



معايير البحرين للثمين

2019



المحتوى

1	.....
3	..... المقدمة
6	..... الجزء الأول
7	..... قائمة المصطلحات
11	..... معايير البحرين للثمين
13	..... هدف ونطاق معايير البحرين للثمين
14	..... الجزء الثاني
14	..... المعيار 101 - نطاق العمل لمعايير البحرين للثمين
24	..... المعيار 105 - أساليب وطرق التقييم لمعايير البحرين للثمين
28	..... الجزء الثالث
31	..... المعيار 410 - العقارات التطويرية
33	..... الجزء الرابع
34	..... معايير التقييم الدولية
35	..... الجزء الخامس
	..... تثمين المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) - المعايير العالمية ("الكتاب الأحمر- Red Book 2017")
	..... Error! Bookmark not defined.



المقدمة

معايير البحرين للثمين (BVS) تتبنى وتلتزم بتنفيذ معايير التقييم الدولية (IVS).

تنص معايير البحرين للثمين على المتطلبات الالزامية التي يتوجب الالتزام بها ومراعاتها عند القيام بالثمين العقاري , إلا انه هناك بعد المعايير المذكورة لا تلزم أو توجه لاتخاذ إجراء محدد إنما تقوم بتوفير المبادئ والمعايير التي يجب مراعاتها عند القيام بالثمين العقاري .

في حال وجود مسالة لم يتم التطرق لها في معايير البحرين للثمين (BVS) , فإنه يجب على القائمون بالثمين العودة الى معايير التقييم الدولية (IVS) , أما في حالة وجود تعارض بينهم أو تطلبت معايير التقييم الدولية متطلبات إضافية فإنه يتعين على القائمون بالثمين العودة إلى معايير البحرين للثمين على النحو المنصوص عليه في معايير التقييم الدولية وهذا ما يتم تعريفه على انه (خروج عن المعايير) , لاعتبار انهم ملزمون بتطبيق معايير التقييم الدولية . (انظر الى الإطار العام لمعايير البحرين للثمين , الجزء الأول) .

وفي هذا الصدد فإن القانون المعني بالثمين العقاري في مملكة البحرين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (69) لعام 2017 المتعلق بمؤسسة التنظيم العقاري , والذي ينص على انه يجب تنظيم المؤسسة وفقاً للمادة رقم (27) لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري .

القوانين واللوائح ذات الصلة بالثمين العقاري في مملكة البحرين هي كما يلي:

- مرسوم بقانون رقم (12) لسنة 1971 بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية
- مرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1971م بشأن التوثيق .
- مرسوم بقانون رقم 3 لسنة (1972) بشأن الرسوم القضائية وتعديلاته .
- مرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1973 بشأن تنظيم الإعلانات .
- مرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1976 بإصدار قانون العقوبات
- قانون رقم (27) لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري
- مرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 بإصدار قانون تنظيم المباني
- مرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني وتعديلاته بموجب قانون رقم (6) لسنة 2005 بتعديل بعض أحكام المراسيم بقوانين بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة و تنظيم المباني والتخطيط العمراني
- وتقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير وإشغال الطرق العامة .



- مرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1993 بتعديل المادة "20" من قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977
- مرسوم بقانون رقم (2) لسنة 2001 بشأن تملك غير البحرينيين للعقارات المبنية والأراضي .
- مرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001 بإصدار القانون المدني
- مرسوم بقانون رقم (21) لسنة 2001 بإصدار قانون الشركات التجارية
- مرسوم بقانون رقم (35) لسنة 2001 بإصدار قانون البلديات
- مرسوم بقانون رقم (42) لسنة 2002 بإصدار قانون السلطة القضائية
- مرسوم بقانون رقم (46) لسنة 2002 بإصدار قانون الإجراءات الجنائية
- قانون رقم (64) لسنة 2006 بإصدار قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية
- مرسوم بقانون رقم (64) لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (30) لسنة 2009 بشأن غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية قانون رقم (13) لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري
- قانون رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري
- قانون رقم (51) لسنة 2014 في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية
- مرسوم بقانون رقم (25) لسنة 2015 بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير
- قانون رقم (27) لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري
- مرسوم رقم (69) لسنة 2017 بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري
- قرار رقم (5) لسنة 2018 بشأن تحديد الرسوم المستحقة على الخدمات والطلبات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام قانون تنظيم القطاع العقاري.

يتم ترتيب معايير البحرين للثمين كالتالي :

الإطار العام لمعايير البحرين للثمين:

هو بمثابة تمهيد لمعايير البحرين للثمين، حيث يتضمن هذا الإطار مبادئ التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي اتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية، والحكم التقديري، والكفاءة وإمكانية الخروج عن هذه المعايير .

الأسس العامة لمعايير البحرين للثمين:

تحدد مؤسسة التنظيم العقاري المتطلبات والاشتراطات الخاصة بكافة أعمال التثمين، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التثمين، واسس التثمين، وأساليب وطرق التثمين وإعداد التقارير ' وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من اغراض التثمين .



معايير التقييم الدولية لسنة (IVS) :

معايير البحرين للتأمين تعتمد وتنفذ بشكل كلي معايير التقييم الدولية , حيث أن معايير التقييم الدولية تتكون من المتطلبات الالزامية التي يجب مراعاتها واتباعها , إلا انه هناك بعض الجوانب التي لاتوجه أو تلزم باتباع مسار عمل معين ولكنها تقوم بتوفير المبادئ والمفاهيم الأساسية التي يجب مراعاتها عند اجراء التقييم.

تتضمن معايير الاصول متطلبات متعلقة بفئات محددة من الأصول , ويجب تطبيق هذه المتطلبات مع متطلبات واشتراطات المعايير العامة عند تقيم أي فئة من فئات الأصول . وتقدم معايير الأصول معلومات مرجعية عن الخصائص التي تؤثر على قيمة كل أصل , بالإضافة الى متطلبات محددة لأساليب التقييم المتعارف عليها والطرق المستخدمة لكل أصل . عند تقيم العقارات, يجب قراءة معايير البحرين للتأمين ومعايير التقييم الدولية و معايير الأصول, خاصة البنود التالية ضمن معايير التقييم الدولية: البند 400 - "مصالح عقارية" والبند 410 - "مشاريع التطوير العقاري"..

تأمين المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) - المعايير العالمية ("الكتاب الأحمر - Red Book 2017")

يعتمد ويطبق "الكتاب الأحمر " على معايير التقييم الدولية كما يتضمن على قواعد إلزامية وارشادات لأفضل الممارسات وتعليقات فيما يتعلق بالمؤمنين العقاريين. كما يتضمن ارشادات مهنية تتعلق بالأخلاق والمهارات المهنية والسلوكية, بما في ذلك ضرورة الحفاظ على السرية وتجنب تعارض المصالح .



