محتاطیہ ضوابط برائے کارپوریٹ اور کمرشل بینکاری کے ضابطہ 8 کا پیرا4

4۔ بینک/ ترقیاتی مالی ادارے اپنے قرضوں/ ایڈوانسز کی درجہ بندی کریں گے اور مذکورہ بالا معیار کے مطابق اختصاص (provisioning) تخلیق کریں گے تاہم درج ذیل کو بھی مدنظر رکھیں گے:

الف۔ بینک/ ترقیاتی مالی اداروں کو اُن گروی شدہ اشیا، پلانٹ اور مشینری زیرِ انتظام، اور رہن شدہ رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک کی مالیتِ جبری فروخت (FSV) کا فائدہ لینے کی اجازت ہے جو غیر فعال قرضوں کے مقابل بطور ضمانت رکھوائے گئے ہوں، تاکہ اختصاص کی ضروریات کا درج ذیل جدول کے تحت تخمینہ لگایا جا سکے:

اثاثوں کی قسم	درجہ بندی کی تاریخ سے منظور شدہ، مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ
رہن شدہ رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت)	• پہلے سال 75 فیصد • دوسرے سال 60 فیصد • تیسرے سال 45 فیصد • چوتھے سال 30 فیصد، اور • پانچویں سال 20 فیصد
پلانٹ اور مشینری زیرِ انتظام	• پہلے سال 30 فیصد • دوسرے سال 20 فیصد • تیسرے سال 10 فیصد
گروی شدہ اشیا	• پہلے، دوسرے، اور تیسرے سال 40 فیصد

غیر فعال قرضوں کے مقابل مالیتِ جبری فروخت کے فوائد مذکورہ بالا عرصے کے بعد دستیاب نہیں ہوں گے۔ مالیتِ جبری فروخت معلوم کرنے کے لیے کارپوریٹ/ کمرشل بینکاری کے محتاطیہ ضوابط کے 'ضمیمہ V' پر عمل کیا جائے گا۔

ب۔ بینک/ ترقیاتی مالی ادارے مالیتِ جبری فروخت کا مذکورہ فائدہ حاصل کر سکتے ہیں، بشرطیکہ وہ درج ذیل کے پابند ہوں:

(i) گروی شدہ اشیا، پلانٹ اور مشینری، اور رہن شدہ رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کے عوض مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ اٹھایا جا سکتا ہے تاہم اس سے ہونے والا اضافی منافع نقد یا حصص کی ادائیگی کے لیے دستیاب نہ ہوگا۔

(ii) متعلقہ بینکوں/ ترقیاتی مالی اداروں کے شعبہ قرض کے سربراہان یہ بات یقینی بنائیں گے کہ اختصاص کا فائدہ لینے کے لیے استعمال کی گئی مالیتِ جبری فروخت محتاطیہ ضوابط میں درج رہنما ہدایات کے مطابق درست طور پر وضع کی گئی ہے اور وہ جبری فروخت کی شرط کے تحت منڈی کے حالات کی نمائندگی کرتی ہے، اور

(iii) بینک/ ترقیاتی مالی ادارے ان تمام قرضوں کی، جن میں انہوں نے مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ اٹھایا ہو، فریق وار تفصیلات اسٹیٹ بینک کی معمول کے مطابق یا خصوصی معائنہ ٹیم کی توثیق کے لیے محفوظ رکھیں گے۔

ج۔ اسٹیٹ بینک کے معمول یا خصوصی معائنے کے دوران مالیتِ جبری فروخت کے فائدے کا غلط استعمال پایا گیا تو بینکنگ کمپنیز آرڈیننس 1962ء کی متعلقہ شقوں کے تحت سخت تادیبی کارروائی کی جائے گی۔ نیز، اسٹیٹ بینک غلط استعمال کے مرتکب بینک/ ترقیاتی مالی ادارے سے مالیتِ جبری فروخت کے فوائد واپس بھی لے سکتا ہے۔

محتاطیہ ضوابط برائے ایس ایم ای مالکاری کے ضابطہ 11 (اثاثہ جات، قرضوں/ ایڈوانسز کی درجہ بندی اور اختصاص) کا پیرا 4

4۔ بینک/ ترقیاتی مالی ادارے اپنے قرضوں/ ایڈوانسز کی درجہ بندی کریں گے اور مذکورہ بالا معیار کے مطابق فراہم کریں گے تاہم درج ذیل کو بھی مدنظر رکھیں گے:

