



جهاز المساحة والتسجيل العقاري
Survey & Land Registration Bureau

الدليل الاسترشادي لمعايير التثمين



الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

المقدمة

محاكاة افضل الممارسات المعتمدة دولياً

توفير مرجع متاكم لعملية تثمين
العقارات داخل الجهاز

نبذة عن الدليل

1

استخدام اساليب التقييم الملائمة

تحقيق اكبر قدر من الشفافية والوضوح
والعدالة عند تثمين العقارات

الغرض من الدليل

2

اللائحة التنفيذية الصادرة
بالقرار رقم 10 لسنة 2016

قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون
رقم 13 لسنة 2013

الأساس القانوني للدليل

3



الدليل الاسترشادي لعملية التثمين العقاري

نبذة عن الدليل

يأتي هذا الدليل الاسترشادي من جهاز المساحة والتسجيل العقاري بهدف توفير إطار مرجعي متكمّل لعملية تثمين العقارات بغضّن احتساب الرسوم المقررة قانوناً لدى تسجيل العقارات في مملكة البحرين. ويعتمد 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 لـ **التثمين العقاري** الواجب تحصيلها بحكم القانون وذلك لدى تسجيل الملكيات الخاصة، ويعتمد 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 لراحل التقييم العقاري، انطلاقاً من جمع وتحليل بيانات السوق، مروءاً باستخدام أساليب التقييم الملائمة، وانتهاءً بإصدار رأي مهني موثق يعتمد عليه في احتساب الرسوم المقررة ، ويعزز مبدأ الشفافية والعدالة في تقدير الرسوم الحكومية للتسجيل العقاري ، ويضمن حقوق جميع الأطراف المعنية بالمعاملات العقارية، سواء من الأفراد أو الجهات الرسمية.

2



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 ، والأنظمة ذات العلاقة .
كما يعتمد على الخبرات المترافقية لدى المختصين بعملية التثمين لدى الجهاز .

المادة (54) من القانون

" يحصل الرسم النسبي على أساس الثمن أو المقابل المبين في المحرر المؤقّع 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 إخطاره . ويبيت في التظلم ويخطر المتظلم كتابة بالقرار الصادر فيه بكتاب مسجل بعلم الوصول ، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمته . وللمتظلم أن يطعن في قرار الرفض أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطاره ، أو فوات ثلاثة أيام 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 الحقيقة للعقار إتباع كل الطرق التي تفيد في هذا الشأن كالرجوع إلى المحررات السابق قيدها في السجل العقاري ، والاسترشاد بسعر السوق وقيمة المثل والمعاينة على الطبيعة على أن يراعي في التقدير موقع العقار ودرجة العمران وخصوصية التربة وشكل العقار ومساحته والمنشآت المقامة وما به من مزروعات أو نخيل أو أشجار ، ويراعي حالة المباني وعمرها والمواد المستعملة فيها ومستوى التشطيب ."



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 واسس واقعية تعكس ما هو كائن على ارض 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

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.

2

اسلوب الدخل

يرتكز هذا الأسلوب على قدرة العقار على توليد إيرادات، ويستخدم غالباً في تقييم العقارات التي ترتبط قيمتها بالنشاط التشفيلي القائم بها مثل: البنيات، الفنادق، المجمعات الترفيهية والmarkets التجارية.

1

اسلوب السوق (المقارنة)

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

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)

