بسم الله الرحمن الرحيم

مؤسسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي

الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل

مؤسسة النقد العربي السعودي
الرقم : 371000061185
التاريخ : 1437/05/28
المرفقات :

تعميم

الموضوع: التزامات عملاء التقييم العقاري الخاضعين لإشراف ورقابة المؤسسة.

سعادة/ المُحترم

بعد التحية ،،

استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة للمؤسسة بموجب أحكام نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٣٨٦/٢/٢٢هـ، ونظام مراقبة شركات التأمين التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٢ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ، ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ، وبالإشارة إلى نظام المُقيّمين المُعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٣ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٩هـ ولائحته التنفيذية –فرع العقارات– الصادرة بقرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٥٣١ وتاريخ ١٤٣٥/٦/٣هـ، وحيث تُعد البنوك وشركات التمويل العقاري وشركات التأمين العاملة بالمملكة والمُرخصين من قبل المؤسسة بممارسة نشاط التمويل العقاري أو التأمين عملاء التقييم العقاري.

عليه؛ فإن المؤسسة تؤكد على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين الالتزام بما يأتي:

١. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين عدم التعامل مع ممارسي مهنة التقييم العقاري الذين لا يحملون بطاقة عضو أساسي في الهيئة السعودية للمُقيّمين المُعتمدين.

٢. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين حوكمة عملية التقييم بوضع آليات وضمانات لفصل إجراءات التمويل أو التأمين والعاملين فيها بالمنح أو الإصدار عن عملية التقييم، بدءاً من اختيار المقيمين وحتى استلام التقارير، بما في ذلك الآتي:

– وضع سياسة داخلية مكتوبة يتم على وفقها اختيار المُقيّمين العقاريين المُعتمدين الذين سوف يتم الاستعانة بخدماتهم.

– عدم السماح للموظفين المُختصين بمنح التمويل أو التأمين بإجراء أي اتصالات جوهرية مع المقيم، أو شركة التقييم، أو الشركة التي تدير التقييم، والتي لها علاقة أو تأثير على التقييم، أو المعلومات التي سيتم تقديمها عن

ص.ب: ٢٩٩٢ ، الرياض: ١١١٦٩ ، هاتف: ٤٦٦٢٠٢٠ ١١ ٩٦٦+ ، فاكس: ٤٦٦٢٤٨٨ ١١ ٩٦٦+

الأصل محل التقييم، وبما يكفل الاستقلالية التامة لأعمال التقييم ولضمان عدم وجود أي تعارض في المصالح أو زيادة في المخاطر.

٣. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين الذين لهم علاقة بعملية التقييم؛ أو أحد ممثليهم، أو وكلائهم، أو المتمول وطالب التأمين، أو أي طرف ثالث آخر، أو شريك نيابة عن الممول أو شركة التأمين؛ الامتناع عن التأثير أو محاولة التأثير على صياغة وإعداد التقارير والنتائج أو مراجعة التقييم من خلال الإكراه أو التواطؤ، أو الإغراء، أو الترهيب، أو بأي طريقة أخرى، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

أ) الامتناع أو التهديد بالامتناع عن دفع أتعاب إعداد تقرير التقييم في التوقيت المستحق، أو عن تقديم الأعمال التجارية للمقيم في المستقبل، أو التهديد بممارسة السلطة للتقليل من رتبته أو فصله، أو التهديد بإضافة المقيم إلى قائمة المقيمين المستبعدين من قبل البنك أو شركة التمويل أو شركة التأمين.

ب) الوعد صراحةً أو ضمناً بالاستمرار في التعاقد، أو بممارسة السلطة في مساعدة المُقيم للحصول على الترقيات، أو التعويضات المالية وغير المالية، بغرض التأثير على المُقيم أو شركة التقييم أو للتوصل إلى النتيجة القيمية الأولية المطلوبة.

