

مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٩
بشأن تراخيص المثمنين في القطاع العقاري

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:
بعد الاطلاع على القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة،
وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن تحديد الرسوم المستحقة على الخدّات والطلبات
والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام قانون تنظيم القطاع العقاري،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

الفصل الأول

التعريف ونطاق السريان

مادة (١)

التعريف

في تطبيق أحكام هذا القرار، تكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة
في قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وتكون للكلمات
والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:
القانون: قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧.
الترخيص: الموافقة النهائية المكتوبة الصادرة عن المؤسسة لمقدم الطلب بالترخيص
لممارسة نشاط التثمين العقاري.
الطلب: الطلب الذي يُقدّم إلى المؤسسة للحصول على ترخيص.
مُقدّم الطلب: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يتقدم بطلب إلى المؤسسة للحصول على
الترخيص.
التعليم المهني المستمر: التزامات التعليم المهني المستمر المحددة من قبل المؤسسة،

وتشمل المحاضرات والتدريب.
طرق التثمين: القواعد الإرشادية الصادرة عن المؤسسة بتحديد طرق وآليات التثمين العقاري.

المثمن: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة التثمين العقاري في المملكة.
سجل المثمنين: السجل الذي تمسكه المؤسسة بموجب المادة (٤٢) من القانون وأحكام هذا القرار لتسجيل تفاصيل المثمنين العقاريين.

مادة (٢)

نطاق السريان

تسري الأحكام المنصوص عليها في هذا القرار على التراخيص التي تُصدرها المؤسسة لمزاولة نشاط التثمين العقاري.

الفصل الثاني

شروط وضوابط وإجراءات منح التراخيص وفئاتها

مادة (٣)

سلطة إصدار الترخيص

مع مراعاة الأحكام الخاصة بتثمين العقارات المستملكة المنصوص عليها بقانون الاستملاك رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩، لا يجوز لأي شخص مزاولة نشاط التثمين العقاري في المملكة إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة طبقاً لأحكام القانون وهذا القرار.

مادة (٤)

أنواع وفئات التراخيص

تكون تراخيص مزاولة نشاط التثمين وفقاً للفئات والضوابط الآتية:

أ- ترخيص الفئة (د):

يُمنح ترخيص الفئة (د) مؤقتاً، وفقاً للضوابط الآتية:

١- أن يُجيد طالب الترخيص القراءة والكتابة باللغة العربية.

٢- أن تكون لديه خبرة عمل في المجال العقاري لمدة لا تقل عن ستة أشهر.

٣- تقديم ما يفيد إتمام دورة التدريب الإلزامية المعدة من قبل المؤسسة.

ويحصل المرخص له على ترخيص دائم لهذه الفئة بعد تقديم عشرة تقارير تثمين

للمؤسسة والموافقة عليها بالآلية المقررة لديها وفقاً لمعايير التثمين المحلية.

ب- ترخيص الفئة (ج):

يكون منح الترخيص من الفئة (ج)، وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- أن يُجيد طالب الترخيص القراءة والكتابة.
- ٢- أن تكون لديه خبرة عمل في مجال التثمين لا تقل عن اثني عشر شهراً.
- ٣- تقديم عدد خمسة وعشرين تقريراً من التقارير الخاصة بالفئة (د) للمؤسسة، والموافقة عليها بالآلية المقررة لديها وفقاً لمعايير التثمين المحلية.
- ٤- تقديم ما يفيد إتمام دورة التثمين العقاري الإلزامية المعدّة من قِبَل المؤسسة أو ما يعادلها من مؤهلات تقدّرها المؤسسة للفئة (ج).

ج- ترخيص الفئة (ب):

يكون منح الترخيص من الفئة (ب)، وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- أن تكون لدى طالب الترخيص خبرة عمل في مجال التثمين لا تقل عن أربعة وعشرين شهراً.
- ٢- تقديم عدد ثلاثين تقريراً من التقارير الخاصة بالفئة (ج) للمؤسسة، والموافقة عليها بالآلية المقررة لديها وفقاً لمعايير التثمين المحلية.
- ٣- تقديم ما يفيد إتمام دورة التثمين العقاري الإلزامية المعدّة من قِبَل المؤسسة أو ما يعادلها من مؤهلات تقدّرها المؤسسة للفئة (ب).
- ٤- تقديم ما يفيد التأمين ضد أخطاء المهنة للقيمة التي تحددها المؤسسة.

