



قطر سينما

ضوابط الاستثمارات العقارية
وضوابط القويم والتأمين العقاري
دليل السياسات والاجراءات

أغسطس ٢٠٢٤



معلومات الوثيقة وتاريخ المراجعة:

اسم الوثيقة	سياسة الاستثمارات العقارية وضوابط التقييم و التثمين العقاري.
الاصدار	1.0
الحالة	قيد التنفيذ (سارية المفعول)
الكاتب (إعداد)	مكتب رسل بدفورد و شركاه
تاريخ الإنشاء	٢٠٢٤/٨/٢٠ م
تاريخ النفاذ	٢٩ سبتمبر ٢٠٢٤

سجل التعديل:

الاصدار	التاريخ	تحديث من قبل (المسمى الوظيفي والقسم)	التغييرات المضمنة	تمت الموافقة عليها من قبل (المسمى الوظيفي والقسم)	تاريخ الموافقة

اعتماد السياسة :

الإسم	الصفة	التوقيع
جمال الدين البنا	المدير المالي	
عبد الرحمن نجدي	المدير العام	
علي إسحاق ال إسحاق	الرئيس التنفيذي	
محمد علي جمعة السليطي	رئيس مجلس الإدارة	



١. ضوابط الاستثمارات العقارية

١.١ نطاق العمل والغرض

- الغرض من هذه السياسة هو وضع المبادئ التوجيهية للاعتراف بالاستثمارات العقارية وقياسها.
- وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) فإن الاستثمارات العقارية تمثل الأرض أو المبنى أو كلاهما وهي العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لغرض لتحقيق إيرادات الإيجار أو بغرض الزيادة الرأس مالية أو الغرضين معاً، وتقاس مبدئياً بالتكلفة متضمنة أية تكاليف للمعاملة.

١.٢ القياس المبدئي:

يجب قياس الاستثمارات العقارية في البداية بتكلفتها وتضمين تكاليف العمليات في القياس الأولي.

١.٣ القياس اللاحق:

تقاس فيما بعد بإحدى الطريقتين التاليتين:

- نموذج التكلفة: يقيس الاستثمارات العقارية بتكلفتها مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم.
- نموذج القيمة العادلة: يقيس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تتمثل في قيمة السوق المفتوح في تاريخ البيانات المالية. وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيم العادلة للاستثمارات في بيان الأرباح والخسائر
- يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على التقييم الذي يقوم به خبير مستقل معتمد ويجب أن يعكس الافتراضات السوقية الحالية السارية على سوق العقارات السائد في دولة قطر
- يتم إلغاء الاعتراف عن بند الاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها أو عند عدم توقع منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها.
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من استبعاد بنود الاستثمار العقاري بمقارنة متحصلات استبعادها مع قيمتها الدفترية ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد.
- العقارات التي يتم إنشاؤها للاستخدام المستقبلي كاستثمارات عقارية تتم المحاسبة على أنها استثمارات عقارية بالقيمة العادلة. يتم تخصيص تلك الاستثمارات قيد الإنشاء كاستثمارات عقارية فقط لو كانت هناك خطط واضحة من الإدارة باستخدام العقارات في وقت لاحق لأنشطة التأجير عند اكتمال التطوير والانشاء. أو إذا كان هناك استخدام مستقبلي غير محدد للممتلكات وبالتالي يتم الاحتفاظ بالممتلكات لارتفاع قيمتها الرأس مالية على المدى الطويل.

١.٤ التحويلات بين فئات الممتلكات

- يتم إجراء تحويلات بين الاستثمارات العقارية وفئات الأصول الأخرى فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام



- عندما يتغير استخدام عقار من عقارات الشركة إلى استثمارات عقارية، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمارات عقارية. يتم إثبات أي أرباح ناتجة عن إعادة القياس مباشرة في حقوق المساهمين على أنه فائض إعادة تقييم.
- بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية المصنفة بالقيمة العادلة إلى الممتلكات أو المخزون ، فإن التكلفة المعتمدة للعقار (القيمة المالية التي يتم تسجيلها في الدفاتر المحاسبية للعقار عند اقتنائه أو إنشائه) للمحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ (الممتلكات والألات والمعدات) أو معيار المحاسبة الدولي رقم ٢(المخزون) .

٢. ضوابط التثمين والتقييم العقاري.