ج) الطلب من المقيم أو شركة التقييم أن يقدم تقديراً محدداً سلفاً، أو مطالبته بوضع قيمة أثناء إعداد تقرير التقييم، أو مطالبته بتقديم القيم المقدرة أو المبيعات المقارنة في أي وقت قبل انتهاء المقيم من تقرير التقييم.

د) تزويد المقيم بالقيمة المتوقعة، أو المقدرة، أو المشجعة، أو المطلوبة للعقار محل التقييم، أو المبلغ المقترح، أو المبلغ المراد تمويله للمستفيد.

هـ) أي إجراء أو ممارسة تتعارض مع استقلالية المقيم وحياديته، أو أي انتهاك لنظام المقيمين المعتمدين أو لائحته التنفيذية (فرع تقييم العقارات).

و) الامتناع عن تحديد مدة زمنية غير كافية من قبل البنك أو شركة التمويل أو شركة التأمين لإنجاز تقييم العقارات، وبحيث تتناسب مع حجم العمل المطلوب تنفيذه وفقاً لشروط ومتطلبات معايير التقييم الدولية وبما لا يؤثر علي جودة ودقة النتائج.

٤. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين توفير المعلومات والمستندات الكافية عن الأصل محل التقييم.

٥. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين الامتناع عن إلزام المقيم باستخدام طرق محددة للتقييم.

٦. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين الامتناع عن طلب تقديم خطاب ضمان بنكي بقيم أكبر من حجم الأعمال التي يكلف بها القائم بأعمال التقييم.

ص.ب: ٢٩٩٢ ، الرياض: ١١١٦٩ ، هاتف: ٤٦٦٢٠٢٠ ١١ ٩٦٦+ ، فاكس: ٤٦٦٢٤٨٨ ١١ ٩٦٦+

بسم الله الرحمن الرحيم

مؤسسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي

الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل

٧. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين وضع إجراءات وشروط لقبول العقارات الممكن تمويلها أو تأمينها، وبحيث تشتمل على الآلية التي يتم من خلالها التأكد من صحة الملكية، والسلامة الانشائية للمبنى، وعلى أن يتحمل البنك وشركة التمويل وشركة التأمين كافة مسئوليتها وتكاليفها.

٨. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين ألا يربطوا أتعاب التقييم بمدى حجم العمل وكميته أثناء التعاقد مع المُقيم، وبما يضمن استقلالية وحيادية المقيم أو شركة التقييم أو الشركة التي تدير التقييم.

٩. يجب على شركات التأمين الامتناع عن إصدار وثيقة تأمين ضد الأخطار المهنية لذات المقيم العقاري الذي تتعامل معه في تقييم أي أصل عقاري مدة الوثيقة وذلك تلافياً لنشوء أي تعارض في المصالح.

١٠. يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين اللذين استقر في علمهم أن المقيم أو شركة التقييم تنتهك اللوائح والإجراءات المعمول بها؛ أو تمارس سلوك غير قانوني، أو فيه انتهاك لمعايير التقييم الدولية، أو لا يتماشى مع ميثاق آداب وسلوك ممارسة المهنة الصادر عن الهيئة، أو تقديم أداء دون المستوى المطلوب، أو سلوك غير لائق، أو غير مهني أو سبب جوهري؛ أن يحيطوا الهيئة السعودية للمقيمين المُعتمدين خلال ٣٠ يوماً كحد أقصى بإشعار خطي يُثبت تلك المُخالفة مع نسخة لكلٍ من المؤسسة والمقيم.

للإحاطة والالتزام بموجبه.

وتقبلوا تحياتي ،،،

فهد بن عبدالله المبارك

المحافظ

نطاق التوزيع:

- البنوك والمصارف العاملة بالمملكة.
- شركات التمويل.
- شركات التأمين.
- الإدارة العامة للشؤون القانونية.
- مركز التميز.

ص.ب: ٢٩٩٢ ، الرياض: ١١١٦٩ ، هاتف: ٤٦٦٢٠٢٠ ١١ ٩٦٦+ ، فاكس: ٤٦٦٢٤٨٨ ١١ ٩٦٦+