

**محضر اجتماع ضوابط محافظة بغداد**

بناءً على الاجتماعات المشتركة ما بين دائرتي التسجيل العقاري العامة والهيئة العامة للضرائب واستناداً الى احكام الفقرة ٣/ من المادة /١٠ من قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه الرقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ المعدل تقرر الآتي :-

١- تم تنظيم ضوابط لأسعار قيمة الأرض من قبل لجنة في الدوائر الفرعية لدائرتي التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب والتي اعتمدت على البيوعات والتصرفات الجارية في دوائرها كأساس في تنظيم تلك الضوابط لغرض العمل بها اعتباراً من ٢٠٢٢/٢/١ .

٢- تم وضع الأسس التالية في تقدير الأبنية والمغزوسات كملحق لضوابط الأرض وكما مبين في الجداول رقم ( ٢,٣,٤,٥,٦,٧,٨ ) المرفقة طياً

٣- اسعار الأراضي الواردة في جداول الضوابط المرفقة تمثل أسعار العقارات الواقعة في موقع عادي للجنة حق الصعود عن هذه الأسعار بنسبة لا تتجاوز ١٠% في العقارات ذات الموقع المتميز والنزول بما لا يتجاوز ١٠% في العقارات ذات الموقع الحرج ( دون المعتاد ) على ان تحدد اللجنة موقع العقار ( متميز - عادي - حرج ) والأسباب التي دعته الى اختيار هذا التصنيف في متن قرار الكشف ( الملاحظات ) ويتم تحديد نوع الموقع وفق الجدول رقم -١- المرفق طياً :-

**( جدول رقم ( ١ ) )**

**( تحديد نوع الموقع ودرجته )**

نوع الموقع	وصف نوع الموقع في العقارات العمرانية ( سكني - تجاري - صناعي )	وصف الموقع في الأراضي الزراعية والبساتين
متميز	١- موقع ركن ٠ ٢- شارع عريض ٢٠ م فأكثر للسكني ٣- جبهة للعقار أكثر من المعتاد ٠ والمعتاد : ١٠ م لعقار مساحته ٢٠٠ م ١٥ م لعقار مساحته ٣٠٠ م ٢٠ م لعقار مساحته ٦٠٠ م/ وما زاد يترك لتقدير اللجنة ٠ ٤- العقار المطل على شارعين	١- وقوعها على مصدر مائي وفير ( صدور ) ٢- وقوعها على شوارع زراعية مبلطة ٠
حرج	١- وقوعها على شارع ضيق ٨ م فأقل ٢- جبهة العقار اقل من المعتاد ٠ ٣- العقار في شارع مغلق من احد طرفيه ٤- واجهه العقار تقع امام جدار خلفي لمنشآت ومباني عامه ٠ ٥- أي عامل يؤثر على قيمة العقار على ان يذكر في متن القرار ٠	١- الأراضي البور وذات الملوحة العاليه ٠ ٢- انقطاع او ندرة مياه السقي ( بزايذ ) ٠ ٣- بعيده عن الطرق والشوارع الزراعية ٠

## جدول رقم ( ٢ )

( أسعار البناء حسب النوعية وسعر متر الأرض السكني )

يتم تقدير سعر المتر المربع للبناء المعد لأغراض السكن وفقاً لمواصفات البناء واستناداً لقيمة سعر المتر المربع من الأرض .

ت	سعر المتر للأرض درجة البناء	(١) ما زاد عن ٢٥.٠٠٠	(٢) ما زاد عن ١٧٥.٠٠٠ لغاية ٢٥.٠٠٠	(٣) ما زاد عن ١.٠٠٠.٠٠٠ لغاية ١٧٥.٠٠٠	(٤) السعر ١.٠٠٠.٠٠٠ فأقل
١	درجة ممتازة	٧.٠٠٠.٠٠٠	٥٥.٠٠٠.٠٠٠	٤٥.٠٠٠.٠٠٠	٣٥.٠٠٠.٠٠٠
٢	مسلح درجة أولى	٤٥.٠٠٠.٠٠٠	٤.٠٠٠.٠٠٠	٣٥.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٠٠.٠٠٠
٣	مسلح اعتيادي	٣٥.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٠٠.٠٠٠	٢٥.٠٠٠.٠٠٠	٢.٠٠٠.٠٠٠
٤	عكادة والشيلمان	٢.٠٠٠.٠٠٠	١٥.٠٠٠.٠٠٠	١٢٥.٠٠٠.٠٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠
٥	( خشب / جينكو )	١٥.٠٠٠.٠٠٠	١٢٥.٠٠٠.٠٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠	٨٥.٠٠٠.٠٠٠

## شرح الجدول رقم (٢)

يتم تحديد درجة البناء للعقارات بأقيامها وكما يلي :- السكني :

أ/ الدرجة الممتازة / وتتوفر فيه المواصفات التالية :

١. تغليف الجدران الخارجية ( الواجهات ) بالمرمر او الحجر المطعم بالمرمر
٢. وجود مسبح في العقار او نافورات ذو تصميم مغلف بالسيراميك أو مايشاهيه
٣. تبريد مركزي .
٤. الأبواب من الصاج والمحجرات للسلالم من الصاج ايضاً او الالمنيوم .
٥. النوافذ من الالمنيوم أو الحديد والزجاج الملون .
٦. احتمال وجود ديكورات متميزة .
٧. الأرضيات من المرمر أو مايشاهيه .

