

تقيّم
TAQEEM

- عن الهيئة:

نظراً للحاجة الملحة للارتقاء بمهنة التقييم في المملكة، والتي تعتبر من أهم عناصر حفظ مدخرات واصل المال العام فقد صدر نظام المقيمين المعتمدين بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ (١٤٣٣/٧/٩هـ) الذي يعرف عملية التقييم بأنها عملية تحديد القيمة العادلة للعقارات، أو المنشآت الاقتصادية، أو المعدات والممتلكات على اختلاف أنواعها، لغرض محدد.

وتكمن أهمية مهنة التقييم في حاجة معظم القطاعات مثل البنوك وشركات التأمين والشركات العقارية واجهزة الدولة المعنية بنزع الملكيات على مساعدتها في اتخاذ القرارات الاقتصادية المهمة كقرار الشراء والبيع والاستحواذ والاندماج وتقسيم الشركات والإرث وفض النزاعات والتعويضات وتحديد جدوى الاستثمارات وإحلالها ونحوه.

مجلس الإدارة

أ. سليمان بن عبد الرحمن القويز
محافظ المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية



د. توفيق بن فوزان الربيعة
وزير التجارة والصناعة – رئيس المجلس



أ. عبدالله بن عبدالرحمن الصالح
ممثل عن وزارة الشؤون البلدية والقروية



الشيخ. فهد بن جار الله الجار الله
وكيل وزارة العدل لشؤون التوثيق



أ. ناصر بن محمد السبيعي
مقيم ممارس للمهنة



أ. حمود بن إبراهيم النزه
المستشار الإداري لمعالي وزير المالية



أ. محمد بن يسلم باجر
ممثل عن مجلس الغرف التجارية والصناعية
السعودية



د. ناصر بن محمد السعدون
ممثل عن وزارة التعليم العالي



أ. سعد بن محمد التويم
مقيم ممارس للمهنة



د. أحمد بن عبد الله المغامس
أمين عام الهيئة السعودية للمحاسبين
القانونيين



مزاولة المهنة

- لا يحق لأي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية مزاولة مهنة التقييم في أي فرع من فروع التقييم ما لم يكن مرخصاً له بمزاولة المهنة في الفرع نفسه .
- ينشأ في الوزارة سجل لكل فرع من فروع التقييم تقييد فيه أسماء المقيمين المعتمدين إذا كانوا أشخاصاً ذوي صفة طبيعية ، أما إذا كانوا أشخاصاً ذوي صفة اعتبارية فيسجلون - بالإضافة إلى ذلك - في سجل الشركات المهنية بالوزارة ، ويخضعون في ذلك لأحكام نظام الشركات المهنية .

القيد في السجل - الشروط

- ١- أن يكون سعودي الجنسية .
- ٢- أن يكون كامل الأهلية .
- ٣- حسن السيرة والسلوك ، وغير محكوم عليه بحد شرعي ، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .
- ٤- لديه خبرة عملية في التقييم في الفرع الذي يطلب الترخيص لمزاويلته ، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .
- ٥- عضواً أساسياً في الهيئة .

تحدد اللائحة التنفيذية أعمال التقييم التي يرى مجلس إدارة الهيئة ضرورة توافر مدة إضافية من الخبرة لمزاويلتها ولا تدخل مدة الإيقاف المنصوص عليها في هذا النظام في حساب تلك المدة .

التزامات المقيم المعتمد

- يجب أن يوقع المقيم المعتمد نفسه تقارير التقييم التي يصدرها إذا كان المقيم شخصاً ذا صفة طبيعية ، أما إذا كان ذا صفة اعتبارية فيجب أن يوقع الشريك الذي شارك في التقييم ، أو أشرف عليه فعلاً ، ولا يجوز إنابة شخص آخر بالتوقيع .
- يجب على المقيم المعتمد التقيد بسلوك المهنة وآدابها ، معايير التقييم ، والمعايير الفنية التي تصدرها الهيئة ، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة ، ويجب عليه أيضاً موافاة الوزارة والهيئة بأي معلومة تطلبها للتأكد من أدائه لعمله وفقاً لهذا النظام .
- يلتزم العضو الأساسي بحضور برامج التعليم المهني وفق ما تحدده الهيئة .

