

فرع الكرخ المركز

ضوابط السنة التقديرية لفرع الكرخ المركز لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	زراعي	الملاحظات
١	الغزالية فق ٣٠ ق (١)	٢٥٠٠٠٠				
٢	الغزالية فق ٣٢ ق (٢) ق (٣)	٣٥٠٠٠٠				
٣	الغزالية فق ٣٤ ق (٥) المرسلات	٣٥٠٠٠٠				
٤	الكفءات فق ٣٦ وافرازاته	٤٠٠٠٠٠				
٥	ف ٣٨ افرازات الرئاسة ق(٥)و(٣) + الفروسية ودور المالية والبكرية (٥)	٤٠٠٠٠٠				
٦	ف ٤٠ حي الخضراء السكني ق(٧)و(٣) للمحلتين ٣٩ و ٤١	٥٥٠٠٠٠				
٧	ف ٤٢ حي الخضراء نزلة الجسر م ٦٤٩ ق ٧	٥٠٠٠٠٠				
٨	ف ٤٤ الشارع التجاري امام مركز الشرطة		٩٠٠٠٠٠			
٩	ف ٤٦ الشارع التجاري من بداية محطة الوقود لغاية السريع خضراء الغزالية		٧٥٠٠٠٠			
١٠	ف ٤٨ جرف الملح ق ٩	١٢٥٠٠٠				
١١	ف ٥٠ الزراعية للدونم	٧٥٠٠٠٠٠٠				
١٢	ف ٥٢ الزراعية داخل المناطق السكنية وعلى شارع البصرة	١٥٠٠٠٠٠٠				
١٣	ف ٥٤ الزراعية داخل المناطق السكنية وعلى شارع البصرة	١٠٠٠٠٠٠				
١٤	ف ٥٦ افرازات (١٣)	٣٧٥٠٠٠				
١٥	ف ٥٨ قرية البكرية قطعة (٣)	٣٥٠٠٠٠				
١٦	ف ٦٠ شارع البدالة الرئيسي	٥٥٠٠٠٠				
١٧	ف ٦٢ شارع المركز الرئيسي	٥٠٠٠٠٠				
١٨	ف ٦٤ شارع الضغط	٥٥٠٠٠٠				
١٩	ف ٦٦ شارع مدير الامن	٥٠٠٠٠٠				
٢٠	ف ٦٨ شارع المشجر	٤٥٠٠٠٠				
٢١	ف ٧٠ شارع البصرة من الجسر الى جامع الحمزة	٥٠٠٠٠٠				
٢٢	ف ٧٢ شارع البصرة من الجسر الى شارع دبي الغربي	٤٧٥٠٠٠				
٢٣	ف ٧٤ شارع الصديق	٤٥٠٠٠٠				

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	زراعي
٤٠	حي الخضراء السكني - السكني بضمنها المنطقة المحصورة بين السريع وخضراء الغزالية ٣ - ٧ م غزالية	٥٠٠٠٠٠			
٤٢	الخضراء - الشارع التجاري امام مركز الشرطة		٧٥٠٠٠٠		
٤٤	جرف الملح	١٢٥٠٠٠			
٤٦	الزراعية / الدوام				٥٠ مليون
٤٨	الزراعية / داخل المناطق السكنية				٦٠ مليون
٥٠	افرازات ١٣	٣٥٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠		
٥٢	شارع البدالة / الرئيسي	٥٠٠٠٠٠			
٥٤	شارع المركز / الرئيسي	٤٥٠٠٠٠			
٥٦	شارع الضغط العالي / الرئيسي	٤٥٠٠٠٠			
٥٨	شارع مدير الامن (سابقاً) الإسلام (حالياً)	٤٥٠٠٠٠			
٦٠	شارع المشجر	٤٠٠٠٠٠			
٦٢	شارع البصرة من الجسر الى جامع الحمزة	٤٧٥٠٠٠			
٦٤	شارع البصرة من الجسر الى شارع ابي غريب القديم	٤٥٠٠٠			
٦٦	الغزالية / شارع جامع الصديق - شارع عرض ٦٠ م	٤٠٠٠٠٠			

