



مُجَاهِدُ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ وَالْمَسْجِدِ الْأَقْصَى
Survey & Land Registration Bureau

الدليل الاسترشادي لمعايير التثمين



المقدمة





نبذة عن الدليل

يأتي هذا الدليل الاسترشادي من جهاز المساحة والتسجيل العقاري بهدف توفير إطار مرجعي متكامل لعملية تثمين العقارات بغرض احتساب الرسوم المقررة قانوناً لدى تسجيل العقارات في مملكة البحرين. ويُعتمد هذا الدليل كأداة تنظيمية تضمن تنفيذ عمليات التقييم العقاري وفقاً لمعايير واضحة وعادلة تراعي الأطر القانونية، وتحاكي أفضل الممارسات المهنية المعتمدة إقليمياً ودولياً.

1

ويهدف هذا الدليل إلى تحقيق التوازن بين القيمة السوقية الواقعية للعقارات، ومتطلبات العدالة والشفافية، وحماية المال العام من خلال تطبيق تقييم دقيق ينعكس في رسوم عادلة ومبررة.

2



الغرض من الدليل

يهدف هذا الدليل إلى تحديد الإجراءات والمعايير الموضوعية المتخذة أساساً لتثمين العقارات التي يتم على أساسها احتساب الرسوم العقارية الواجب تحصيلها بحكم القانون وذلك لدى تسجيل الملكيات الخاصة، ويُعتمد هذا الدليل كمرجعية أساسية للتثمين في جهاز المساحة والتسجيل العقاري لتوحيد المنهجيات والأساليب المتبعة في هذا النوع من التقييمات ، وتحقيق أكبر قدر من الشفافية والوضوح عند تثمين العقارات .

1

كما يسعى هذا الدليل إلى تقديم توصيف منهجي لمراحل التقييم العقاري، انطلاقاً من جمع وتحليل بيانات السوق، مروراً باستخدام أساليب التقييم الملائمة، وانتهاءً بإصدار رأي مهني موثق يُعتمد عليه في احتساب الرسوم المقررة ، ويُعزز مبدأ الشفافية والعدالة في تقدير الرسوم الحكومية للتسجيل العقاري ، ويضمن حقوق جميع الأطراف المعنية بالمعاملات العقارية، سواء من الأفراد أو الجهات الرسمية.

2



الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

الأساس القانوني للدليل

يستند هذا الدليل على قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 2013 وعلى الأخص المادتين رقمي (54،55) منه ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 10 لسنة 2016 وتعديلاتها وعلى الأخص المادة رقم 130 منها ، و الانظمة ذات العلاقة.

كما يعتمد على الخبرات المتراكمة لدى المختصين بعملية التثمين لدى الجهاز .

المادة (54) من القانون

" يحصل الرسم النسبي على أساس الثمن أو المقابل المبين في المحرر الموثق أو الحكم القضائي المراد قيده. وعلى الإدارة المختصة، قبل القيد في السجل العقاري، التحري عن القيمة الحقيقية للعقار وقت توثيق المحرر أو صدور الحكم القضائي المشار إليه في المادة (21) من هذا القانون، وإذا تبين أنها تزيد على الثمن أو المقابل المبين في المحرر أو الحكم، فعليها أن توقف إجراءات القيد، وتحيل الأمر إلى لجنة لتقدير القيمة الحقيقية للعقار، يصدر بتشكيلها وبيان إجراءات عملها قرار من الرئيس."

المادة (55) من القانون

" يعاد تقدير الرسم النسبي على أساس قيمة العقار، حسب تقدير اللجنة المذكورة في المادة (54) من هذا القانون، ويخطر الملزم بأداء الرسم بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول. ولصاحب الشأن أن يتظلم من إعادة تقدير الرسم إلى الرئيس خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه الإخطار. ويبت في التظلم ويخطر المتظلم كتابة بالقرار الصادر فيه بكتاب مسجل بعلم الوصول، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمه. وللمتظلم أن يطعن في قرار الرفض أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره، أو فوات ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة البت في التظلم دون إخطاره بنتيجة البت فيه. ولا يجوز الطعن على القرار الصادر بإعادة تقدير الرسوم إلا بعد التظلم منه، على النحو الوارد في هذه المادة."

