

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تعميم رقم (9) لسنة 2016
بشأن أسس حصر وتقييم الأصول العقارية
المملوكة للدولة

Deputy Prime Minister
Minister Of Finance



نائب رئيس مجلس الوزراء
وزير المالية

٣ إبريل ٢٠١٦

١٢٨٢٢

**تعميم رقم (9) لسنة 2016
بشأن أسس حصر وتقييم الأصول العقارية
المملوكة للدولة**

نائب رئيس مجلس الوزراء وزير المالية ،،

بعد الاطلاع على:

- المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1960 بقانون الآثار.
- المرسوم بقانون رقم (18) لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام الصادر بتاريخ 7 مايو 1969 والقوانين المعدلة له.
- المرسوم بقانون رقم (31) لسنة 1978 بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له.
- المرسوم بقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له.
- التعميم رقم (3) لسنة 2001 ملحق للتعميم رقم (4) لسنة 2000 بشأن القواعد والإجراءات اللازمة لإقفال الحسابات وإعداد الحساب الختامي للجهات الحكومية.
- المرسوم بقانون رقم (39) لسنة 2002 ببعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للدولة الصادر بتاريخ 28 إبريل 2002.
- التعميم رقم (2) لسنة 2003 بشأن إقفال القيود المحاسبية وإعداد الحساب الختامي للمؤسسات ذات الميزانيات المستقلة.
- التعميم رقم (5) لسنة 2005 بشأن أسس حصر وتقييم أملاك الدولة العقارية.
- القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاع العام والخاص.



وحيث أن أملاك الدولة العقارية (الأراضي والمباني) داخل وخارج دولة الكويت تشكل جزءاً ليس باليسير من أموال الدولة، وفي ظل تطبيق سياسات الدولة في إصلاح الإدارة المالية وإضفاء المزيد من الشفافية والبساطة والوضوح على البيانات المالية للأصول وما يتطلبه ذلك من حصرها وحساب تكلفتها وتقييمها وإعادة تقييمها وإظهارها في القوائم المالية للدولة.

فقد أصدرت وزارة المالية هذا التعميم الذي يحدد وينظم أسس وإجراءات حصر وحساب تكلفة وتقييم أملاك الدولة العقارية من الأراضي والمباني طبقاً لتصنيف المنطقة التي يقع بها، وذلك تحديثاً للتعميم رقم (5) لسنة 2005 بما يتناسب مع تفعيل المنظومة الشاملة والمتكاملة للإصلاحات الهيكلية لمشروع نظم معلومات مالية الحكومة واعتماد مبدأ الاستحقاق في تسجيل العمليات المالية والمحاسبية في دولة الكويت وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام.

هذا وتضع وزارة المالية خبراتها وجهود كافة العاملين بها للتعاون الجاد والمثمر مع الجهات الحكومية لتحقيق الأهداف المرجوة من إصدار هذا التعميم.

والله ولي التوفيق ، ، ،

أنس خالد الصالح



المادة الأولى: التعاريف

1. الأراضي:

هي القشرة أو السطح والتي يمكن أن تستخدم في تأسيس المباني أو الهياكل، أو يمكن استخدامها في الزراعة أو لاستخراج المعادن أو الحجارة. وتصنف الأراضي كالتالي: (سكني، استثماري، تجاري، صناعي، زراعي، شاليهات، أراضي أخرى "مخطط للجرف أو للاستصلاح أو للدفان") وفقاً لكشف تصنيف الأصول العقارية المرفق بالتعميم. وتشمل كافة أنواع الأراضي الآتية:

- ✓ الأراضي الفضاء المملوكة للدولة والأراضي المخصصة للجهة الحكومية ولم تقم عليها مباني.
- ✓ الأراضي التي يتم ترخيصها من قبل الجهات الحكومية للقطاع الخاص أو القطاع العام.
- ✓ الأراضي المقام عليها جميع المباني الحكومية.
- ✓ الأراضي المقام عليها المباني المستثمرة من قبل القطاع الخاص وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) والأنظمة الأخرى المشابهة.

2. التحسينات على الأراضي:

هي أية تحسينات تتم على الأراضي من شأنها تجهيز الأرض للاستخدام. (على سبيل المثال: حرث الأرض وتسويتها كمنتزهات عامة، تطوير الشواطئ، مواقع التفكيك والإزالة، مواقف، حدائق الحيوانات، ... الخ).



