



## ملف تعريفى للعقارات في البوسنة والهرسك

لا تتحمل شركة Gulf Pearl اي مسؤولية قانونية او  
اعتبارية فيما يتضمنه هذا الملف التعريفى من معلومات.

 Gulf Pearl d.o.o

[info@gulfpearlltd.com](mailto:info@gulfpearlltd.com)  
[www.gulfpearlltd.com](http://www.gulfpearlltd.com)

+387603557755  
+966552557575



## المناطق والبلديات

في جمهورية البوسنة والهرسك 149 بلدية، لكل بلدية مجلس ورئيس ولوائح داخلية خاصة بها.

وفي سراييفو العاصمة هناك أربع بلديات داخل المدينة:

- وسط سراييفو Sarajevo Centar
- نوفي غراد Grad Novi
- نوفو سراييفو Sarajevo Novo
- ستاري غراد Grad Stari

كما أن هناك بلديات في ضواحي المدينة منها:

- إليجا Ilidza
- هاجيج Hadzici
- فوقوتشا Vogosca
- إلياش Ilijas
- ترنوفو Tronovo
- كسيلياك Kiseljak

# الغرض من التملك

الخطوة الاولى لاختيار العقار المناسب هي تحديد الغرض من شراء العقار

ادخار	استثمار	استخدام شخصي
<p>حفظ المال في أصل عقاري قابل للزيادة على المدى المتوسط والطويل. العقارات المناسبة لهذا الغرض: الاراضي السكنية والزراعية والخام</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>تحقيق عوائد إيجارية</li><li>إعادة البيع</li><li>التطوير والبناء</li></ul> <p><u>العقارات المناسبة لهذا الغرض:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>عقارات بعوائد شهرية او سنوية تجاري (معارض مكاتب) سكني (فلل شقق).</li><li>أراضي قابلة للتطوير.</li><li>مساكن صالحة للتزميم والبيع.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>شقة</li><li>فيلا</li><li>مزرعة</li></ul>



Katastarska op. ina: **1**

Zemljišnoknjižni uložak broj: 272

Zemljišnoknjižni izvadak

A	
Popisni list	
R.br.	Broj parcele
1.	876/1
BORAK; ŠUMA 2. KLASA	
0001 10 02	
0001 10 02	
Preuzeto iz katastra nekretnina dana 01.03.2018	

B		
Vlasnički list		
R.br.	UPISI	Primjedba
1.		

C			
R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: \_\_\_\_\_

# الوصول إلى بيانات العقار

قراءة صك الملكية الزيك (Zemljišnoknjižni izvadak)

- رقم (1) الحي أو المنطقة
- الفقرة (A) بيانات العقار
- (2) تاريخ الحصول على الوثيقة أو تجديدها
- (3) المساحة بالمتر المربع
- (4) نوع العقار وتصنيفه
- (5) رقم العقار
- الفقرة (B) بيانات مالك العقار
- الفقرة (C) أذونات ومتعلقات وشروط في العقار

من المهم الاطلاع على هذه الوثيقة أولاً  
ومطابقة بيانات العقار بها.

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
Razmjera 1:2000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 59/2005), po tarifnom broju 10.3.1 u iznosu od 12,00 KM

3	4	5	6
7	8	9	



# الوصول إلى بيانات العقار

قراءة مستندات بيانات إدارة المساحة والعقار-الكاتستار (katastar) ويمكن الوصول لها عن طريق الموقع <https://www.katastar.ba> ثم إختيار البلدية والمنطقة ورقم الارض.

وفيما يلي المعلومات التي تشتمل عليها هذه الوثيقة:

1) الحي أو المنطقة

2) الجزء المظلل يوضح حدود العقار

3) رقم شهادة الملكية

4) اسم المالك

5) عنوان المالك

6) حصة الملكية

7) رقم الارض

8) تصنيف استخدام الارض

9) المساحة بالمتر المربع

من المهم الاطلاع على هذه الوثيقة ومطابقة بيانات العقار بها.