مادة (130) من اللائحة التنفيذية

"يجوز في سبيل التحري عن القيمة الحقيقية للعقار إتباع كل الطرق التي تفيد في هذا الشأن كالرجوع إلى المحررات السابقة قيدها في السجل العقاري، والاسترشاد بسعر السوق وقيمة المثل والمعاينة على الطبيعة على أن يراعى في التقدير موقع العقار ودرجة العمران وخصوبة التربة وشكل العقار ومساحته والمنشآت المقامة وما به من مزروعات أو مغروسات أو نخيل أو أشجار، ويراعى حالة المباني وعمرها والمواد المستعملة فيها ومستوى التشطيب."



الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

نطاق عمل الدليل

تم إعداد هذا الدليل ليكون مرجعاً فنياً استرشادياً معتمداً للعمل به داخل جهاز المساحة والتسجيل العقاري في تثمين العقارات لأغراض تحصيل الرسوم العقارية الخاصة بمعاملات التسجيل العقاري

الموضوعية

يتطلب التثمين العقاري إصدار أحكام مهنية محايدة مبنية على بيانات دقيقة وأسس واقعية تعكس ما هو كائن على أرض الواقع .

الخروج عن المعايير الاسترشادية

في الحالات التي تستدعي الخروج عن الأسس والمعايير المعتمدة في هذا الدليل، يجب أن يكون ذلك لأسباب موضوعية موثوقة. ويتم حينها توضيح المبررات والمنهجية البديلة المتبعة في تقرير التثمين بشكل تفصيلي.

اساليب وطرق التثمين

1

اسلوب السوق (المقارنة)

يعتمد هذا الأسلوب على مفهوم القيمة السوقية، والتي تُعرّف بأنها المبلغ المُقدَّر الذي يمكن تبادل الأصل أو الالتزام به في تاريخ بين طرفين، في معاملة تتم بشروط السوق العادية، بعد عملية تسويق مناسبة، ويفترض فيها أن التقييم كلا الطرفين يتصرفان بمعرفة، وتعقل، ودون ضغوط أو إكراه.

2

اسلوب الدخل

يرتكز هذا الأسلوب على قدرة العقار على توليد إيرادات، ويُستخدم غالبًا في تقييم العقارات التي ترتبط قيمتها بالنشاط التشغيلي القائم بها مثل: البنايات، الفنادق، المجمعات الترفيهية والمراكز التجارية.

3

اسلوب التكلفة

يعتمد أسلوب التكلفة على المبدأ الاقتصادي الذي يفترض أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على بديل ذي منفعة مماثلة، سواء عن طريق البناء أو الشراء، إلا في الحالات التي تؤثر فيها عوامل مثل الوقت أو الإزعاج أو مستوى المخاطر.

يُستخدم هذا الأسلوب كمؤشر للقيمة من خلال تقدير تكلفة إحلال أو إعادة إنتاج الأصل في الوقت الحالي، ثم خصم الإهلاك المادي وأشكال التقادم الأخرى (الوظيفي أو الاقتصادي).



اساليب وطرق التثمين

اسلوب السوق (المقارنة)

