الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers
رقم الصادر:412
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: تقارير التقييم لمنتج تمويل البناء الذاتي.

تعميم للمقيّمين المعتمدين ومنشآت التقييم

تقارير التقييم لمنتج تمويل البناء الذاتي

إشارةً إلى ما نصت عليه المادة (الثامنة والعشرون/١٦) 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: ١٦- الالتزام – بالحد الأدنى – الوارد في نموذجي تقرير التقييم وعقد تقديم خدمات التقييم. ١٧- العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المُبلَّغة له من الهيئة".

وبناءً على ما لاحظته الهيئة في عدد من تقارير التقييم المُعدّة لغرض (تمويل البناء الذاتي) من الحاجة إلى التأكيد على التقيّد بالأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، وعلى الأخص الالتزام بنموذج الحد الأدنى لتقرير التقييم المعتمد الصادر بالقرار الإداري رقم (٥٨٦) وتاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٢٠م، المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقارير التقييم.

وحرصاً من الهيئة على تطبيق تلك المتطلبات في تقارير التقييم المُعدّة لغرض (تمويل البناء الذاتي)، فإن الهيئة تؤكد على التقيد بالآتي:

١. الالتزام بنموذج الحد الأدنى لتقرير التقييم المعتمد الصادر بالقرار الإداري رقم (٥٨٦) وتاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٢٠م (المنشور على موقع الهيئة الإلكتروني).
٢. تقييم الأصل بناءً على وضعه الراهن عند تاريخ المعاينة.
٣. تطبيق أساليب التقييم وفقاً لواقع الأصل في تاريخ المعاينة، وعلى سبيل المثال لا الحصر:

أ. إذا كان الأصل عند المعاينة أرضاً فضاءً (قبل بدء المرحلة الأولى)، يتم تقييم الأصل بالاعتماد على أسلوب السوق والالتزام بمتطلباته المهنية.

ب. إذا كان العقار قد شيّد جزئياً (تحت الإنشاء/عظم) أو مكتمل البناء، يتم تقييم العقار وفق الأسلوب الملائم المتوافق مع طبيعة الأصل، وأساس القيمة، والاستخدام المقصود، بناءً على توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة، ويُراعى أن يقوم المقيم المعتمد بتطبيق الأسلوب

والطريقة المناسبة لكل مرحلة من مراحل تطوير أو بناء الأصل، وأن يتأكد من ملاءمتهما للحالة القائمة للأصل في تاريخ المعاينة بما يحقق متطلبات التقييم.

وبعد الالتزام بمتطلبات هذا التعميم والأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، يمكن أن يوضح المقيّم المعتمد في تقرير التقييم مدى اكتمال المرحلة المُحدّدة من عدمها؛ تلبية لمتطلبات الجهة المستفيدة.

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