# التسجيل العقاري

تطبق البوسنة مبدأ المعاملة بالمثل في التملك العقاري، وبالتالي فإن أغلب مواطني دول مجلس التعاون الخليجي والدول العربية ال يمكنهم التملك مباشرة على أسمائهم الشخصية إلا في حالات معينة، ولكن يمكن تسجيل العقار عن طريق:

01  
إنشاء شركة شخص واحد  
أو شركاء وتسجيل العقار  
على اسمها.

02  
التسجيل باسم شركة قائمة  
وأخذ ضمانات اثبات  
الملكية وحق التصرف

# إنشاء شركة

إنشاء شركة شخص واحد أو شركاء وتسجيل العقار على اسمها.

01

المميزات	العيوب
ضمان تام للملكية	تكلفة لا تقل عن 5000 مارك سنويا
الحصول على إقامة	إجراءات تستغرق وقت أطول
ممارسة نشاط تجاري	معاملات ومتطلبات دورية

**احتياجات الشركة:** عقد تأسيس لدى كاتب العدل أو المحامي، عنوان رسمي ، حساب بنكي، عقد محاسب قانوني، تعيين مدير ويمكن أن يعين المالك نفسه مديرا، رأس مال مدفوع لا يقل عن 2000 مارك، جهاز فوترة الضرائب، ختم الشركة.

**مستندات مطلوبة من المالك:** جواز سفر ساري المفعول، عنوان إقامة المالك ببلي كارتون (Bijeli Karton) يطلب من الفندق و شهادة خلو سوابق من موطنه.

# التسجيل لدى شركة

التسجيل باسم شركة قائمة وأخذ ضمانات لإثبات الملكية وحق التصرف.

02

المميزات	العيوب
اقل تكلفة	تختلف باختلاف الشركات وضماناتها.
خدمات ادارية.	عدم الاستقلالية التامة
مسؤولية مقتصرة على العقار	مسؤولية مقتصرة على العقار
امكانية الاستثمار عن طريق الشركة	رسوم إدارية سنوية
عدم وجود ضرائب أو رسوم حكومية	عدم الحصول على امتيازات الاقامة

# التسجيل لدى شركة

الضمانات التي تقدمها الشركات، أحد هذه العقود:

## عقد مبيعة:

يتم إجراء عقد مبيعة بين الشركة والمشتري (فقط في حال كانت الشركة تملك العقار المباع) ويعتبر العقد نافذ قانونياً، ويمكن توثيق العقد المبدئي رسمياً عند النوتار، وتحويل مبلغ العقار إلى حساب الشركة من حساب المشتري على شكل إيرادات بيع بموجب العقد الرسمي كما يمكن إضافة اسم المشتري في الفقرة (C) من الصك بعد ذلك. ضمن العقد مهلة لنقل الملكية مفترضة مثلاً: عشر سنوات قابلة للتجديد. كما يتم دفع ضريبة البيع أو نقل الملكية بموجب العقد الرسمي.

# التسجيل لدى شركة

الضمانات التي تقدمها الشركات، أحد هذه العقود:

عقد قرض يتم إجراء عقد بقيمة العقار عن طريق النوتار أو بوكالة للشركة للقيام بالتوقيع بالموافقة على عقد القرض المقرض الدائن هو الراغب في شراء العقار. المقترض المدين هي الشركة التي سيتم تسجيل العقار على اسمها.

يبقى هذا القرض غير محدد الوقت للسداد ويمكن ان يكون بقيمة العقار كامل او بجزء منه. وفي حال بيع العقار لاحقا ودخول قيمته في حساب الشركة يتم تحويل المال لمالك العقار عل شكل سداد القرض السابق.

ويتم أحيانا رهن العقار مقابل هذا القرض ولكن بصفة غير رسمية من المحكمة حيث لا يقبل نظام الرهن العقاري الرهن لشخص لا يمكنه تسجيل العقار على اسمه.