الجزء الأول





قائمة تعريف معايير البحرين للثمين

بالإضافة إلى التعريف الواردة في معايير التقييم الدولية والتي تم اعتمادها بالكامل بواسطة معايير البحرين للثمين , يكون للكلمات الإضافية ادناه التعريف التالية :

10. **المثمن** : الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة التثمين العقاري في المملكة.
20. **النظام الاساسي لاتحاد الملاك** : القواعد والاحكام المنظمة لاتحاد الملاك والتي تصدر طبقا لاحكام هذا القانون.
30. **المؤسسة** : مؤسسة التنظيم العقاري المنشأة تنفيذا لاحكام المادة (3) من هذا القانون.
40. **مجلس الادارة او المجلس** : مجلس إدارة المؤسسة.
50. **الجهاز** : جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
60. **النظام الرئيسي** : الشروط والاحكام التي تنظم تطوير وإدارة العقار المشترك.
70. **اتحاد الملاك المركزي** : الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات رئيسية في مشروع التطوير العقاري وفقا لاحكام هذا القانون.
80. **شهادة** : شهادة تثمين عقاري.
90. **رئيس المجلس** : رئيس مجلس الادارة.
- 100 . **الرئيس التنفيذي** : الرئيس التنفيذي للمؤسسة.
110. **الاجزاء المشتركة** : الاجزاء المشتركة من العقار المشترك والمخصصة للاستخدام المشترك لجميع مالكي وشاغلي الوحدات العقارية في مخطط موقع العقار.
120. **العقار المشترك** : كامل المبنى أو أي جزء منه أو الأرض او كلاهما , والتي يتم تقسيم كل منها الى وحدات مخصصة للتملك أو الانتفاع المستقل , ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى أو الارض كاجزاء مشتركة.
130. **الهيئة** : هيئة التخطيط والتطوير العمراني.
- 140 . **المودعون** : أصحاب الحصص النقدية مثل المطور , الممول , المشتري , والمصرف أو المؤسسة المالية الدائنة لمشروع التطوير العقاري.



150. **المطور** : المطور الرئيسي أو الفرعي.

160. **حساب الضمان** : حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين، ويخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير.

170. **أمين حساب الضمان** : أحد البنوك المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي ويتولى إدارة حساب الضمان.

180. **مقيّم عقاري**: أنظر المثلث.

190. **BVS**: معايير البحرين للثمين.

200. **المملكة** : مملكة البحرين.

210. **السجل العقاري** : السجل المنشأ بموجب أحكام قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (13) لسنة 2013.

220. **الايجار طويل الامد** : حق عيني عقاري لا تقل مدته عن عشر سنوات ولا تزيد على تسع وتسعين سنة , مالم يتم الاتفاق على تجديده.

230. **المطور الرئيسي** : الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة ن والذي يعهد إلى مطور فرعي أو أكثر تطوير جزء او أكثر قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري.

240. **اتحاد الملاك الرئيسي** : الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات ملاك في مشروع التطوير العقاري وفقا لاحكام هذا القانون.

250. **الوزير** : الوزير الذي يصدر بتسميته قرار من رئيس مجلس الوزراء.

260. **الرهن التأميني** : عقد به يكسب الدائن حقاً عينياً على عقار قائم فعلاً أو حكماً يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد يكون.

270. **المرتهن** : الدائن الذي يكسب حقاً عينياً على عقار قائم فعلاً او حكماً لضمان الوفاء بدينه.

280. **الراهن** : مالك العقار او صاحب الحق العيني أو مشتري الوحدة العقارية من مشاريع البيع على الخريطة والمسجل



في سجل قيد مشاريع التطوير العقاري.

290. حق المساطحة : حق عيني عقاري يخول صاحبه الحق في إقامة منشآت او أبنية على أرض الغير لمدة محدودة.

300. الشاغل : مستأجر الوحدة العقارية أو القاطن فيها أو العامل فيها من غير المالك او اصحاب الحقوق العقارية.

310. البيع على الخريطة : بيع الوحدات العقارية المفترزة على الخريطة قبل انشائها او اكتمال بنائها.

320. اتحاد الملاك : الاتحاد الذي يؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية الواقعة في عقار مشترك وفقا لاحكام هذا القانون ويهدف لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك و الوحدات العقارية واستخدام وصيانة الاجزاء المشتركة من قبل الملاك وفقا لاحكام هذا القانون.

330. الملكية : يشار بها في معايير البحرين للثمين للمشاريع العقارية أو الوحدات العقارية التي هي موضع الثمين.

340. مخطط موقع العقار : المخطط المسجل في السجل العقاري والذي يبين الوحدات و أجزائها المشتركة.

350. الوحدة العقارية أو الوحدة : الجزء المفرز من العقار المشترك , ويشمل أي جزء مفرز على الخريطة أو أية شقة أو طابق أو جزء من ارض او بيت أو (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل , تقع ضمن عقار مشترك.

360. الوساطة العقارية : الوساطة والسعي في ابرام العقود الواردة على العقارات المبنية وغير المبنية وغير المبنية وفقا لاحكام هذا القانون .

370. التطوير العقاري : مشاريع البيع على الخريطة , و أعمال مشاريع تطوير العقارات التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

380. المطور الفرعي : الشخص الطبيعي او الاعتباري المرخص له بمزاولة اعمال التطوير العقاري الذي يعهد له المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير جزء قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري.

390. الثمين العقاري : الوساطة والسعي في ابرام العقود الواردة على العقارات المبنية وغير المبنية وفقا لاحكام هذا القانون.

400. حق الانتفاع الوارد على العقار : حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية و استغلاله وفقا لاحكام هذا القانون.



410. خدمات المرافق : تشمل خدمات المياه، والغاز، والكهرباء، وتكييف الهواء، والهاتف، وكابلات الكمبيوتر، والتلفاز، والانترنت والصرف الصحي، وتصريف مياه الامطار، وإزاله أو التخلص من النفايات او المخلفات ، وتسليم البريد او الطرود او البضائع، وأي نظام او خدمة اخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات و الاجزاء المشتركة.

420. التثمين : هي عملية مهنية مبنية على الأدلة لتثمين القيمة النقدية للأصول العقارية في تاريخ محدد، من قبل شخص مؤهل وذو كفاءة مهنية ، والتي بالإمكان الدفاع عنها قانوناً.

430.المثمن : المثمن كفرد ، أو مجموعة من الافراد او منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ عملية التثمين بكفاءة وموضوعية. بالإضافة إلى ذلك، فإن المثمن في مملكة البحرين هو الشخص المرخص له بمزاولة التثمين العقاري وفقاً للقرار رقم 2 لسنة 2019 "بشأن تراخيص المثمنين في القطاع العقاري".

