

وزارة التنمية المحلية والبيئة

قرار رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٢٦

وزير التنمية المحلية والبيئة

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة
ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٩٢ لسنة ٢٠٢٥ المنشور بالجريدة الرسمية
بالعدد رقم (١٤) بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٣ الصادر باعتبار مشروع نزع ملكية قطعة
الأرض رقم (٦٠٢١) من المربع (٣) تقسيم المقطم بحى المقطم بمحافظة القاهرة
بمساحة ٣,٩ فدان تقريباً لصالح أغراض التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة
بالمنطقة وذلك بإقامة حديقة عامة ومحطة محولات كهرباء وساحة انتظار سيارات
ومسجد يشتمل على بعض الملحقات الخدمية من أعمال المنفعة العامة ؛

قرر:

(المادة الأولى)

تنزع ملكية قطعة الأرض الصادر بشأنها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٩٢
لسنة ٢٠٢٥ والموضح بياناتها بالكشوف المرفقة .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى لنشره كما يتم
شهريه بطريق الإيداع بمكتب الشهر العقارى المختص بعد نشره بالوقائع المصرية.

وزير التنمية المحلية والبيئة

أ.د / منال عوض

مذكرة إيضاحية

لقرار السيدة الدكتورة وزير التنمية المحلية والبيئة رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٢٦ بشأن نزع ملكية قطعة الأرض الصادر بشأنها

قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٩٢ لسنة ٢٠٢٥

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٩٢ لسنة ٢٠٢٥ باعتبار مشروع نزع ملكية قطعة الأرض رقم ٦٠٢١ من المربع (٣) تقسيم المقطم بحى المقطم بمحافظة القاهرة بمساحة ٣,٩ فدان تقريباً لصالح أغراض التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة بالمنطقة وذلك بإقامة حديقة عامة ومحطة محولات كهرباء وساحة انتظار سيارات ومسجد يشتمل على بعض الملحقات الخدمية من أعمال المنفعة العامة .

تضمن القرار المذكور فى مادته الثانية على أن يستولى بطريق التنفيذ المباشر على قطعة الأرض المشار إليها فى المادة السابقة والمبين موقعها واسم مالكيها الظاهر بالمذكرة الإيضاحية والرسم التخطيطى الإجمالى والكشف المرفقين.

حيث تضمن كتاب السيد الدكتور محافظ القاهرة رقم (٨٣١) المؤرخ ٢٠٢٦/٧/١ طلب المحافظة استصدار قرار وزارى بنزع ملكية قطعة الأرض اللازمة لتنفيذ المشروع المشار إليه بعاليه وذلك لعدم تقدم أحد الملاك من أصحاب الشأن لإدارة العامة لنزع الملكية بالمحافظة بمستندات الملكية المسجلة والمشهرة بالشهر العقارى وذلك لتوقيعهم على نماذج نقل ملكية الأرض للدولة حتى تاريخه وتسجيلها بالشهر العقارى وذلك طبقاً للمادة (١٢) من القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة حتى يتسنى صرف التعويض الخاص بالملاك الظاهرين بهذا المشروع.

حيث نصت المادة (١١) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على أن يوقع أصحاب العقارات والحقوق التى لم تقدم فى

شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، أما الممتلكات التى يتعذر فيها ذلك لأى سبب كان فيصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص وتودع النماذج أو القرار الوزارى فى مكتب الشهر العقارى المختص ويترتب على هذا الإيداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع.

كما تنص المادة (١٢) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المعدلة بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٦ مكرر (ب) فى ٢٠٢٠/٩/٥ على أنه إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزارى طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى المادة (١١) من هذا القانون خلال ثلاث سنوات من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التى لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها.

كما أن الثابت من مذكرة المحافظة أنه تم تقدير قيمة التعويضات عن طريق المقيم العقارى د/ سيف الدين أحمد فرج المتعاقد مع المحافظة والمعتمد لدى الرقابة المالية بقيمة إجمالية ٤٥٦, ٦٢٤, ٣٥٥ (فقط ثلاثمائة وخمسة وخمسون مليوناً وستمائة وأربعة وعشرون ألف وأربعمائة وستة وخمسون جنيهاً لا غير).

لذا. وإعمالاً لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية والقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ولائحته التنفيذية.

فقد أعد مشروع القرار المرفق .