الف۔ بینک/ ترقیاتی مالی اداروں کو اُن گروی شدہ اشیا، پلانٹ اور مشینری زیر انتظام، اور رہن شدہ رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک کی مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ لینے کی اجازت ہے جو غیر فعال قرضوں کے بدلے بطور ضمانت رکھوائے گئے ہوں، تاکہ اختصاص کی ضروریات کا درج ذیل جدول کے تحت تخمینہ لگایا جاسکے:

اثاثوں کی قسم	درجہ بندی کی تاریخ سے منظور شدہ، مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ
رہن شدہ رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت)	• پہلے سال 75 فیصد • دوسرے سال 60 فیصد • تیسرے سال 45 فیصد • چوتھے سال 30 فیصد، اور • پانچویں سال 20 فیصد
پلانٹ اور مشینری	• پہلے سال 30 فیصد • دوسرے سال 20 فیصد • تیسرے سال 10 فیصد
گروی شدہ اشیا	• پہلے، دوسرے، اور تیسرے سال 40 فیصد

غیر فعال قرضوں کے مقابل مالیتِ جبری فروخت کے فوائد مذکورہ بالا عرصے کے بعد نہیں مل سکیں گے۔ مالیتِ جبری فروخت معلوم کرنے کے لیے ایس ایم ای مالکاری کے محتاطیہ ضوابط کے 'ضمیمہ IV' پر عمل کیا جائے گا۔

ب۔ بینک/ ترقیاتی مالی ادارے مالیتِ جبری فروخت کا مذکورہ فائدہ حاصل کرسکتے ہیں، بشرطیکہ وہ درج ذیل کے پابند ہوں:

(i) گروی شدہ اشیا، پلانٹ اور مشینری، اور رہن شدہ رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کے عوض مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ اٹھایا جاسکتا ہے تاہم اس سے ہونے والا اضافی منافع نقد یا حصص کی ادائیگی کے لیے دستیاب نہ ہوگا۔

(ii) متعلقہ بینکوں/ ترقیاتی مالی اداروں کے شعبہ قرض کے سربراہان یہ بات یقینی بنائیں گے کہ اختصاص کا فائدہ لینے کے لیے استعمال کی گئی مالیتِ جبری فروخت محتاطیہ ضوابط میں درج رہنما ہدایات کے مطابق درست طور پر وضع کی گئی ہے اور وہ مالیتِ جبری فروخت کی شرط کے تحت منڈی کے حالات کی نمائندگی کرتی ہے، اور

(iii) بینک/ ترقیاتی مالی ادارے ان تمام قرضوں کی، جن میں انہوں نے مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ اٹھایا ہو، فریق وار تفصیلات اسٹیٹ بینک کی معمول کے مطابق یا خصوصی معائنہ ٹیم کی توثیق کے لیے محفوظ رکھیں گے۔

ج۔ اسٹیٹ بینک کے معمول یا خصوصی معائنے کے دوران مالیتِ جبری فروخت کے فائدے کا غلط استعمال پایا گیا تو بینکنگ کمپنیز آرڈیننس 1962ء کی متعلقہ شقوں کے تحت سخت تادیبی کارروائی کی جائے گی۔ نیز، اسٹیٹ بینک غلط استعمال کے مرتکب بینک/ ترقیاتی مالی ادارے سے مالیتِ جبری فروخت کے فوائد واپس بھی لے سکتا ہے۔

ضابطہ R-22

محتاطیہ ضوابط برائے صارفی مالکاری

رہن کے تحت مکانی قرضوں کی درج ذیل طریقوں سے درجہ بندی اور اختصاص کیا جائے گا:

درجہ بندی کی قسم	فیصلہ کن عامل	آمدنی کا تصرف	درکار اختصاص*
(1)	(2)	(3)	(4)
1۔ غیر معیاری	جب مارک اپ/ سود یا اصل رقم کی ادائیگی مقررہ تاریخ سے 90 دن یا زائد مؤخر ہو جائے	غیر وصول شدہ مارک اپ/ سود یادداشتی کھاتے میں رکھا جائے اور آمدنی کھاتے میں منتقل نہ کیا جائے ماسوائے اس کے کہ بصورت نقد حاصل کیا گیا ہو۔ جو غیر وصول شدہ مارک اپ/ سود پہلے ہی آمدنی کھاتے میں ڈال دیا گیا ہو وہ واپس یادداشتی کھاتے میں منتقل کیا جائے۔	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم اور مرہون املاک (صرف زمین اور عمارت) کی مالیتِ جبری فروخت کے 75 فیصد تک فائدے کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 25 فیصد تک اختصاص کیا جائے۔
2۔ مشکوک	جب مارک اپ/ سود یا اصل رقم کی ادائیگی مقررہ تاریخ سے 180 دن یا زائد مؤخر ہو جائے	ایضاً	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم اور مرہون املاک (صرف زمین اور عمارت) کی مالیتِ جبری فروخت کے 75 فیصد تک فائدے کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 50 فیصد تک اختصاص کیا جائے۔
3۔ نقصان	(الف) جب مارک اپ/ سود یا اصل رقم کی ادائیگی مقررہ تاریخ سے ایک سال یا زائد مؤخر ہو جائے	ایضاً	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم اور مرہون املاک (صرف زمین اور عمارت) کی مالیتِ جبری فروخت کا فائدہ پہلے اور دوسرے سال 75 فیصد تک، تیسرے اور چوتھے سال 50 فیصد تک، اور قرضے کی زمرہ بندی کی تاریخ سے لے کر پانچویں سال 30 فیصد تک منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 100 فیصد تک اختصاص کیا جائے۔ غیر فعال قرضوں کے عوض مالیتِ جبری فروخت کے فوائد درجہ بندی کی تاریخ سے لے کر پانچ سال بعد حاصل نہیں ہوں گے۔

* یہ مخصوص اختصاص ضابطہ R-4 کے تحت رکھے گئے عام ذخائر کے علاوہ ہے۔

ضمیمہ-IV

محتاطیہ ضوابط برائے کارپوریٹ اور کمرشل بینکاری

اثاثوں کی درجہ بندی اور اختصاص (ضابطہ R-8) سے متعلق رہنما اصول

مالکاری کی تمام سہولتیں (بشمول قلیل مدتی، وسط مدتی اور طویل مدتی)

درجہ بندی کی قسم	فیصلہ کن عامل	آمدنی کا تصرف	درکار اختصاص
(1)	(2)	(3)	(4)
1۔ غیر معیاری	جب مارک اپ/سود یا اصل رقم کی ادائیگی مقررہ تاریخ سے 90 دن یا زائد مؤخر ہو جائے	غیر وصول شدہ مارک اپ/سود یادداشتی کھاتے میں رکھا جائے اور آمدنی کھاتے میں منتقل نہ کیا جائے ماسوائے اس کے کہ بصورت نقد حاصل کیا گیا ہو۔ جو غیر وصول شدہ مارک اپ/سود پہلے ہی آمدنی کھاتے میں ڈال دیا گیا ہو وہ واپس یادداشتی کھاتے میں منتقل جائے۔	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم، اور پلانٹ اور مشینری زیر انتظام، اور مرہون رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کی اس مالیتِ جبری فروخت کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 25 فیصد تک اختصاص کیا جائے جس حد تک ضابطہ۔8 کے پیرا4 میں اجازت دی گئی ہے (ذیل میں نوٹ 2 ملاحظہ کریں)
2۔ مشکوک	جب مارک اپ/سود یا اصل رقم کی ادائیگی مقررہ تاریخ سے 180 دن یا زائد مؤخر ہو جائے	ایضاً	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم، اور پلانٹ اور مشینری زیر انتظام، اور مرہون رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کی اس مالیتِ جبری فروخت کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 50 فیصد تک اختصاص کیا جائے جس حد تک ضابطہ۔8 کے پیرا4 میں اجازت دی گئی ہے (ذیل میں نوٹ 2 ملاحظہ کریں)
3۔ نقصان	(الف) جب مارک اپ/سود یا اصل رقم ادائیگی کی مقررہ تاریخ سے ایک سال یا اس سے زائد مؤخر ہو جائے۔	ایضاً	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم، اور پلانٹ اور مشینری زیر انتظام، اور مرہون رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کی اس مالیتِ جبری فروخت کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 100 فیصد تک اختصاص کیا جائے جس حد تک ضابطہ۔8 کے پیرا4 میں اجازت دی گئی ہے (ذیل میں نوٹ 2 ملاحظہ کریں)
	(ب) جب ٹریڈ بلز (درآمدی / برآمدی اور ان لینڈ بلز) مقررہ مدت سے 180 دن کے اندر ادا نہ کیے جائیں یا انہیں ایڈجسٹ نہ کیا جائے۔	ایضاً	ایضاً