# التسجيل لدى شركة

الضمانات التي تقدمها الشركات، أحد هذه العقود:

عقد تسجيل يتم توقيع اتفاقية تسجيل عقار على اسم الشركة يحدد فيه: المدة، الرسوم السنوية، التزامات الشركة تجاه العقار، التزامات مالك العقار تجاه الشركة، توضيح إجراءات احتمالات البيع ونقل الملكية لاحقاً.

وهذا العقد داخلي لا يتم توثيقه لدى النوتار ويعطى صاحب العقار أمران:

**أولاً:** تفويض بالتصرف الكامل بالعقار بصفة دائمة غير قابل للعزل، مصدق من النوتار.

**ثانياً:** إقرار الشركة بالملكية الحقيقية لصاحب العقار وتعهد بعدم التصرف بالعقار إلا بموافقة خطية من المالك، وتحمل المسؤولية في حال مخالفة هذا القرار والتعهد. ويعتبر هذا الإقرار نافذ قانونياً، لكن لا يخرج العقار عن أصول الشركة في القوائم المالية.

# الضريبة على العقار

## ضريبة التسجيل العقاري

**5%** من إجمالي قيمة العقد عند نقل الملكية.  
بعد إتمام عقد الشراء تخرج اللجنة المختصة لتقييم الأرض والتأكد من صلاحية السعر المثبت في العقد ثم يتم صدور الفاتورة الضريبية وتسدد خلال شهر من تاريخها.

## ضريبة القيمة المضافة

**17%** من إجمالي قيمة بيع الوحدة السكنية.  
تدفع لأول مرة فقط للبناء الحديث ويتحملها المشتري ولا يتم دفع ضريبة التسجيل العقاري للتسجيل الأول.

## ضريبة الدخل

**10%** من صافي الربح أو الدخل العقاري.  
بعد خصم معدل الإهلاك والمصروفات.

# معايير تقييم العقارات

يعتمد سعر الارض على معايير متنوعة وعديدة أهمها ما يلي:



<ul style="list-style-type: none"><li>• الموقع</li><li>• البعد عن المطار أو المدينة</li><li>• توفر الخدمات في المنطقة</li><li>• سهولة الوصول</li><li>• المشاريع المجاورة</li><li>• الجيران</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• سكني Njiva</li><li>• زراعي حديقة Vrt</li><li>• زراعي بستان Vocnjak</li><li>• زراعي بيوت محمية Vinograd</li><li>• زراعي سهول Livada</li><li>• مرعى Pasnjak</li><li>• غابة -درجات- Suma 1-6</li><li>• مستنقع Mocavara</li><li>• حوض مائي Ribnjak</li></ul>	<p>تصنيف الارض</p> <p>يتم كتابة التصنيف للأرض في صك الملكية وفي ورقة katastar ويستفسر عن إمكانية تحويل الأرض من تصنيف لآخر من البلدية المختصة.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• طبيعة الارض</li><li>• مستوية</li><li>• انحدار 25 درجة</li><li>• انحدار أكثر من 25 درجة</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• اختبار التربة</li><li>• عمق الأرض الصلبة</li><li>• الثبات والانحدارات الطينية</li><li>• الرطوبة والمياه الجوفية</li></ul>	