ب/ الدرجة الاولى

١. كاشي مطعم بالمرمر
٢. شبابيك ألمنيوم أو حديد مع الزجاج ملون .
٣. أبواب صاج
٤. نقوش مغربية
٥. تغليف الواجهات بالحجر المطعم بالمرمر .
٦. وجود ديكورات داخلية .

ج/ مسلح عادي / ويحمل مواصفات دون المواصفات المذكوره في اعلاه

د/ العكاده ( المسقف بالشيلمان ) مسقف بالشيلمان والطابوق والسندويج بنل

هـ/ مواصفات اخرى هو البناء المسقف بالخشب او الحصران او الجينكو او الازيزت ومواد اخرى بديله عن مواد البناء الأصلية الدارجه .

ملاحظة / ١ العقارات التي تتضمن ميزات الدرجة الممتازه ولاتحمل مواصفات الفقرتين ( ٣ و ٤ ) الوارده في اعلاه يزداد التقدير بنسبة ١٠% من قيمة البناء للدرجة الاولى ( مسبح. نافوره ٠.٠٠٠.٠٠٠ الخ )

ملاحظة / ٢ العقارات التي لاتحمل جميع مواصفات درجة البناء المدرجه أعلاه تخفض للدرجة التي تليها مع الاخذ بنظر الاعتبار الملاحظة (١) للدرجة الممتازة

### جدول رقم (٣)

(أسعار البناء حسب النوعية وسعر متر الأرض للتجاري ( العمارات والبنائيات )  
يتم تقدير سعر المتر المربع للبناء المعد لأغراض تجاريه ( للعمارات والبنائيات ) وفق الجدول أدناه :-

(٤)	(٣)	(٢)	(١)	سعر المتر للارض سعر البناء
السعر ١٥٠٠٠٠ فأقل	ما زاد عن ١٥٠٠٠٠ لغاية ٢٥٠٠٠٠	ما زاد عن ٢٥٠٠٠٠ لغاية ٥٠٠٠٠٠	ما زاد عن ٥٠٠٠٠٠	
٤٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	٧٥٠٠٠٠	جيد
٢٥٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	وسط
٢٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠	عادي

### شرح الجدول رقم ( ٣ )

#### - البنائيات والعمارات :

- أ/ البناء الجيد : والتي تحتوي على المواصفات التالية :
- ( مصاعد كهربائية ، سقف ثانوي ، الأبواب صاج ، الأرضيات مرمر ومطعمه بالمرمر ، واجهه البنائيه مميزه البناء )
  - ب / البناء الوسط :
  - والتي لا تحتوي على المواصفات أعلاه مسقف بالكونكريت المسلح العادي
  - ج/ البناء العادي
  - والتي سقوفها من الطابوق والشيلمان والسندويج بزل او مواد اخرى
  - ملاحظة: تخفض بنسبة ٥% من قيمة البناء عند تقدير الطوابق العلويه .

جدول رقم (٤)

( أسعار البناء وحسب النوعية وسعر متر الأرض الصناعي )

يتم فيه تقدير سعر المتر المربع للبناء المنشأ كمسقف أو معمل وفق الجدول أدناه :-

(٤)	(٣)	(٢)	(١)	سعر المتر للأرض سعر البناء
١٥٠,٠٠٠ فأقل	مازاد عن ١٠٠,٠٠٠ ولغاية ٢٥٠/-	مازاد عن ٢٥٠,٠٠٠ ولغاية ٣٠٠,٠٠٠	مازاد عن ٣٠٠,٠٠٠	
٣٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	جيد
٣٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	وسط
٢٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	عادي

جدول رقم (٥)

( اسعار البناء وحسب النوعية وسعر الدونم للأرض الزراعيه )

يتم فيه تقدير سعر المتر المربع للبناء المنشأ كمسقف أو معمل وفق الجدول أدناه .