1

وصف العقار موضوع التثمين

2

جمع بيانات العقارات المقارنة

3

تحليل الاسعار

4

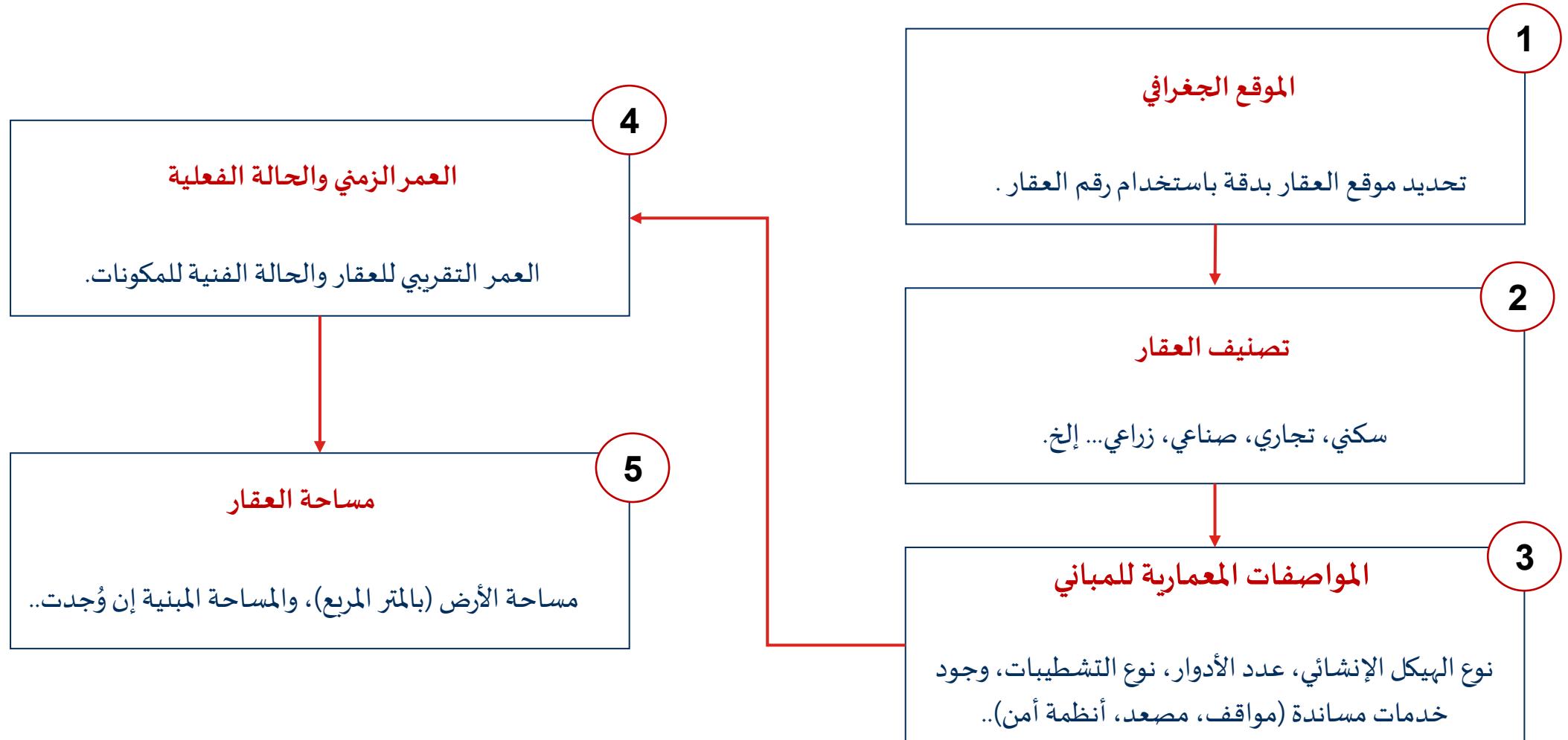
اجراء التعديلات على معايير المقارنة

5

اعداد تقرير التثمين النهائي



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 الأضلاع
- القيمة البيعية
- ملاحظات عن الحالة أو الموصفات الخاصة

تحليل الأسعار

3

يُحسب سعر القدم المربع لكل صفقة بيعية باستخدام المعادلة:

$$\text{سعر العقار} / \text{مساحة العقار بالمتر}^2 = \text{سعر القدم}$$



اجراء التعديلات على معايير المقارنة

4

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

معايير إمكانية التقسيم

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

معايير الموصفات 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 الأفضل في التقييم بحيث تعطي اطلالة أكبر.

معايير الموقع

تعديل القيمة بناءً على الأفضلية.

معايير المساحة

الأخذ في الاعتبار أثر اختلاف المساحة على سعر القدم.

معايير العمر والحالة

خصم أو إضافة قيمة حسب قدم العقار أو حالته العامة.



اساليب وطرق التثمين

يرتكز هذا الأسلوب على قدرة العقار على توليد الاموال.

اسلوب الدخل

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:

معادلة التقييم الأساسية

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

- مصاريف الصيانة
- التأمين
- رسوم الإدارة
- الخدمات العامة

ملاحظة

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



اساليب وطرق التثمين

اسلوب 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 وجدت.

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) - الإهلاكXلحساب قيمة العقار = قيمة الأرض + (مساحة البناء



منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

منهجية التثمين لقطعة أرض





منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

منهجية التثمين للمباني

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

يعاين المثلمن الخارطة في الوثيقة لمعرفة موقع العقار.