وزير التنمية المحلية والبيئة

أ.د/ منال عوض



محافظة القاهرة

مديرية الإسكان والمرافق

ادارة المشروعات

كشف حصر الملاك الظاهرين

الاسم	المنطقة	الرقم	الاسم
نظمة رقم ٦٠٢١ من المربع ٣ تقسيم المنطقة (ج) شياخة المنظم - القاهرة	٣.٩ امدان تقريبا	أرض نضار	محمد عبد الحميد مصطفى جتيله

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

what you do

الإدارة العامة للنوع الملكية والمطبخين

Page 1 of 1

2000

ادارة الشؤون القانونية

ادوات
الادوات
A/ 11

مكتبة جامعة القاهرة

المكر وعك

مسعود شریف

0.02

عمره ١٢ سنة

المفتون المهندس/سيف الدين أحمد فرج

خبير التخطيط العمراني و التقييم العقاري

تقرير تقسيم

قطعة ارض رقم (6021) من المربع (2) تقسيم المقطم-المنطقة (ج)

حي المقطم-محافظة القاهرة

جهة التكليف - محافظة القاهرة



٢٠٢٥ أكتوبر

26 شارع المشاء فيصل - القاهرة ٠١٠٢٢٢٢٠٢٩٢ - البريد الإلكتروني: seifarag55@hotmail.com

محمد السيد السيد

٢
٢٦٩

الأرض 3.9 فدان = $2\text{م} \times 4200 \times 3.9 = 2\text{م}16380$

والمشروع المتوقع عليها هو مشروع سكنى تجارى ونسبة البناء 60% وحد القصى ارتفاع أربعة أدوار متكررة ودور أرضى وبدروم جراج

والمساحة الاجمالية = $2\text{م}16380$

30% شوارع = $2\text{م}4914$

اجمالى مساحات قطع الاراضى = $2\text{م}11466$

مساحة مبانى الدور الارضى = $2\text{م}6880 = 60\%$

مساحة الدور المتكرر = $2\text{م}6880 + 10\%$ بروز = $2\text{م}7568$

البدروم بكامل المسطح = $2\text{م}11466$

المبانى بدروم وارضى و4 متكرر

التكليف

تكلفة البدروم جراج $2\text{م}6000 \times 2\text{م}11466 \times 6000 \text{ ج/م}^2 = 68796000 \text{ ج}$

تكلفة التجارى بدون تشطيب = $2\text{م}6880 \times 12000 \text{ ج/م}^2 = 82560000 \text{ ج}$

تكلفة السكنى بالدور المتكرر 12000 ج/م² بالتشطيب = $4 \times 2\text{م}7568 \times 12000 = 363264000 \text{ ج}$

اجمالى التكليف الفعلية = 514620000 ج

30% ربح المطور

25% ضرائب على ارباح المطور

التكليف الشامله = 707602500 ج

القيمة السوقية

البدروم خدمة للتقامين والزوار

مساحة الدور الارضى = $2\text{م}6880$



٥
٢٦٤

المساحة البيعية للدور الارضى بعد حذف مساحة المدخل = $2 \times 6880 \times 88\% = 2 \times 60544$

القيمة السوقية للارضى تجارى = $50000 \text{ ج/م} \times 2 \times 60544 = 302720000 \text{ ج}$

القيمة السوقية للسكنى = $7568 \times 2 \times 25000 \text{ ج/م} \times 4 = 756800000 \text{ ج}$

اجمالى القيمة السوقية = 1059580544 ج

قيمة الارض السوقى = القيمة السوقية للمشروع - تكلفه المشروع الشاملة = 351978044 ج

سعر متر الارض = 28992 ج/م^2

قيمة التعويض = 355624456 ج

البئوع المثيلة

الحالة الاولى

وحدة سكنية المقطم ش هدى شعراوى

المساحة 200 م^2 — الدور 2 —

4-غرف وحمامين ومطبخ ورسبتن

تشطيب اكسترا سوبر لوكنس

اجمالى السعر 3500000 ج-

سعر المتر 17500 ج/م^2

الحالة الثانية

وحدة سكنية المقطم

المساحة 170 م^2 — الدور 1

3غرف و2حمام ومطبخ ورسبتن

نصف تشطيب

اجمالى السعر 3900000 ج-

سعر المتر 22941 ج/م^2