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	زراعي
٢	حي الزراعة	٦٠٠٠٠٠			
٤	حي الخضراء الافرازات الحديثة المرسلات	٦٠٠٠٠٠			
٦	حي الشرطة الأولى م/٧	٦٠٠٠٠٠			
٨	حي الجامعة	٧٠٠٠٠٠			
١٠	حي العدل-الشارع الرئيسي المؤدي الى الأسواق المركزية		١٢٥٠٠٠٠		
١٢	حي العدل - سكني	٧٠٠٠٠٠			
١٤	حي العدل - بالقرب من نادي الأصيل / قرار ١١٧	٥٥٠٠٠٠			
١٦	حي العدل / المحاربين	٦٠٠٠٠٠			
١٨	حي العدل / شارع القادة	٩٠٠٠٠٠			
٢٠	حي المحاربين من نهر الخير الى الإشارة الضوئية		١٥٠٠٠٠٠		
٢٢	شارع الربيع / التجاري من نفق الشرطة الى تقاطع حي العدل		٢٥٠٠٠٠٠		
٢٤	شارع ابي غريب التجاري		١٧٥٠٠٠٠		
٢٦	حي الخضراء - السكني ضمنها المنطقة المحصورة بين الخط السريع - خضراء م/٨/٢٠ داودي	٦٠٠٠٠٠			
٢٨	حي الزهور	٦٠٠٠٠٠			
٣٠	الغزالية - افرازات م/١	٢٥٠٠٠٠			
٣٢	الغزالية افرازات م/٢ - م/٣	٣٢٥٠٠٠			
٣٤	الغزالية - افرازات م ١٥ - المرسلات	٣٢٥٠٠٠			
٣٦	حي الكفاءات بإفرازاته	٣٧٥٠٠٠			
٣٨	افرازات الرئاسة - م/٥ و م/٣ غزالية المجاورة ولتي تكو مساحتها ٦٠٠ م	٣٧٥٠٠٠			

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	اخرى
٢	العطيفية				
٤	من ساحة حماد شهاب وحتى جسر الصرافية جامع المدلل	٦٥٠٠٠٠			
٦	المنطقة المحصور بين السكك و عمارات الجيش الشعبي	٢٧٥٠٠٠			
٨	الكورنيش	١٥٠٠٠٠٠			
١٠	مناطق الكرخ القديمة				
١٢	شارع الشيخ معروف		٩٥٠٠٠٠		
١٤	بداية الشيخ معروف وحتى محطة الوقود		٩٥٠٠٠٠		
١٦	المشاهدة	٢٧٥٠٠٠			
١٨	الفحامة	٢٧٥٠٠٠			
٢٠	شارع ٦ بين مستشفى الكرامة وعلاوي الحلة		٩٥٠٠٠٠		
٢٢	التفرعات الصناعية بين شارع ٦ وشارع الشيخ معروف			٥٥٠٠٠٠	
٢٤	شقق و عمارات الجيش الشعبي الارضي				٦٠٠٠٠٠٠٠
	شقق و عمارات الجيش الشعبي ما بعد الاراضي				٥٥٠٠٠٠٠٠
٢٦	المناطق الحرفية (سوق الدجاج)		٥٠٠٠٠٠		
٢٨	دور السكك مقابل جامع الكرخ للنقل (كرادة مريم)	٩٠٠٠٠٠			
٣٠	تقاطع حيفا الى بداية شارع الشيخ معروف ومن مركز الفنون السريع		٧٥٠٠٠٠		
٣٢	ساحة الشهداء وحتى تقاطع شارع حيفا		٦٥٠٠٠٠		
٣٤	الشواكة وجميع المناطق السكنية القديمة	٢٧٥٠٠٠			
٣٦	اسواق الشواكة وحتى التقاعد		٥٥٠٠٠٠		
٣٨	الكريمات	٢٧٥٠٠٠			

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	اخرى
٤٠	شارع الكريمات التجاري من ساحة المتحف الى ساحة جمال عبد الناصر		١٢٥٠٠٠٠		
٤٢	شارع ١٤ تموز مقابل مطار المثنى			١٠٠٠٠٠٠	
٤٤	خلف مستشفى ابن البيطار	٦٥٠٠٠٠			
٤٦	أسواق الشواعة وحتى التقاعد المساحة القديمة دون ١٥ م		٦٠٠٠٠٠		
٤٨	شارع الرحمانية / السوق من شرطة بغداد الى حمام الرحمانية		٦٠٠٠٠٠		
٥٠	منطقة كراة مريم	٦٥٠٠٠			
٥٢	من جسر الجمهورية وحتى جسر السنك	٧٥٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠		
٥٤	الشارع من جسر الجمهورية وحتى فندق الرشيد		١٢٥٠٠٠٠		
٥٦	خلف مطعم سيروان وخلف السفارة الإيرانية	٨٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠		
٥٨	مناطق المنصور				
٦٠	المنطقة السكنية ١٤ رمضان	١٠٠٠٠٠٠			
٦٢	منطقة حي العربي الاندلس	١٠٠٠٠٠٠			
٦٤	مجاور جامع حي دراغ	١٠٠٠٠٠٠			
٦٦	مقابل جمع حي دراغ	٨٥٠٠٠٠			
٦٨	شارع الاميرات		٢٥٠٠٠٠٠		
٧٠	تفرعات شارع الاميرات	١٧٥٠٠٠٠			
٧٢	حي البيجية	٧٥٠٠٠٠			
٧٤	حي الخارجية	١٠٠٠٠٠٠			
٧٦	حي الداودي باتجاه سكة القطاع	١٠٠٠٠٠٠			
٧٨	حي الداودي شارع خزان الماء	١٧٥٠٠٠٠			
٨٠	الشارع التجاري من أبو جعفر المنصور وحي تقاطع ١٤ رمضان وامتداد أسواق الأردن		٢٥٠٠٠٠٠		