التزامات المقيم المعتمد

- على المقيم المعتمد في جميع الأحوال الاحتفاظ بجميع ما يتعلق بالتقييم والبيانات والمستندات الورقية والإلكترونية التي يقدمها العملاء لمدة عشر سنوات من تاريخ إصدار تقريره النهائي ، وفي حال رفع دعوى لها صلة بذلك فعليه أن يحتفظ بجميع ما ذكر حتى صدور حكم نهائي فيها .
- على المقيم المعتمد المحافظة على سرية جميع المعلومات المتعلقة بعملية التقييم ، وألا يطلع عليها أحد إلا بناءً على موافقة خطية من العميل ، أو بناءً على طلب الجهات الرسمية المختصة .
- يسأل المقيم المعتمد إذا كان شخصاً ذا صفة طبيعية عن تعويض الضرر الذي يصيب العميل أو الغير بسبب الأخطاء الواقعة منه في أداء عمله ، أما إذا كان شخصاً ذا صفة اعتبارية فتكون المسؤولية تضامنية بين الشركاء .
- يجب على المقيم المعتمد أن يفصح عن أي مصلحة له مباشرة أو غير مباشرة فيما يطلب منه تقييمه ، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التي يجب على المقيم المعتمد عدم قبول العمل فيها .

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

- تضمن النظام إنشاء (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) .
- تتمتع بشخصية اعتبارية ، وتكون غير هادفة للربح ، ولها ميزانية مستقلة ، وتعمل تحت إشراف الوزارة ، ويكون مقرها مدينة الرياض ، ولها أن تنشئ مكاتب تابعة لها داخل المملكة .

• أهدافها :

- ١ - إعداد وتطوير واعتماد معايير موحدة لفروع التقييم مجتمعة ، ومعايير لكل فرع من فروعها .
- ٢ - وضع القواعد العامة اللازمة لامتحان الحصول على شهادة الزمالة لكل فرع من فروع التقييم .
- ٣ - تنظيم دورات التعليم المهني المستمر لتطوير مستوى المنتمين إلى المهنة ، والمشاركة في الندوات واللجان المحلية والدولية المتعلقة بمهنة التقييم .
- ٤ - إعداد البحوث والدراسات وإصدار الدوريات والكتب الخاصة بالتقييم وما يتصل به .
- ٥ - وضع الإجراءات المناسبة للرقابة الميدانية ، للتأكد من قيام المقيم المعتمد بتطبيق معايير التقييم .

المخالفات

تتولى المحكمة المختصة النظر في القضايا الناشئة عن ارتكاب أي من مخالفات النظام بالإضافة إلى المخالفات التالية :

- ١ - مزاوله مهنة التقييم دون الحصول على ترخيص .
- ٢ - مزاوله مهنة التقييم بعد إلغاء الترخيص أو شطبه أو انتهائه ولم يتبع الإجراءات اللازمة للتجديد .
- ٣ - فتح أو انشاء أو إدارة مكتب لمزاوله التقييم دون الترخيص .
- ٤ - تقديم بيانات غير مطابقة للحقيقة أو استعمال طرق غير مشروعة كان من نتائجها منحه ترخيصاً لمزاوله مهنة التقييم أو أدت إلى تجديد الترخيص .
- ٥ - استعمال وسيلة من وسائل الدعاية يكون من شأنها حمل الجمهور على الاعتقاد بأحقيته في مزاوله مهنة التقييم خلافاً للحقيقة .
- ٦ - انتحال لقب من الألقاب التي تطلق عادة على مزاولي مهنة التقييم .

عقوبات مخالفة النظام

- ١ - الإنذار .
 - ٢ - اللوم .
 - ٣ - الإيقاف من ممارسة المهنة مدة لا تزيد على سنة .
 - ٤ - غرامة مالية لا تتجاوز ٢٠٠,٠٠٠ ريال .
 - ٥ - إلغاء الترخيص .
 - ٦ - شطب قيد المخالف من سجل المقيمين المعتمدين .
 - ٧ - السجن مدة لا تتجاوز سنة واحدة .
- في حال صدور قرار قطعي بعقوبة الإيقاف ، أو إلغاء الترخيص ، أو الشطب ، تصفى على نفقة من صدر بحقه هذا القرار جميع المعاملات المعلقة لديه ، والحقوق والالتزامات المترتبة على ذلك .
- يجوز لمن ألغي ترخيصه أو شطب قيده أن يطلب الحصول على ترخيص جديد أو إعادة قيده بعد انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار إلغاء الترخيص أو الحكم بشطب القيد .