وصف العقار موضوع التثمين

1

جمع بيانات العقارات المقارنة

2

تحليل الاسعار

3

اجراء التعديلات على معايير المقارنة

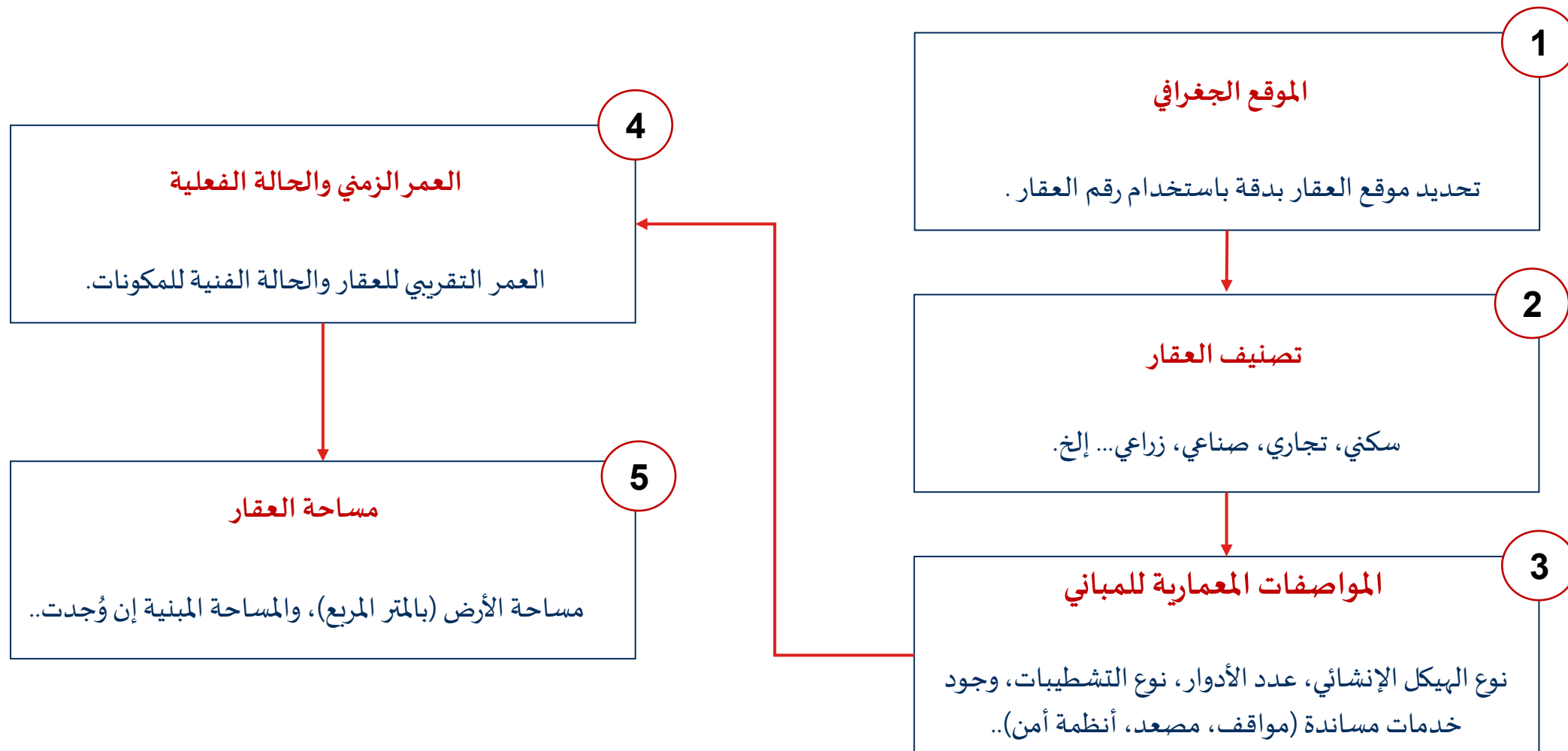
4

اعداد تقرير التثمين النهائي

5



وصف العقار موضوع التثمين





جمع بيانات العقارات المقارنة

2

يتم الحصول على بيانات لعقارات مماثلة تم بيعها خلال فترة قريبة في نفس المنطقة أو في مناطق مشابهة من حيث الخصائص السوقية، على أن تكون ٣ مقارنات كحد أدنى وأن تتضمن البيانات ما يلي:

- موقع كل عقار
- تاريخ البيع
- المساحة
- شكل العقار و طول الاضلاع
- القيمة البيعية
- ملاحظات عن الحالة أو المواصفات الخاصة

تحليل الاسعار

3

يُحسب سعرالقدم المربع لكل صفقة بيعية باستخدام المعادلة:

$$\text{سعر العقار} / \text{مساحة العقار بالمتر} = 10.764 = \text{سعر القدم}$$



اجراء التعديلات على معايير المقارنة

4

نظراً لاختلاف الخصائص بين العقار المقيم والعقارات المرجعية، تُجرى تعديلات سعرية على النحو الآتي:

معیار إمكانية التقسيم

تدرس حالة العقار في إمكانية تقسيمه لقطع اصغر حسب اشتراطات هيئة التخطيط و التطوير العمراني، ويراعى فيها مساحة العقار، التصنيف، و طول الأضلاع، مع تقدير نسبة اقتطاع الشوارع الداخلية من العقار و المساحة الصافية المتبقية.

