

الهيئة العامة للرقابة المالية

أمانة مجلس الإدارة

قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٢ لسنة ٢٠١٤

بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣

بشأن ضوابط الحد الأدنى لمشمولات تقرير التقييم ومنهجية إعداده

عن الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها أو عند تقييمها

بهدف حساب صافي قيمة أصول الصندوق

مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢

ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما ؛

وعلى قانون الإيداع والقيود المركزي للأوراق المالية الصادر بالقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠٠٠

ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٢ لسنة ٢٠٠٩ بإصدار النظام الأساسي

للهيئة العامة للرقابة المالية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ ؛

قرر :

(المادة الأولى)

تسرى الضوابط المرفقة بهذا القرار على التقارير المقدمة من خبراء التقييم العقاري

ومنهج إعداد تلك التقارير عن الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها من قبل مدير

الاستثمار للصندوق العقاري أو تقييمها من قبل شركات خدمات الإدارة لأغراض حساب

صافي قيمة الأصول .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة ،

ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره بالوقائع المصرية .

رئيس مجلس الإدارة

شريف سامي

ضوابط الحد الأدنى

لمشمولات تقرير التقييم ومنهجية إعداده عن الأصول العقارية

قبل شرائها أو بيعها أو عند تقييمها

بهدف حساب صافي قيمة أصول الصندوق

أولاً - منهج إعداد تقرير خبير التقييم العقاري :

تبدأ عملية التقييم بتحديد واضح لنطاق عمل خبير التقييم وذلك بالاتفاق مع الجهة المستفيدة من التقرير وتنتهى بإعداد تقرير التقييم وفق المتطلبات والشروط والأحكام المتفق عليها والمبينة فى نطاق العمل . وخلال فترة قيام خبير التقييم بمهامه يتبغى عليه بذل عناية الرجل الحريص للمعاينة والتحقق العينى للأصل محل التقييم شاملاً كافة الأماكن والخدمات المرتبطة ، وكذلك الاطلاع على كافة المستندات والعقود والتقارير التى من شأنها أن تؤثر على الأصل أو قيمته ، وجمع وتحليل كافة البيانات والمعلومات ذات الصلة . هذا ويجب أن يكون التقرير :

(أ) واضحاً ودقيقاً ومكتوباً بأسلوب غير مضلل .

(ب) محتوياً على المعلومات الكافية لتمكين المعنيين به من فهمه بشكل صحيح .

(ج) كاشفاً عن أى فروض عادية أو استثنائية أو شروط إضافية أو اعتبارات محددة

تؤثر على التقييم والقيمة . وعلى أن يتضمن جميع الافتراضات التى ستؤخذ

فى الاعتبار عند التقييم وكتابة التقرير، سواء كانت تلك الفروض هى أمور

مقبولة وشائعة الاستخدام فى الواقع العملى أو جاءت وفق ظروف خاصة

مع توضيحها ومبررات استخدامها .

ثانياً - الحد الأدنى لمحتويات تقرير خبير التقييم العقاري :

١ - خطاب التسليم :

وهو الخطاب الموجه من الخبير إلى العميل ويكون خارج التقرير ويحتوى على كافة

بيانات العقار من عنوان ووصف قانونى ونوع القيمة المطلوب تحديدها والتقدير النهائى ،

بالإضافة إلى شهادات الخبير المهنية . كما يوضح عدد نسخ التقرير التى سيتم

تسليمه للعميل .

٢ - الموضوع :

تلخيص لخطاب التكليف المقدم من العميل والذي يوضح بيانات العقار وطبيعة الملكية ونوع القيمة المطلوب تحديدها .

٣ - أسس إعداد التقييم :

تبين الطريقة أو الطرق المستخدمة في حساب القيمة المطلوبة وبالتالي تحدد نوع التقييم « كامل ومنصل أم محدود » .

٤ - ملكية العقار :

توضح بشكل قاطع نوع الملكية « تامة أو منقوصة » ووضع التسجيل أو قرار التخصيص الصادر له من إحدى الجهات المختصة في الدولة، أو استناده إلى حكم صحة ونفاذ ومدى تحميله برهن أو بحق ارتفاق أو بحق منفعة .

