

قرار اداري رقم (284) لسنة 2015 بشأن سياسة التقييم العقاري للنظام البلدي

بعد الاطلاع على:-

- القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي والقوانين المعدلة له
- والقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي ولائحته التنفيذية
- والقانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية، ولائحته التنفيذية .
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2006 في شأن بلدية ومجلس بلدي المنطقة الغربية بإمارة أبو ظبي،
- وعلى القانون رقم (9) لسنة 2007 في شأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية،
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة أبو ظبي بإمارة أبو ظبي،
- وعلى القانون رقم (11) لسنة 2007 في شأن بلدية ومجلس بلدي مدينة العين بإمارة أبو ظبي،
- والقانون رقم (11) لسنة 2013 بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة، ولائحته التنفيذية
- والقانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

قررنا الآتي:

المادة (1)

التعريفات

إمارة أبوظبي	الامارة:
دائرة الشؤون البلدية.	الدائرة:
مختلف أنواع العقارات وتشمل الاراضي والمباني و المنشآت والعقارات بالتخصيص.	العقار:
بلدية أبو ظبي أو بلدية العين أو بلدية المنطقة الغربية او أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة.	البلدية المعنية:
هي العملية التي تتضمن جمع و تحليل البيانات العامة و الخاصة عن العقار المراد تقييمه في وقت معين وغرض معين مع الأخذ في عين الاعتبار كل العوامل التي يمكن ان تؤثر على قيمة العقار من خلال استخدام معايير التقييم المنصوص عليها في هذا القرار كحد ادنى.	التممين/التقييم العقاري:
هو الشخص المفوض الذي يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإنجاز التقييم.	المثمن/المقيم:

السجل:

سجل العقارات المنشأ وفقاً لأحكام قانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي، والسجل العقاري الأولي وفقاً لحكام قانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

المادة (2)

الهدف من هذا القرار

يهدف هذا القرار على سبيل المثال لا الحصر تحقيق الاهداف الاتية:

1. رسم اجراءات وسياسة واضحة للتقييم العقاري
2. تأسيس قاعدة بيانات موثوقة لأسعار العقارات التي تعتبر توثيقاً تاريخياً يمكن الرجوع إليه عند الحاجة لمعرفة معلومات عن منطقة معينة.
3. توفير إطار تشريعي يمكن المقيم العقاري من تقييم العقارات بشكل دقيق ومعتمد.
4. تعزيز الثقة لدى المقيمين مما يؤدي الى تجنب التقييم العشوائي.
5. تعزيز مبدأ الشفافية في التعامل مع المعنيين في السوق وضمان حقوقهم.
6. مساعدة المقيمين على تقديم تقييم موثوق، وتقارير كاملة تحتوي على البيانات والمتطلبات اللازمة، مما يساعد المستثمر على اتخاذ القرار السليم مع تخفيف المخاطر إلى أدنى مستوى.
7. توجيه جميع المقيمين في الامارة للعمل بموجب أسس علمية للوصول إلى أعلى درجة ممكنة من الدقة والشفافية في مزاوله عملهم ، مما يؤدي إلى تعزيز مكانة السوق العقاري في إمارة أبوظبي.

الباب الاول

إجراءات التقييم

المادة (3)

محل تطبيق القرار

يلتزم المقيم بتطبيق قواعد التقييم الواردة في هذا القرار على كافة العقارات في الإمارة وذلك بناء على تكليف من جهة حكومية او شخص ذو سلطة ممنوحة له وفقاً للقانون او العقد.

المادة (4)

طلب التقييم

ما لم يكن التقييم بناء على اجراء حكومي، يلتزم المقيم بالحصول على موافقة خطية من مالك العقار للقيام بإجراءات التقييم من خلال :

- 1- الحصول على كافة وثائق العقار، و تطبيق كافة المعايير المحددة في هذا القرار كحد ادنى.
- 2- يلتزم المقيم بمراجعة السجل العقاري في البلدية لمطابقة البيانات المقدمة من مقدم الطلب مع السجل العقاري.

- 3- الاحتفاظ بالسجلات والبيانات ذات العلاقة المقدمة له والتقارير المعدة من قبله في شأن التقييم.
- 4- الالتزام بكافة النماذج التي تصدر عن الدائرة والبلدية بشأن التقييم في الإمارة.