440. سجل المثمنين : السجل الذي تنشأه المؤسسة بموجب المادة (42) من القانون وأحكام القرار بشأن تسجيل تفاصيل المثمنين العقاريين .



معايير البحرين للثمين

المحتوى	الفقرة
الامتثال للمعايير	10
الاصول والالتزامات	20
المثمن	30
الموضوعية	40
الاختصاص والكفاءة	50
الخروج عن المعايير	60

10. الامتثال للمعايير

10.1 عندما ينص التقرير بأن التثمين سيعقد او تم اعداده وفقا لمعايير البحرين للثمين, فان هذا امتثال ضمنى بان التثمين قد أعد وفقا لجميع المعايير المتعلقة بالتثمين الصادرة من المملكة و معايير التقييم الدولية (IVSC).

20. الأصول والالتزامات

20.1 يمكن تطبيق المعايير على كل من الاصول والالتزامات , ولتسهيل قراءة هذه المعايير تم تعريف كلمة الأصل أو الاصول لتشمل : الالتزام أو الالزامات , أو مجموعة من الأصول أو الالزامات مالم يتم ذكر خلاف ذلك أو أن يكون استثناء الالزامات واضحا من السياق.

30. المثمن

30.1 تم تعريف (المثمن) كفرد , أو مجموعة من الافراد او منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة . بالإضافة الى ذلك, فإنه في المملكة يكون المثمن شخص مرخص له ويكون مسجلاً في سجل المثمنين. وبما أن مراجعي التثمين يجب أن يكونوا مثمنين أيضا, فإن مصطلح (المثمن) في المعايير يشمل مراجعي التثمين باستثناء الحالات التي ينص فيها صراحة على خلاف ذلك , أو أن يكون واضحا من السياق استبعاد مراجعي التثمين .

40. الموضوعية



40.1 تتطلب عملية التقييم من المثلث أن يصدر أدكاً ما محايدة غير متحيزة ومعتمدة على مصداقية المدخلات والافتراضات . وتحققاً لذلك يجب أن تصدر هذه الاحكام في بيئة تعزز الشفافية وتحد من تأثير أي عوامل غير موضوعية على تلك العملية . ويجب على الاحكام المهنية الم المستخدمة في التقييم أن تطبق بشكل موضوعي لتجنب أي تحيزات أو آراء أو استنتاجات متحيزة.

40.2 من المتوقع عند تطبيق هذه المعايير وجود أدوات رقابية واجراءات مناسبة تضمن القدر اللازم من الموضوعية في عملية التقييم حتى يمكن وصف النتائج بالحيادية بما يتطابق مع مدونة القواعد السلوكية للمؤسسة . ويقدم ميثاق سلوك وكفاءة المثلثين المحترفين الصادر عن مجلس معايير التقييم الدولية نموذجاً للآطار المناسب لقواعد السلوك المهني.

50. الاختصاص والكفاءة

50.1 يتوجب أن يقوم بالتقييمات فرد أو منشأة ممن تتوفر لديهم الترخيص المناسب والمهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم ، والسوق الذي يتداول فيه ، والغرض من التقييم.

50.2 وإذا كان المثلث لا يملك جميع المهارات والخبرات والمعارف التقنية اللازمة لأداء كافة جوانب مهمة التقييم فلا مانع من استعانة المثلث بمركز لهم مختصين في نواحي معينة لذلك الغرض بشرط ان يذكر ذلك في نطاق العمل (انظر المعيار 1.1 " نطاق العمل ") والتقارير (انظر المعيار 103 " اعداد التقارير ") . الرجاء الرجوع الى أنواع وفئات تراخيص المثلثين في قرار رقم (2) لسنة 2019 بشأن تراخيص المثلثين في القطاع العقاري.

50.3 يجب أن يتمتع المثلث بالمهارات والخبرات والمعارف التقنية اللازمة لفهم وتفسير عمل المختصين واستخدامه.

60. الخروج عن المعايير

60.1 الخروج عن المعايير، وبحسب معايير التقييم الدولية، هي الحالة التي يجب فيها الامتنال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في معايير التقييم الدولية. ويكون الخروج عن المعايير ملزماً ما ديث يجب على المثلث اتباع المتطلبات القانونية والتشريعية والتنظيمية التي تناسب غرض التقييم واختصاصه القضائي لكي يكون ممثلاً للمعايير ويمكن للمثلث في هذه الحالة أن يذكر بأن التقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية.

60.2 الشرط الذي يقضي بالخروج عن معايير التقييم الدولية وفقاً للمتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو غيرها من الشروط الرسمية حسب معايير البحرين للتقييم، له الأسبقية فوق جميع المتطلبات



والمعايير الأخرى.

هدف ونطاق معايير البحرين للثمين

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10

10. نظرة عامة :

10.1 يكمن الهدف من وضع معايير البحرين للثمين في توفير مزيد من التفاصيل الخاصة بتطبيق المعايير الدولية في المملكة . كما وتهدف معايير البحرين للثمين الى توفير مزيد من التفاصيل لآلية التنفيذ العملي للمعايير الدولية واعتماد تطبيقها عند الحاجة لذلك؛ وتهدف هذه المعايير الى تقديم معايير دولية قابلة للتطبيق والتنفيذ . كما تقوم بتقديم المفاهيم والمبادئ المعترف بها والتي تدعم الشفافية والاتساق والثبات في ممارسة الثمين.

10.2 وعلى ذلك فإن مؤسسة التنظيم العقاري تدعو الى الالتزام بمعايير الثمين الدولية في جميع انحاء المملكة , على الرغم من أن هذه المعايير تركز الى حد كبير على ثمين الاصول الملموسة , فانها تتعلق أيضا بتقدير قيمة الأصول غير الملموسة وثمان الأدوات المالية مثل صناديق الاستثمار العقاري والطرح الأولي للإكتتاب العام.

10.3 بالإضافة الى ما سبق ذكره فإن معايير البحرين للثمين تهدف لمالي :

- (1) وضع اجراءات وسياسات واضحة للثمين العقاري.
- (2) إنشاء قاعده بيانات موثوقه لأسعار العقارات لاعتبارها مرجعا في حال الحاجة لمعلومات خاصة بالثمين لمنطقة محددة.
- (3) توفير اطار تشريعي يتيح للمثمن العقاري ثمين الممتلكات بطريقه دقيقه ومعتمده.
- (4) تعزيز الثقة بالمثمين العقاريين , مما يؤدي الى تجنب الثمين العشوائي.
- (5) تعزيز الشفافية في التعامل مع الأشخاص المعنيين في السوق العقاري بما يضمن حقوقهم.
- (6) مساعدة المثمين في تقديم ثمينات موثوقه وتقارير كاملة تحتوي على جميع البيانات والمتطلبات , والتي تضمن مزيد من الشفافية للمستثمر مما يؤدي إلتقليل المخاطر.
- (7) إصدار تعليمات لجميع المثمين في المملكة باعتماد "أسس الثمين " و " ونهج الثمين وأساليبه " على النحو الوارد في معايير التقييم الدولية وذلك لتحقيق اعلى منزلة من الدقة والشفافية في ممارستهم لواجباتهم وتعزيز المستوى الوطني والتصور الدولي لسوق العقارات في المملكة.