فروع التقييم

فرع العقارات

- جميع المصالح ، الحقوق ، والالتزامات المتعلقة بملكية العقارات بكل التحسينات المثبتة عليها بشكل دائم ، والملحقات التابعة المرتبطة بها . ومثال ذلك : التملك والتصرف في الملكية ، والرهن ، والتأمين ، ونزع الملكية ، والارتفاق ، والانتفاع

فرع المنشآت الاقتصادية

- منشآت الأعمال ، أو مصالح الملكية فيها على اختلاف حجومها ، سواء أكانت فردية أم شركات ، والحقوق والالتزامات المتعلقة بها ، وتقييم الأصول غير الملموسة ، مثل براءات الاختراع ، والعلامة التجارية والشهرة ، والملكية الفكرية

فرع المعدات والممتلكات المنقولة

- ويشمل على سبيل المثال : معدات النقل ، ومعدات البناء ، والأجهزة المكتبية ، ومحتويات المباني العامة ، وجميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بها

اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين (فرع تقييم العقار)

مزاولة المهنة وشروط الترخيص

- ١- أن يكون المتقدم سعودي الجنسية .
- ٢- أن يكون كامل الأهلية .
- ٣- أن يكون حسن السيرة والسلوك وغير محكوم عليه بحد أو بعقوبة في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه اعتباره .
- ٤- ألا يكون قد صدر ضده قرار تأديبي بالفصل من الخدمة الحكومية في السنوات الثلاث الأخيرة ، وألا يكون قد صدر ضده قراراً نافذاً من الهيئات الحكومية أو لجان الفصل في المنازعات لمخالفته الأنظمة أو اللوائح التنفيذية .
- ٥- أن يكون لديه خبرة عملية معتمدة من الهيئة في فرع تقييم العقار .
- ٦- أن يكون عضواً أساسياً في الهيئة .
- ٧- التفرغ الكامل لمزاولة مهنة التقييم ، ماعدا المهن والأعمال التي لا تتعارض مع ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الذي تصدره الهيئة ، وعلى المتقدم عند طلب القيد في السجل أن يفصح عن أي أعمال أو مهن يقوم بها أو يرغب في مزاولتها خلاف مهنة التقييم ، وتتولى لجنة القيد البت فيما إذا لم يكن هناك تعارض في الجمع بين مزاولة مهنة التقييم وممارسة النشاط المطلوب .

مزاولة المهنة وشروط الترخيص - تابع

- لا يجوز لأي شركة مزاولة مهنة التقييم ما لم يكن الشركاء أعضاء أساسيون في الهيئة وذلك قبل تاريخ ١٢/١٢/٢٠١٧، ويجب فصل نشاط مهنة التقييم عن أنشطة الشركة الأخرى بسجل مستقل .
- يجب على كل من يمارس مهنة تقييم العقار أن يحصل على صفة عضو أساسي (مؤقت) في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين قبل تاريخ ١٤٣٧/٣/٢٠ هـ الموافق ٢٠١٥/١٢/٣١ م.
- يجب على كل شركة مهنية تزاوّل مهنة تقييم العقار تصحيح أوضاعها وفقاً لما نص عليه النظام ولائحته التنفيذية قبل تاريخ ١٤٣٩/٣/١٣ هـ الموافق ٢٠١٧/١٢/١١ م.
- يجب ألا تقل نسبة عدد الكوادر البشرية السعودية في منشأة التقييم عن ٥٠% من عدد الممارسين للتقييم في المنشأة .
- يجب زيادة توطين الكوادر البشرية في مجال التقييم سنوياً بنسبة (٥%) على الأقل من إجمالي الكوادر إلى حين بلوغ نسبة (٧٥%) ، وللوزير تعديل هذه النسب حسب ما تقتضيه المصلحة .

