



الإشارة: ه.س.ر.ف / ديوان 2023/23514

التاريخ: 2023 /05/08

حضرة السادة المخمنين العقاريين المحترمين،

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: تعميم بخصوص التشطيبات والتحسينات المقترحة المستقبلية على العقار

ضمن القيمة التخمينية النهائية للعقار

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وبعد مراجعة وفحص العديد من تقارير التخمين لأغراض تمويل الرهن العقاري، فقد لاحظنا تكرار ممارسات خاطئة متبعة من قبل بعض المخمنين العقاريين فيما يتعلق بتقدير قيمة العقار، حيث يتم تضمين التشطيبات والتحسينات المقترحة المستقبلية و/ أو أعمال البناء المطلوبة للعقار ضمن القيمة التخمينية النهائية للعقار وبالتالي قيام المخمن العقاري بتزويد الجهة المستفيدة من تقرير التخمين بقيمة مضللة لا تعكس واقع العقار كما هو بتاريخ معاينته وتخالف المبدأ الرئيسي والأساسي للتخمين العقاري وهو أن التخمين العقاري يضع قيمة العقار كما هي في تاريخ معاينته.

أننا نستغرب من قيام المخمنين بهذا الاجراء سيما أن هذا المبدأ هو من المبادئ الأولى التي يتعلمها المخمن العقاري من التدريب الذي تعقده الهيئة أو في سياق خبرته في ممارسة النشاط، والمخمن في عملية التمويل هو طرف ثالث إضافة الى طالب القرض ومناح القرض ويعمل المخمن بشكل مستقل ويجب أن يؤدي عمله دون الانحياز لتوجهات أي طرف من أطراف عملية التخمين العقاري أو يقع تحت تأثير أو الطلبات غير القانونية لأي من أطراف العلاقة.

ان هذا لا يضر فقط بمصالح أطراف العلاقة وإنما باستقرار السوق العقاري ككل ويعتبر مخالفة صريحة للتعليمات رقم (3) لسنة 2012 بشأن ترخيص المخمنين العقاريين وذييل التعليمات والقرارات الصادرة عنها. وعليه يتوجب عليكم كمخمنين عقاريين احترام أخلاقيات المهنة أولاً والالتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة عن الهيئة وتحديدا في وضع قيمة العقار وخلافا لذلك سيتم تطبيق الإجراءات الواردة في التعليمات المشار لها مسبقا بحق المخمنين العقاريين المخالفين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

الإدارة العامة لتمويل الرهن العقاري والتأجير التمويلي

المدير العام

لينا غبيش



نسخة: المدير العام - هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

+970 2 294 6946



+970 2 294 6947



www.pcma.ps



diwan@pcma.ps