المادة (5)

اجراءات استيفاء بيانات العقار

يلتزم المقيم في شأن التقييم العقاري القيام بمعاينة بيانات العقار محل التقييم وذلك وفقاً للخطوات الآتية :

1. التأكد من ان طالب التقييم صاحب سلطة او صلاحية على العقار وذلك وفقاً لمستند معتمد.
2. الحصول على سجل العقار محل التقييم.
3. تدقيق كافة البيانات الواردة في السجل ومقارنتها بالبيانات المقدمة من طالب التقييم من حيث:
 - أ. تقديم صورة عن بطاقة الهوية .
 - ب. رقم العقار وعنوانه وفقاً للسجل.
4. وبحال كون العقار مملوكاً لشخصية اعتبارية فيتوجب مطابقة بيانات العقار مع مرسوم أو سند تأسيس الجهة او السجل التجاري
5. الاجراءات القائمة على العقار كالرهن التاميني واثر ذلك على تقييم العقار كلما تطلب ذلك.
6. الحصول على مخططات التطوير العمراني المعتمدة في منطقة العقار ان وجدت.
7. اعداد وصف تفصيلي لواقع العقار من البيانات والمستندات التي تم جمعها.

المادة (6)

اجراءات معاينة العقار

تعتبر معاينة العقار خطوة رئيسية في عملية التقييم العقاري، فهي تزود المقيم بصورة واقعية ومعلومات يستخدمها في حساب قيمة العقار المراد تقييمه ، و يلتزم المقيم بمعاينة العقار محل التقييم وذلك وفقاً للضوابط الآتية:

1. أخذ موافقة المالك على المعاينة والكشف الحسي على العقار، والاتفاق معه على وقت مناسب للقيام بذلك.
2. معاينة العقار حسياً ووصف حالته و إعداد تقرير تفصيلي يتضمن ما يلي:
 - أ- طريق او طرق التقييم التي اتبعها.
 - ب- وتاريخ التقدم بطلب التقييم والكشف.

- ت- نوع مواد البناء المكونة للعقار، من حيث كونها على سبيل المثال حجر أو جدران مسلحة بالحديد، أو من اية مواد أخرى ونسبة كل مادة مكونة للعقار.
- ث- ما يتضمنه العقار من اضافات تتمثل على سبيل المثال؛ بأعمدة التزين والديكورات.
- ج- عمر البناء بالنسبة للأساس وكذلك في كل جزء من العقار.
- ح- المظهر العام للبناء من حيث تهالكه مقارنة بمحيطه من العقارات.
- خ- كفاءة المنشأة والغراس القائمة على العقار.
- د- تحديد الوصف الجغرافي للعقار من حيث الانسياب وغيرها من اوصاف.
- ذ- اخذ القياسات الكاملة للعقار (في حالة عدم توفر بيانات رسمية توضح ذلك).
- ر- تسجيل الملاحظات عن مستوى تشطيب العقار من الداخل والخارج ونوع المواد المستخدمة.
- ز- تسجيل الملاحظات عن الوضع العام للعقار وبيان أي عيوب حاله داخليا و خارجيا.
- س- تسجيل الملاحظات عن الانظمة المزود بها العقار (انظمة التكييف، الحريق، الامن، وغيرها).
- ش- تسجيل الملاحظات عن العقارات المحيطة والقريبة.
- ص- تسجيل الملاحظات عن العوامل المؤثرة على العقار ايجابيا و سلبيا.

3. ارفاق الصور التوضيحية للعقار من كافة الزوايا.
4. تجهيز ملف للعقار على ان يحتوي على سبيل المثال؛ بيانات رسمية مثل مخطط الأرض، شهادة اتمام المباني، وثيقة تبين دخل العقار.
5. توفير الأجهزة اللازمة للمعاينة والكشف الحسي على العقار وأخذ الأبعاد (جهاز قياس، كاميرا تصوير).