3. المباني:

هي عبارة عن هيكل غير متحرك على قطعة من الأرض محاطة كلياً أو جزئياً بأسوار (عدا المباني المتنقلة أو المؤقتة) وتشمل كافة مباني الجهة الحكومية المملوكة والمخصصة لها والمباني المرخص لها من قبل الجهة الحكومية للقطاع الخاص أو القطاع العام (مستشفيات - مدارس... الخ) وما يستجد عليها من إنشاءات (المرافق الداخلية لأجهزة الخدمات - مباني مخصصة للمكاتب - مساكن - مرافق إدارية... الخ).

4. عقارات استثمارية:

هي الأراضي أو المباني التي تملكها الجهة الحكومية بغرض ايجارها للغير أو الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها الرأسمالية وليس لاستخدامها في أغراض وأنشطة الجهة الحكومية الرئيسية على سبيل المثال: الأرض المحتفظ بها لزيادة قيمتها أو الاستعمال غير المحدد في الفترة الحالية، المبنى المؤجر للغير بعقد ايجار تشغيلي أو المبنى الذي يتم انشائه للغير بعقد ايجار تشغيلي.

5. عقارات الايجار التمويلي:

هي الأراضي والمباني التي يتم ايجارها من الغير وتطبق عليها الشروط التالية:

- أ- يتم نقل الملكية في نهاية مدة عقد الايجار.
- ب- يحق للجهة المستأجرة شراء الأصل (أرض أو مبنى) من المؤجر بأقل من القيمة العادلة.
- ج- أن تتحمل الجهة المستأجرة جميع المخاطر الخاصة بالعقار.
- د- مدة عقد الايجار تشكل الجزء الأكبر من عمر الأرض أو المبنى.
- هـ- القيمة الحالية لدفعات الإيجار تساوي الجزء الأكبر من القيمة العادلة للأصل في تاريخ توقيع العقد.
- و- الأصول المؤجرة ذات طبيعة مخصصة لاستخدام المستأجر.



6. الأصول العقارية المولدة للنقد:

هي الأصول العقارية المملوكة للجهة الحكومية ويتم استخدامها لتحقيق عائد ربحي على أساس تجاري.

7. الأصول العقارية غير المولدة للنقد:

هي الأصول العقارية المملوكة للجهة الحكومية ويتم استخدامها بشكل مباشر في العمليات الإدارية والتشغيلية والخدمية للجهة حتى لو تحقق عنها عائد نقدي.

8. العمر الافتراضي:

هو الفترة الزمنية التي يتوقع فيها أن يكون المبنى صالحاً للاستخدام للغرض المخصص لأجله من قبل الجهة الحكومية.

9. الإهلاك:

هو توزيع القيمة القابلة للإهلاك من قيمة المبنى على مدى عمره الافتراضي.

10. التكلفة:

هي مبلغ النقدية - أو ما في حكمها - المدفوعة أو مستحقة الدفع والتي تتحملها الجهة الحكومية من أجل الحصول على الأصل عند اقتنائه أو إنشائه. ويشمل قيمة الشراء أو الإنشاء بالإضافة إلى جميع المصروفات المتعلقة حتى بدء استخدام الأصل في الغرض المخصص له.

11. صافي القيمة الدفترية:

هي تكلفة الأصل أو أية قيمة بديلة يظهر بها الأصل في القوائم المالية بعد خصم مجمع الإهلاك الخاص به.

12. القيمة المستخدمة:

هي القيمة الحالية للخدمة المحتملة المتبقية للأصل وتحدد على أنها تكلفة استبدال الأصل المستهلك، ويستبدل الأصل العقاري من خلال إعادة الإنشاء.



13. القيمة العادلة:

هي القيمة القابلة للاسترداد عند التنازل عن الأصل.

14. القيمة التخريدية:

هي القيمة المتوقعة الحصول عليها من بيع المبنى أو الاستغناء عنه في نهاية عمره الافتراضي بعد خصم مصروفات البيع.

15. القيمة القابلة للإهلاك:

هي قيمة تكلفة الأصل أو أية قيمة أخرى للأصل بديلة عن قيمة التكلفة مسجلة في القوائم المالية مطروحاً منها قيمته التخريدية.

16. الخسائر في منافع الأصل:

هي مقدار الفرق بالناقص في قيمة بيع الأصل عن صافي تكلفة الأصل الدفترية.



المادة الثانية: تبويب الأصول العقارية بالحسابات المالية

يتم تبويب الأصول العقارية وفق معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام IPSAS في دفاتر

الحسابات المالية وفق التقسيم التالي: -

1. الأصول طويلة الأجل: -

1-1 أصول تحت الإنشاء:

جميع الأراضي الجاري شراؤها أو المباني التي يجري بناؤها "قيد الإنشاء" ولم يتم

تشغيلها أو استخدامها.