٢.١ إجراءات اختيار المثلثون والمقيمون العقاريون:

- يتعيّن وقبل البدء في عملية التثمين والتقييم العقاري، تحديد العقارات المزمع تثمينها مصحوبة بكافة البيانات الضرورية والجوهرية التي تعين المثلثن العقاري في عملية التثمين.
- إرسال نسخة من سند ملكية العقار المراد تثمينه مع وصف كامل للعقار وحالته، إلى ثلاثة خبراء عقاريون معتمدون على الأقل لتقديم عروض أسعارهم بشأن العقارات المراد تثمينها، وذلك قبل البدء في عملية التقييم والتثمين.
- بعد الحصول على عروض الأسعار الخاصة بالتثمين، يتم عرضها على الرئيس التنفيذي، للتحقق من استيفاء مكاتب التثمين للشروط المطلوبة، ومن ثمّ المفاضلة بينهم لاختيار مكتب الوساطة العقارية المناسب من بين المتقدمين للقيام بعملية التقييم والتثمين للعقارات المعنية.
- يكون قرار الرئيس التنفيذي بشأن اختياره للمكتب الذي وقع عليه الاختيار للقيام بعملية التثمين نهائياً، ولا يجوز تغييره أو استبداله إلا لحادث طارئ بعد عملية الاختيار يُبرر الاستبدال أو لأي سبب معقول يقدره الرئيس التنفيذي أو لاعتذار المكتب والمثلثن العقاري المختار عن القيام بعملية التثمين والتقييم. وعلى أن يتم اختيار المكتب البديل بواسطة الرئيس التنفيذي مرة أخرى.
- يجب ألاّ يتم اختيار الخبير والمثلثن العقاري لأكثر من سنتين متتاليتين، للقيام بعملية التثمين والتقييم.

٢.٢ شروط اختيار الخبير العقاري أو مكتب التقييم والتثمين العقاري:

- أن يكون أحد مكاتب الوساطة العقارية أو أحد الخبراء العقاريون المعتمدون من قبل وزارة العدل كوسيط عقاري.
- الأتقل خبرته في مجال الوساطة العقارية والتثمين العقاري عن ثلاثة سنوات.
- أن يكون ترخيصه لممارسة عمل الوساطة العقارية ساري المفعول عند إعداد التقرير العقاري.

٢.٣ مُشمّلات تقرير التقييم والتثمين العقاري:

- يجب أن يتضمّن تقرير التقييم والتثمين على النقاط التالية:
- أن يتضمّن وصفاً دقيقاً للعقار الذي تمّ تثمينه، وأن يتضمّن على وجه التحديد التالي:



- بيان المنطقة الجغرافية التي يقع فيها العقار، وبيان موقع العقار، على سبيل المثال ناصية أو يفتح على شارع رئيسي أو فرعي أو خلافه.
- بيان مساحة العقار بالأمتار وبالقدم المربع.
- بيان مساحة المسطحات المبنية.
- بيان نوع البناء المُشيد على العقاري.
- بيان العمر الزمني للبناء، وبيان مستوى التشطيب بالعقار.
- بيان نوع الاستغلال والاستثمار للعقار.
- بيان ما إذا كان العقار تجارياً أو إدارياً أو أرض فضاء أو متعدد الاستغلال.
- بيان ما إذا كان العقار مستأجراً أم خالياً.
- يجب أن يشتمل تقرير التثمين والتقييم على سعر القدم المربع للأرض، ووضعا في الاعتبار المعايير التي تؤدي إلى التغير في قيمة القدم المربع (تجارية الأرض، إداري، سكني، متعدد الاستخدامات، موقع الأرض وخلافه).
- يجب أن يشتمل تقرير التثمين والتقييم على تقييم مساحة الأرض على استقلال وتقييم المباني على استقلال.
- يجب أن يتضمن تقرير التقييم والتثمين قيمتي الأرض والبناء مجتمعين، مع الوضع في الاعتبار تقييم الخدمات والمسطحات الخضراء والأسوار، إن وجدت.
- يجب أن يتضمن تقرير التثمين قيمة العقار، وفقاً لسعر السوق الجاري وقت إعداد التقييم والتثمين.
- يجب أن يتضمن تقرير التقييم والتثمين القيمة العادلة للعقار، في ضوء المعايير المعمول بها لتقييم العقارات.
- يجب أن يتضمن تقرير التقييم والتثمين الإيراد الذي يحققه العقار، وأن يوضع ذلك الإيراد في الاعتبار عند إعداد التقرير (رسملة الدخل).
- يجب أن يتضمن تقرير التقييم والتثمين القيمة الجبرية للعقار.
- يجب أن يرفق بكل تقرير المستندات المؤيدة، مثل صورة سند الملكية، مخطط الأرض، أي إفادات رسمية، الصور الفوتوغرافية المصاحبة التي تبين مباني العقار.

٢.٤ تحديد القيمة العادلة للعقار المزمع تقييمه وتثمينه:

عند تحديد القيم العادلة للعقار المراد تقييمه، يتعين تحديد القيمة العادلة على أساس إعادة تقييم للعقار يتم إجراؤه من قبل مقيمين ومُثمنين خارجين مستقلين ومعتمدين، على أن يُطبق أحد نماذج التقييم الثلاثة التالية والتي أوصت بها لجنة معايير التقييم الدولي:

- طريقة المقارنة: استخدام افتراضات السوق لتقدير قيمة العقار بناءً على مقارنة الأسعار للعقارات المماثلة.
- طريقة الدخل: استخدام افتراضات الدخل المتوقع والمصروفات لتقدير قيمة العقار بناءً على قدرته على توليد الإيرادات.