د- ترخيص الفئة (أ):

يكون منح الترخيص من الفئة (أ)، وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- تقديم طالب الترخيص ما يفيد حصوله علي شهادة المرحلة الثانوية على الأقل.
- ٢- أن تكون لديه خبرة عمل لا تقل عن ستة وثلاثين شهراً.
- ٣- أن يكون عضواً معتمداً من إحدى منظمات التثمين العقاري العالمية.
- ٤- تقديم ما يفيد إتمام دورة التثمين العقاري الإلزامية المعدّة من قِبَل المؤسسة للفئة (أ).

٥- تقديم عدد أربعين تقريراً من التقارير الخاصة بالفئة (ب) للمؤسسة، والموافقة عليها بالآلية المقررة لديها وفقاً لمعايير التثمين المحلية.

٦- ملخص لخبرته العملية وقائمة بأسماء العملاء الذين ثمن لهم.

٧- تقديم ما يفيد التأمين ضد أخطاء المهنة للقيمة التي تحددها المؤسسة.

وفي جميع الأحوال يجوز للمؤسسة التّحَقُّق من رضا العميل على أداء العمل المقدّم من طالب

الترخيص كدليل على الكفاءة.

مادة (٥)

تقديم طلب الترخيص

يُقدّم طلب الترخيص إلى المؤسسة على النموذج المعد لذلك، مرفقاً به الآتي:
١- إذا كان طالب الترخيص شخصاً طبيعياً:

أ- نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري تتضمن النشاط المطلوب الترخيص بمزاويلته.

ب- نسخة من بطاقة الهوية أو جواز السفر ساري المفعول.

ج- صورة شخصية حديثة.

د- البيانات التعريفية، وعلى الأخص، محل إقامته وأرقام التواصل، والبريد الإلكتروني الخاص به، ومقر عمله وفروعه إن وجدت.

هـ- ما يفيد سداد الرّسْم المقرّر للطلب.

و- ما يفيد التأمين ضد أخطاء المهنة بحسب الأحوال.

ز- ما يفيد إكمال برنامج التطوير المهني المستمر كما هو محدد من المؤسسة.

ح- العدد المحدد لتقارير التثمين للفئة المطلوب الترخيص بها، والتي يتم تقييمها من قبل المؤسسة.

ط- أية مستندات أو بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.

٢- إذا كان طالب الترخيص شخصاً اعتبارياً:

أ- نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري تتضمن النشاط المطلوب الترخيص بمزاويلته.

ب- مستندات تبين هيكل الشركة وأسماء المدراء ومن يمثلها لدى المؤسسة.

ج- ما يفيد سداد الرّسْم المقرّر للطلب.

د- ما يفيد التأمين ضد أخطاء المهنة بحسب الأحوال.

هـ- العدد المحدد لتقارير التثمين للفئة المطلوب الترخيص بها، والتي يتم تقييمها من قبل المؤسسة.

و- أية مستندات أو بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.

مادة (٦)

الشروط العامة لطالب الترخيص

يُشترط في طالب الترخيص توافر الشروط الآتية:

١- إذا كان شخصاً طبيعياً:

- أ- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بحكم نهائي في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره.
 - ب- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه بحكم نهائي، ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره.
 - ج- أن يُجيد القراءة والكتابة باللغة العربية.
- ٢- إذا كان شخصاً اعتبارياً:

- أ- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه بحكم نهائي.
- ب- ألا يكون قد سبق إشهار إفلاس المدراء، أو أنهم كانوا مدراء لشركة تم تصفيتها، ما لم يكن قد رُدَّ إليهم اعتبارهم.
- ج- ألا يكون قد سبق الحكم على أيٍّ من المدراء بحكم نهائي في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره.

مادة (٧)

الشروط الخاصة لطالب الترخيص

مع مراعاة الشروط العامة، يجب على طالب الترخيص عند التقدم بطلب للحصول على ترخيص لممارسة نشاط التثمين العقاري، أن يتوافر فيه الآتي:

- ١- أن يجتاز برنامج التعليم المهني المستمر.
- ٢- أن تتوافر خبرته في مجال التثمين بالمدة المحددة للفئة المطلوب الترخيص بها، وإذا كان مقدّم طلب الترخيص للفئة (د) لا يملك الخبرة الكافية، فيجوز للمؤسسة إصدار ترخيص انتقالي يتطلب من المرخص له حضور برنامج التعليم المهني المستمر خلال مدة الترخيص، وتقديم ما يفيد إتمامه بنجاح، بالإضافة إلى المتطلبات الأخرى التي تحددها المؤسسة.