(٤)	(٣)	(٢)	(١)	سعر الدونم للأرض درجة البناء
١٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون فأقل	مازاد -/- ١٠ مليون ولغاية -/- ٢٠ مليون	مازاد -/- ٢٠ مليون ولغاية -/- ٣٠ مليون	مازاد -/- ٣٠ مليون	
٢٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	جيد
١٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	وسط
٧٥,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	عادي

جدول رقم (٦)

( اسعار البناء وحسب النوعية وسعر متر الأرض السكني / التجاري )

يتم فيه تقدير سعر المتر المربع للبناء المنشأ كمسقف أو معمل وفق الجدول أدناه .

(٤)	(٣)	(٢)	(١)	سعر متر للأرض درجة البناء
١٠٠,٠٠٠ فأقل	مازاد ١٠٠,٠٠٠ ولغاية ١٧٥,٠٠٠	مازاد ١٧٥,٠٠٠ ولغاية ٢٥٠,٠٠٠	مازاد ٢٥٠,٠٠٠	
٤٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	جيد
٢٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	وسط
١٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	عادي

## شرح الجداول رقم (٤ و ٥ و ٦)

المسقفات والمعامل :-

ويقصد بالمسقف كل عقار يتخذ للأغراض الزراعية والصناعية والتجارية ويبلغ

• علو السقف أربعة أمتار أو أكثر •

وتحدد درجة البناء وفق المواصفات التالية:-

أ/ البناء جيد : وتحمل المواصفات التالية :

( السقوف كونكريت مسلح والجدران مغلفه بالكاشي الفرفوري والأرضيات مغطاة

• بالكاشي المرمر او المطعم بالمرمر •

ب/ البناء الوسط :

مسقف بالشيلمان والطابوق ولاتحمل المواصفات اعلاه ( دونها) والسندويج بزل

ج/ البناء العادي مسقف بالصفائح او الخشب والحصران او مواد رديئة اخرى

جدول رقم ( ٧ )

( أسعار البناء حسب النوعية وسعر الدونم للأرض الزراعي )

يتم تقدير الأبنية السكنية المشيدة في الأراضي الزراعية وفق الجدول الآتي :-

(٤)	(٣)	(٢)	(١)	سعر الدونم للأرض درجة البناء
أقل ١٠,٠٠٠,٠٠٠	مازاد ١٠/- مليون لغاية ٢٠/- مليون	مازاد ٢٠/- مليون لغاية ٣٠/- مليون	مازاد ٣٠/- مليون	
٣٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠	درجة ممتازة
٢٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠	مسلح درجة ١
١٥٠٠٠٠	١٧٥٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	مسلح اعتيادي
٧٥٠٠٠	١٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	عكادة وشيلمان
٥٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٨٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠	البناء البسيط جينكو - خشب

جدول رقم ( ٨ )

( أسعار الدونم الزراعي حسب الكثافة )

يتم تقدير سعر الدونم الواحد للمغروسات وفقاً لمواصفات البناء واستناداً لقيمة سعر الدونم في الأراضي الزراعية مع مراعاة أوصاف البستان وهي في الدونم الواحد (٤٠) نخلة أو شتلة وتكون مثمرة وبعمر لا يقل عن (٥) سنوات .

التقدير ( د عراقى )	درجة الكثافة في الدونم الواحد
١٥٠٠٠٠٠	خفيف
٣٠٠٠٠٠٠	وسط
٦٠٠٠٠٠٠	كثيف

**جدول رقم ( ٩ )  
( نسب التقدير للسنوات السابقة )**

يتم تقدير قيمة العقار كالقيمة بتاريخ ( الوفاة او التخرج او تاريخ إقامة الدعوى ) بتاريخ سابق وفق النسب المذكوره في ادناه .

٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١
%٤٠	%٥٠	%٦٠	%٧٠	%٧٥	%٨٠	%٨٥	%٩٠	%٩٥
					٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢
					%١٠	%٢٠	%٣٠	%٤٠

**تاسعا -/**

يتم تقدير الوحدات العقارية ( الشقق ) المفترزة بصورة رسمية ضمن العقار الواحد ( البنائة ) غير الموصوفه بالضوابط المعمول بها ضمن الرقعه الجغرافيه للفرع المعني وفق الاليه المبينه في ادناه :-

$$\text{شقق الطابق الارضي} = \left[ \frac{\text{قيمة الارض} + \text{قيمة المشيدات للطابق الارضي}}{\text{مساحة الارض}} \right] \times \text{مساحة الشقه المباعه}$$

وتطبق المعادلة المشار اليها في اعلاه في تقدير القيمه العموميه للشقق في الطوابق العليا مع خصم نسبة محدده من التقدير لكل طابق وكما مبين في الجدول المدرج في ادناه -/

شقق الطابق الاول = ٥ %

شقق الطابق الثاني = ١٠ %

شقق الطابق الثالث = ١٥ %

شقق الطابق الرابع = ٢٠ %

ومازاد عنها

$$\text{مثال :- شقه ط ١} = \left[ \frac{\text{قيمة الارض} + \text{قيمة المشيدات ط ١}}{\text{مساحة الارض}} \right] \times \text{مساحة الشقه المباعه} \times ٩٥ \%$$

عاشرا/

في الحالات التي يكون فيها ماهية الاستعمال للعقار المراد تقديره والمثبتة على ختم دائرة البلدية المعنية ذات استعمال مزدوج ( سكني . تجاري/ سكني . صناعي / تجاري . صناعي ....) فعلى لجنة التقدير العمل بالفقره /ثالثا من اسس التقدير (المناطق غير الموصوفه) وعدم اجراء التقدير .