1-2 أصول ثابتة:

جميع الأراضي والمباني التي تمتلكها الجهة للقيام بالأنشطة التشغيلية الخاصة بها.

2. الأصول قصيرة الأجل: -

الأراضي والمباني التي تحتفظ بها الجهة بغرض البيع.

3. عقارات استثمارية: -

الأراضي والمباني التي تحتفظ بها الجهة الحكومية بغرض تأجيرها للغير أو الاحتفاظ بها

لزيادة قيمتها الرأسمالية وليس لاستخدامها في أغراض أو أنشطة الجهة الحكومية.

4. عقارات تأجير تمويلي: -

هي الأراضي والمباني التي يتم إيجارها من الغير وتطبق عليها الشروط التالية:

أ- يتم نقل الملكية في نهاية مدة عقد الإيجار.

ب- يحق للجهة المستأجرة شراء الأصل (أرض أو مبنى) من المؤجر بأقل من القيمة

العادلة.

ج- أن تتحمل الجهة المستأجرة جميع المخاطر الخاصة بالعقار.

د- مدة عقد الإيجار تشكل الجزء الأكبر من عمر المبنى.



- هـ - القيمة الحالية لدفعات الإيجار تساوي الجزء الأكبر من القيمة العادلة للأصل في تاريخ توقيع العقد.
- و - الأصول المؤجرة ذات طبيعة متخصصة لاستخدام المستأجر.

المادة الثالثة: تصنيف الأصول العقارية

1. تعريف التصنيف:

هو تقسيم الأصول إلى مجموعات متجانسة من ضمن التصنيف الحكومي للأصول والذي يتضمن أربعة مجموعات رئيسية ومن ثم تقسم كل مجموعة إلى أبواب حيث يحتوي كل باب على شرح مفصل لكل مجموعة ويقسم الباب إلى عدة بنود.

2. طريقة التصنيف:

تم تصميم هيكل تصنيف الأصول للقطاع الحكومي إلى ثلاث مستويات رئيسية وهي كالتالي:

المجموعة: وهي أعلى مستوى لعائلات الأصول حيث تضم 10 مجموعات رئيسية وتصنف الأصول العقارية ضمن المجموعة الرئيسية الخاصة بالتالي:

"الممتلكات والمنشآت والمعدات"

ومن ثم تصنف ضمن المجموعات الفرعية التالية:

"الأراضي، المباني والتحسينات على الأراضي".

الباب: يمثل تفصيلاً للمجموعات الرئيسية من حيث طبيعة الأصل (مثال: الباب الخاص بمجموعة المباني يحتوي شرح مفصل لكل مجموعة من المباني طبقاً لطبيعة المباني "مباني حكومية، مباني صناعية، مباني تجارية، مباني عامة، مرافق الخدمات المدنية والاجتماعية وغير ذلك").



البند: يوضح نوع الأصل نفسه (على سبيل المثال: باب مرافق الخدمات المدنية والاجتماعية تضم البنود التالية: "مدارس، مستشفيات، مستوصفات، رياض أطفال، مركز إسعاف وإطفاء، محطات نقل المسافرين، مراكز الشرطة، وغير ذلك"). يتم تصنيف الأصول العقارية "الأراضي والمباني" وفقاً لكشف تصنيف الأصول العقارية المرفق بالتعميم.

المادة الرابعة: ترميز الأصول العقارية

1. تعريف الترميز:

هو إعطاء رمز مميز لتحديد كل أصل، ليوفر الوسائل اللازمة من تعريف وتعقب وتتبع ومحاسبة للأصول.

2. أهداف الترميز:

يتم ترميز الأصول للأسباب التالية:

- تسجيل الأصول.
- مراقبة الملكية والعهد.
- تتبع الأصل لأغراض محاسبية مثل العمر الإنتاجي والإهلاك.

3. طريقة الترميز:

يتم ترميز الأصول وفق الطريقة التالية:

رمز الأصل (7 خانات رقمية)			رقم تعريف الأصل (6 خانات رقمية)
المجموعة	الباب	البند	رقم تعريف الأصل
2 خانة رقمية	2 خانة رقمية	3 خانات رقمية	6 خانات رقمية



المادة الخامسة: نطاق التطبيق

1. تخضع لنصوص هذا التعميم جميع الوزارات والإدارات الحكومية والهيئات ذات الميزانيات الملحقة. وسوف يشار لها جميعاً ضمن نصوص هذا التعميم تحت اسم (الجهة/ الجهات الحكومية).
2. تخضع المؤسسات ذات الميزانيات المستقلة لنصوص هذا التعميم فيما لا يتعارض مع قوانين إنشائها واللوائح التي تنظم أعمالها.