مادة (٨)

نطاق عمل فئات المثمين

- أ- يكون نطاق عمل المثمن من الفئة (د) على النحو الآتي:
- ١- تثمين العقارات السكنية والأراضي الفضاء التي لا تتجاوز قيمتها مبلغ خمسمائة ألف دينار بحريني على أساس المقارنة لكل متر مربع.
- ٢- الإشراف على أي تثمين آخر يقوم به من قبل مثنٍ مرخص له بفئة أعلى.

- ٣- التثمين القائم على الدُّخْل، أو التَّدْفُقات النقدية أو المتبقي أو الأرباح أو التكاليف.
- ب- يكون نطاق عمل المَثْمُن من الفئة (ج) على النحو الآتي:
- ١- تثمين العقارات التي لا تتجاوز قيمتها ثلاثة ملايين دينار بحريني.
 - ٢- الإشراف على نشاط التثمين الذي يقوم به المَثْمُن المرخَّص له من الفئة (د).
 - ٣- القيام بنشاط التثمين للعمارات السكنية، والأراضي الفضاء، والتثمينات التجارية التي تقوم على أساس مقارنة المبيعات لكل متر مربع، والتثمين بالطريقة الاستثمارية، والتثمين باستخدام التكلفة.
 - ٤- يجب أن يتم الإشراف على أي تثمين آخر يقوم به من قِبَل مَثْمُن مرخَّص له بفئة أعلى.
 - ٥- يُحظَر عليه القيام بالتثمينات المبنية على طرق الربح أو القيمة المتبقية أو التثمينات القائمة على الطريقة الاستثمارية باستخدام التَّدْفُقات النقدية المخفَّضة، وجميع مشاريع تطوير العقارات التجارية.
- ج- يكون نطاق عمل المَثْمُن من الفئة (ب) على النحو الآتي:
- ١- تثمين العقارات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة ملايين دينار بحريني.
 - ٢- القيام بنشاطات التثمين السكنية والتجارية باستخدام طرق مقارنة المبيعات أو القيمة المتبقية أو الدُّخْل أو التَّدْفُقات النقدية والتكلفة، كما يحق له تثمين مشاريع تطوير العقارات التجارية.
 - ٣- الإشراف على نشاط التثمين الذي يقوم به المَثْمُن المرخَّص له من الفئتين (ج) و(د).
 - ٤- يُحظَر عليه التثمين المبني على طريقة الربح، وتقييم المشاريع التي تتألف من مبانٍ متعددة باستخدامات متعددة.
- د- يكون نطاق عمل التثمين للفئة (أ) على النحو الآتي:
- يحق للمَثْمُن المرخَّص له بالفئة (أ) القيام بتثمين جميع أنواع العقارات، والقيام بدور إشراف في على فئات التثمين الأخرى.

مادة (٩)

البَّتُّ في طلب الترخيص وتجديده

تُصدر المؤسسة قرارها بشأن طلب الترخيص أو تجديده خلال خمسة أيام عمل من تاريخ تقديمه مستوفياً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رَفْضٍ ضمني للطلب. ولطالب الترخيص التَّظَلُّم من القرار الصادر برَفْض طلبه وِفْقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

وللمثمن المرخص له التقدم للمؤسسة بتعديل الترخيص إلى فئة أعلى بعد تقديم المتطلبات اللازمة لتلك الفئة.

مادة (١٠)

منح الترخيص

يصدر الترخيص طبقاً للنموذج الذي تُعده المؤسسة لهذا الغرض، بعد سداد الرّسم المقرّر للترخيص.

مادة (١١)

مدة الترخيص

تكون مدة الترخيص سنة واحدة تبدأ من تاريخ صدوره.

مادة (١٢)

التنازل عن الترخيص أو التصرف فيه

يُحظر على المرخص له التنازل عن الترخيص أو التصرف فيه إلى الغير، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك.

الفصل الثالث

تجديد الترخيص والفاؤه

مادة (١٣)

تقديم طلب تجديد الترخيص

يكون تجديد الترخيص قبل انتهائه بمدة لا تقل عن ستين يوماً بذات الشروط والإجراءات المقررة بشأن تقديم طلب الترخيص الأصلي، مرفقة به المستندات والبيانات الآتية:

- ١- طلب التجديد.

- ٢- ما يفيد سداد الرّسم المقرّر للتجديد.

- ٣- نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري سارية المفعول.

- ٤- سجل المثمن للمعاملات المكتملة للمدة التي تحددها المؤسسة.