الباب الثاني طرق التقييم العقاري

المادة (7) اسلوب المقارنة

على المقيم الاخذ بالاعتبار أن أسعار العقارات تختلف لأسباب عدة، لذا يتوجب عليه إجراء تعديلات على الاسعار المتاحة حتى يتمكن من الوصول الى قيمة العقار موضوع التقييم بطريقة المقارنة، وأوجه الاختلاف هذه يمكن ان تكون في المواصفات الملموسة وحالة العقارات، في مساحات العقارات، في مواقع العقارات، في شروط عقود الإيجار، وفي التواريخ التي تتوفر فيها الدلائل، و لتطبيق طريقة المقارنة، يتبع المقيم إجراءات منظمة كما يلي:

1. جمع المعلومات المناسبة لمقارنة العقارات موضوع التقييم بعقارات مماثلة تم بيعها حديثا أو معروضة حاليا في سوق مفتوح. كما يجب الطلب من صاحب العلاقة تقديم معلومات عن الإيجار وشروط العقد والمواصفات الخاصة بالعقار.

2. التأكد من أن المعلومات حقيقية وأنها اخذت من معاملات تعكس وضع السوق، بحيث يتم استبعاد الأسعار التي تعكس حوافز غير طبيعية للبائع و المشتري في السوق، مثل الصفقات التي يقوم بموجبها مشتري ما بدفع زيادة معينة رغبة منه في الحصول على أصل معين، أو تلك التي تتم من خلال عمليات بيع بين أطراف في ظروف غير عادية (كصلة القرابة أو البيع القسري بسبب قرض او دين او نزع ملكية او غيره).
3. مقارنة أسعار بيع العقارات وتحليلها باستخدام عناصر محددة للمقارنة مثل نوع العقار، تاريخ البيع، مساحة الأرض، مساحة البناء، ظروف السوق، الموقع، المنطقة، سعر القدم المربع للأرض، وكلفة انشاء القدم المربع للبناء ثم تعديلها بسبب اختلافات بينها وبين العقار موضوع التقييم.
4. مقارنة العقارات المباعة بالعقار الجاري عليه البيع باستخدام عناصر المقارنة وموافقة السعر لكل عنصر مقارنة به إلى العقار المنوي تقييمه .
5. توفيق مؤشرات القيمة المختلفة التي تم الحصول عليها من تحليل المقارنات إلى قيمة واحدة تمثل قيمة العقار بطريقة المقارنة.

المادة (8) طريقة الدخل

لتطبيق طريقة الدخل، يتبع المقيم إجراءات منظمة كمايلي:

1. تعتمد طريقة الدخل على الربح المفترض تحقيقه وليس على الربح الحقيقي
2. الطلب من صاحب العلاقة توفير دليل بخصوص الإيرادات والنفقات الخاصة بالعقار كما هي مسجلة في سجلات المحاسبة، وعادة ما يؤخذ حساب ثلاث سنوات سابقة وفقاً للمعايير المحاسبية، حتى يمكن تحديد اتجاه الدخل، ولهذا فإن الحسابات الحقيقية يمكن النظر إليها كمرشد للنفقات والإيرادات التي يمكن تحصيلها.
3. يخصم المقيم مخاطر عدم القدرة على التأجير، ومخاطر التحصيل على شكل نسبة من اجمالي الإيرادات ليحصل على اجمالي الدخل.
4. تخصم مصاريف التشغيل وتضم على سبيل المثال: أ- المصاريف الثابتة: رسوم عقارية (مباشرة وغير مباشرة)، ب- مصاريف متغيرة (تكاليف الصيانة، تكاليف الإدارة، أخرى)، ج- مبالغ ادخار للاستبدال (مثل اضافة طابق جديد، او مواقف سيارات،...)، والتي يمكن تقديرها على شكل نسبة مئوية من اجمالي الدخل ليحصل على صافي الدخل.
5. يقسم المقيم صافي الدخل على نسبة الفائدة الكلية (على الارض و البناء).

المادة (9) طريقة الكلفة

لتطبيق طريقة الكلفة، يتبع المقيم إجراءات منظمة كما يلي:

1. تستند طريقة الكلفة على مبدأ اقتصادي هو ان السعر الذي يمكن ان يدفعه مشتر معين للعقار موضوع التقييم سوف لن يزيد عن كلفة شراء او بناء عقار مشابه ويؤدي نفس الخدمات .
2. تتطلب طريقة الكلفة توفير:
 - أ. كلفة انشاء القدم المربع للأبنية المشابهة (الكلفة تتضمن مثلاً قيمة الأرض، تكاليف البنية التحتية، رسوم تصميم وتكاليف التمويل، وغيرها)
 - ب. المساحة الاجمالية للبناء
 - ت. تحديد العمر الافتراضي للأبنية (تقدر بحوالي 35 عاماً) حيث يتم تحديد نسبة الاستهلاك السنوي للبناء (حوالي 3% سنوياً).
 - ث. تحديد سنة الانشاء للبناء الحالي لمعرفة قيمة الاستهلاك الاجمالي للبناء (حوالي 3% سنوياً).
 - ج. تحديد سعر القدم المربع للأرض لمعرفة قيمة الأرض وذلك بضرب مساحة الأرض بسعر القدم المربع.
3. يستخرج المقيم كلفة انشاء البناء بضرب مساحة البناء الكلية بسعر تكلفة البناء للقدم المربع او المتر المربع الواحد.
4. يستخرج المقيم قيمة المبنى بعد استهلاك البناء ويتم ضربه في كلفة انشاء البناء للقدم المربع او المتر المربع الواحد.
5. يستخرج المقيم قيمة البناء بعد الاستهلاك
6. للحصول على قيمة العقار بطريقة الكلفة يتم جمع قيمة الأرض و قيمة البناء

المادة (10)

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

لتطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتبع المقيم إجراءات منظمة كما يلي:

1. يجب معرفة عدد من البيانات لإجراء الحسابات مثل (الدخل السنوي ، معدل استخدام العقار او نسبة الاشغال، مصاريف التشغيل، ونسبة الفائدة لعدد معين من السنوات
2. يحسب الدخل الفعلي بطرح نسبة الشاغر (نسبة الشاغر تعادل نسبة الاشغال - 100%) من الدخل الاجمالي السنوي للعقار وتكرر العملية حسب عدد السنوات
3. يتم احتساب صافي الايرادات التشغيلية بطرح مصاريف التشغيل من الدخل الفعلي.

4. يتم احتساب صافي القيمة الحالية والتي تعتبر نتيجة النهائية من عملية التدفقات النقدية المخصومة (DCF) عن طريق الخطوات التالية:-

أ- إيجاد القيمة الحالية للدرهم بتطبيق معادلة القيمة الحالية للدرهم (Present value PV AED) $1/(1+i)^h$ حيث: i = نسبة الفائدة h = عدد السنوات وذلك لكل سنة على حدة.

ب- ضرب صافي الإيرادات التشغيلية في القيمة الحالية للدرهم لكل سنة.

ت- إيجاد مجموع قيم العقار خلال السنوات المفترضة

ث- صافي القيمة السوقية الحالية للاستثمار تساوي (قيمة العقار في نهاية المدة المفترضة + القيم الحالية خلال السنوات المفترضة)

المادة (11)

طريقة المتبقي

لتطبيق طريقة المتبقي، يتبع المقيم إجراءات منظمة كما يلي:

1. قبل البدء في بناء مشروع تطويري
2. قبل البدء في إعادة تطوير منطقة معينة
3. لتقييم قيمة الأرض الفضاء وخاصة ذات المساحة الكبيرة
4. حساب الأرباح المحتملة للتطوير من حيث تكلفة بناء المشروع والتكاليف المترتبة عليها من حيث الرسوم والأرباح
5. معادلة طريقة المتبقي هي:
المتبقي = (القيمة الإجمالية للتطوير - التكلفة الإجمالية للتطوير + الرسوم + الأرباح المطلوبة).

المادة (12)

شهادة التقييم

يلتزم المقيم بإصدار شهادة تسمى (شهادة تقييم العقار) وتتضمن البيانات التالية:

- 1- تاريخ إصدار الشهادة.
- 2- الغرض من التقييم.
- 3- نوع العقار محل التقييم.
- 4- بيانات العقار محل التقييم.

- 5- قيمة التقييم.
6- مصادقة المقيم العقاري.
7- مدة صلاحية الشهادة 30 يوماً.

الباب الثالث الاحكام الختامية

المادة (13) الافصح

يمنع على المقيم الافصح عن تقرير التقييم كلياً أو جزئياً، أو أي مرجع أو أية أرقام تقديرية الا لطالب التقييم.

المادة (14) معايير التقييم في حال التعويض

مع مراعاة ما جاء في هذا القرار يلتزم المقيم بالمعايير وطرق التقييم التي يرد النص عليها في التشريعات المعمول بها في الإمارة.

المادة (15)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية و ينفذ بعد مرور 3 شهور من تاريخ صدوره.