الجزء الثاني





المعيار 101- نطاق العمل لمعايير البحرين للثمين

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10

10. نظرة عامة

10.1 يعتمد المعيار 101- نطاق العمل لمعايير البحرين للثمين الذي يسمى احياناً (شروط التعاقد) اعتماداً كلياً على المعايير الدولية التي تقوم بذكر الشروط الأساسية للقيام بعملية التثمين مثل الاصول التي يجري تقييمها، والغرض من التثمين، ومسؤوليات الاطراف المشاركين في التثمين.

10.2 كما نص عليه المعيار 101 (نطاق العمل) في معايير التقييم الدولية يجب أن تكون جميع مشورات التثمين وآلية التثمين معدة للغرض المقصود منه. يجب أن يضمن المثلثن فهم المستفيد المقصود من مشورة التثمين ما سيتم تقديمه و أي قيود على استخدام هذه المشورة قبل الانتهاء من اعدادها وتقريرها.

10.3 يجب على المثلثن ابلاغ العميل بنطاق العمل قبل الانتهاء من المهمة، على أن يشمل مايلي:

1. هوية المثلثن
2. هوية العميل أو العملاء (إن وجد)
3. المستخدمين الآخرين (إن وجد)
4. تحديد الأصول محل التثمين
5. عملة التثمين
6. الغرض من التثمين
7. اساس أو أسس الثمن المستخدم
8. تاريخ التثمين
9. طبيعة ونطاق بحث المثلثن وأية قيود على لأعمال المعاينة
10. طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المثلثن
11. وع التقرير الذي يتم اعداده: يجب وصف شكل التقرير وطريقة إيصال تقرير التثمين
12. القيود على الاستخدام أو التوزيع او النشر
13. التأكيد على ان التثمين سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المثلثن سيقدر مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

10.4 بالاضافة الى المتطلبات السابقة الواردة في معايير التقييم الدولية في ما يخص نطاق العمل 101 ومتطلبات المؤسسة الواردة في المادة 43 من القانون رقم 27 لسنة 2017 "التزامات وواجبات المرخص له بمزاولة التثمين



العقاري" يجب أن يقوم المرخص له بمزاولة التثمين العقاري بأداء عمله بناءً على الاتفاق المبرم بينه وبين المتعاقد الذي يحدد التزامات المثلثن وواجباته والاجر المستحق له مقابل القيام بعمله .

10.5 وبموجب المادة 44 من القانون رقم (27) لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري , يجب على المثلثن ان ليقوم بالاتي:

- 1) التصرف للعميل اذا كان المثلثن كان على علم من وجود تضارب في المصالح , مثل القيام بالتثمين لأحد افراد الاسرة (الى المستوى الرابع) او القيام بالتثمين لصالح شركته اذا كانت ستقوم باعمال الوساطة أو اي وضع اخر من شأنه ان يعيق قدرة المقيم على القيام بالخدمات بنزاهه ودون تحيز .
- 2) الحصول على أي منفعة شخصية في أي معاملة يتم تنفيذها لصالح العميل , بخلاف الاجر أو الرسوم المتعاقد عليها .



المعيار 102-الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10

10.1 نظرة عامة :

يشير المعيار 102 الى أن أعمال الاستقصاء والبحث والامتثال التي قام بها المثلثن متطابقة مع المعايير .
10.1 معايير البحرين للتأمين تتبنى بالكامل المعيار 102 من معايير التقييم الدولية وجميع المبادئ العامة الخاصة بالامتثال وأعمال البحث والاستقصاء التي جاء بها والتي تنص على " الامتثال لمعايير التقييم الدولية , يجب أن يكون بتنفيذ أعمال التأمين وأعمال مراجعة التأمين وفقاً لكافة المبادئ المبينة في معايير التقييم الدولية والمناسبة لغرض مهمة التأمين , إضافة للمتطلبات والاشتراطات الموضحة في نطاق العمل .

10.2 كما تم توضيحه في معايير التقييم الدولية 102 في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء في الجزء 20.5 أنه "عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة يجب على المثلثن أخذ الامور التالية في عين الاعتبار كما هو مأخوذ به في معايير التقييم الدولية ":

(1 الغرض من التقييم

(2 اهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التأمين

(3 الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التأمين

(4 إذا كان المصدر مستقل عن الأصل موضوع التقييم أو المستفيد منه ؟ ((انظر للمعيار 20.3 (1) نطاق العمل))

10.3 إضافة على المتطلبات الموجودة في معايير التقييم الدولية في المعيار 102 فيما يتعلق بالامتثال للمعايير واعمال البحث والاستقصاء , فإن على المثلثن التأكد من المعلومات المتعلقة بالعقار محل التأمين مع مراعاة مايلي :

(1)التحقق من أن مقدم طلب التأمين لديه السلطة فيما يتعلق بالعقار محل التأمين وبموجب وثيقة صحيحة .

(2) الحصول على سجل العقار

(3) مراجعته جميع البيانات الواردة في السجل ومقارنه البيانات مع البيانات المقدمة من مقدم الطلب وتقديم نسخه من بطاقة ملكية العقار والتأكد من ان رقم العقار وعنوانه يتفق مع السجل.

(4)التأكد من أن جميع المعلومات المتعلقة بالمللاكات والعقارات المملوكة للشخص المعينين متطابقة مع المعلومات الواردة في وثيقة الملكية.

(5) التحقق من وجود أية إجراءات مفروضة على العقار مثل الرهن العقاري أو أي إجراءات أخرى و النظر في مدى تأثيره على عملية التأمين.

(6) الحصول على مخطط العقار المعتمد.



7) إعداد وصف مفصل للعقار محل التثمين باستخدام جميع البيانات والوثائق التي تم تجميعها .