نوٹ:

1) ایسے درجہ بند قرضے/ایڈوانسز جن کی حکومت نے ضمانت فراہم کی ہو ان کے لیے اختصاص کی ضرورت نہیں تاہم، ان کھاتوں میں مارک اپ/سود کو آمدنی کھاتے کے بجائے یادداشتی کھاتے میں درج کیا جائے گا۔

2) مالیتِ جبری فروخت کا تعین محتاطیہ ضوابط برائے کارپوریٹ اور کمرشل بینکاری کے ضمیمہ V میں مندرج رہنما اصولوں کے مطابق کیا جائے گا۔

ضمیمہ-III

محتاطیہ ضابطہ برائے ایس ایم ای مالکاری

اثاثوں کی درجہ بندی اور اختصاص (ضابطہ R-11) سے متعلق رہنما اصول

مالکاری کی تمام سہولتیں (بشمول قلیل مدتی، وسط مدتی اور طویل مدتی)

درجہ بندی کی قسم	فیصلہ کن عامل	آمدنی کا تصرف	درکار اختصاص
(1)	(2)	(3)	(4)
1۔ غیر معیاری	جب مارک اپ/ سود یا اصل رقم کی ادائیگی مقررہ تاریخ سے 90 دن یا زائد مؤخر ہو جائے	غیر وصول شدہ مارک اپ/ سود یادداشتی کھاتے میں رکھا جائے اور آمدنی کھاتے میں منتقل نہ کیا جائے ماسوائے اس کے کہ بصورت نقد حاصل کیا گیا ہو۔ جو غیر وصول شدہ مارک اپ/سود پہلے ہی آمدنی کھاتے میں ڈال دیا گیا ہو وہ واپس یادداشتی کھاتے میں منتقل کیا جائے۔	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم، اور پلانٹ اور مشینری زیر انتظام، اور مرہون رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کی اس مالیتِ جبری فروخت کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 25 فیصد تک اختصاص کیا جائے جس حد تک ضابطہ۔11 کے پیرا 4 میں اجازت دی گئی ہے (ذیل میں نوٹ 2 ملاحظہ کریں)
2۔ مشکوک	جب مارک اپ/ سود یا اصل رقم کی ادائیگی مقررہ تاریخ سے 180 دن یا زائد مؤخر ہو جائے	ایضاً	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم، اور پلانٹ اور مشینری زیر انتظام، اور مرہون رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کی اس مالیتِ جبری فروخت کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 50 فیصد تک اختصاص کیا جائے جس حد تک ضابطہ۔11 کے پیرا 4 میں اجازت دی گئی ہے (ذیل میں نوٹ 2 ملاحظہ کریں)
3۔ نقصان	(الف) جب مارک اپ/ سود یا اصل رقم ادائیگی کی مقررہ تاریخ سے ایک سال یا اس سے زائد مؤخر ہو جائے۔	ایضاً	واجب الادا اصل رقم سے عدالتی مدد کے بغیر قابل حصول سیال اثاثوں کی رقم، اور پلانٹ اور مشینری زیر انتظام، اور مرہون رہائشی، تجارتی اور صنعتی املاک (صرف زمین اور عمارت) کی اس مالیتِ جبری فروخت کو منہا کرنے کے بعد آنے والی رقم کے مقابل 100 فیصد تک اختصاص کیا جائے جس حد تک ضابطہ۔11 کے پیرا 4 میں اجازت دی گئی ہے (ذیل میں نوٹ 2 ملاحظہ کریں)
	(ب) جب ٹریڈ بلز (درآمدی/ برآمدی اور ان لینڈ بلز) مقررہ مدت سے 180 دن کے اندر ادا نہ کیے جائیں یا انہیں ایڈجسٹ نہ کیا جائے۔	ایضاً	ایضاً

نوٹ:

1) ایسے درجہ بند قرضے/ ایڈوانسز جن کی حکومت نے ضمانت فراہم کی ہو ان کے لیے اختصاص کی ضرورت نہیں تاہم، ان کھاتوں میں مارک اپ/سود کو آمدنی کھاتے کے بجائے یادداشتی کھاتے میں درج کیا جائے گا۔

2) مالیتِ جبری فروخت کا تعین محتاطیہ ضوابط برائے کارپوریٹ اور کمرشل بینکاری کے ضمیمہ IV میں مندرج رہنما اصولوں کے مطابق کیا جائے گا۔