معیار المواصفات الخاصة

مثل قرب العقار من الخدمات، معالم معروفة، الإطلالة، عدد الغرف، عدد المواقف، وجود مصعد أو مسبح، وغيرها.

في العقارات التجارية، تشكل واجهة العقار الميزة الافضل في التقييم بحيث تعطي اطلالة اكبر.

معیار الموقع

تعديل القيمة بناءً على الأفضلية.

معیار المساحة

الأخذ في الاعتبار أثر اختلاف المساحة على سعر القدم.

معیار العمر والحالة

خصم أو إضافة قيمة حسب قدم العقار أو حالته العامة.

اساليب وطرق التثمين

اسلوب الدخل

يرتكز هذا الأسلوب على قدرة العقار على توليد الإيرادات .

طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)

تُطبق هذه الطريقة لتحديد قيمة العقار على أساس صافي الدخل التشغيلي الذي يمكن تحقيقه منه، بعد خصم جميع النفقات التشغيلية، وتشمل:

- مصاريف الصيانة
- التأمين
- رسوم الإدارة
- الخدمات العامة

معادلة التقييم الأساسية

$$(\text{صافي الدخل} \times 12 \text{ شهر}) / \text{معدل الرسملة} = \text{سعر العقار}$$

ملاحظة

معدل الرسملة هو النسبة التي تُستخدم لتحويل الدخل الصافي إلى قيمة سوقية، ويُراعى فيه مستوى المخاطرة المرتبط بالعقار، فكلما زاد معدل الرسملة انخفض سعر العقار والعكس صحيح.



الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

أساليب وطرق التثمين

أسلوب التكلفة

طريقة حساب التكلفة (طريقة المقاول)

تعتمد هذه الطريقة على تقدير تكلفة إنشاء الأصل محل التقييم بأسعار السوق الحالية، مع احتساب الإهلاك. وتتضمن الخطوات التالية:

أ. تقدير جميع التكاليف الفعلية التي قد يتحملها مطور عقاري افتراضي في السوق لبناء نسخة مماثلة للأصل محل التقييم، وتشمل:

تكاليف الإنشاء المباشرة
تكاليف غير مباشرة (مثل التصميم، الإشراف، الرسوم المهنية)
تكاليف التمويل المؤقتة ، إن وُجدت.

ب. تحديد كافة أشكال الإهلاك التي أثرت على الأصل، وتشمل:

الإهلاك المادي (التقادم بسبب الاستخدام أو العمر)
التقادم الوظيفي (نقص الكفاءة التشغيلية)
التقادم الخارجي (تأثيرات من البيئة المحيطة أو السوق)

ج. خصم الإهلاك من إجمالي تكلفة البناء.

تكلفة البناء بالمتر - الإهلاك X لحساب قيمة العقار = قيمة الأرض + (مساحة البناء

الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

منهجية التثمين لقطعة أرض



الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

منهجية التثمين للمباني

يستقبل المثلث
الطلب من قسم
التسجيل عبر
النظام.

يراجع المثلث تاريخ عقد البيع و
يتأكد من صحته ومطابقته
بالسعر في النظام.
يراجع المثلث السعر المذكور في
عقد البيع ويتأكد من صحته
بالأرقام والحروف ومطابقته
بالنظام.

يتأكد المثلث من مطابقة رقم
الوثيقة المذكورة في عقد
البيع مع صور الوثيقة
المقدمة للتسجيل.

يعاين المثلث الخارطة في
الوثيقة لمعرفة موقع العقار.

يطلع المثلث على موقع العقار
من خلال موقع بنائيات أو
منصة عقاري أو من نظام
الخرائط الخاص بجهاز
المساحة والتسجيل العقاري.

تحدد لجنة التثمين
القيمة النهائية للعقار.

تقوم اللجنة بضبط معدل الرسملة بحسب
المعطيات في السوق العقاري من نشاط و
تعاملات حسب منطقة العقار ولبناني مشابهة
له.

تقوم اللجنة بعمل المعادلة
الحسابية التالية:
(صافي الدخل × 12 شهر) / معدل
الرسملة = سعر العقار

تقوم لجنة التثمين باستخدام طريقة
رسملة الدخل يتم احتساب صافي
دخل العقار من خلال جمع إيرادات
الايجار اذا لم يكن العقار مؤجراً يتم
احتساب متوقع الايجارات بالنسبة
لعقار شبيه.