# معايير تقييم العقارات



عدد المالك	مالك واحد أو أكثر أو ورثة
البنية التحتية في الموقع	<ul style="list-style-type: none"><li>الكهرباء</li><li>الماء</li><li>الصرف الصحي المركزي</li><li>الغاز</li><li>الهاتف</li><li>الاسفلت وبعده</li><li>الانارة العامة</li></ul>
البلدية التابعة لها	<ul style="list-style-type: none"><li>سعر متر رخصة البناء</li><li>سهولة الإجراءات</li><li>الترحيب بالأجانب</li><li>عدد الوحدات أو الأدوار المسموحة</li></ul>
رخص البناء على الأرض	<ul style="list-style-type: none"><li>رخصة بناء مبدئية Urbanisticka</li><li>رخصة بناء مدفوعة Gradjevinska</li></ul>
مواصفات إضافية	<ul style="list-style-type: none"><li>إطلالة جبلية</li><li>على نهر</li><li>بيت قديم برخصة بناء</li><li>أسوار</li><li>أشجار فواكه</li><li>خزان ماء</li><li>المساحة المستغلة من الأرض</li></ul>

# معايير تقييم العقارات

يعتمد سعر البيت على معايير متنوعة وعديدة أهمها ما يلي:

الموقع	<ul style="list-style-type: none"><li>• البعد عن المطار أو المدينة</li><li>• توفر الخدمات في المنطقة</li><li>• سهولة الوصول</li><li>• المشاريع المجاورة</li><li>• الجيران</li></ul>
البنية التحتية في الموقع	<ul style="list-style-type: none"><li>• الكهرباء</li><li>• الماء</li><li>• الصرف الصحي المركزي</li><li>• الغاز</li><li>• الهاتف</li><li>• الاسفلت وبعده</li><li>• الانارة العامة</li></ul>
البناء	<ul style="list-style-type: none"><li>• مسطح البناء بالمتنر</li><li>• مستوى البناء</li><li>• التشطيبات</li><li>• عمر البناء</li></ul>
ملاحق وإضافات	<ul style="list-style-type: none"><li>• كراج</li><li>• أثاث داخلي</li><li>• مطبخ</li><li>• تكييف وتدفئة</li></ul>

# معايير تقييم العقارات



• رخصة بناء مبدئية Urbanisticka • رخصة بناء مدفوعة Gradjevinska • رخصة استخدام Tehnicka	رخص البناء المتوفرة
• إطلالة • إمكانية زيادة مسطح البناء • مدخل مستقل • خصوصية	مواصفات إضافية



## معايير تقييم الشقق

يعتمد سعر الشقق على معايير متنوعة وعديدة أهمها ما يلي:

الموقع	<ul style="list-style-type: none"><li>• البعد عن المطار أو المدينة</li><li>• توفر الخدمات في المنطقة</li><li>• سهولة الوصول</li><li>• عدد الوحدات في المبنى</li><li>• الدور</li></ul>
الوحدة السكنية	<ul style="list-style-type: none"><li>• مسطح الشقة</li><li>• عدد الغرف</li><li>• عدد دورات المياه</li></ul>
مواصفات البناء	<ul style="list-style-type: none"><li>• عمر المبنى</li><li>• مستوى التشطيبات</li><li>• الضمانات</li></ul>
مالحق وإضافات	<ul style="list-style-type: none"><li>• كراج</li><li>• مطبخ</li><li>• تكييف وتدفئة</li><li>• حراسة وأمن</li><li>• كاميرات مراقبة</li></ul>

# حساب تكاليف البناء

المخططات : 10-20 مارك للمتر المربع

رخصة البناء: 10-100 مارك للمتر المربع بحسب المنطقة والبلدية

الأشراف الهندسي: 10-20 مارك للمتر المربع أو نسبة مقطوعة من قيمة العقد أو

مرتب شهري.

مقاول تسليم مفتاح: 750 مارك للمتر المربع جودة متوسطة

تكاليف إضافية:

الأسوار والبوابة: 80 مارك للمتر الطولي إلى 300 مارك

الحديقة: 3-10 مارك لكل 1 متر

التكييف: 200 مارك لكل وحدة تكييف

الخدمات العامة: 5000 - 10000 مارك للوحدة

مثال توضيحي:

بيت بمساحة 150م<sup>2</sup> بطابقين 4 غرف نوم

150X(30 مارك مخططات وإشراف + 50 مارك رخصة بناء + 750 مارك

مقاول) = 124500 مارك تكلفة بناء البيت فقط دون الاضافات

• لا يشمل تكلفة الأرض + الاحتياجات الإضافية في الموقع مثل جدران المساندة،

حفرة الصرف الصحي، تسوية الأرض، المطابخ... إلخ

# أنواع رخص البناء

## dozvola Urbanisticka رخصة بناء مبدئية

لا تعتبر ذات قيمة معتبرة لكن يمكن الاعتماد عليها في معرفة إمكانية البناء على الأرض

## dozvola Gradjevinska رخصة بناء مدفوعة

تعتبر إضافة لها قيمة معتبرة بحسب أمتار ومسطح البناء في الرخصة ويختلف السعر باختلاف المناطق في البلدية التي تتبع لها الأرض تبدأ من 10 مارك وتصل إلى أكثر من 100 مارك للمتر وتشمل رسوم أخرى تتبع الرخصة.

## dozvola Upotrebna رخصة استخدام

آخر رخصة تحصل عليها بعد فحص البناء من قبل المهندسين وأخذ اعتمادات وتوقعات الاستشاري ومطابقة المبنى بالمخطط والموافقة على استخدامه للغرض المحدد والمسموح به

# تنبيهات عقارية

في التعامل مع الوسطاء العقاريين

## راجع السعر

يحصل الوسيط أحيانا على إذن المالك في التحكم بالسعر وقد تصل نسبته إلى أكثر من 30% والعرف جاري على أن يحصل الوسيط على عمولته من البائع بنسبة 3% غالبا. حاول الوصول إلى أفضل سعر بالتفاوض الجيد.

EXPERT  
ADVICE

# تنبيهات عقارية

عند شراء أرض في مخطط خاص

## اسأل

من سيكون مسؤول عن البنية التحتية للمخطط:

- بناء الطرق
- الاسفلات
- الرصيف
- تصريف الأمطار
- تصريف المياه الجوفية
- الصرف الصحي
- مياه الشرب
- ومتى سيتم تنفيذها ؟



# تتبيهاٲ عقارية

عند شراء أرض في مخطط خاص

**تأكد**

هل تم فرز القطع واعتماد صك ملكية لكل قطعة.  
وتحديث البيانات لدى إدارة المساحة والعقار الكتستار  
(katastar) لكل قطعة.



# تنبهات عقارية

عند شراء بيت قديم

استشر

مهندس في صلاحية المبنى للسكن, ومتانة البناء.

بعض المباني القديمة يكلف ترميمها قيمة البناء الجديد.



# تتبيهاث عقارية

عند شراء أرض لمشروع خاص أو تجاري

## افحص

تربة الارض وبعد مستوى الارض الصلبة، وخلو الارض من مشاكل الانزلاقات والعيوب الأخرى.

راجع البلدية المختصة وابتح معهم إمكانية تحقيق أهدافك واستعن بمكتب هندسي موثوق للاطلاع على الخرائط الجيولوجية المتوفرة



# تنبيهات عقارية



## تجنب

الدفء بالكاش، فقد يوقعك في مخالفات التهرب الضريبي واحرص على فوترة المبالغ المدفوعة. والتحويل مباشرة إلى حساب مالك العقار أو الشركة وليس ألي حساب خارج البوسنة ليس له صفة قانونية رسمية.

# تنبيهات عقارية

## قبل شراء العقار

### عاين

العقار بنفسك، فالصور مهما كانت لا تعطيك التصور الكامل عنه.  
أن تخسر قيمة تذكرة أقل من أن تخسر قيمة عقار.



# Gulf Pearl d.o.o

WWW . GULFPEARLLTD . COM

---



[info@gulfpearlltd.com](mailto:info@gulfpearlltd.com)  
[www.gulfpearlltd.com](http://www.gulfpearlltd.com)



gulfpearlltd



Facebook.com/gulf.pearl.104

+387603557755

+966552557575