ضمیمہ-V

محتاطیہ ضوابط برائے کارپوریٹ اور کمرشل بینکاری

گروی شدہ اشیا، زیرِتحویل پلانٹ اور مشینری، اور رہن املاک کی قدر کے تعین کے لیے یکساں معیار (محتاطیہ ضابطہ R-8)

1۔ صرف زیرِتحویل سیال اثاثوں، گروی شدہ اشیا، پلانٹ و مشینری اور رجسٹرڈ یا مساویانہ رہن کی املاک کو اختصاص کے لیے استفادے کی اجازت ہوگی، بشرطیکہ بینک/ ترقیاتی مالی ادارے (ڈی ایف آئی) کی طرف سے کسی اور بینک/ ترقیاتی مالی ادارے/ غیر بینک مالی ادارے (این بی ایف سی) کو مزید چارج تخلیق کرنے کا اجازت نامہ (این او سی) جاری نہ کیا گیا ہو۔ مساویانہ (pari-passu) تحویل والے مذکورہ اثاثوں کو واجب الادا رقم کی متناسب بنیادوں پر زیرِغور لایا جائے گا۔

2۔ مرہونہ اثاثوں، ثانوی چارج، اور غیر پذیر یہ چارج کے حامل اثاثوں کو اختصاص کے لیے زیرِغور نہیں لایا جائے گا۔

3۔ قدر پیمائی ایک آزاد اور پیشہ ورانہ مہارت کے حامل قدر کار (evaluator) سے کرائی جائے گی جس کا نام پاکستان بینکس ایسوسی ایشن (پی بی اے) کی مرتب کردہ فہرست میں شامل ہونا چاہیے۔ قدر کاروں کے انتخاب اور ان کا نام فہرست میں شامل کرنے کے لیے 'پی بی اے' کو اسٹیٹ بینک کی مشاورت سے اہلیت کا کم از کم معیار مقرر کرنا ہوگا۔ بینک کی تحویل میں گروی شدہ اشیا، پلانٹ و مشینری اور رہن جائیداد کی قدر کا تعین کرتے وقت قدر کار کو ایسے اثاثوں کی فروخت پر اثر انداز ہونے والے تمام متعلقہ عوامل کو مدنظر رکھنا ہوگا، جن میں انہیں قبضہ میں لینے پر مشکلات، ان کا مقام و حالت، کاروبار و صنعت اور متعلقہ شعبے کی معاشی صورتحال شامل ہیں۔ قدر کار جن زیرِتحویل اشیا، پلانٹ و مشینری اور رہن جائیداد کی قدروں کا تعین کریں گے، اس میں رقم کے اچھے تخمینے کو ظاہر کیا جانا ضروری ہے تاکہ اسے فروخت کر کے رقم حاصل کی جاسکے۔ قدر کاروں کو چاہیے کہ اپنی رپورٹ میں مالیتِ جبری فروخت کے تعین کے لیے استعمال ہونے والے مفروضے، حساب کتاب، استعمال ہونے والے فارمولے اور طریقہ کار اور بنیاد ضرور بیان کریں۔

4۔ قدر پیمائی کے عمل میں اثاثوں کی پہلے برس کی مکمل قدر پیمائی کو شامل کیا جائے گا اور اس کے بعد دوسرے اور تیسرے برس جزوی/محدود قدر پیمائی (Desktop valuation) کی جائے گی۔ مکمل قدر پیمائی (Full-Scope Evaluation) تین سال تک کارآمد رہے گی۔

5۔ محدود اور مکمل قدر پیمائیوں کی اہم خصوصیات یہ ہیں:

- محدود قدر پیمائی کا مطلب ہے مکمل قدر پیمائی کا ایک مختصر عبوری جائزہ، تاکہ ان عوامل میں تبدیلی کا جائزہ لیا جاسکے جن پر مکمل قدر پیمائی کی گئی تھی اور اسے قرضہ دینے والے بینک/ ترقیاتی مالی ادارے کے نوٹس میں لایا جاسکے۔