10.4 إضافة على المتطلبات الموجودة في معايير التقييم الدولية 102 (الامتثال للمعايير و أعمال البحث والاستقصاء) فإنه عند القيام بأعمال البحث على العقار فإن على المثلثن مراعاة المتطلبات الإلزامية التالية حسب شروط معايير البحرين للتثمين:

1) الحصول على الموافقة من قبل مالك العقار للقيام بتفحص العقار والاتفاق مع على تاريخ ووقت الفحص.
2) فحص العقار , ووصف حالته واعداد تقرير مفصل بما يلي :

- طريقة أو طرق التثمين المتبعة
- تاريخ تقديم طلب التثمين
- نوع مواد البناء المستخدمة مثل الاحجار او الجدران المدعمة بالحديد او أي مواد أخرى تدخل في بناءه مع ذكر النسب المئوية لكل منها
- الملحقات المستخدمة في تشكيل العقار مثل و الاعمدة المزخرفة والديكورات ومثيلاتها
- عمر البناء فيما يتعلق بالأساس وكل جزء من العقار.
- المظهر العام للمبنى بالمقارنة مع المباني المحيطة به
- التأكد من كفاءة المبنى وحراس الأمن المسؤولين عن المبنى
- تحديد الوصف الجغرافي وذكر سهولة الوصول اليه وغيرها من الاوصاف
- اخذ جميع القياسات للممتلكات وفقا للمعايير الدولية لمقياس العقارات (IPMS) في حال لم تكن هناك بيانات رسمية أو قدمت بيانات تثبت نفس الشيء .
- تدوين ملاحظات تختص بمستوى اعمال التشطيب على الممتلكات من الداخل والخارج ونوع المواد المستخدمة
- تدوين الملاحظات فيما يتعلق بالحالة العامة للعقار وبيان العيوب الداخلية والخارجية
- تدوين الملاحظات المتعلقة بالنظم الموجودة في المبنى مثل (تكييف الهواء , واطفاء الحريق وانظمة الامن , وغيرها)
- تدوين المعلومات حول العقارات المحيطة بالمبنى والقريبة منه .
- ذكر العوامل المؤثرة سلبا ويجابا على المبنى .

3) ارفاق الصور التوضيحية للعقار من جميع زواياه

4) تدوير ملف العقار , متضمنا على سبيل المثال جميع البيانات الرسمية مثل خريطة الأرض و شهادة اتمام المباني ووثيقة توضح تخطيط المبنى من الداخل .

5) توفير جميع المعدات الضرورية للقيام بفحص العقار وأخذ القياسات (جهاز القياس والكاميرا)



المعيار 103- اعداد التقارير حسب معايير البحرين للثمين

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10
تقارير التثمين	20
تقارير مراجعة التثمين	30

10. المتطلبات العامة

10.1 تتبنى معايير البحرين للثمين المعيار 103 لمعايير التقييم الدولية كما هو موضح في الفقرة (20.1) " يحدد كل من غرض التقييم , ودرجة تعقيد الاصل محل التقييم , ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التثمين . وينبغي على جميع الاطراف الاتفاق على شكل ونوع التقرير كجزء من اعداد نطاق العمل (انظر معيار 101 (نطاق العمل) " .

20. تقارير التثمين :

20.1 كما هو موضح في المعيار 103 لمعايير التقييم الدولية 30 " تقارير التقييم " (عندما يكون التقرير لمهمة تقييم تشمل اصل واحد أو أكثر فيجب ان يقدم التقرير المعلومات التالية على الاقل :

- نطاق العمل المنجز , بما في ذلك العناصر المشار اليها في الفقرة 20.3 بمن المعيار 1.1 (نطاق العمل) بقدر ما ينطبق كل منها على المهمة .
- الاسلوب أو الأساليب المستخدمة .
- الطريقة أو الطرق المطبقة .
- المدخلات الرئيسية المستخدمة .
- الافتراضات المقدمة .
- استنتاج القيمة و الاسباب الرئيسية لأي نتيجة تم التوصل اليها .
- تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التثمين) .

20.2 وبالإضافة الى ذلك , فانه عند اصدار تقرير بشأن تثمين عقار معين يجب على المثلثم اضافةً على المتطلبات الواردة في معايير التقييم الدولية في معيار اعداد التقارير 103 أن يصدر شهادة تسمى " شهادة التثمين العقاري " يجب أن تتضمن المعلومات التالية :

- تاريخ اصدار شهادة التثمين
- الغرض من التثمين
- نهج التثمين والطرق المستخدمة
- نوع العقار محل التثمين



- نطاق العمل المنجز
- تفاصيل العقار الواقع محل التثمين
- قيمة العقار
- توقيع المئمن
- اي متطلبات اخرى كما هو مذكور في معايير البحرين للتثمين

20.3 وعلاوة عل ذلك , فإنه بموجب معايير البحرين للتثمين "لا يجوز للمئمن أن يكشف عن تقرير التثمين كلياً أو جزئياً ولا يجوز له ذكر أي مصدر أو ارقام تقديرية , الا بناء على تعليمات من مقدم الطلب او بطلب من السلطة المسؤولة".

30. تقارير مراجعة التثمين

30.1 فيما يتعلق بتقارير مراجعة التقييم المذكورة في معايير التقييم الدولية , تجدر الاشارة الا ان بعض المتطلبات المذكورة اعلاه قد تكون إما مذكورة صراحة في التقرير أو مشار اليها في المراجع المرفقة مع التقرير (مثل رسائل المشاركة, نطاق العمل , السياسات والاجراءات الداخلية وغيرها) .



المعيار 104 -أسس القيمة بحسب معايير البحرين للتأمين

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10
أسس معايير البحرين للتأمين - القيمة السوقية	20
أسس معايير التقييم الدولية للقيمة - الايجار السوقي	30
أسس معايير التقييم الدولية للقيمة - القيمة المنصفة	40
اسس معايير التقييم الدولية للقيمة - القيمة الاستثمارية أو الثمن	50
أسس معايير التقييم الدولية للقيمة -قيمة التصفية	60
أسس اخرى للقيمة - القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية)	70
فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض	80

10 . نظرة عامة

10.1 تتبنى معايير البحرين للتأمين , معايير التقييم الدولية 104 " يتطلب الامتثال لهذا المعيار اختيار المقيم للاساس اوالاسس) المناسبة للقيمة واتباع جميع المعايير الواجبة التطبيق المرتبطة بذلك الاساس , سواء أدرجت تلك المتطلبات كجزء من هذا المعيار (أسس معايير التقييم الدولية للقيمة) او غيرها (اسس اخرى للقيمة غير معايير التقييم الدولية) .

10.2 معايير البحرين للتأمين تتبنى بالكامل أسس التأمين و المصطلحات الموجودة في معايير التقييم الدولية المذكورة فيمايلي :

- القيمة السوقية
- الايجار السوقي
- القيمة المنصفة
- القيمة الاستثمارية
- القيمة التكاملية
- القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية)



10.3 كما هو مذكور في معايير التقييم الدولية 104 " يجب أن يختار المقيم أساس أو (أسس) القيمة وفقاً لشروط وأغراض التقييم. وينبغي أن يأخذ المقيم التعليمات والمدخلات من العميل أو ممثليه في عين الاعتبار عند اختيار أساس القيمة. وبغض النظر عن التعليمات والمدخلات المقدمة إلى المقيم، ينبغي ألا يستخدم المقيم أساساً للقيمة غير مناسب للغرض المقصود من التقييم (مثل: إذا صدرت تعليمات باستخدام أحد أسس معايير التقييم الدولية للقيمة لأغراض محاسبية بموجب المعايير المحاسبية الدولية فقد يتطلب الامتثال للمعايير من المقيم أن يستخدم أساساً للقيمة غير معرف أو مذكور في معايير التقييم الدولية).