تحدد لجنة التثمين
التصنيف الخاص
بالعقار.

الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

منهجية التثمين للبيوت

يستقبل المثلث
الطلب من قسم
التسجيل عبر
النظام.

يراجع المثلث تاريخ عقد البيع
ويتأكد من صحته ومطابقته
بالسعر في النظام.
يراجع المثلث السعر المذكور في
عقد البيع ويتأكد من صحته
بالأرقام والحروف ومطابقته
بالنظام.

يتأكد المثلث من مطابقة
رقم الوثيقة المذكورة في
عقد البيع مع صور الوثيقة
المقدمة للتسجيل.

يعاين المثلث الخارطة في
الوثيقة لمعرفة موقع
العقار.

يطلع المثلث على موقع
العقار من خلال موقع
بنايات أو منصة عقاري أو
من نظام الخرائط الخاص
بجهاز المساحة والتسجيل
العقاري.

يحدد المثلث
التصنيف الخاص
بالعقار.

تحدد لجنة
التثمين القيمة
النهائية للعقار.

يجوز للجنة استخدام طريقة
التكلفة.
يتم احتساب التكلفة كالتالي:
سعر الأرض (بطريقة المقارنة) +
(تكلفة البناء بالمتر X مساحة
البناء بالمتر

إذا تعذر الحصول على
عقارات مشابهة، يقوم
بمقارنة العقار بعقارات أخرى
مع تحديد الفوارق وتقييمها.

يتعين على المقارنات أن تكون
حديثثة التسجيل أو العرض،
ومشابهة للعقار من ناحية
المواصفات قدر الإمكان.

تبحث لجنة التثمين عن مقارنات مشابهة
للعقار في نفس المخطط، وأن تعذر ذلك
في نفس المخطط يبحث عن عقار في نفس
المنطقة، وذلك من خلال عمليات
التسجيل أو من الإعلانات المعروضة
للبيع في مواقع المكاتب العقارية ووسائل
التواصل الاجتماعي.

تستخدم لجنة
التثمين طريقة
المقارنة.

منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

طريقة تثمين العقار القابل للتقسيم

1

تحليل إمكانية التقسيم

- مراجعة الأنظمة البلدية والتخطيطية.
- تحديد الحد الأدنى لمساحة القطع، والارتدادات، والاستخدامات.

2

تحديد عدد القطع الممكن استخراجها

- يتم إعداد مخطط افتراضي يوضح كيف سيتم تقسيم العقار.
- يؤخذ بعين الاعتبار نسبة المساحات المخصصة للخدمات (طرق، مرافق).

3

تحديد القيمة السوقية لكل قطعة (Lot)

- باستخدام أسلوب المقارنة: ما هو سعر السوق المتوقع لكل قطعة بناءً على موقعها ومساحتها.
- تختلف الأسعار حسب الموقع الداخلي أو على شارع رئيسي، الزاوية، إلخ.

4

حساب إجمالي القيمة بعد التقسيم

5

خصم تكاليف التطوير والمخاطر

- رسوم الخدمات، البنية التحتية، الفتحات، الرصف، الوقت اللازم للبيع.

6

احتساب القيمة النهائية للعقار



اعداد تقرير التثمين النهائي

يتضمن التقرير العناصر التالية:

- وصف كامل للعقار
- البيانات المرجعية المقارنة
- جدول التعديلات والأسس المستخدمة
- منهجية الوصول للقيمة
- القيمة السوقية النهائية



الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

مرحلة ما بعد تحديد لجنة التثمين القيمة النهائية للعقار

1

اتفاق الثمن المقدّر بمعرفة لجنة التثمين مع الثمن
الثابت في سند التسجيل

يقوم صاحب الشأن بدفع الرسم المقرر قانوناً

2

عدم اتفاق الثمن المقدّر بمعرفة لجنة التثمين مع الثمن
الثابت في سند التسجيل

يكون من حق صاحب الشأن التظلم الى رئيس الجهاز ويتم إحالة
الأمر الى لجنة التظلمات المشكلة بموجب قرار رئيس الجهاز

3

في حالة عدم رضا صاحب الشأن عن القيمة النهائية
المقدّرة بمعرفة لجنة التظلمات

يكون من حق صاحب الشأن الطعن على هذه القيمة امام المحكمة
المختصة