- قرضے کی رقم 10 کروڑ روپے سے زائد ہونے کی صورت میں محدود قدر پیمائی اسی قدر پیما سے کرائی جائے گی جس نے مکمل قدر پیمائی کی تھی جبکہ اس سے کم رقم والے قرضوں کی قدر پیمائی خود بینک/ ترقیاتی مالی ادارے یا ان کے منظور شدہ قدر پیماؤں سے کرائی جاسکتی ہے۔ محدود قدر پیمائی کے لیے قدر پیما کو قرضہ لینے والے شخص کی جگہ کا ایک مختصر دورہ کرنا ہوگا۔ اس ضمن میں بینک/ ترقیاتی مالی ادارے کی ذمہ داری ہے کہ وہ اس بات کو یقینی بنائے کہ قدر پیما سے محدود قدر پیمائی کے لیے رابطہ کیا گیا ہے اور اس کے بارے میں تمام ضروری معلومات فراہم کر دی گئی ہیں جو کہ عبوری جائزے میں مدد دے سکتی ہیں۔

- محدود قدر پیمائی کو اضافی اختصاص کے تعین کے لیے استعمال کیا جائے گا اور اسے مکمل قدر پیمائی کی بنیادوں پر کی جانے والی جانچ میں اختصاص کی شرائط کو کم کرنے کے لیے استعمال نہیں کیا جائے گا۔

- جن صورتوں میں قرضہ لینے والے افراد قدر پیماؤں کو اپنی املاک میں داخلے کی اجازت نہیں دیتے ان صورتوں میں املاک کی مکمل قدر پیمائی اختصاص کے فائدے کے لیے استعمال نہیں کی جائے گی۔

6۔ اسٹیٹ بینک قدر پیمائیوں کی درستی کی توثیق کے لیے ایک آزاد قدر پیما کے ذریعے رہن / زیرتحویل اثاثوں کی قدر پیمائی کی وقتاً فوقتاً جانچ کرا سکتا ہے۔ بینکوں / ترقیاتی مالی اداروں اور اسٹیٹ بینک کی قدر پیمائیوں میں بلا جواز فرق ثابت ہونے کی صورت میں متعلقہ بینک / ترقیاتی مالی ادارے اور قدر پیما کے خلاف تادیبی کارروائی کی جائے گی اور ان کی دیگر کے علاوہ مالیتِ جبری فروخت کی سہولت ختم کی جاسکتی ہے۔

7۔ قدر پیمائی کے لیے زیرِ غور لائے جانے والے اثاثے ذیل میں دیے گئے ہیں (ان کے علاوہ دیگر اثاثوں کی قدر پیمائی اختصاص کے لیے قابل قبول نہیں ہوگی):

الف) سیال اثاثے:

سیال اثاثوں کی قدر پیمائی کا تعین بینک / ترقیاتی مالی ادارہ خود کرے گا اور بیرونی آڈیٹرز اس کی توثیق کریں گے۔ تاہم، فہرستی (listed) کمپنیوں کے گروی شدہ حصص کے معاملے میں قدر مارکیٹ کی قدر کے مطابق لینی چاہیے، جو کہ بیلنس شیٹ کی تاریخ پر اسٹاک ایکس چینج کی فہرست کے مطابق ہو۔ مزید برآں، قرضوں پر حصص کی قدر پیمائی صرف اس صورت میں کی جائے گی جب ایسے حصص سینٹرل ڈپازٹری کمپنی آف پاکستان (سی ڈی سی) میں غیر مادی شکل میں موجود ہوں، بصورت دیگر انہیں اختصاص کا تعین کرتے وقت کٹوتیوں کے لیے سیال اثاثوں کے طور پر قبول نہیں کیا جائے گا۔

ب) زیرتحویل رہن جائیداد اور پلانٹ و مشینری:

رہائشی، کمرشل اور صنعتی جائیداد (صرف زمین اور عمارت) اور پلانٹ و مشینری کی قدر پیمائی کو قبول کیا جائے گا جس کا تعین قدر پیماؤں نے اوپر دیے گئے معیار کے مطابق کیا ہو۔

ج) زیرتحویل/گروی شدہ اسٹاک

تلف پذیر اشیا اور دیرپا اشیا کے گروی شدہ اسٹاک کے معاملے میں قدر پیماؤں کو ان کی مالیتِ جبری فروخت فراہم کرنی چاہیے اور ایسی قدر پیمائی میں ہر بیلنس شیٹ کی تاریخ چھ ماہ سے زیادہ پرانی نہ ہو۔ اشیا کا بینک / ترقیاتی مالی ادارے کے کنٹرول میں گودام یا ویئر ہاؤسز میں ہونا ضروری ہے جبکہ باقاعدہ بیمہ اور دیگر دستاویزات کی دستیابی کو یقینی بنایا جائے۔ تلف پذیر اشیا کی صورت میں قدر پیما کو قدر کے مکمل خاتمے کی ممکنہ تاریخ بھی دینی چاہیے۔