10.4 وفقاً لمعيار 101 (نطاق العمل) يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً للغرض كما يجب تعريف مصدر أي أساس للقيمة والاشارة إليه.

20. أسس معايير التقييم الدولية للقيمة – القيمة السوقية

20.1 القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

30 أسس معايير التقييم الدولية للقيمة – الإيجار السوقي

30.1 الإيجار السوقي هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.

30.2 يمكن استخدام الإيجار السوقي كأساس للقيمة عند تقييم حق أساسي يخضع لعقد إيجار أو حق نشأ عن عقد إيجار. وفي مثل هذه الحالات من الضروري النظر في القيمة التجارية التعاقدية وفي القيمة التجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن بعضها البعض.

40. أسس معايير التقييم الدولية للقيمة – القيمة المنصفة

40.1 القيمة المنصفة هي السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة.

40.2 تتطلب القيمة المنصفة تقييماً لا سعر العادل بين طرفين محددين إذا في الاعتبار المزايا والعيوب التي يجنيها كل طرف من المعاملة، ويطبق ذلك غالباً في سياقات قانونية، وفي المقابل تستبعد القيمة السوقية بوجه عام أي



مزايابا او عيوب لا تكون متاحة للمشاركين في السوق بشكل عام .

50. أسس معايير التقييم الدولية للقيمة – القيمة الاستثمارية او الثمن

50.1 القيمة الاستثمارية هي قيمة اصل ما بالنسبة للمالك او المالك المحتمل لاغراض استثمارية او تشغيلية خاصة به .

50.2 يعد ذلك اساسا للقيمة مقتصرًا على جهة بعينها . وعلى الرغم من أن قيمة الاصل بالنسبة للمالك قد تكون نفس القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه الى طرف آخر ، إلا أن اساس القيمة يبين المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل ، ومن ثم لا يعتبر ذلك بالضرورة مبادلة افتراضية . وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والاهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار .

60. أسس معايير التقييم الدولية للقيمة – القيمة التكاملية

60.1 تنتج القيمة التكاملية عن ضم أصليين أو حصتين أو أكثر معا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة . وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية حيث أن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة لأصل لا تكون له قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين .

70. أسس أخرى للقيمة – القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية)

70.1 يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس .

80. فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض

80.1 تتبنى معايير البحرين للثمين معايير التقييم الدولية بشأن فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض . وتصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام . ويمكن أن تتطلب أسسا مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة او تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة . وفيما يلي بعض الفرضيات الشائعة للقيمة :

- أعلى وأفضل استخدام
- الاستخدام الحالي
- التصفية المنظمة
- البيع القسري



المعيار 105 - أساليب وطرق التقييم لمعايير البحرين للثمين

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10
طريقة المعاملات المقارنة	20
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	30
اسلوب الدخل	40
اسلوب الفوائد	50
طريقة القيمة المتبقية	60

10. نظرة عامة

10.1 تتبنى معايير البحرين للثمين بالكامل ما جاء في معايير التقييم الدولية فيما يخص اساليب وطرق التقييم 105 . " يجب أن يتم النظر في أساليب التقييم المناسبة , وفيما يلي شرح وتفصيل للأساليب الثلاثة الرئيسية للتقييم , وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الاسعار وتوقع الفوائد والاستبدال .

الأساليب الاساسية في التقييم هي :

- أسلوب السوق .
- أسلوب الدخل
- أسلوب التكلفة

10.2 بالإضافة الى الطرق الموجودة في معايير التقييم الدولية فإنه على المئمن مراعاة طرق التثمين التالية :

- طريقة المعاملات المقارنة
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة
- اسلوب الدخل
- اسلوب الفوائد
- طريقة القيمة المتبقية

20. طريقة المعاملات المقارنة

20.1 على المئمن الالتزام بما جاء في معايير التثمين الدولية 105 فيما يخص أساليب وطرق التثمين بالإضافة الى اسلوب السوق: الجزء 20 و طرق أسلوب السوق: الجزء 30 .

20.2 الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة كما جاء بها في 105 من معايير التقييم الدولية الجزء 30.6 و هي كما يلي :

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة .
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التثمين الرئيسة لتلك المعاملات .



- إجراء تحليل مقارنة متنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الاصول المقارنة والاصل محل التثمين.
- اجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التثمين لتعكس الفروق بين الاصل محل التثمين والاصول المقارنة .
- تطبيق مقاييس التثمين المعدلة على الأصل محل التثمين .
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتثمين .

20.3 ينبغي أن يحلل المثلث أي فروق مادية بين المعاملات المقارنة والاصل محل التثمين و أن يقوم بإدخال تعديلات عليها . وقد تشمل الاختلافات الشائعة التي يمكن أن تسوغ إجراء تعديلات مايلي , ولكنها لا تقتصر عليها :

- الخصائص المادية (العمر والمساحة والمواصفات إلخ)
 - القيود المفروضة على الأصل محل التثمين او الاصول المقارنة
 - الموقع الجغرافي (موقع الاصل او الموقع الذي يحتمل تبادل او استخدام الأصل فيه) والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة .
 - الربحية أو قدرة الأصل على الربح
 - النمو التاريخي والمتوقع
 - معدلات العائد او القسائم
 - أنواع الضمانات الإضافية
 - الشروط غير العادية في المعاملات المقارنة
 - الاختلافات المتعلقة بقابلية التسويق وخصائص التحكم في الأصول المقارنة والأصل محل التثمين .
 - خصائص الملكية
- (مثل : الشكل القانوني للملكية , والنسب المئوية المملوكة)

30. طريقة التدفقات النقدية المخصومة

30.1 على المثلث اتباع الشروط الموجودة في معايير التقييم الدولية 105 فيما يخص أساليب وطرق التقييم من خلال طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

30.2 يمكن ان تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للاصول طويلة الاجل او الابدية قيمة نهائية تمثل قيمة الاصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة ن ويشار الى هذا في بعض الاحيان بطريقة رسمة الدخل .

30.4 الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي :

- اختيار انسب انواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة و الاصل محل التثمين(ما قبل الضريبة , أو بعد الضريبة , او اجمالي التدفقات النقدية , أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقة او اسمية , الى الخ)
- تحدي انسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي , إن وجدت .
- اعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة .
- تحديد ما اذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التثمين في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت) , ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل .
- تحديد معدل الخصم المناسب .
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة , بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت .

40. اسلوب التكلفة



40.1 على المئمن الالتزام بكل ما جاء من متطلبات في معايير التقييم الدولية 105 في أساليب وطرق التئمين فيما يخص الجزء 60 من أسلوب التكلفة :

40.2 كما جاء في معايير التقييم الدولية " يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخداما المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج أو المخاطر أو أي عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .

ويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل , ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى .

40.3 الخطوات الرئيسية في طريقة تكلفة إعادة الانتاج كما تمت الاشارة اليه في المعيار 105, الجزء 70.2 الى الجزء 70.7 في معايير التقييم الدولية هي :

- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الاصل للأصل محل التئمين .
- تحديد أي اهلاك أو تقادم مادي او وظيفي أو خارجي للأصل محل التئمين .
- خصم الاهلاك من التكاليف الاجمالية للوصول الى قيمة الاصل محل التئمين .

50. أسلوب الدخل

50.1 كما جاء في معايير التقييم الدولية (400 المصالح العقارية) الجزء 60.2 " ترتبط قدرة بعض المصالح العقارية على توليد الدخل ارتباطا وثيقا بعمل أو نشاط تجاري معين (على سبيل المثال : الفنادق , وملاعب الغولف , إلخ) وفي حالة وجود مبنى مناسب فقط لنوع معين من الانشطة التجارية فعادة ما يكون الدخل مرتبطا بالتدفقات النقدية الفعلة أو المحتملة والتي ستحقق لمالكه من هذا النشاط . وعادة ما يشار الى استغلال الامكانات التجارية للعقار لبيان قيمته (بطريقة الارباح) .

50.2 عندما يمثل الدخل المستخدم في أسلوب الدخل التدفق النقدي من أي عمل او نشاط تجاري (بخلاف التدفق النقدي المرتبط بتكاليف الايجار والصيانة وغيرها من التكاليف الخاصة بالعقارات) ينبغي على المئمن الامتثال على النحو المطلوب لمتطلبات المعيار 200 من معايير التقييم الدولية المختص بمنشآت الاعمال والحصص فيها , والمعيار 210 الاصول غير الملموسة . وعلى المئمن الالتزام بمتطلبات معايير التقييم الدولية 105 بشأن اساليب وطرق التقييم و الجزء 50 بشأن اسلوب الدخل . " 400 الحقوق والمصالح العقارية 60.3 .

60. طريقة القيمة المتبقية

60.1 على المئمن اتباع الشروط شروط معايير التقييم الدولية 105 فيما يخص اساليب وطرق التقييم والشروط 400 بشأن الحقوق والمصالح العقارية و الشروط 410 بشأن العقارات التطويرية و الجزء 90 بشأن القيمة المتبقية .

60.2 حسب معايير التقييم الدولية 410 الجزء 90.1 تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم ؛ لأنها تشير الى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لانجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند انجازه وذلك بعد الاخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع , وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية , ويمكن أن تعادل القيمة المتبقية المشتقة من طريقة القيمة المتبقية او لا يمكن ان تعادل القيمة السوقية للعقارات التطويرية وهي في حالتها الحالية .



60.3 تؤخذ العناصر الاساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية , واذا كانت هناك حاجة الى اساس آخر , فيمكن ان يتطلب الأمر مخرجات بديلة .

- قيمة العقارات المنجزة .
- تكاليف البناء .
- اتعاب المستشارين .
- تكاليف التسويق .
- الجدول الزمني .
- تكاليف التمويل .
- أرباح التطوير .
- معدل الخصم .



الجزء الثالث





المعيار 400 - الحقوق والمصالح العقارية لمعايير البحرين للثمين

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10
المصلحة العقارية	20
التسجيل	30
أسس القيمة	40
أساليب وطرق التقييم	50
القيمة الاجارية	60

10. نظرة عامة

10.1 تنطبق معايير التقييم الدولية و معايير البحرين للثمين على تقييمات المصالح العقارية وينص هذا المعيار على المتطلبات الاضافية التي تنطبق على تقييمات المصالح العقارية .

20. المصلحة العقارية

20.1 تتبنى معايير البحرين للثمين معايير التقييم الدولية فيما يخص " المعيار 400 المصلحة العقارية " التي تعرف المصلحة العقارية بانها هي الحق في ملكية الأرض والمباني او السيطرة عليها أو استغلالها أو اشغالها .

20.2 وقد تم تعريف المصلحة العقارية في القانون رقم (27) لسنة 2017 " قانون تنظيم القطاع العقاري " وتضم خمسة انواع من المصالح :

(أ) المصلحة العليا في أي مساحة أرض معينة ويمتلك مالك المصلحة حقا مطلقا في حيازة الارض و أي مبان والسيطرة عليها بشكل دائم رهناً فقط بأي مصالح دنيا و أي قيود نظامية أو غيرها من القيود السارية قانونيا .

(ب) حق الانتفاع الوارد على عقار : حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقا لأحكام هذا القانون بما لا يتجاوز تسعة وتسعين سنة .

(ج) حق المساطحة : حق عيني عقاري يخول صاحبه الحق في إقامة منشآت أو أبنية على أرض الغير لمدة محددة .

(د) الإيجار طويل الأمد : حق عيني عقاري لا تقل مدته عن عشر سنوات .

(ه) عقد الإيجار : ويكمن في استئجار الارض وليس الحصول على مصالح عقارية .

20.4 يجب ان يكون المثمون علي علم بان احكام القوانين المتعلقة بملكيه العقارات من قبل غير البحرينيين تنطبق علي ملكيه العقارات المشتركة أيضا .



30. التسجيل

30.1 على المئمن التأكد مما اذا كانت الأرض أو الايجار الخاضع للتئمين وارد في سجلات الاراضي .

40. أسس القيمة

40.1 وفقا للمعيار 104 أسس القيمة على المئمن اختيار أساس او اسس القيمة المناسبة عند تقييم المصالح العقارية . ويجب على المقيم في معظم أسس القيمة الاخذ في الاعتبار اعلى وافضل استخدام للعقارات الذي يختلف عن استخدامه الحالي (انظر المعيار 104 أسس القيمة , الفقرة 30.3) لهذا التقدير أهمية خاصة للمصالح العقارية التي يمكن تغيير استخدامها او التي يمكن ان تتطور .

50. أساليب وطرق التئمين

50.1 يمكن تطبيق أساليب التئمين الثلاثة المنصوص عليها في المعيار 105 من معايير التقييم الدولية وكذلك وطرق التئمين الخمسة جميعها على تئمين المصالح العقارية .
50.2 إضافة الى متطلبات هذا المعيار , يجب على المئمن اتباع متطلبات المعيار 105 أساليب وطرق التقييم من معايير التقييم الدولية بما في ذلك الفقرتين 10.3 و 10.4 .