٥ - المعاينة وصلاحيات التقرير :

توضح تاريخ المعاينة ومدة صلاحية استخدام القيمة السوقية المستنتجة بالتقرير والتي تعتمد على حالة استقرار وتقلبات السوق .

٦ - وصف العقار :

وصف كاف للموقع الجغرافي للأصل حتى يتم تمييزه بوضوح مثل : العنوان ، ورقم قطعة الأرض ، وأي علامات أخرى مميزة . وكذلك بيانات التسجيل لدى الشهر العقاري أو بيانات قرار التخصيص الساري والصادر من إحدى الجهات المختصة في الدولة .

الغرض من الاستخدام الحالي للأصل سكني ، مكتبي ، صناعي ، تخزيني ، فندقى تجارى ، وغيرها من الأغراض .

وصف الأصل العقارى ذاته مثل : عمره الزمنى ، رسم تخطيطى ، المساحة الإجمالية ، المساحة الصافية القابلة للإيجار ، التقسيم الحالى لأغراض الاستخدام .

إذا كان الأصل العقارى مؤجراً يتم توضيح معدل الإشغال ، الفترة المحددة لعقد التأجير ، طريقة انتهاء عقد التأجير، بنود أى إيجار من الباطن ومدته (إن وجد) .
المرافق المزود بها العقار .

بيان أى حقوق مرتبطة بالأصل أو أى قيود أو مخاطر تؤثر على الأصل محل التقييم أو قيمته .

الموقف الضريبي للعقار ومن ضمنه الضريبة العقارية .

٧ - تحديد القيمة السوقية الحالية للعقار:

يحدد خبير التقييم طريقة التقييم المناسبة وذلك بعد الأخذ فى الاعتبار الغرض من التقييم ، والطرق والمناهج الشائع استخدامها (ومنها : طريقة حساب التكلفة ، طريقة رسمة الدخل ، طريقة البيع المشابهة) ، ومدى توافر البيانات والمعلومات اللازمة لكل طريقة منها . وفى حالة عدم توافر المعلومات اللازمة لاستخدام طريقة واحدة للتوصل إلى قيمة نهائية موثوق بها ، ينبغى الاعتماد على أكثر من طريقة للتقييم للتوصل إلى قيم استرشادية يتم تحليلها والمفاضلة بينها للتوصل إلى قيمة نهائية مع ذكر مبررات تحديدها ، مثل اختيار القيمة الأكثر تحفظاً أو متوسط القيم الناتجة عن طرق التقييم التى تم استخدامها .

٨ - الخلاصة :

تشمل تلخيصاً للنقاط الهامة بالتقرير وخلاصة النتائج .

٩ - محددات التقرير :

هى الاشتراطات والمحددات العامة التى تم الأخذ بها عند إعداد التقرير وتشمل :

تعريف القيمة .

الاشتراطات المحددة للتقرير .

٣٠. الوقائع المصرية - العدد ١٠٥ في ١٠ مايو سنة ٢٠١٤

١٠ - شهادة الخبير :

- أن الخبير قد قام شخصياً بمعاينة العقار والعقارات المقارنة (إن وجدت) .
- الخبير لا يوجد لديه أى اهتمام حالى أو مستقبلى بالعقار سواء شخصية أو مادية .
- أتعاب الخبير لا تعتمد على قيمة التقييم أو التقرير .
- أن التحليل والنتائج لا يحدها سوى المحددات الواردة بالتقرير .
- عدم تواجد أشخاص - خلاف من ورد ذكرهم بالتقرير - لهم علاقة بأى جزء هام من التقييم أو التقرير .

١١ - الملاحق :

مجموعة المستندات المكملة للتقرير والتي تم استخدامها والرجوع إليها عند تحديد

القيمة للعقار مثل :

- خطاب التكليف .
- مستندات العقار .
- صور المعاينة لموقع العقار .
- شهادة خبير التقييم المهنية .