المادة السادسة: إجراءات الحصر

1. تقوم كل جهة حكومية بحصر جميع الأصول العقارية الخاصة بها من الأراضي بكافة أنواعها، والمباني المملوكة والمخصصة لها في داخل وخارج دولة الكويت طبقاً للخطة الزمنية المحددة لذلك.
2. تقوم كل جهة حكومية بتسجيل بيانات الأصول العقارية لديها (الأراضي والمباني) داخل وخارج دولة الكويت وذلك طبقاً للبيانات التفصيلية الواردة بسجلات الأصول في نظام الأصول الآلي ضمن نظم معلومات إدارة مالية الحكومة.

المادة السابعة: حساب تكلفة الأصل

تقوم كل جهة حكومية بتحديد التكاليف المرتبطة بتملك كافة أصولها العقارية (الأراضي والمباني) المملوكة والمخصصة طبقاً لموقعها بالمنطقة سواء كانت المنطقة سكنية أو استثمارية أو تجارية حيث يتم الاسترشاد بقيمة المتر المربع للأصل بالمنطقة التي يقع بها الأصل ويدون سعر المتر المربع والقيمة الإجمالية للأراضي والمباني كلاً على حده وفقاً للتالي:



أولاً: الأراضي المملوكة أو المخصصة للجهة الحكومية:

أ- يتم احتساب تكلفة شراء أو استملاك الأراضي الجديدة وقيدها للاستخدام بجميع بنود التكاليف حتى تصبح الأراضي جاهزة للاستخدام أو التأجير، وذلك وفق بنود التكاليف التالية:

- ✓ سعر الشراء.
- ✓ رسوم مسح الأراضي.
- ✓ تكاليف بدل الأضرار أو المطالبات.
- ✓ تكاليف تنظيف الأرض للاستخدام.
- ✓ تكاليف إزالة البناء الموجود على الأرض.
- ✓ رسوم تقديم المعاملات.
- ✓ أية تكاليف أخرى توافق عليها وزارة المالية.

ب- الأراضي المستأجرة بعقد إيجار تمويلي تسجل كأصول بالقيمة العادلة "سعر السوق" أو القيمة الحالية لدفعات الإيجار أيهما أقل.

ج- يتم احتساب تكلفة شراء أو استملاك الأراضي بدون مقابل (المنحة أو الهبة) وفق القيمة العادلة "سعر السوق"، حيث يتم تقديرها عن طريق الشركات العقارية المتخصصة.

د- يتم احتساب تكلفة تملك الأراضي المقام عليها المباني المستثمرة من قبل القطاع الخاص وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) والأنظمة الأخرى المشابهة وذلك وفق القيمة العادلة "أسعار السوق"، ويتم تقديرها عن طريق الشركات العقارية المتخصصة.

هـ- يتم إضافة تكلفة التحسينات على الأراضي إلى قيمة الأرض.

و- لا تطبق سياسة الإهلاك على الأراضي في حالة اتباع منهج التكلفة.



ثانياً: المباني المملوكة أو المخصصة للجهة الحكومية:

أ- يتم احتساب تكلفة شراء واستملاك المباني الجديدة والمباني قيد الاستخدام، وتتوفر بيانات التكاليف المالية الخاصة بها وفق بنود التكاليف التالية:

- ✓ سعر الشراء أو تكلفة البناء والتشييد (الرواتب، تكاليف تأجير المعدات والآلات، المزايا الأخرى المرتبطة بالبناء).
- ✓ تكاليف التراخيص المرتبطة بالبناء أو تملك المبنى.
- ✓ أتعاب مهنية (قانونية، هندسية).
- ✓ تكاليف بدل الأضرار أو المطالبات المرتبطة بمواد البناء.
- ✓ رسوم تقديم المعاملات.
- ✓ رسوم تسجيل المباني.
- ✓ أية تكاليف أخرى توافق عليها وزارة المالية.

ب- المباني المملوكة أو المخصصة للجهة الحكومية حتى تاريخ 2005/03/31 ولم يسبق تسعيرها وتقييمها، يتم تسعيرها عن طريق المكاتب أو الشركات العقارية المتخصصة بذلك.

ج- المباني المملوكة أو المخصصة للجهة الحكومية من تاريخ 2005/04/01 يتم تسعيرها طبقاً للتكلفة الفعلية للإنشاء أو الشراء من واقع حسابات الجهة التي تتحمل ميزانيتها تكاليف ذلك وهي إما أن تكون الجهة الحكومية صاحبة المباني أو الجهة التي قامت بإنشاء المباني (المؤسسة العامة للرعاية السكنية أو وزارة الأشغال العامة).