60. القيمة الاجارية

60.1 يجب التعامل مع القيمة الاجارية السوقية بصفتها أحد أسس القيمة في المعيار 104 أسس القيمة من معايير التقييم الدولية .
60.2 في حالة تئمين م صلحة عليا خا ضعة لعقد ايجار أو م صلحة نا شئة عنه فيجب على المئمين الأخذ بالاعتبار القيمة الاجارية التعاقدية و القيمة الاجارية السوقية في الحالات التي تختلف فيها القيم عن بعضها البعض .
60.3 كما نص عليه المعيار 400 (المصالح العقارية) فإن القيمة الاجارية التعاقدية هي تلك القيمة واجبة السداد بموجب شروط عقد الايجار الفعلي . ويمكن أن تكون هذه القيمة ثابتة طوال مدة عقد الايجار أو متغيرة . وتحدد مرات تغيير القيمة الاجارية و أساس حسابها في عقد لاجار ويجب تحديدها وفهمها لتحديد مجموع العوائد المستحقة للمؤجر و مسؤولية المستأجر .



المعيار 410 - العقارات التطويرية

المحتوى	الفقرة
نظرة عامة	10
المقدمة	20
أسس القيمة	30
أساليب وطرق التقييم	40
طريقة القيمة المتبقية	50

10. نظرة عامة

10.1 تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية والمعايير 101 الى 105 من معايير البحرين للثمنين على تقييمات العقارات التطويرية . ويشمل هذا المعيار فقط تعديلات او متطلبات اضافية أو أمثلة محددة عن كيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار . ويجب ايضا على تقييمات العقارات التطويرية اتباع المعيار 400 الحقوق والمصالح العقارية .

20. المقدمة

في سياق هذا المعيار تعرف العقارات التطويرية حسب معايير البحرين للثمنين بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى و أفضل استخدام لها , او انها التي انتهت اعمال تحسينها أو مازالت جارية في تاريخ الثمنين , وتشمل :

- (أ) بناء المباني .
- (ب) الاراضي غير المطورة .
- (ج) إعادة تطوير الأراضي المطورة في السابق .
- (د) تحسين المباني أو المنشآت القائمة أو تغييرها .
- (هـ) الاراضي المخصصة للتطوير في إحدى المخططات الحكومية .
- (و) الاراضي المخصصة للاستخدامات الاعلى قيمة او كثافة في احدى المخططات الحكومية .

30. أسس القيمة

30.1 بناءً على ما جاء في معايير التقييم الدولية و معايير البحرين للثمنين 104 في (أسس القيمة) فإنه يجب على المثلن حسب معايير التقييم الدولية و معايير البحرين للثمنين اختيار القيمة المناسبة عند تقييم العقارات التطويرية .

30.2 عادة مايشمل ثمنين العقارات التطويرية عددا كبيرا من الافتراضات والافتراضات الخاصة بشأن حالة أو وضع المشروع عند انجازه , على سبيل المثال : يمكن أن تنص الافتراضات الخاصة على أن مشروع التطوير قد أنجز , او أن العقار مؤجر بالكامل . وفقا لمتطلبات المعيار 101 من نطاق العمل الموجود في معايير التقييم الدولية و معايير البحرين للثمنين , يجب اطلاع كافة اطراف التقييم على الافتراضات الهامة والخاصة المستخدمة في أي عملية تقييم ويجب اقرارها والاتفاق عليها في نطاق العمل . كما يمكن أن تكون هناك حاجة الى ايلاء عناية



خاصة عند إمكانية اعتماد اطراف اخرى على نتيجة التثمين .

40. أساليب وطرق القيمة

- 40.1 أن طرق التثمين الثلاثة المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية و معايير البحرين للتثمين 105 جميعها يتم العمل بها عند القيام بالتثمين للحصول على المصالح العقارية
- 40.2 عند تثمين العقارات التطويرية هناك طريقتان مرتبطتان بها ويمكن استخدامهم لهذا الغرض ومنهم :
أ . طريقة أسلوب السوق (أنظر معايير التقييم الدولية 105 أساليب وطرق التقييم الجزء 30)
ب. طريقة القيمة المتبقية وهي المنبثقة من أسلوب السوق , أسلوب الدخل , أسلوب التكلفة . وجميع ذلك يستند على "قيمة التطوير الاجمالي " و الاقتراع من تكلفة التطوير و على المطورين الرجوع لتحصيل القيمة المتبقية لمشروع التطوير .
- 40.3 عند اختيار أسلوب أو طريقة للتثمين فإنه إضافة لمتطلبات المعيار فإن على المثلث اتباع المتطلبات لمعايير التقييم الدولية و معايير البحرين للتثمين 105 فيما يخص أساليب وطرق التثمين .

50. طريقة القيمة المتبقية

- 50.1 عند استخدام طريقة القيمة المتبقية ينبغي على المثلث الالتزام بمعايير التقييم الدولية و معايير البحرين للتثمين 105 التي تنص أنه يجب الالتزام بالآتي :
- 1) قبل بدء في مرحلة البناء لمشروع التطوير
 - 2) قبل البدء بإعادة التطوير
 - 3) عند تثمين الأرض لإغراض التطوير
 - 4) عند القيام بحساب الأرباح المحتملة للتطوير من حيث بناء المشروع والتكاليف الناجمة عن ذلك من حيث الرسوم والارباح .



الجزء الرابع





معايير التقييم الدولية

يخضع مستند معايير التقييم الدولية لقيود حقوق الطبع والنشر، ووفقاً لإرشادات مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، سيتم توفير المستند، من خلال اتفاقية الوساطة مع المؤسسة، **للمثمنين العقاريين المرخص لهم من قبل المؤسسة**. لطلب نسخة إلكترونية من المستند، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى: info@rera.gov.bh، بالإشارة إلى معايير التقييم الدولية-IVS، مع رقم الترخيص، والاسم، وعنوان البريد الإلكتروني، ورقم بطاقة الهوية، والعنوان البريدي ورقم الهاتف المحمول.



الجزء الخامس





تثمين المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) - المعايير العالمية ("الكتاب الأحمر RICS Red Book")
تخضع المعايير العالمية RICS لقيود حقوق الطبع والنشر، ووفقاً لإرشادات المعهد الملكي للمساحين القانونيين، فهي متاحة للمثمين العقاريين المرخص لهم من قبل المؤسسة فقط. لطلب نسخة إلكترونية من المعايير العالمية، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى: info@rera.gov.bh، بالإشارة إلى ("الكتاب الأحمر لـ RICS Red Book")، وبإضافة رقم الترخيص، والاسم، وعنوان البريد الإلكتروني، ورقم بطاقة الهوية، والعنوان البريدي ورقم الهاتف المحمول.