- ٥- ما يفيد اجتياز برنامج التعليم المهني المستمر الذي تحدده المؤسسة.

٦- أية مستندات أو بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.

مادة (١٤)

إلغاء الترخيص

يلغى الترخيص في الحالات الآتية:

- ١- إذا ثبت للمؤسسة أن الممثّن قد حصل على الترخيص بناءً على معلومات أو مستندات غير صحيحة.
- ٢- إذا فقد المرخّص له شرطاً أو أكثر من شروط الترخيص.
- ٣- إذا تنازل المرخّص له عن الترخيص أو تصرف فيه إلى الغير.
- ٤- إذا انتهت مدة الترخيص دون تجديده.
- ٥- إذا أُدمجت الشخصية الاعتبارية للمرخّص له دون الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة.
- ٦- إذا طلب الممثّن إنهاء الترخيص.
- ٧- إذا تمت تصفية الشخص الاعتباري المرخّص له.
- ٨- إذا تم شطب أو محو القيد في السجل التجاري للمثّمّن.
- ٩- إذا لم يمثل المرخّص له لمدوّنة السلوك أو لمعايير الكفاءة المحدّدة من المؤسسة.
- ١٠- إذا قامت المؤسسة بإلغاء الترخيص بناءً على أسباب معقولة.

الفصل الرابع

التزامات وواجبات المثّمّنين

مادة (١٥)

الاستقلال والنزاهة

يجب على المثّمّن الالتزام بمدوّنة السلوك الصادرة عن المؤسسة، وأن يمارس أنشطته باستقلالية تامة، ونزاهة، وحُسن نية، ووفقاً لأحكام هذا القرار. كما يجب عليه وضع رقم قيد الترخيص الصادر له في مكان ظاهر بمقر عمله، والموقع الإلكتروني وجميع وسائل التواصل الاجتماعي والمطبوعات والإعلانات وجميع مكاتباته الرسمية.

مادة (١٦)

الإبلاغ عن أي تغيير أو تعديل على البيانات

يجب على المثلث إبلاغ المؤسسة بأية تغييرات أو تعديلات تطرأ على بياناته التعريفية. وفي حالة عدم الإبلاغ تكون كافة المراسلات والمكاتبات الموجهة إليه سارية في مواجهته، ومُنْتَجَةٌ لكافة آثارها القانونية.

كما يجب عليه إخطار المؤسسة بأية تغييرات أو تعديلات تطرأ على بيانات القيد في السجل التجاري خلال سبعة أيام من تاريخ حدوثها.

مادة (١٧)

حفظ السجلات

يجب على المثلث حفظ السجلات الخاصة بأعماله، على أن تحتوي على تفاصيل العقار، وقيمه، وطريقة التثمين، والفواتير المستخدمة، والحسابات، والكشوفات، والبيانات، والأوراق الأخرى ذات العلاقة بالترخيص، لمدة لا تقل عن خمس سنوات.

مادة (١٨)

الإفصاح

يُحظر على المثلث الإفصاح عن تقرير التثمين كلياً أو جزئياً، أو أي مرجع أو أية أرقام تقديرية إلا بناءً على طلب من المؤسسة أو من طالب التثمين.

مادة (١٩)

التقرير السنوي

يجب على كل مثلث إبلاغ المؤسسة سنوياً قبل تجديد طلب الترخيص، بتقرير يتضمن تفاصيل جميع أعماله خلال سنة، وذلك وفقاً للنموذج الذي تُعده المؤسسة، وبما يكفل الحفاظ على سرية المعلومات الشخصية للعميل.

مادة (٢٠)

المحظورات

يُحظر على المثلث القيام بأي عمل أو نشاط يخالف الغرض الذي مُنح الترخيص من أجله، كما يُحظر عليه أن يجمع بين التثمين والوساطة العقارية. وفي حالة مخالفة ذلك، يجوز للمؤسسة اتخاذ التدابير المنصوص عليها في القانون.

الفصل الخامس سجل المثمنين

مادة (٢١)

إنشاء سجل المثمنين

يُنشأ بالمؤسسة سجل يُسمى (سجل المثمنين)، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني.

مادة (٢٢)

بيانات سجل المثمنين

تدوّن في سجل المثمنين كافة البيانات الأساسية للمرخص له، وعلى الأخص:

- ١- اسم وعنوان المرخص له.
- ٢- رقم الترخيص وتاريخ إصداره وتجديده.
- ٣- بيانات الاتصال بالمثمن (رقم الهاتف، البريد الإلكتروني، الموقع الإلكتروني إن وُجد).
- ٤- الممثل المعتمد للمثمن - إن وُجد -.