التزامات المقيمين

- أن يبلغ الوزارة في حال تغيير عنوان مكتبه والهيئة بطريقة موثقة خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ (ثلاثين) يوماً من تاريخ تغيير هذا العنوان .
- أن يوقع المقيم بنفسه تقارير التقييم التي يصدرها إذا كان المقيم شخصاً ذو صفة طبيعية، أما إذا كان ذو صفة اعتبارية فيجب أن يوقع الشريك الذي شارك في التقييم أو أشرف عليه فعلاً ولا يجوز إنابة شخص آخر في التوقيع .
- حضور الحد الأدنى السنوي الذي تحدده الهيئة من عدد الساعات المعتمدة لبرامج التعليم المستمر في تخصصه، ويشمل ذلك حضور المؤتمرات والندوات وورش العمل .
- على المقيم أن يلتزم بمعايير التقييم التي تصدرها الهيئة .
- التأمين ضد الأخطار المهنية بما يتلاءم مع حجم ونطاق المسؤوليات المترتبة على أعمال التقييم التي يقوم بها.
- استخدام بوابة التقييم الالكترونية لتزويد الهيئة بالبيانات اللازمة ضمن نشاطه.

التزامات المقيمين - تابع

• لا يجوز للمقيم قبول العمل في تقييم أي عقار إذا كان مالكا له أو شريكاً في ملكيته أو راعباً في ذلك أو كانت له مصلحة مالية به مباشرة أم غير مباشرة-كأن يكون وسيطاً أو مستثمراً أو ممولاً لتملكه أو استجاره.

• لا يجوز للمقيم قبول أي عمل لتقييم العقار في المنشآت التي يكون له فيها أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة وعلى الأخص ما يلي :

- ١ - المنشأة التي يكون المقيم شريكاً أو قريباً إلى الدرجة الثالثة بدخول الغاية لأحد المؤسسين أو أحد أعضاء مجلس الإدارة .
- ٢ - المنشآت التي يساهم في تأسيسها أو التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو التي يقدم لها خدمات استشارية أو إدارية أو فنية سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر .
- ٣ - المنشآت التي يمتلك المقيم فيها أسهما ذات شأن خلال فترة تقييمه، وإذا قبل التقييم فعليه قبل البدء في التقييم التصرف في هذه الأسهم .
- ٤ - المنشآت التي يكون المقيم شريكاً لأحد موظفيها أو لأحد كبار الشركاء فيها أو شريكاً للشركة نفسها .
- ٥ - المنشآت التي يكون المقيم ناظراً لوقف أو وصياً على تركة لها حصة في تلك الشركات والمؤسسات .
- ٦ - الشركات التي تماثل أنشطتها التجارية أنشطة الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها، أو يكون في عضوية مجلس إدارتها أحد أقارب المقيم إلى الدرجة الثالثة .

التزامات المقيمين - تابع

• لا يجوز للمقيم على المقيم في حالة توقفه عن العمل سواء كان فرداً أو شريكاً في شركة مهنية لأي سبب من الأسباب بصورة مؤقتة أو نهائية فعليه اتباع الإجراءات التالية :