ضمیمہ-VI

محتاطیہ ضوابط برائے ایس ایم ای مالکاری

گروی شدہ اشیا، زیرِتحویل پلانٹ اور مشینری، اور رہن املاک کی قدر کے تعین کے لیے یکساں معیار (محتاطیہ ضابطہ R-11)

1۔ صرف زیرتحویل سیال اثاثوں، زیرتحویل اشیا، پلانٹ و مشینری اور رجسٹرڈ یا مساویانہ رہن کی املاک کو اختصاص کے لیے استفادے کی اجازت ہوگی، بشرطیکہ بینک/ترقیاتی مالی ادارے (ڈی ایف آئی) کی طرف سے کسی اور بینک/ترقیاتی مالی ادارے/غیر بینک مالی ادارے (این بی ایف سی) کو مزید چارج تخلیق کرنے کے لیے این او سی جاری نہ کیا گیا ہو۔ مساویانہ (pari-passu) تحویل والے مذکورہ اثاثوں کو واجب الادا رقم کی متناسب بنیادوں پر زیرغور لایا جائے گا۔

2۔ مرہونہ اثاثوں، ثانوی چارج، اور تغیر پذیر چارج کے حامل اثاثوں کو اختصاص کے لیے زیرغور نہیں لایا جائے گا۔

3۔ قدر پیمائی ایک آزاد اور پیشہ ورانہ مہارت کے حامل قدر کار سے کرائی جائے گی جس کا نام پاکستان بینکس ایسوسی ایشن (پی بی اے) کی مرتب کردہ فہرست میں شامل ہونا چاہیے۔ قدر پیماؤں کے انتخاب اور ان کا نام فہرست میں شامل کرنے کے لیے 'پی بی اے' کو اسٹیٹ بینک کی مشاورت سے اہلیت کا کم از کم معیار مقرر کرنا ہوگا۔ بینک کی تحویل میں گروی شدہ اشیا، پلانٹ و مشینری اور رہن جائیداد کی قدر کا تعین کرتے وقت قدر پیما کو ایسے اثاثوں کی فروخت پر اثر انداز ہونے والے تمام متعلقہ عوامل کو مدنظر رکھنا ہوگا، جن میں انہیں قبضہ میں لینے پر مشکلات، ان کا مقام و حالت، کاروبار و صنعت اور متعلقہ شعبے کی معاشی صورتحال شامل ہیں۔ قدر پیما جس زیرتحویل گروی شدہ، پلانٹ و مشینری اور رہن جائیداد کی قدروں کا تعین کریں گے، اس میں رقم کے اچھے تخمینے کو ظاہر کیا جانا ضروری ہے تا کہ اسے فروخت کر کے رقم حاصل کی جاسکے۔ قدر پیماؤں کو چاہیے کہ اپنی رپورٹ میں مالیتِ جبری فروخت کے تعین کے لیے استعمال ہونے والے مفروضے، حساب کتاب، استعمال ہونے والے فارمولے اور طریقہ کار اور بنیاد ضرور بیان کریں۔

4۔ قدر پیمائی کے عمل میں اثاثوں کی پہلے برس کی مکمل قدر پیمائی کو شامل کیا جائے اور اس کے بعد دوسرے اور تیسرے برس جزوی/محدود قدر پیمائی کی جائے گی۔ مکمل قدر پیمائی تین سال تک کارآمد رہے گی۔

5۔ محدود اور مکمل قدر پیمائیوں کی اہم خصوصیات یہ ہیں:

- محدود قدر پیمائی کا مطلب ہے مکمل قدر پیمائی کا ایک مختصر عبوری جائزہ، تا کہ ان عوامل میں تبدیلی کا جائزہ لیا جاسکے جن پر مکمل قدر پیمائی کی گئی تھی اور اسے قرضہ دینے والے بینک/ترقیاتی مالی ادارے کے نوٹس میں لایا جاسکے۔