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	اخرى
٨٢	الشارع المؤدي الى الأسواق المركزية وحتى ساحة أبو جعفر المنصور		٤٠٠٠٠٠٠		
٨٤	من تقاطع ١٤ رمضان الى ساحة المأمون (شارع ١٤ رمضان)		٤٠٠٠٠٠٠		
٨٦	من مستشفى الهلال الأحمر وحتى تقاطع ١٤ رمضان		٤٠٠٠٠٠٠		
٨٨	الشارع المحصور بين مستشفى الطفل وساحة ١٤ رمضان (جهة المستشفى) من ساحة اللقاء الى ١٤ رمضان		١٥٠٠٠٠٠		
٩٠	الشارع المحصور بين مستشفى الطفل وساحة ١٤ رمضان (الجهة المقابلة للمستشفى) من اللقاء الى ١٤ رمضان		١٥٠٠٠٠٠		
٩٢	الوشاش التجاري القديم	٢٧٠٠٠٠٠	٦٥٠٠٠٠٠		
٩٤	شارع محكمة الكرخ (شارع دمشق)		٢٠٠٠٠٠٠		
٩٦	الوشاش شارع الفرات جهة الوشاش	٧٠٠٠٠٠٠			
٩٨	الفروع التجارية الداخلية في المنصور		٢٠٠٠٠٠٠		
١٠٠	الداودي الزراعية / للدونم الواحد				١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
١٠٢	المأمون جهة المنصور السكني الواقع بين برج الاتصالات الى جمعية ١٧ تموز قطع (٨داودي)	١٠٠٠٠٠٠٠			
١٠٤	المتنبي / المهندسين	١٠٠٠٠٠٠٠			
١٠٦	شارع الكندي الى افران السعد		٤٠٠٠٠٠٠٠		
١٠٨	من بداية افران السعد الى شارع الكندي		٤٠٠٠٠٠٠٠		
١١٠	منطقة سهام العبيدي		١٧٥٠٠٠٠٠		
١١٢	منطقة الإسكان				
١١٤	الإسكان ودور السود	٣٢٥٠٠٠٠			

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	اخرى
١١٦	الشارع المحصور من نهر الخر وحتى مستشفى الطفل		١٢٥٠٠٠٠		
١١٨	الشوارع الداخلية التجارية		٦٠٠٠٠٠		
١٢٠	الزهور		١٣٠٠٠٠٠		
١٢٢	منطقة الحارثية				
١٢٤	الحارثية	١٣٠٠٠٠٠			
١٢٦	شارع الكندي التجاري القريب من مجمع الأطباء		٢٥٠٠٠٠٠		
١٢٨	حي الزوراء	١٥٠٠٠٠٠			
١٣٠	شقق شارع حيفا				
١٣٢	المانية / كورية				
١٣٤	ارضي اول ٣ غرفة				١٨٥٠٠٠٠٠٠
١٣٦	من طابق ٢ الى طابق ٤				١٧٥٠٠٠٠٠٠٠
١٣٨	ما بعد الطابق الرابع				١٦٥٠٠٠٠٠٠٠
١٤٠	ارضي / اول ٢ غرفة				١٦٥٠٠٠٠٠٠٠
١٤٢	من الطابق ٢ الى ٤				١٥٥٠٠٠٠٠٠٠
١٤٤	ما بعد الطابق الرابع				١٤٥٠٠٠٠٠٠٠
١٤٦	هولندية				
١٤٨	ارضي / اول (٣) غرفة				١٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٥٠	من طابق ٢ الى طابق ٤ ل(٣) غرفة				١١٥٠٠٠٠٠٠٠٠
١٥٢	ما بعد الطابق الرابع				١٠٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٥٤	ارضي/اول (٢) غرفة				١١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٥٦	من طابق ٢ الى طابق ٤ ل(٢) غرفة				١٠٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٥٨	ما بعد الطابق الرابع ل(٢) غرفة				١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٦٠	عراقية				
١٦٢	الأرضي				٨٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٦٤	بعد الراضي (ثلاث طوابق)				٧٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٦٦	شقق ٢٨ نيسان الصالحية				
١٦٨	طابق اول / ثاني (غرفة)				١٨٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	اخرى
١٧٠	من الطابق (٣ - ٥) ل (٣) غرفة				١٧٥٠٠٠٠٠٠
١٧٢	ما بعد الطابق (٥) ل (٣) غرفة				١٦٥٠٠٠٠٠٠
١٧٤	طابق اول / ثاني (٢) غرفة				١٧٥٠٠٠٠٠٠
١٧٦	من الطابق (٣ - ٥) ل (٣) غرفة				١٦٥٠٠٠٠٠٠
١٧٨	ما بعد الطابق (٥) ل (٢) غرفة				١٥٥٠٠٠٠٠٠
١٨٠	الطابق الأرضي (٣) غرفة				١٩٥٠٠٠٠٠٠
١٨٢	الطابق الأرضي (٢) غرفة				١٨٥٠٠٠٠٠٠
١٨٤	الزراعية				
١٨٦	المنطقة المحصورة بين جسر الصرافية ومقهى البيروي				٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠
١٨٨	المنطقة الخضراء (الدولية)				١٦٠٠٠٠٠٠٠٠
١٩٠	شق مجع أبو العظام السكني				
١٩٢	طابق ارضي / ذات المساحات الصغيرة				١٦٠٠٠٠٠٠٠٠
١٩٤	الطابق لأول والثاني				١٥٥٠٠٠٠٠٠٠
١٩٦	من الطابق الثالث الى الخامس				١٥٠٠٠٠٠٠٠٠
١٩٨	ما بعد الطابق الخامس				١٤٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٠	الطابق الأرضي / ذات المساحات المتوسطة				١٨٥٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢	الطابق الأول والثاني				١٨٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٤	من الطابق الثالث الى الخامس				١٧٥٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٦					١٦٥٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٨	الطابق الأرضي / ذات المساحات الكبيرة				٢٣٥٠٠٠٠٠٠٠٠
٢١٠	الطابق الاول والثاني				٢٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠
٢١٢	من الطابق (٣ - ٥)				٢٠٥٠٠٠٠٠٠٠٠

ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي	اخرى
	الشارع الممتد من ساحة الطلائع حتى مقبرة الشيخ معروف				٥٠٠٠٠٠
	خلف المارات السكنة لشارع حيفا التجاري (تجاري تراثي)				٥٠٠٠٠٠
	الفروع الداخلية التجارية في الوشاش				٥٥٠٠٠٠
	شارع موسى الكاظم التجاري من ساحة الشهداء الى جسر باب المعظم		٥٥٠٠٠٠		
	شارع نادي الصيد		١٨٠٠٠٠٠		
	بناية بثلاث طوابق يحتوي كل طابق على شقق في كراة مريم		الأرضي للشقق ٤٨/١٧٦ و ٤٩/١٧٦ و ٥٠/١٧٦		
	خلف كياب سيروان والسفارة الإيرانية في الشوارع الداخلية والخارجية		الأول للشقق ٥٢/١٧٦ و ٥٣/١٧٦ و ٥٤/١٧٦		
			الثاني للشقق ٥٥/١٧٦ و ٥٦/١٧٦ و ٥٧/١٧٦		
	٩/٥٠٤ كراة مريم ضمن المنطقة المحصور بين الشارع المؤدي الى فندق الرشيد الى جسر الجمهورية وسياج المنطقة الدولية (خارج المنطقة الدولية) منطقة مباني حكومية / مناطق سكنية				٨٠٠٠٠٠

الشقق الواقعة في مجمع الصالحية المتكونة من احدى عشر طابق وتبلغ مساحتها ٤٤ متر مربع

٧٥٠٠٠٠٠٠	الشقق الواقعة في الطابق الأرضي				
٧٠٠٠٠٠٠٠	الشقق الواقعة في الطابق الأول والثاني				
٦٠٠٠٠٠٠٠	الشقق الواقعة في الطابق الثالث				
٥٠٠٠٠٠٠٠	الشقق الواقعة ما بعد الطابق الخامس				
٢٠٠٠٠٠٠٠	شارع ١٤ رمضان جهة أبواب النفط / سكني				
٢٠٠٠٠٠٠٠	شارع النفايات وشارع الكلية خلف مستشفى الهلال الأحمر (حسب تقرير الكشف المشترك المؤرخ في ٢٠١٧/٧/٤)				
	ت	المنطقة	سكني	تجاري	صناعي
١	شقق عمارة واقعة على شارع المنصور التجاري				
٢	من مستشفى الهلال الأحمر وحتى تقاطع ١٤ رمضان				
٣	٤٨٩٢١٧ م ٢٠ داودي		١٦٠٠٠٠٠٠٠		

			الخضراء الدولية	
		٢٥٥٠٠٠٠٠٠	طابق اول وثاني ٤ غرف	٥
		٢٤٣٠٠٠٠٠٠	طابق ثالث ورابع ٤ غرف	٦
		٢٣٢٠٠٠٠٠٠	طابق خامس وما بعده ٤ غرف	٧
		٢٤١٠٠٠٠٠٠	طابق اول وثاني ٣ غرف	٨
		٢٣٠٠٠٠٠٠٠	طابق ثالث ورابع ٣ غرف	٩
		٢٩١٠٠٠٠٠٠	طابق خامس وما بعده ٣ غرف	١٠
		٢٠٠٠٠٠٠٠٠	طابق اول وثاني ٢ غرف	١١
		١٩٠٠٠٠٠٠٠	طابق ثالث ورابع ٢ غرف	١٢
		١٨٠٠٠٠٠٠٠	طابق خامس وما بعده ٢ غرف	١٣

