

قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

اعتمدت بقرار مجلس إدارة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم [23/م/40/5] وتاريخ 1445/1/6 هـ الموافق 2023/7/24 م



الفصل الأول: الأحكام والقواعد العامة

المادة الأولى

- 1- يكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذه القواعد المعاني المبينة أمام كل منها في المادة [الأولى] من نظام المقيمين المعتمدين، الصادر بالمرسوم الملكي رقم [م/43] وتاريخ 1433/7/9هـ وتعديلاته، والمعاني المبينة أمام كل منها في المادة [الأولى] من اللائحة التنفيذية للنظام.
- 2- يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أيما وردت في هذه القواعد- المعاني الموضحة أمام كل منها؛ ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:
 - أ- القواعد: قواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها.
 - ب- الإدارة المختصة: إدارة الرقابة بالهيئة.

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 المشارك 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 - بالزّي المناسب، ويحترم المظهر المهني العام، ولا يخالف العرف.

المادة الخامسة

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

المادة السادسة

يحرص المقيّم المعتمد على التطوير وتطبيق أحكام قواعد التعليم 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

1. يحظر على المقيّم المعتمد قبول أي عمل للتقييم يخالف الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، وعلى الأخص في الحالات الآتية:
 - أ- تقييم أي أصل إذا كان مالكاً له أو شريكاً في ملكيته أو راعياً في ذلك أو كانت له مصلحة به - مباشرة أو غير مباشرة - كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو مُموّلاً لتملكه.
 - ب- تقييم أي أصل إذا كان بينه وبين مالكة أو أحد الشركاء فيه أو أحد أعضاء مجلس إدارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.
 - ج- تقييم أي أصل لعميل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلاليتته بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - د- تقييم أي أصل مملوكٍ لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً، أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها أو أحد الشركاء فيها أو أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو ناظراً لأحد أوقافها.
 - هـ- تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل في الموضوع ذاته إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء.
2. يجب على المقيّم المعتمد - قبل قبول مهمة التقييم - التحقق من التزام جميع المشاركين معه في هذه المهمة من القائمين بأعمال التقييم في منشأته بأحكام الفقرة [1] من هذه المادة، واستبدال من يتعذر التزامه بأيّ من ذلك.

الفصل الثاني: العلاقة بين المقيّم المعتمد والعميل

المادة التاسعة

- يتأكد المقيّم المعتمد - قبل الموافقة على القيام بالعمل - من الآتي:
1. قدرته واستعداده لأداء الأعمال في الوقت المحدد.
 2. قدرة منشأته والعاملين 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 العاشرة

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 الحادية 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 الثانية 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 الثالثة عشرة

يوثق 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 مستقبلاً، ولا يعفي ذلك التوثيق من التزام المقيم المعتمد بالتحقق من صحة تلك البيانات والمعلومات وموثوقيتها.

المادة الرابعة عشرة

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

المادة الخامسة 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 السادسة 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 السابعة 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 الثامنة عشرة

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 التاسعة عشرة

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 العشرون

يلتزم المقيّم 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 الحادية والعشرون

عند إعلان المقيّم 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 المقيّم المعتمد وخبراته.
2. ألا يخالف الإعلان القواعد أو أصول المهنة وشرفها، أو إعطاء إشارات مسيئة لأعمال المقيّمين 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 الثانية والعشرون

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

المادة الثالثة والعشرون

على المقيّم المعتمد، ومنشأة التقييم، الالتزام 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 الرابعة 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 الخامسة 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 السادسة والعشرون

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

المادة السابعة 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 الثامنة والعشرون

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

المادة التاسعة والعشرون

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

المادة الثلاثون

تطبق أحكام المادة [الثانية والثلاثون] من النظام على كل من يخالف القواعد.

المادة الحادية والثلاثون

تضع الإدارة المختصة الأدلة الإجرائية والنماذج اللازمة للعمل بهذه القواعد.

المادة الثانية والثلاثون

تحل هذه القواعد محل قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها، الصادرة بقرار المجلس رقم [23/م/39/7] وتاريخ 1444/9/11هـ، وتلغي كل ما يتعارض معها من أحكام.

المادة الثالثة والثلاثون

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