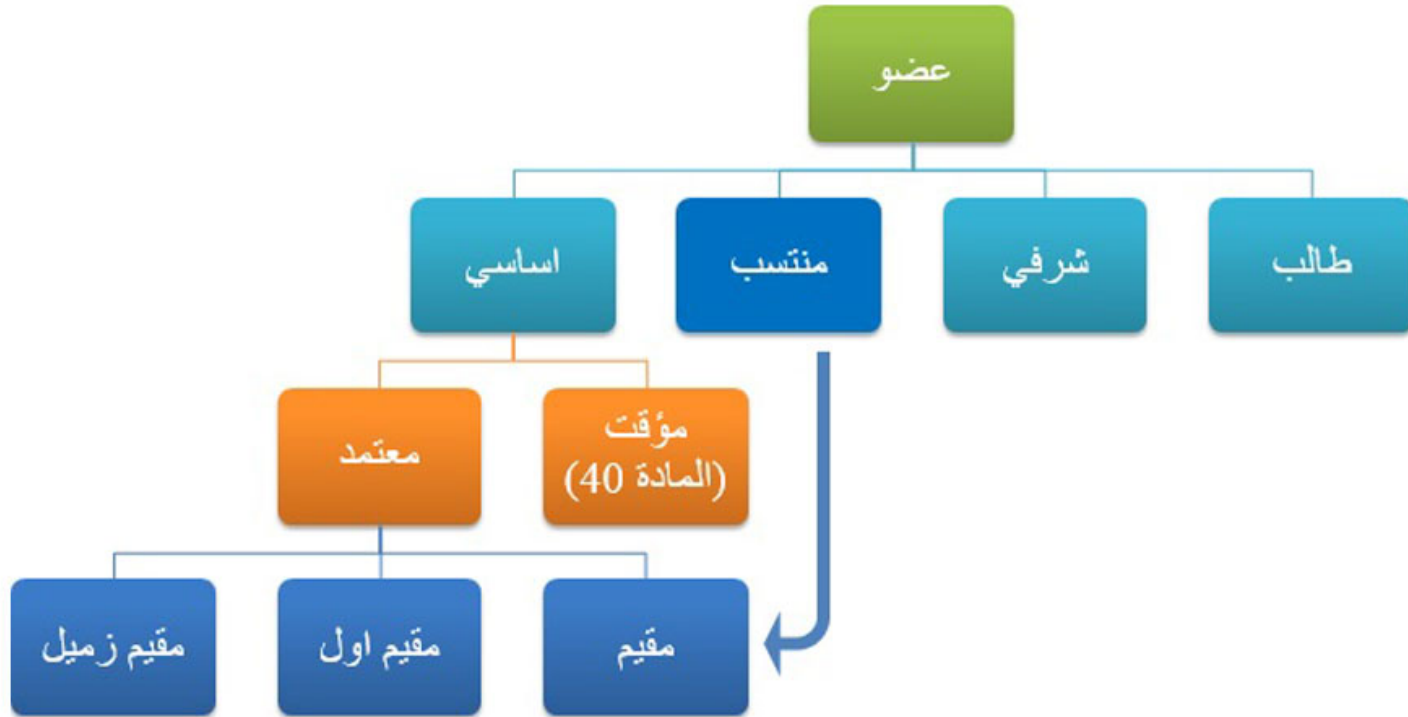
١- إخطار الوزارة بأسباب التوقف ومدته وذلك خلال ثلاثين يوماً التالية من تاريخ توقفه مع تزويد الهيئة بصورة منه .

٢- إخطار الهيئة بالعمليات التي يقوم بتقييمها والتي ستتأثر بفترة التوقف والإجراءات التي ستتخذ لحفظ حقوق عملائه والعاملين لديه وذلك خلال الثلاثين يوماً التالية لتاريخ توقفه، وأن ينسق مع الهيئة في كيفية معالجة الآثار المترتبة على توقفه .