بموجب محضر الكشف المؤرخ في ٢٠١٨/١/٤

ومحضر الكشف المشترك المؤرخ ٢٠١٨/١/٢٣

محضر كشف تقدير

استنادا الى كتاب مديرية التسجيل العقاري الكرخ ١/ والمرقم (١١٠١ في ٢٢/١/٢٠١٨) المتضمن وضع ضوابط تقدير للعقار المرقم ٣٩/٣٢٨ م/ كراة مريم كونه غير موصوف بالضايط المعتمدة وعملا بالمادة ثالثاً من أسس وضوابط تقدير قيمة العقار ومنافعة المرقم (٨٥) لسنة ١٩٧٨ / المعدل عليه فقد تم اجراء الكشف من قبل مدير التسجيل العقاري الكرخ الأولى ومدير الهيئة العامة للضرائب / فرع الكرخ المركز باشتراك رئيس الشعبة الفنية الكرخ الأولى تبين من خلال الكشف ان العقار عبارة عن شقة سكنية تقع في مجمع الحياة السكني في المنطقة الدولية (الخضراء) الطابق الرابع وتبلغ مساحتها (١٧٩,٥٢ م^٢) ، وتحتوي الشقة على هول وثلاث غرف نوم ومطبخ و حمام مرافق عربي مشترك عدد (٢) ومخزن والبناء من الكونكريت المسلح (وسط) وان الطابق الواحد يضم ست شقق سكنية فيها الصغيرة ذات الغرفتين والوسط ذات الثلاث غرف والكبيرة ذات اربع غرف ونظراً لعدم وصف هذا المجمع بالضوابط وبعد ملاحظة موقعه ومساحة كل شقة فيه ومحتوياتها ودجة عمرانها والاخذ بنظر الاعتبار المجمعات السكنية المماثلة لها عليه ترى اللجنة ان يكون التقدير كالاتي :

- قيمة الشقة / طابق اول وثاني (٤) غرف ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ مئتان وخمسون مليون دينار .
- قيمة الشقة / طابق ثالث ورابع (٤) غرف ٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ مئتان وثمانية وثلاثون مليون دينار
- قيمة الشقة / طابق خامس وما بعده (٤) غرف ٢٢٧,٠٠٠,٠٠٠ مئتان وسبعة وعشرون مليون دينار .
- قيمة الشقة / طابق اول وثاني (٣) غرف ٢٣٦,٠٠٠,٠٠٠ مئتان وستة وثلاثون مليون دينار.
- قيمة الشقة / طابق ثالث ورابع (٣) غرف ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ مئتان وخمسة وعشرون مليون دينار.
- قيمة الشقة / طابق خامس وما بعده (٣) غرف ٢١٤,٠٠٠,٠٠٠ مئتان وأربعة عشر مليون دينار.
- قيمة الشقة / طابق اول وثاني (٢) غرف ١٩٥,٠٠٠,٠٠٠ مائة وخمسة وتسعون مليون دينار .
- قيمة الشقة / طابق ثالث ورابع (٢) غرف ١٨٥,٠٠٠,٠٠٠ مائة وخمسة وثمانون مليون دينار.
- قيمة الشقة / طابق خامس وما بعده (٢) غرف ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ مائة وخمسة وسبعون مليون دينار .

محضر كشف تقدير

استناداً الى كتاب مديرية التسجيل العقاري الكرخ/١ والمرقم (٢٩٢٥٦ في ٢٠١٧/١٢/١٧) المضمن وضع ضوابط التقدير للعقار المرقم (٥١٢٤/٤٠٦) م / كراة مريم كونه غير موصوف بالضوابط المعتمدة وعملا بالمادة ثالثاً من أسس وضوابط تقدير قيمة العقار ومنافعة المرقم (٨٥) لسنة ١٩٧٨ / المعدل عليه فقد تم اجراء الكشف من قبل مديرية التسجيل العقاري الكرخ الأولى و مسؤول شعبة الأراضي في فرع الكرخ المركز وبحضور رئيس الشعبة الفنية الكرخ الأولى تبين من خلال الكشف ان العقار عبارة عن شقة سكنية في مجمع الحارثية السكني وتبلغ مساحتها (٩٣,٤٥ م^٢) وتقع في الطابق الأرضي وتحتوي على هول وغرفتين نوم ومطبخ وحمام مرافق صحية مشتركة والبناء من الكونكريت المسلح (وسط) وان كل عمارة في هذا المجمع تضم ثلاث طوابق وكل طابق يضم اربع شقق سكنية وكل شقة مساحتها (٩٣,٤٥ م^٢) وكل شقة تحتوي على هول وغرفتين نوم ومطبخ وحمام مرافق صحية مشتركة ونظراً لعدم وصف هذا المجمع بالضوابط وبعد ملاحظة موقعه وماحة كل شقة فيه ومحتوياتها ودرجة عمرائها والاخذ بنظر الاعتبار المجمعات السكنية المماثلة لها وعليه ترى اللجنة ان يكون التقدير كالاتي :

- قيمة الشقة في الطابق الأرضي في مجمع الحارثية السكني هو (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون دينار .
- قيمة الشقة في الطابق الأول والثاني في مجمع الحارثية السكني هو (١٢٨,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وثلاثون مليون دينار .