- قرضے کی رقم 10 کروڑ روپے سے زائد ہونے کی صورت میں محدود قدر پیمائی اسی قدر پیما سے کرائی جائے گی جس نے مکمل قدر پیمائی کی تھی جبکہ اس سے کم رقم والے قرضوں کی قدر پیمائی خود بینک/ترقیاتی مالی ادارے یا ان کے منظور شدہ قدر پیماؤں سے کرائی جاسکتی ہے۔ محدود قدر پیمائی کے لیے قدر پیما کو قرضہ لینے والے شخص کی جگہ کا ایک مختصر دورہ کرنا ہوگا۔ اس ضمن میں بینک/ترقیاتی مالی ادارے کی ذمہ داری ہے کہ وہ اس بات کو یقینی بنائے کہ قدر پیما سے محدود قدر پیمائی کے لیے رابطہ کیا گیا ہے اور اس کے بارے میں تمام ضروری معلومات فراہم کردی گئی ہیں جو کہ عبوری جائزے میں مدد دے سکتی ہیں۔

- محدود قدر پیمائی کو اضافی اختصاص کے تعین کے لیے استعمال کیا جائے گا اور اسے مکمل قدر پیمائی کی بنیادوں پر کی جانے والی جانچ میں تموین کی شرائط کو کم کرنے کے لیے استعمال نہیں کیا جائے گا۔

- جن صورتوں میں قرضہ لینے والے افراد قدر پیماؤں کو اپنی املاک میں داخلے کی اجازت نہیں دیتے ان صورتوں میں املاک کی مکمل قدر پیمائی اختصاص کے فائدے کے لیے استعمال نہیں کی جائے گی۔

6۔ اسٹیٹ بینک قدر پیمائیوں کی درستی کی توثیق کے لیے ایک آزاد قدر پیما کے ذریعے رہن/زیرتحویل اثاثوں کی قدر پیمائی کی وقتاً فوقتاً جانچ کراسکتا ہے۔بینکوں/ترقیاتی مالی اداروں اور اسٹیٹ بینک کی قدر پیمائیوں میں بلا جواز فرق ثابت ہونے کی صورت میں متعلقہ بینک/ترقیاتی مالی ادارے اور قدر پیما کے خلاف تادیبی کارروائی کی جائے گی اور ان کی، دیگر کے علاوہ، مالیتِ جبری فروخت کی سہولت ختم کی جاسکتی ہے۔

7۔ قدر پیمائی کے لیے زیرغور لائے جانے والے اثاثے ذیل میں دیے گئے ہیں (ان کے علاوہ دیگر اثاثوں کی قدر پیمائی اختصاص کے لیے قابل قبول نہیں ہوگی):

الف) سیال اثاثے:

سیال اثاثوں کی قدر پیمائی کا تعین بینک/ترقیاتی مالی ادارہ خود کرے گا اور بیرونی آڈیٹرز اس کی توثیق کریں گے۔تاہم، فہرستی کمپنیوں کے گروی شدہ حصص کے معاملے میں قدر مارکیٹ کی قدر کے مطابق لینی چاہیے، جو کہ بیلنس شیٹ کی تاریخ پر اسٹاک ایکس چینج کی فہرست کے مطابق ہو۔مزید برآں، قرضوں پر حصص کی قدر پیمائی صرف اس صورت میں کی جائے گی جب ایسے حصص سینٹرل ڈپازٹری کمپنی آف پاکستان (سی ڈی سی) میں غیر مادی شکل میں موجود ہوں، بصورت دیگر انہیں اختصاص کا تعین کرتے وقت کٹوتیوں کے لیے سیال اثاثوں کے طور پر قبول نہیں کیا جائے گا۔

ب) زیرتحویل رہن جائیداد اور پلانٹ و مشینری:

رہائشی، کمرشل اور صنعتی جائیداد (صرف زمین اور عمارت) اور پلانٹ و مشینری کی قدر پیمائی کو قبول کیا جائے گا جس کا تعین قدر پیماؤں نے اوپر دیے گئے معیار کے مطابق کیا ہو۔

ج) زیرتحویل/گروی شدہ اسٹاک

تلف پذیر اشیا اور دیرپا اشیا کے گروی شدہ اسٹاک کے معاملے میں قدر پیماؤں کو ان کی مالیتِ جبری فروخت فراہم کرنی چاہیے اور ایسی قدر پیمائی میں ہر بیلنس شیٹ کی تاریخ چھ ماہ سے زیادہ پرانی نہ ہو۔اشیا کا بینک/ترقیاتی مالی ادارے کے کنٹرول میں گودام یا ویئر ہاؤسز میں ہونا ضروری ہے جبکہ باقاعدہ بیمہ اور دیگر دستاویزات کی دستیابی کو یقینی بنایا جائے۔تلف پذیر اشیا کی صورت میں قدر پیما کو قدر کے مکمل خاتمے کی ممکنہ تاریخ بھی دینی چاہیے۔