د- المباني المستثمرة من قبل القطاع الخاص وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) والأنظمة الأخرى المشابهة يتم تقييمها بعد انتهاء المدة المحددة لاستغلالها وإعادتها للدولة طبقاً لحالتها وقت أيلولتها، وحتى إذا تم إعادة تأجيرها لنفس المستثمر أو غيره.



هـ- إذا تم شراء الأصل العقاري الاستثماري على أقساط يسجل الأصل بالقيمة النقدية للأصل ولا يحمل بفوائد تأجيل السداد.

و- العقارات الاستثمارية توزع قيمة الايجار بين الأرض والمبنى حسب القيمة العادلة لكل منهما.

ز- عند حساب تكلفة الأصل من خلال البناء الداخلي تستبعد تكاليف الانشاء وتكاليف بدء التشغيل غير الضرورية على سبيل المثال " تكاليف الديكورات التجميلية للبناء الداخلي " وكذلك نصيب الأصل من خسائر التشغيل.

ش- في حالة حصول الجهة الحكومية على إيراد من الأصل أثناء مرحلة البناء (قبل التشغيل) على سبيل المثال: ايجار من الأصل فإن هذا الإيراد لا يؤثر على قيمة الأصل.

المادة الثامنة: الإهلاك

1. طريقة الإهلاك:

تعتمد وزارة المالية طريقة القسط الثابت في احتساب الإهلاك للمبنى، حيث تقوم هذه الطريقة على احتساب الإهلاك بشكل متساوٍ خلال العمر الافتراضي للمبنى، بشرط عدم تغيير القيمة التخريدية للمبنى.

قيمة الإهلاك السنوي للمبنى = قيمة المبنى - القيمة التخريدية

العمر الافتراضي

2. يبدأ حساب الإهلاك للمبنى عند بدأ استخدامه وتشغيله.



3. يتم حساب إهلاك كل جزء من الأجزاء الرئيسية للمبنى كأصل واحد إذا كانت تلك الأجزاء الرئيسية للمبنى متماثلة معه في العمر الافتراضي وطريقة الإهلاك، أما إذا اختلف العمر الافتراضي أو طريقة الإهلاك للأجزاء الرئيسية للمبنى فيتم حساب إهلاك كل جزء من هذه الأجزاء الرئيسية للمبنى على حده وتوزع قيمة المبنى على الأجزاء الرئيسية له.
4. إذا زادت تكلفة جزء من الأجزاء الرئيسية للمبنى بنسبة 50% من التكلفة الإجمالية للمبنى وكان له عمر افتراضي مختلف، يجب حساب إهلاكه على حده.
5. في حالة عقارات التأجير التمويلي إذا كانت الجهة الحكومية المستأجرة للأصل العقاري غير متأكدة من أنها ستملك العقار بعد انتهاء العقد فإن الإهلاك يحسب على عدد سنوات العقد، وإذا كانت ستملك الأصل العقاري يحسب الإهلاك على سنوات الأصل.
6. لا يتوقف احتساب قسط الإهلاك عند توقف استخدام المبنى أو عندما يخرج عن نطاق الاستخدام أو عند الاحتفاظ به للتخلص إلا إذا تم إهلاكه كلياً.
7. يكون معدل إهلاك المبنى صفر إذا لم يتم استخدام المبنى وإذا تم تطبيق سياسة الإهلاك وفق طريقة الاستخدام.
8. يتم إعادة حساب قسط الإهلاك للمبنى عند إجراء صيانة جذرية للمبنى والتي تؤدي إلى زيادة العمر الإنتاجي له وتحسن من أدائه.
9. الصيانة الدورية اللازمة للمحافظة على المبنى لا تضاف إلى قيمة المبنى وليس لها تأثير على حساب قسط الإهلاك للمبنى.
10. يتوقف حساب إهلاك المبنى عندما تتساوى القيمة الدفترية مع القيمة التخريدية أو في حالة التخلص منه.
11. يتم حساب الإهلاك للأجزاء المتبقية من المبنى كل على حده بحيث يتم تقييم هذه الأجزاء بشكل مماثل لمعدل الإهلاك والعمر الافتراضي المقدر له.



12. لا يمكن أن تتجاوز القيمة الإجمالية لإهلاك المبنى القيمة الدفترية مطروحاً منها القيمة التخريدية.
13. الإهلاك يعالج كمصروف عن الفترة، إلا إذا استخدم الأصل في بناء أصل آخر فإن إهلاك هذه الفترة لا يعتبر مصروف وإنما يعتبر جزء من تكلفة الأصل الجديد.
14. يتم الاعتراف بالإهلاك حتى لو كانت القيمة العادلة للأصل أكبر من قيمته الدفترية.
15. إذا زادت القيمة التخريدية للأصل عن قيمته الدفترية تكون تكلفة إهلاك الأصل صفر.