تم تشكيل لجنة مشتركة حسب الاتفاق بين بين الهيئة العامة للضرائب ممثلة بفرع الكرخ المركز ودائرة التسجيل العقاري ممثلة بفرع الكرخ الأولى كون العقار يقع ضمن الرقعة الجغرافية التابعة لها لغرض تقدير شقق العقار المرقم ٤٨٩٠/٧ م ٢٠ داودي في الطابق الأول والثاني كونها افرزت عن العقار الأصل بصورة رسمية ولهذا وجب تقدير اقيامها وتم التقدير بعد الكشف الموقعي على العقار يوم الخميس المصادف ٢٠٢٠/٣/٥ .

مواصفات العقار :-

- ١- مساحة العقار الكلية ٦٨٨ م^٢ .
- ٢- البناء من الكونكريت المسلح درجة وسط .
- ٣- يحتوي العقار على ثلاث طوابق وهي :
 - أ- الطابق الأرضي ويحتوي على عشر محلات ومخزن وشقة مفرزة بصورة غير رسمية
 - ب- الطابق الأول ويحتوي على اربع شقق .
 - ت- الطابق الثاني ويحتوي على اربع شقق سكنية ايضاً .

يقع العقار على الشارع الممتد بين مستشفى الهلال الأحمر الى تقاطع ١٤ رمضان والعقار ركن يقع على شارعين .

- ٤- سعر المتر المربع في الأرض وفق الضوابط المعمول بها (٢٠٠٠,٠٠٠) مليوناً دينار فقط ولكون العقار ركن يقع على شارعين تم اعطاؤه ميزة قدرها ١٠% وحسب الضوابط المعمول بها ليصبح سعر المتر المربع (٢,٢٠٠,٠٠٠) مليوناً وثننا الف دينار .
- ٥- سعر المتر المربع للبناء الكونكريت المسلح للبنىات والعمارات درجة وسط لمن تزيد قيمة المتر المربع الواحد عن (٥٠٠,٠٠٠) دينار هي (٦٠٠,٠٠٠) ستمائة الف دينا وحسب الضوابط المعمول بها حالياً .

شقق الطابق الأول :

- ١- الشقة المرقمة ١٢/١ = ٤٨٩٥/٧ م ٢٠
- ٢- الشقة المرقمة ١٣/١ = ٤٨٩٤/٧ م ٢٠
- ٣- الشقة المرقمة ١٤/١ = ٤٨٧٣/٧ م ٢٠
- ٤- الشقة المرقمة ١٥/١ = ٤٨٩٢/٧ م ٢٠

التفاصيل

١- الشقة المرقمة ١٢/١ = ٤٨٩٥/٧ م ٢٠ مساحتها ١٢٥,٢٧ م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام مرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة عدد ٢/ مطلة على الشارع / مساحة البناء فيها ١١٥ م^٢ ودرجة البناء وسط .

٢- الشقة المرقمة ١٣/١ = ٤٨٩٤/٧ م ٢٠ مساحتها ٩١,٦٥ م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام ومرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة واحدة مطلة على الشارع / مساحة البناء فيها (٧٥) م^٢ درجة البناء وسط .

٣- الشقة المرقمة ١٤/١ = ٤٨٧٣/٧ م ٢٠ مساحتها (١١٧,٤٧) م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام ومرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة عدد ٢ مطلة على الشارع مساحة البناء فيها (١٠٥) م^٢ درجة البناء وسط .

٤- الشقة المرقمة ١٥/١ = ٤٨٩٢/٧ م ٢٠ مساحتها (١٢١,٨٥) م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام ومرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة واحد مطلة على الشارع / مساحة البناء فيها (١١٠) م^٢ درجة البناء وسط .

لغرض استخراج اقيام الشقق في الطابق الأول

نستخرج قيمة المتر المربع الواحد في الطابق الأول وكما يلي :

المتر المربع الواحد من الضوابط المعمول بها

المساحة الكلية

٢٢,٠٠٠,٠٠٠
س

٦٨٨
١ ط / ٤٥٧

.....
س = ٤٥٧ * ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ / ٦٨٨ = ١٤٦٢,٠٠٠
فقط مليون وثلاثمائة وتسعة وثمانون الف دينار
قيمة المتر المربع الواحد للطابق الأول

٦٣٥,٠٠٠,٠٠٠ = ٤٥٧ * ١٣٨٩,٠٠٠
فقط ستمائة وخمسة وثلاثين الف دينار
قيمة الأرض للطابق الأول

ملاحظة :-

تم استخراج مساحة الطابق الأول = مساحة الطابق الثاني = ٤٥٧ م^٢ من خارطة العقار المرفقة .

