصت عليه الفقرة رقم (٢٠-١) من المعيار (٤١٠ - العقارات التطويرية).

وتؤكد 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