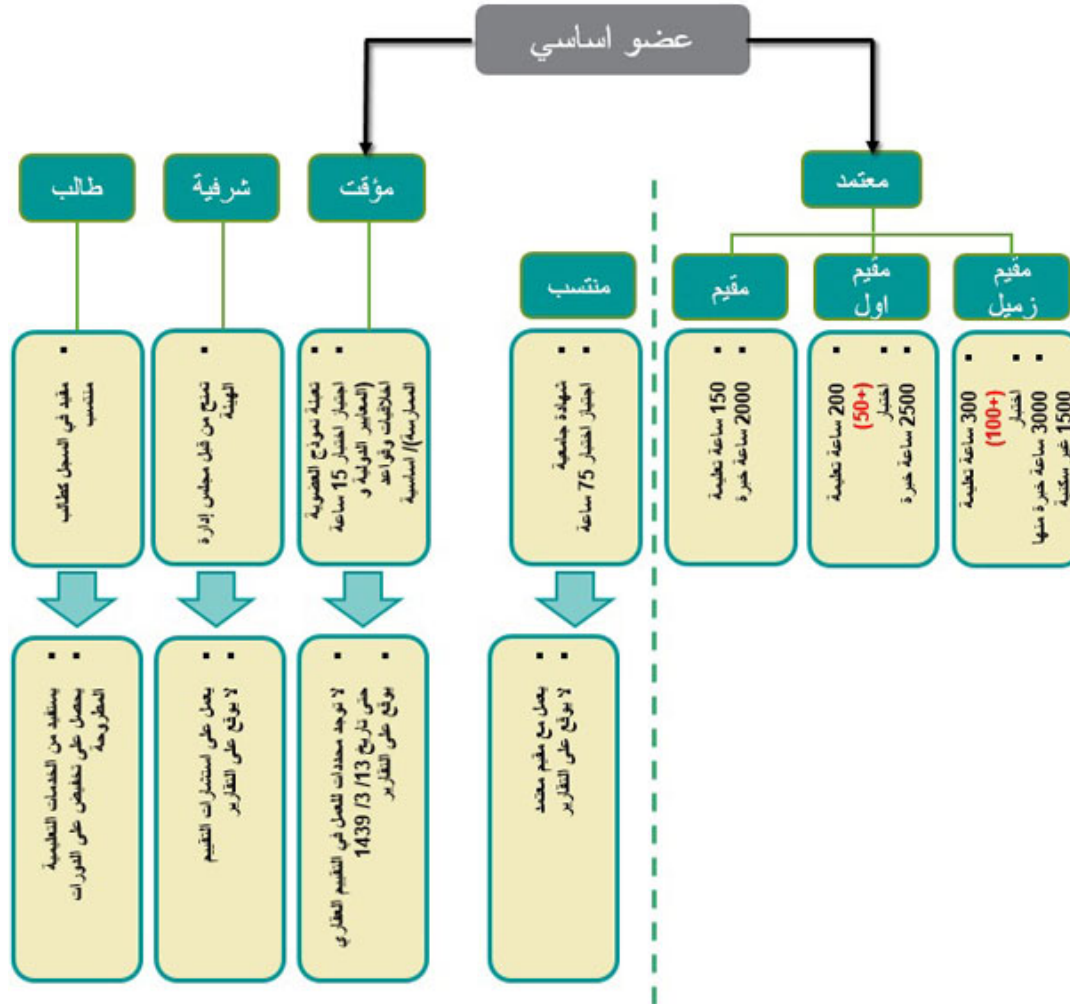
٣- قيام الشركاء الآخرين في الشركة المهنية عند توقف أحد الشركاء بصفة نهائية بتعديل عقد الشركة وفقاً لنظام الشركات المهنية وإبلاغ الهيئة بالإجراء الذي اتخذته الشركة في إسناد الأعمال التي يشرف عليها الشريك المتوقف إلى الشركاء الآخرين .

العضوية في الهيئة

العضوية في تقييم فرع العقار (حسب المادة 24 و 40)



نموذج الاعتماد المقترح لـ «تقييم» في فرع العقار



- متابعة تجهيز التقرير
- التواصل مع المقيمين
- الاسترشاد بالأسعار
- تقييم المقيمين
- الشكاوي

العمل



قاعدة بيانات

- تقارير عن أداء المقيمين
- تقارير عن كفاءة المقيمين
- تقارير عن عمليات التقييم
- مراقبة أداء المقيمين
- سجل ائتماني لعملاء التقييم

نماذج التقييم

- ملخص لعملية التقييم حسب المتطلبات المتوافقة مع المعايير والنماذج الدولية (معلومات مدخلة مسبقاً حسب الإمكان)
- نظام المعلومات الجغرافية
- أدوات الرسم
- الصور
- Bluebook
- MLS
- مستوى تقييم الزبائن

المقيمون

- تسجيل العضوية وصلاحيتها
- متطلبات التعليم المستمر
- متطلبات اختبارات الهيئة
- مستوى تقييم المقيم
- عدد ساعات الخبرة
- الشكاوى
- التدريب عن بعد
- الاختبارات والشهادات
- الإلكترونية
- الاعلانات
- CRM

Multiple listing Service (MLS) :

- وزارة العدل
- المكاتب العقارية
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (الأمانات)
- وزارة الداخلية

Bluebook:

- وزارة العدل
- المكاتب العقارية

- الفوائد المتوقعة من بناء الكتاب الاسترشادي للعقار (Bluebook):

- ١- توحيد معايير المقارنة لمختلف أنواع العقار
- ٢- إمكانية الاستفادة الحصول على قيمة استرشادية للعقار عن طريق المقارنة
- ٤- المساعدة في اتخاذ القرارات الاستثمارية العقارية

WWW.TAQEEM.GOV.SA