يتتأكد المثلمن من مطابقة رقم الوثيقة المذكورة في عقد البيع مع صور الوثيقة المقدمة للتسجيل.

يراجع المثلمن تاريخ عقد البيع ويتتأكد من صحته ومطابقته بالسعري لنظام. يراجع المثلمن السعر المذكور في عقد البيع ويتتأكد من صحته بالأرقام والحرف و مطابقته بالنظام.

يستقبل المثلمن
الطلب من قسم
التسجيل عبر
النظام.

تحدد لجنة التثمين
التصنيف الخاص
بالعقار.

تقوم لجنة التثمين باستخدام طريقة رسملة الدخل يتم احتساب صافي دخل العقار من خلال جمع إيرادات الإيجار اذا لم يكن العقار مؤجرأ يتم احتساب متوقع الإيجارات بالنسبة لعقارات شبيه.

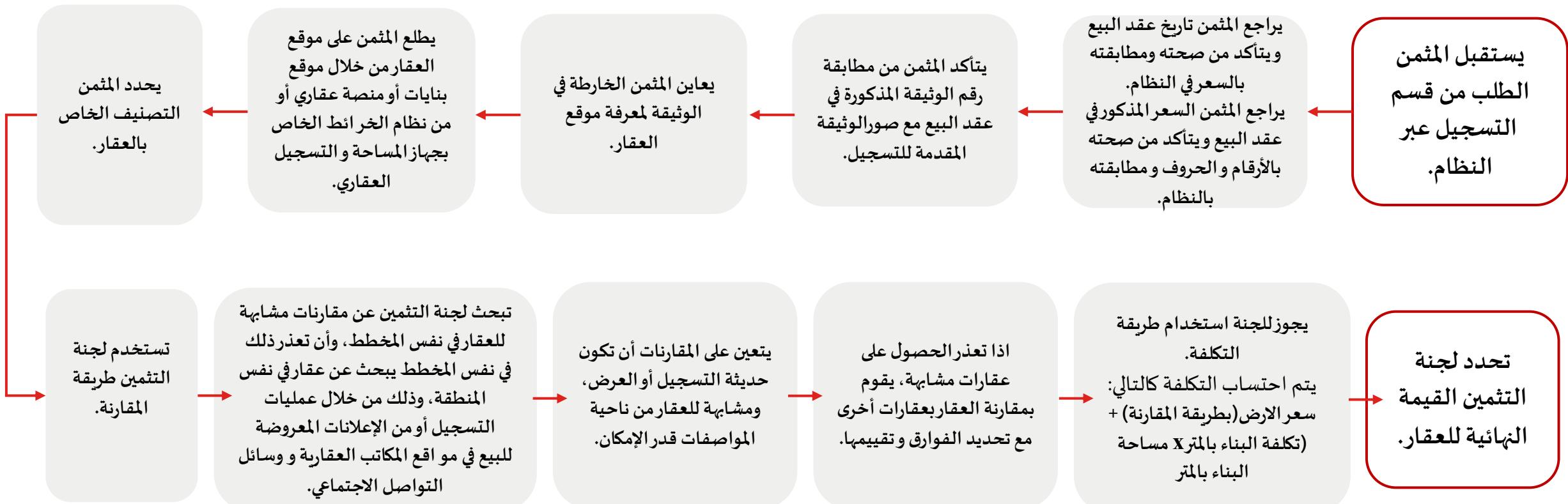
تقوم اللجنة بعمل المعادلة الحسابية التالية:
$$\text{صافي الدخل} \times 12 \text{ شهر} / \text{معدل الرسملة} = \text{سعر العقار}$$

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

تحدد لجنة التثمين
القيمة النهائية للعقار.

منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

منهجية التثمين للبيوت





منهجية العمل لدى القيام بعملية التثمين

طريقة تثمين العقار القابل للتقسيم

1

تحليل إمكانية التقسيم

- مراجعة الأنظمة البلدية والتخطيطية.
- تحديد الحد الأدنى لمساحة القطع، والارتفاعات، والخدمات.

4

حساب إجمالي القيمة بعد التقسيم

2

تحديد عدد القطع الممكن استخراجها

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

5

خصم تكاليف التطوير والمخاطر

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

6

احتساب القيمة النهائية للعقار

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.



إعداد 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

يقوم صاحب الشأن بدفع الرسم المقرر قانوناً

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

1

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

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

2

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

في حالة عدم رضاء صاحب الشأن عن القيمة النهائية
المقدرة بمعرفة لجنة التظلمات

3