المادة التاسعة: إعادة التقييم

1. تعريف إعادة التقييم:

يقصد به إعادة احتساب قيمة الأصول العقارية في تاريخ التقييم.

2. أسباب إعادة تقييم الأصول العقارية "انخفاض قيمة الأصل":

أ) أسباب خارجية:

- عدم الحاجة إلى الخدمات التي يقدمها الأصل العقاري.
- حدوث تغيرات ملحوظة طويلة المدى أو سوف تحدث في المستقبل القريب كتغيير التشريعات القانونية أو سياسات الدولة ويكون لها تأثير على استخدامات الأصل بالجهة الحكومية.

- تغيرات في القيمة السوقية للأصل أو في الخدمات التي يقدمها الأصل العقاري.

ب) أسباب داخلية:

- عدم إمكانية الاستخدام " تلف فعلي للأصل العقاري " .
- حدوث تغيرات في استخدام الأصل العقاري (على سبيل المثال: المباني المستخدمة لغرض معين وتخضع لتغيير في نوع الاستخدام "مدرسة يتم تحويلها إلى مخفر، أو مبنى إداري يتم تحويله إلى مخزن").
- ارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة الجذرية للأصل العقاري بالجهة الحكومية مقارنة بتكاليف التشغيل والصيانة الجذرية المقدرة لها بالموازنة.

3. طرق إعادة تقييم الأصول العقارية:

أ) القيمة العادلة:

- تمثل القيمة التقديرية لبيع الأصل ويتم تقديرها وفق أسعار السوق أو يتم تقديرها وفق قيمة إعادة إنشاء المبنى مطروحاً منها تكاليف البيع أو تكاليف التخلص من الأصل.



- تشمل تكاليف البيع أو التخلص من الأصل: التكاليف القانونية ورسوم الطوابع والضرائب وتكاليف تحريك الأصل والتكاليف اللازمة للوصول للقيمة العادلة للأصل.
- (ب) القيمة المستخدمة:

تمثل قيمة استبدال الأصل وتعتمد على تقدير السوق والذي يتم من قبل المكاتب المتخصصة في مجال تقييم الأصول العقارية مع مراعاة قيمة الإهلاك المتراكم لفترة العمر الافتراضي المستهلك للمبنى.

4. يجب على كل جهة حكومية ترغب في إعادة تقييم أصولها العقارية اختيار طريقة إعادة التقييم المناسبة لها ومخاطبة وزارة المالية "إدارة نظم الأصول" لأخذ الموافقة الكتابية المسبقة على ذلك.

5. إذا انخفضت قيمة الأصل يسجل مبلغ التخفيض في الحساب المخصص لذلك ويتم تخفيض قيمة الأصل.

6. مبلغ التعويض عن انخفاض قيمة الأصل يسجل في الحساب المخصص لذلك بعد التأكد من استحقاق استلام مبلغ التعويض.



المادة العاشرة: أحكام عامة

تأمل وزارة المالية "إدارة نظم الأصول" من كافة الجهات الحكومية مراعاة ما يلي:

1. يتم طلب توفير البيانات والمعلومات الخاصة بالأراضي والمباني المملوكة والمخصصة للجهة الحكومية والمتوفرة لدى الجهات التالية: (وزارة الأشغال العامة - وزارة الكهرباء والماء - بلدية الكويت - المؤسسة العامة للرعاية السكنية - الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية - الهيئة العامة للصناعة - الهيئة العامة للمعلومات المدنية - أو أية جهة أخرى). وعلى تلك الجهات المذكورة تقديم الدعم والمساعدة لكافة الجهات الحكومية الطالبة لذلك.
2. يجوز للجهة الحكومية اختيار منهج التكلفة أو منهج إعادة التقييم كسياسة محاسبية لتقييم الأصول.
3. يجب على الجهة الحكومية عند اختيار منهج التكلفة أو منهج إعادة التقييم كسياسة محاسبية لتقييم الأصول، تطبيق السياسة على كل الأصول العقارية بالجهة الحكومية ولا يجوز تطبيقها على بعض الأصول وتطبيق سياسة أخرى على الأصول الأخرى.
4. يجب الفصل بين الأراضي والمباني عند إجراء العمليات الحسابية للأصول حيث أن الأراضي لا تهلك ولكن المباني يتم اهلاكها حسب عمرها الانتاجي.
5. يجب على الجهة الحكومية عند بيع الأصل العقاري على أقساط أو بقيمة مؤجلة، وكان سعر البيع أكبر من القيمة النقدية للأصل، أن يتم تسجيل الأصول بقيمتها النقدية ولو تم تأجيل الدفع مقابل زيادة قيمة الأصل، ويعالج الفرق بين سعر الأصل وسعره النقدي في حساب إيرادات فوائد مؤجله تخص الأعوام القادمة.
6. إذا تم تأجيل الاعتراف بمبلغ بيع الأصل العقاري، فيجب أن يتم تقسيم سعر البيع (السعر النقدي لبيع الأصل) ومبلغ فوائد تأجيل التحصيل على عدد سنوات التحصيل.