لغرض استخراج قيمة مشيدات الطابق الأول وهي كما يلي :

١- مساحة البناء الكلية للطابق الأول = مساحة البناء للطابق الثاني :
(١١٥+٧٥+١٠٥+١١٠) = ٤٢٢ م^٢ .

٢- قيمة المتر المربع الواحد درجة وسط للبنىات والعمارات من الضوابط المعمول بها هي : (٦٠٠,٠٠٠٠) ستمائة الف دينار .

$$٤٢٢ * ٦٠٠٠٠٠ = ٢٥٤,٤٠٠٠,٠٠٠ \text{ فقط مئتان وخسمة واربعون مليون دينار } ١.$$

ومن الفقرة تاسعاً من الضوابط المعمول بها حسب القرار ٤٨ لسنة ٢٠١٥ نستخرج قيمة كل شقة في الطابق الأول وكما يلي :

(قيمة الأرض للشقة + قيمة المشيدات) ط ١ * مساحة الشقة المباعة / مساحة الأرض الكلية)

$$١- قيمة الشقة المرقمة ١٢/١ = ٤٨٩٥/٧ م ٢٠$$

$$= ٩\% * [(٦٨٨/١٢٥ ، ٢٧ * (٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠ + ٦٣٥,٠٠٠,٠٠٠))]$$

(فقط مائة وأربعة وخمسون مليون دينار) .

$$٢- قيمة الشقة المرقمة ١٣/١ = ٤٨٩٤/٧ م ٢٠$$

$$= ٩٥\% * [(٦٨٨ / ٩١ ، ٦٥ * (٢٥٤٠٠٠,٠٠٠ + ٦٣٥٠٠٠,٠٠٠))]$$

(فقط مائة وثلاثة عشر مليون دينار) .

$$٢- قيمة الشقة المرقمة ١٤/١ = ٤٨٩٣/٧ م ٢٠$$

$$= ٩٥\% * [(٦٨٨ / ١١٧ ، ٤٧ * (٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠ + ٦٣٥,٠٠٠,٠٠٠))]$$

فقط مائة وخمسة عشر الف دينار .

$$٣- قيمة الشقة المرقمة ١٥/١ = ٤٨٩٢/٧ م ٢٠$$

$$= ٩٥\% * [(٦٨٨ / ١٢١ ، ٨٥ * (٢٥٤٠٠٠,٠٠٠ + ٦٣٥٠٠٠,٠٠٠))]$$

فقط مائة وخمسون مليون دينار .

عليه فإن قيم شقق الطابق الأول هي كالاتي :-

$$١- قيمة الشقة المرقمة ١٢/١ = ٤٨٩٥/٧ م ٢٠ = ١٥٤,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة$$

وأربعة وخمسون مليون دينار .

٢- قيمة الشقة المرقمة ١٣/١ = ٤٨٩٤/٧ م ٢٠ = ١١٣,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة وثلاثة عشر مليون دينار .

٣- قيمة الشقة المرقمة ١٤/١ = ٤٨٩٣ / ٧ م ٢٠ = ١٤٥,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة وخمسة واربعون مليون دينار .

٤- قيمة الشقة المرقمة ١٥/١ = ٤٨٩٢ / ٧ م ٢٠ + ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة وخمسون مليون دينار .

شقق الطابق الثاني

١- الشقة المرقمة ١٦/١ = ٤٨٩٩/٧ م ٢٠ .

٢- الشقة المرقمة ١٧/١ = ٤٨٩٨/٧ م ٢٠ .

٣- الشقة المرقمة ١٨/١ = ٤٨٩٧/٧ م ٢٠ .

٤- الشقة المرقمة ١٩/١ = ٤٨٩٦/٧ م ٢٠ .

التفاصيل

- ١- الشقة المرقمة ١٦/١ = ٤٨٩٩/٧ م ٢٠
مساحتها ١٢٥,٢٧ م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام ومرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة عدد ٢ / مظلة على الشارع / مساحة البناء فيها ١١٥ م^٢ درجة البناء وسط .
- ٢- الشقة المرقمة ١٧/١ = ٤٨٩٨/٧ م ٢٠
مساحتها ٩١,٦٥ م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام ومرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة واحدة مظلة على الشارع / مساحة البناء فيها ٧٥ م^٢ درجة البناء وسط .
- ٣- الشقة المرقمة ١٨/١ = ٤٨٩٧/٧ م ٢٠
مساحتها ١١٧,٤٧ م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام ومرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة عدد ٢ / مظلة على الشارع / مساحة البناء فيها ١٠٥ م^٢ درجة البناء وسط .
- ٤- الشقة المرقمة ١٩/١ = ٤٨٩٦/٧ م ٢٠
مساحتها ١٢١,٨٥ م^٢ وتحتوي على هول ومطبخ وحمام ومرافق صحية وغرفتي نوم وشرفة واحدة مظلة على الشارع / مساحة البناء فيها ١١٠ م^٢ درجة البناء وسط .