مادة (٢٣)

أحكام سجل المثمنين

تعتبر البيانات المسجلة في سجل المثمنين صحيحة ما لم يثبت للمؤسسة عدم صحتها. ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور، واستخراج صورة مصدقة من المؤسسة بالمعلومات المقيّدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه، وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

الفصل السادس إجراءات التثمين

مادة (٢٤)

تطبيق قواعد التثمين

يلتزم المرخص له بتطبيق قواعد التثمين الواردة في هذا القرار على كافة العقارات في المملكة.

مادة (٢٥)**طلب التثمين**

يلزم لقيام المثلثن بإجراءات التثمين، الآتي:

- ١- تزويد المثلثن بكافة وثائق وبيانات العقار.
- ٢- توقيع اتفاق كتابي بين العميل والمثلثن بتحديد بنود عقد التثمين.
- ٣- التأكد من أن طالب التثمين صاحب سلطة أو صلاحية على العقار.

مادة (٢٦)**معايير وطرق التثمين**

يجب على المثلثن الالتزام بمعايير التثمين والإجراءات المنصوص عليها في القوانين المعمول بها في المملكة، والتوجيهات الصادرة من المؤسسة بشأن استخدام أساليب التَّدْفُقات النقدية، ومقارنة المبيعات، وطريقة التكلفة، وطريقة الدُّخْل، والطريقة الاستثمارية، وذلك وُقفاً لمعايير التثمين الدولية والتوجيهات الصادرة من المؤسسة.

مادة (٢٧)**شهادة التثمين العقاري**

يقوم المثلثن عند القيام بنشاط تثمين بإصدار شهادة تسمى (شهادة تثمين عقاري)، تتضمن البيانات الآتية:

- ١- تاريخ إصدار الشهادة.
- ٢- الهدف من التثمين.
- ٣- نوع العقار المثلثن.
- ٤- بيانات العقار المثلثن.
- ٥- قيمة التثمين.
- ٦- توقيع المثلثن.
- ٧- طرق التثمين المتبعة.

وتكون مدة صلاحية الشهادة سارية لثلاثة أشهر من تاريخ إصدارها، ويجوز تجديدها.

مادة (٢٨)

تعارض المصالح

- يلتزم المرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاوله نشاط التثمين العقاري بالآتي:
- ١- الإفصاح إلى العميل كتابة عما إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله.
 - ٢- عدم الاشتراك في عمليات التثمين العقاري التي تكون له فيها أو لزوجه أو لأولاده مصلحة شخصية، ما لم يبيّن تلك المصلحة للطرف الآخر، ويأذن له كتابة بذلك.
 - ٣- يحظر عليه الاشتراك في عمليات التثمين العقاري لأحد أفراد العائلة حتى الدرجة الرابعة، ما لم يبيّن تلك المصلحة للطرف الآخر، ويأذن له كتابة بذلك.

مادة (٢٩)

صلاحيات المؤسسة

للمؤسسة الصلاحيات الآتية:

- ١- اعتماد برامج التدريب.
- ٢- تحديد المتطلبات للإشراف على المتدربين واعتماد دورات التثمين.
- ٣- تحديد طريقة إعداد التقارير لأهداف هذا القرار.

الفصل السابع

أحكام انتقالية وختامية

مادة (٣٠)

توفيق الأوضاع

- على العاملين في التثمين العقاري وقت العمل بالقرار، توفيق أوضاعهم خلال فترة ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار.
- ويجوز للمؤسسة إعفاء طائب التوفيق من بعض شروط الترخيص، ويُمنح ترخيصاً انتقالياً لمدة سنة ميلادية.

مادة (٣١)

الإلغاء

يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار.

مادة (٣٢)

النفذ

على الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ٢٧ شعبان ١٤٤٠هـ

الموافق: ٢ أبريل ٢٠١٩م

استدراك

نُشر في الجريدة الرسمية العدد (٣٤١٧) الصادر بتاريخ ٢ مايو ٢٠١٩، قرار رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ بشأن تراخيص المثمنين في القطاع العقاري، وقد ورد في المادة (٨) فقرة أ/٣:

"٣- التثمين القائم على الدَّخْل، أو التَّدْفُقات النقدية أو المتبقي أو الأرباح أو التكاليف."

والصحيح هو "٣- يُحظَر عليه التثمين القائم على الدَّخْل، أو التَّدْفُقات النقدية أو المتبقي أو الأرباح أو التكاليف."

لذا لزم التنويه.