7. يجب أخذ الموافقة الكتابية المسبقة من وزارة المالية "إدارة نظم الأصول" عند تغيير العمر الافتراضي لأي نوع من أنواع المباني المملوكة والمخصصة للجهة الحكومية من قبل الفنيين المختصين، وتوفير المبررات التي تدعم ذلك التغيير.
8. يتم حساب تكلفة الأصول العقارية وحساب الإهلاك السنوي لها وإعادة تقييمها بالجهة الحكومية خارج دولة الكويت وفقاً لأسعار العملات العالمية، ومن ثم يتم تحويلها إلى ما يقابلها بالدينار الكويتي.
9. تقوم الجهة الحكومية بتسليم جميع المستندات والسجلات الخاصة بالأراضي أو المباني التي يتم التنازل عنها للجهة المستفيدة منها.
10. يراعى عند تأهيل الشركات التي ترغب في التقدم لتنفيذ مشروع تقييم الأصول العقارية وإعادة تقييمها بالجهة الحكومية المتخصصة في مجال تقييم وإعادة تقييم الأصول العقارية لدى الجهة الحكومية الاسترشاد بالمعايير المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لتأهيل الشركات والمؤسسات لدى الجهات الحكومية الصادر عن وزارة المالية.
11. يجب أخذ الموافقة الكتابية المسبقة من وزارة المالية "إدارة نظم الأصول" على إجراءات تأهيل الشركات التي ترغب في التقدم لتنفيذ مشروع تقييم الأصول العقارية وإعادة تقييمها بالجهة الحكومية قبل تنفيذها، على أن يتم إخطار وزارة المالية بنتائج التأهيل.
12. يتولى المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب مهمة حصر المباني التاريخية المملوكة للدولة فقط دون تقييمها وذلك وفقاً للمرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1960 الخاص بقانون الآثار.
13. لا تخضع المساجد ودور العبادة الأخرى لنصوص هذا التعميم.
14. يتم إلغاء الأصل العقاري عندما يتم التصرف فيه، وعندما لا يتوقع الحصول على مكاسب منه، ويتم إلغاء الاعتراف بالأصل.



المادة الحادية عشر : إخطار وزارة المالية

يتم إخطار وزارة المالية "إدارة نظم الأصول" بنسخة عن المستندات التالية:

1. الخطة الزمنية الخاصة بكل جهة حكومية لحصر الأصول العقارية المملوكة لها إن وجدت.
2. نتائج حصر الأصول العقارية الخاصة بالجهة الحكومية بعد اعتمادها من قبل الوكيل المختص بالجهة الحكومية أو من في مستواه، وذلك بما لا يجاوز شهرين من انتهاء عملية الحصر.
3. إجراءات تأهيل الشركات المتخصصة في مجال تقييم وإعادة تقييم الأصول العقارية لدى الجهة الحكومية.
4. وثائق مناقصة تقييم أو إعادة تقييم الأصول العقارية لدى الجهة الحكومية في موعد لا يتجاوز شهر من إعدادها واعتمادها.
5. نتائج حساب تكلفة الأصل وإهلاك المباني السنوي وإعادة تقييم الأصول العقارية مبيناً فيها الأسس المعتمدة في ذلك وفي موعد لا يجاوز شهرين على الأكثر من الانتهاء منها.
6. جميع المستندات والسجلات الخاصة بتسليم الأراضي أو المباني التي يتم التنازل عنها من قبل الجهة الحكومية إلى الجهة الحكومية الأخرى المستفيدة منها.
7. قرارات تخصيص الأراضي والمباني للجهة الحكومية والصادرة عن المجلس البلدي أو بلدية الكويت أو مجلس الوزراء أو أية جهة أخرى مختصة بذلك في الدولة. وكذلك سندات التمليك للأراضي والمباني المملوكة للجهة الحكومية داخل وخارج دولة الكويت إن وجدت.



