بسم الله الرحمن الرحيم

بنك السودان المركزي

العنوان التلغرافي : البنك – تعنون المراسلات برسم المحافظ – ص . ب 313

التاريخ/13/ رجب 1432هـ الموافق:2011/6/14 م

النمرة : ب س /أ ع ت ت جـ م/ ش م

منشورات الإدارة العامة لتنظيم وتنمية الجهاز المصرفي

منشور رقم (2011/1)

الموضوع : تقييم وإعادة تقييم الأراضي والعقارات والمنشات لأغراض منح التمويل

بالإشارة إلى المـوضوع أعـلاه وفى إطار الجهود الرامية إلى تقوية الأسس والضوابط الخاصة بعملية تقييم وإعادة تقييم الاراضي والعقارات والمنشات لأغراض منح التمويل المصرفي فقد تقرر الآتي: –

أولاً: إلغاء المنشورات والتعاميم الآتية:

- المنشور 2002/6 الخاص بتقييم وإعادة تقييم الأراضي والعقارات والمنشات لأغراض منح التمويل المصرفي.
- التعميم الصادر بتاريخ 2006/10/1 الخاص بتقييم وإعادة تقييم الأراضي والعقارات والمنشات لأغراض منح التمويل المصرفي.
- المنشور 2008/17م الخاص برهن الأراضي الاستثمارية ضماناً للتمويل.

ثانياً: تقييم وإعادة تقييم الأراضي والعقارات:

1 يسمح للمصارف بتقييم وإعادة تقييم الأراضي والعقارات والمنشآت بغرض منح التمويل المصرفي **دون الحصول على موافقة بنك السودان المركزي ، وعلي أن تتم الموافقة بواسطة مدير عام البنك المعني وذلك وفق الضوابط والموجهات التالية :-**

2 يسمح بإعادة تقييم الأراضي والعقارات والمنشات لغرض منح التمويل المصرفي الإضافي بعد انقضاء عامين من التقييم الأول لنفس الأرض أو العقار أو المنشأة إذا حدثت فيها إضافات حقيقية أو حدث تغيير في طبيعة استغلالها كحالة الأراضي التي تم تحويلها من زراعية لسكنية أو السكنية التي ترفع درجتها.

3 الأراضي الاستثمارية الممنوحة لأغراض استثمارية يجوز رهنها بعد إقامة منشآت حقيقية عليها وفق الغرض الذي منحت له، شريطة الحصول أولا علي موافقة الجهة الحكومية المختصة (وزارة الاستثمار وغيرها. وبعد التأكد فعلاً من أن المستثمر قد أقام فيها منشآت حقيقية، وفي هذه الحالة، يسمح برهن المنشآت المضافة عليها بعد تقييمها وفقاً لسعر السوق، على أن يكون سعر رهن الأرض في هذه الحالة مساوياً للسعر الأساسي الذي منحت به.

4 لا يسمح برهن الأراضي الاستثمارية الممنوحة لأغراض الاستثمار بموجب قانون تشجيع الاستثمار إذا كانت ارض فضاء خالية.

5 يسمح بتقييم وإعادة تقييم الأراضي والعقارات والمنشات والآليات والماكينات لأغراض الضمان لمنح التمويل بواسطة الجهات التالية:

أ- شركات و مكاتب الاستشاريين الهندسيين المعتمدة من قبل مجلس تنظيم بيوت الخبرة والتي يوافق عليها بنك السودان المركزي للقيام بعملية التقييم وإعادة التقييم لصالح المصارف .

ب- الوحدات الهندسية بالبنوك شريطة أن تكون مؤهله من ناحية فنية للقيام بتلك المهمة

ثالثاً: موجهات عامة:

يجب مراعاة الآتي عند تقييم العقارات أو إعادة تقييم الأراضي والعقارات كضمان لمنح التمويل المصرفي :-

1- عدم إعادة تقييم الأراضي والعقارات الحكومية بمختلف أشكالها والتي سبق أن تم رهنها كضمان للتمويل قبل صدور المنشور 2007/16 الخاص بحظر رهن الأراضي والعقارات الحكومية ضماناً للتمويل المصرفي.

2- عدم تقييم وإعادة تقييم الأراضي المسجلة على الشيوع والتي سبق أن تم رهنها كضمان لمنح التمويل من الجهاز المصرفي قبل صدور المنشور 2008/13 الخاص بحظر رهن الأراضي المسجلة على الشيوع كضمان للتمويل المصرفي.

3- عدم إعادة تقييم العقار الذي تسكنه الأسرة والذي سبق أن تم رهنه لأغراض منح التمويل قبل صدور المنشور 2009/2 الخاص بالرهن العقاري لمنزل الأسرة . سواء كان ذلك العقار قد تم تملكه عن طريق الخطة الإسكانية أو خلافه.

4- علي المصارف مراعاة أن يكون هنالك هامش مناسب بين قيمة الأرض أو العقار المستهدف رهنه وحجم التمويل الممنوح بحيث يكون حجم التمويل اقل من قيمة الأصل المرهون بمقدار ذلك الهامش.

5- علي الوحدات الهندسية بالمصارف تأكيد صحة التقييم واعتماده وتقع عليها مسئولية مباشرة باعتماد التقييم وتحديد مواقع العقارات والأراضي وذلك بواسطة مهندس مساحة لتحديد الموقع.

6- عند تقييم أو إعادة تقييم الأرض أو العقار لمنح تمويل جديد أو تمويل أضافي يجب الحصول علي شهادة بحث حديثة للأرض أو العقار المراد تقييمه أو إعادة تقيمه علي ألا يكون قد مضي علي تاريخ استخراجها أكثر من سبعة أيام.

7- في حالة حدوث إضافات حقيقية علي العقار أو في حالة حدوث تغيير في طبيعة استغلال الأرض المرهونة، يجب إبراز المستندات التي تفيد بذلك و علي البنك الاحتفاظ بتلك المستندات في ملف العملية.

ع/ بنك السودان المركزي

عبد الرحمن عبد الله حسن محاسن عبد الحفيظ حمد

إدارة الشئون المصرفية

الإدارة العامة لتنظيم وتنمية الجهاز المصرفي