ولغرض استخراج قيمة الشقق في الطابق الثاني

نستخرج قيمة المتر المربع الواحد للأرض في الطابق الثاني وكما يلي :

المتر المربع الواحد من الضوابط المعمول بها

٢٢٠٠٠٠٠

المساحة الكلية

٦٨٨

$$س = ٤٥٧ * ٢٢٠٠٠٠ / ٦٨٨ = ١٤٦٢٠٠٠$$

١٣١٦٠٠٠ = ٩٠% * ١٤٦٢٠٠٠ فقط مليون وثلاثمائة وستة عشر الف دينار
قيمة المتر المربع الواحد للطابق الثاني

$$٦٠٢٠٠٠,٠٠٠ = ٤٥٧ * ١٣١٦٠٠٠ فقط ستمائة واثنان مليون دينار
قيمة الأرض للطابق الثاني$$

ومن الفقرة تاسعاً من الضوابط المعمول بها حالياً حسب القرار ٤٨ لسنة ٢٠١٥ نستخرج قيمة كل شقة في الطابق الثاني وكما يلي :

$$[\text{قيمة الأرض للشقة} + \text{قيمة المشيدات}] \text{ ط } ٢ * \text{مساحة الشقة المباعة} / \text{مساحة الأرض الكلية} * ٩٠\% = \text{قيمة الشقة}$$

$$١- \text{قيمة الشقة المرقمة } ١٦/١ = ٤٨٩٩/٧ \text{ م } ٢٠ . [٦٨٨ / ١٢٥,٢٧ * (٢٥٤٠٠٠٠٠٠ + ٦٠٢,٠٠٠,٠٠٠)] * ٩٠\% = ١٣٩,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة وتسعة وثلاثون مليون دينار .$$

$$٢- \text{قيمة الشقة المرقمة } ١٧/١ = ٤٨٩٨ / ٧ \text{ م } ٢٠ [٦٨٨ / ٩١,٦٥ * (٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠ + ٦٠٢,٠٠٠,٠٠٠)] * ٩٠\% = ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة واثنان مليون دينار .$$

$$٣- \text{قيمة الشقة المرقمة } ١٨/١ = ٤٨٩٧/٧ \text{ م } ٢٠ [٦٨٨ / ١٢١,٨٥ * (٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠ + ٦٠٢,٠٠٠,٠٠٠)] * ٩٠\% = ١٣١,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة وواحد وثلاثون مليون دينار .$$

$$٤- \text{قيمة الشقة المرقمة } ١٩/١ = ٤٨٩٦/٧ \text{ م } ٢٠ [٦٨٨ / ١٢١,٨٥ * (٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠ + ٦٠٢,٠٠٠,٠٠٠)] * ٩٠\% = ١٣٦,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة وستة وثلاثون مليون دينار .$$

وعليه فإن قيم الشقق في الطابق الثاني هي كالآتي :

١- قيمة الشقة المرقمة ١٦/١ = ٤٨٩٩/٧ م ٢٠ = ١٣٩٠٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة وتسعة وثلاثون مليون دينار .

٢- قيمة الشقة المرقمة ١٧/١ = ٤٨٩٨/٧ م ٢٠ = ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة واثنان مليون دينار .

٣- قيمة الشقة المرقمة ١٨/١ = ٤٨٩٧/٧ م ٢٠ = ١٣١,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة واحدى وثلاثون مليون دينار فقط .

٤- قيمة الشقة المرقمة ١٩/١ = ٤٨٩٦ م ٢٠ = ٤٨٩٦/٧ م ٢٠ = ١٣٦,٠٠٠,٠٠٠ فقط مائة ستة وثلاثون مليون دينار .

الشقق المباعة هي اربع شقق وكالتالى :

من الطابق الأرضي :

١- الشقة المرقمة ٤٨٩١/٧ م ٢٠ (تؤخذ قيمتها من الضوابط مباشرة كونها في الطابق الأرضي ويمكن احتساب قيمتها منها ولا تدخل ضمن التقدير الحالي) .

ومن الطابق الأول :

٢- الشقة المرقمة ١٤/١ = ٤٨٩٣/٧ م ٢٠ وقيمتها (١٤٥٠٠٠,٠٠٠) فقط مائة وخمسة واربعون مليون دينار .

٣- الشقة المرقمة ١٥/١ = ٤٨٩٢/٧ م ٢٠ وقيمتها (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) فقط مائة وخمسون مليون دينار .

ومن الطابق الثاني :

٤- الشقة المرقمة ١٩/١ = ٤٨٩٦/٧ م ٢٠ وقيمتها (١٣٦,٠٠٠,٠٠٠) فقط مائة وستة وثلاثون مليون دينار .