وختم المحضر بالاتفاق بتاريخ ٢٠٢٢/١/

رعد سعد الله علي  
مدير عام دائره التسجيل العقاري

أسامه حسام جودت  
مدير عام الهيئه العامه للضرائب

حيدر عبد الكريم شويح  
معاون مدير عام دائره التسجيل العقاري

شاكر سنيد عبد الحسين  
مدير قسم نقل ملكيه العقار  
الهيئه العامه للضرائب

صادق ارحيم حسين  
رئيس مهندسين  
قسم الشؤون الفنية  
دائره التسجيل العقاري

محمد صلاح محمد علي  
وكيل مدير قسم نقل ملكيه العقار  
الهيئه العامه للضرائب

افراح علي كاظم  
مخمن  
قسم نقل ملكيه العقار  
الهيئه العامه للضرائب



## يراعى عند إجراء التقدير باستخدام الجداول أعلاه مايلي :

### أولاً:- سريان التمييز

إن أسعار الأراضي الواردة في القوائم تمثل أسعار العقارات الواقعة في موقع عادي وبإمكان اللجنة استناداً إلى الجدول رقم ( ١ ) الصعود أو النزول بنسبة لا تتجاوز ١٠% من قيمه الأرض فقط دون المشيدات .

### ثانياً:- مراعاة التقديرات السابقة

على اللجنة التقيد بالضوابط الموصوفة وعدم تجاوزها إلا في الحالات التالية:-  
- مراعاة البديل المصرح به والتقديرات السابقة إذا كانت أكثر .

### ثالثاً:- المناطق الغير موصوفة

في الحالات التي ترى فيها اللجنة وجود عقار يقع في منطقة غير موصوفة بالضوابط أو حدثت تغيرات في مواصفات المنطقة كتغيير الاستعمال فعلى اللجنة إن تمتنع من إجراء التقدير وان تقدم تقريراً " خطياً" إلى مديري الفرعين ( الضريبي والتسجيل العقاري ) توضح ذلك وعندها يتم إجراء الكشف من قبل مديري الفرعين لتقدير العقار ويعتبر هذا التقدير بمثابة تعديل أو إضافه للضوابط المعتمدة على إن يبلغ مركز الهيئة العامة للضرائب ومديرية التسجيل العقاري العامة لتعديل الضوابط المعمول بها على ضوء ذلك .

### رابعاً:- الاعتراض

تؤكد اللجنة على ضرورة الالتزام بالصيغ القانونية في الاعتراض على قرارات الكشف إذا كانت دون الضوابط المعمول بها ووفقاً لإحكام المادة ( الثامنة أولاً - أ - ) من قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ وتعديلاته .

### خامساً:-

عدم اللجوء إلى إعادة الكشف بشكل تعسفي وان تنحصر حالات المعاينة في الحالات التي تتبين فيها حقائق خلاف ماورد بقرار الكشف وان تتم من قبل مديري الفرعين المعنيين أو مركز الهيئة العامة للضرائب ومديري التسجيل العقاري مجتمعاً ولا يجوز إجراءها من قبل أي جهة أو موظف آخر غير الموصوفين اعلاه .

### سادساً:- الاندثار والتقادم

١- الأسعار أعلاه تمثل سعر البناء الذي عمره ٥ سنوات فأقل ومازاد عن ذلك يمنح البناء اندثار بتخفيض السعر بنسبة ٢% سنوياً .  
٢- بالنسبة لبناء العمارات والابنية السعر المدرج في الجداول أعلاه هو سعر الطابق الأرضي والسرداب ويمنح البناء لبقية الطوابق تخفيض بنسبة ( ٥ % ) من قيمة البناء .

### سابعاً:- التمييز

١- يضاف التمييز على الأرض فقط دون المشيدات .  
٢- تحسب قيمة الابنية إزاء قيمة الأرض قبل إضافة التمييز للأرض عند تقدير قيمة الابنية .

### ثامناً:- سريان الكشف

التقديرات الواردة بقرارات الكشف التي تم إجراءها قبل تاريخ نفاذ هذه الضوابط نافذة المفعول مادامت ضمن الضوابط المعمول بها بتاريخ إجراء الكشف ولمعاملة واحدة ولنفس أطراف العلاقة حصراً .