تصنيفات الأصول العقارية وربطها بدليل تصنيفات الميزانية (الأساس النقدي)

المجموعة		الباب	البند	العمر الافتراضي	حساب تكلفة الأصل بدليل تصنيفات الميزانية (الأساس النقدي)	
الرئيسية	الفرعية				المسمى	الرقم
الممتلكات والمنشآت والمعدات (1)	الأراضي (11)	الأراضي (01)	سكني 001	غير محدد NA	شراء الأراضي	32310101
			استثماري 002			
			تجاري 003			
			صناعي 004		استملاك الأراضي	32310102
			زراعي 005			
			أراضي أخرى 006			
	المباني والتحسينات على الأراضي (12)	مجمعات سكنية (01)	بنايات شقق سكنية 001	25	شراء مجمعات سكنية	32320101
			مجمعات سكنية 002		استملاك مجمعات سكنية	32320102
			اسكانيات 003			
		وحدات سكنية (02)	شاليهات 001	25	شراء وحدات سكنية	32320201
			منازل 002		استملاك وحدات سكنية	32320202
			منازل سفراء 003			
			فيلا 004			
			شقق 005			
		مباني تجارية (03)	بنايات مكاتب 001	30	شراء مباني تجارية	32320301
			مول 002			
			مراكز تسوق 003			
			فنادق 004			
			شقق فندقية 005		استملاك مباني تجارية	32320302
			مطاعم 006			
			مباني متعددة الاستخدام (سكني وتجاري وفنادق) 007			
	مباني حكومية (04)		سفارات 001	30	شراء مباني حكومية	32320401
			وزارات 002			
			قنصليات 003			



تصنيفات الأصول العقارية وربطها بدليل تصنيفات الميزانية (الأساس النقدي)

المجموعة		الباب	البند	العمر الافتراضي	حساب تكلفة الأصل بدليل تصنيفات الميزانية (الأساس النقدي)	
الرئيسية	الفرعية				المسمى	الرقم
الممتلكات والمنشآت والمعدات (1)	المباني والتحسينات على الأراضي (12)	مرافق الخدمات المدنية والاجتماعية (05)	مدارس 001	40	شراء مرافق الخدمات المدنية والاجتماعية	32320501
			مستشفيات 002			
			مستوصفات 003			
			رياض أطفال 004		استملاك مرافق الخدمات المدنية والاجتماعية	32320502
			مراكز اسعاف 005			
			مراكز إطفاء 006			
			محطات نقل المسافرين 007			
			مراكز شرطة 008			
			دور العبادة 009			
			صالات الافراح 010			
			محطات البنزين 011			
		مباني صناعية (06)	مصانع 001	40	شراء مباني صناعية	32320601
			مسالخ 002			
			محطات طاقة 003			
			محطات تحلية المياه 004			
			مخازن 005		استملاك مباني صناعية	32320602
			مستودع 006			
		مباني عامة وترفيهية (07)	استاد رياضي 001	30	شراء مباني عامة وترفيهية	32320701
			قاعات ألعاب رياضية 002			
			مسرح 003			
			متحف الاحياء المائية 004		استملاك مباني عامة وترفيهية	32320702
			متاحف 005			
			مكتبات 006			



تصنيفات الأصول غير المتداولة وربطها بتصنيفات الميزانية (الأساس النقدي)

المجموعة		البند	العمر الافتراضي	الباب	حساب تكلفة الأصل بدليل رموز تصنيفات الميزانية (الأساس النقدي)	
الرئيسية	الفرعية				المسمى	الرقم
الممتلكات والمنشآت والمعدات (1)	المباني والتحصينات على الأراضي (12)	مباني مؤقتة - متنقلة (08)	25	مباني مؤقتة - متنقلة (08)	شراء مباني مؤقتة - متنقلة	32320801
		بيوت مجمعة مؤقتة 002				
		شيرات 003				
		مباني ومنشآت عسكرية 001	20	مباني ومنشآت عسكرية (09)	شراء مباني ومنشآت عسكرية	32320901
	تحسينات على الأراضي (10)	مواقع التفكيك والازالة 001	10	تحسينات على الأراضي (10)	شراء تحسينات على الأراضي	32325001
		مواقع التطوير 002				
		تطوير الشواطئ 003				
		مخيمات استجمام 004	10	تحسينات على الأراضي (10)	استملاك تحسينات على الأراضي	32325002
		ومنتزهات عامة 005				
		حدائق حيوانات 006				
		مساح 007				
		ملاعب جولف 008				
		حمامات عامة 009				
		بيوت استحمام 010				
		نوافير 011				
		مظلات مواقف 011				