- طريقة التكلفة: استخدام افتراضات التكاليف الحالية والمستقبلية لتقدير قيمة العقار بناءً على تكلفة استبداله أو إعادة بنائه.

٢.٥. استقلالية المثلث العقاري:

يجب على جميع الخبراء، سواء كانوا داخليين أو خارجيين وأقاربهم من الدرجة الأولى، أن يستوفوا شروط الاستقلالية التالية:

- يجب ألا يكون الخبير مشتركاً في نشاط الشركة.
- يجب ألا يكون الخبير في حالة تضارب مصالح حقيقي أو محتمل، سواء كان حالياً أو مستقبلياً، في تحديد نتيجة التقييم.
- يجب ألا يكون لدى الخبير أي مصلحة في العقار الذي يتم تقييمه.
- يجب ألا يكون لدى الخبير أي علاقة لا مع الشركة (قطر للسينما) ولا مع الإدارة التنفيذية العليا للشركة.
- يجب على الخبير تقديم تقرير تقييم واثمين محايد، وواضح، وشفاف، وموضوعي.
- يجب ألا يتقاضى الخبير أي عمولة مرتبطة بنتيجة التقييم.

٢.٦. جودة التقييم ومؤهلات الخبير والمثلث العقاري:

يجب على جميع الخبراء المثلثون العقاريون، سواء كانوا داخليين أو خارجيين، أن يستوفوا شروط التأهيل التالية:

- أن يتمتعوا بالمهارات المهنية والحد الأدنى من التدريب الذي يسمح لهم، وفقاً للمتطلبات الوطنية، بإجراء التقييمات؛
 - امتلاك المهارات التقنية المناسبة والخبرة اللازمة لأداء مهمتهم.
 - المعرفة والقدرة على إثبات قدرتهم على الامتثال للقوانين والتشريعات ومعايير تقييم العقارات التي تنطبق على المثلث العقاري ومهمته.
 - امتلاك المعرفة اللازمة في مجال التقييم وإتقان سوق العقارات.
- بالإضافة إلى الشروط المذكورة أعلاه، يجب أخذ إتقان قطاع النشاط العقاري والمنطقة الجغرافية في الاعتبار. الشروط التي يجب التحقق منها من أجل التحقق من كفاءة الخبراء المثلثون هي:

- ترخيص الخبير.
- سمعة الخبير.
- أقدمية الخبير.
- خبرة الخبير.
- جودة تقاريره.



٢,٧. تنوع التقييمات:

- من الضروري تنوع تخصيص التقييمات بين الخبراء المثلثون بشكل مناسب.
- بعد عملية التقييم الثانية لنفس العقار، يجب تعيين خبير مختلف للقيام بإعادة تقييم للعقار.
- يجب التحقق من معيار التنوع من قبل الإدارة العليا.

٢,٨. تعيين وإقالة الخبراء المثلثون:

- يجب الاحتفاظ بقائمة التقييمات في قسم المشتريات. ويجب تحديث هذه القائمة كل سنتين.
- يقوم قسم المشتريات بإعداد قوائم بأسماء الخبراء والمثلثون العقاريون المعتمدون، والذين يتم الإختيار من بينهم للقيام بعملية التقييم والتثمين العقاري.
- يتم اعتماد هذه القائمة بعد إستيفاء كافة الشروط المطلوبة من الخبير أو المكتب العقاري المثلثن بواسطة الرئيس التنفيذي للشركة..
- يقترح قسم المشتريات إزالة إسم المقيم المثلثن عند الحاجة. يجب أن يتم اعتماد هذا الاقتراح من قبل الرئيس التنفيذي للشركة. بعد الموافقة، يتعين على قسم المشتريات إزالة اسم الخبير المثلثن من قائمة الخبراء. المثلثون المعتمدين للشركة.

من أجل متابعة أفضل، يجب على قسم المشتريات إدخال البيانات في ملف متابعة التقييمات. يجب أن يشتمل هذا الملف على:

العنوان	الوصف
نوع العقار	نوع الضمان العقاري (سكني أو تجاري)
المبلغ (بالريال القطري)	قيمة العقار وفقاً للتقييم
تاريخ التقييم	تاريخ التقييم
الخبير	اسم المقيم
تاريخ التقييم التالي	تاريخ التقييم التالي
وصف العقار	نوع العقار الذي تم تقييمه (مصنع، أرض، مبنى..)
العنوان	عنوان العقار
المساحة بالمترا مربع	مساحة العقار المقيم

٣,٢,٥. وكجزء من عمليات إعادة التقييم الدورية، يتم أتمتة التقييم والتثمين والرسوم المستوفاة وتسجيلها في ملف التقييم.

