

وزارة التنمية المحلية والبيئة

قرار رقم ٥٢٨ 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
وللائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٧٢ لسنة ٢٠٢٥ الصادر باعتبار مشروع
نزع ملكية قطعة الأرض المجاورة لمشروع أهاليينا (٣) بحى السلام أول بمساحة
٢م٨٠٠٠ واللازمة لإنشاء جراج متعدد الطوابق لاستكمال مسطحات إيواء السيارات
بالمشروع المذكور من أعمال المنفعة العامة ؛

قرر:

(المادة الأولى)

تنزع ملكية قطعة الأرض الصادر بشأنها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٧٢
لسنة ٢٠٢٥ والموضح بياناتها بالكشوف المرفقة .

(المادة الثانية)

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

وزير التنمية المحلية والبيئة

أ.د / منال عوض

مذكرة إيضاحية

لقرار السيدة الأستاذة الدكتورة وزير التنمية المحلية والبيئة رقم ٥٢٨ لسنة ٢٠٢٦ بشأن نزع ملكية الأراضى والعقارات الصادر

بشأنها قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٧٢ لسنة ٢٠٢٥

صدر قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٧٢ لسنة ٢٠٢٥ باعتبار مشروع نزع ملكية قطعة الأرض المجاورة لمشروع أهالينا (٣) بحى السلام أول بمساحة ٢٨٠٠ م^٢ واللازمة لإنشاء جراج متعدد الطوابق لاستكمال مسطحات إيواء السيارات بالمشروع المذكور 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 ومساحتها وحدودها وأسماء ملاكها الظاهرين بالمذكرة الإيضاحية والرسم التخطيطى الإجمالى والكشف المرفقين.

حيث تضمن كتاب السيد الدكتور محافظ القاهرة رقم (١٣٨٠١) المؤرخ ٢٠٢٦/٧/٢٩ طلب المحافظة استصدار قرار وزارى بنزع ملكية الأراضى والعقارات اللازمة لتنفيذ المشروع المشار إليه بعاليه وذلك لعدم تقدم أحد الملاك من أصحاب الشأن للإدارة 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 ١٢١,٠٤٤,٠٠٠ جنيه (فقط مائة وواحد وعشرون مليوناً وأربعة وأربعون ألف جنيه مصرى لاغير).

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



٢٠٢٥/١١/٢٥

محافظة القاهرة
مديرية الإسكان والمرافق
الإدارة العامة لرفع الملكية والتحصين
إدارة المشروعات

كشف حصر الملاك الظاهريين

م	العنوان	المساحة	الوصف	أسماء الملاك الظاهريين
١	شارع جسر السويس بجوار أهاليينا (٣) حي السلام أول - محافظة القاهرة .	٢٨٠٠٠ تقريبا	أرض فضاء	ورثة / عز الدين نصر عبد الوهاب وعندهم ١- أحمد عز الدين نصر عبدالوهاب ٢- نهى عادل محمد مراد

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

مدير عام
الإدارة العامة لرفع الملكية والتحصين
م / عبد الحليم عبد الحليم

مدير
إدارة الشؤون القانونية
الدكتور / جلال
٢٠٢٥/١١/٢٥

مدير قسم
المشروعات
١٢
أ. حسين شريف
٢٠٢٥



م. عبد الحليم عبد الحليم



< Measure

قطعة الأرض بمساحة ٢٠٠٠ م^٢
والمنهجية لعمل مشروع جراج
متعدد الطوابق

?

↺

↻

Move the map and add points to measure distances and area

Perimeter

100.51 m

بمستند
دعوى جنى السلام اهل
٢٠٢٦

مدير منطقة السكان



م. ر. ع. ح. ح.
نادر محمد
٢٠٢٦

م. ر. ع. ح. ح.
٢٠٢٦

٢٠٢٦

الدكتور المهندس/سيف الدين احمد فرج

خبير التخطيط العمراني و التقييم العقاري

تقرير تقييم

قطعة الارض المجاوره لمشروع اهالينا (3) لانشاء جراج متعدد الطوابق

لاستكمال ايواء السيارات بالمشروع المذكور

حي السلام الاول -محافظة القاهرة

جهة التكليف - محافظة القاهرة

مختبر قسطنطين
دكتور / مهندس / خبير
رقم ٧٣

26 - شارع الملك فيصل ت 01022220292 - البريد الالكتروني arag55@hotmail.com



محمد عبد الله
١٤٤٨

٥/٥

طريقة الاستخلاص باستخدام البيوع لحساب قيمة الارض السوقية اكتوبر 2025

المساحة الكلية 2م8000

مساحة الشوارع 30% = 2م2400

مساحات الاراضى = 2م5600

نسبة البناء 60% الادوار الارضى = 2م3360

نسبة البناء 66% الادوار المتكرره = 2م3696

طبقا لما ورد من جهة التكلفة فالارتفاع اربعة ادوار متكرره وارضى

الارتفاع الاقصى لتحقيق افضل واعلى استخدام للارض (دور ارضى و 4 متكرر)

التكلفة

التكلفة للتجارى شاملة نصيب المتر من تكلفة الاساسات والواجهات وكامل التشطيبات للمنفعة العامه

وبدون تشطيب = 5000 ج م

تكلفة الدور الارضى التجارى = 5000 ج م × 2م3360 = 16800000 ج

التكلفة السكنى شاملة نصيب المتر من تكلفة الاساسات والواجهات وكامل التشطيبات للمنفعة العامه وكامل

التشطيب = 6000 ج م

تكلفة الادوار السكنية كاملة التشطيب = 6000 ج م × 2م3696 × 4 = 88704000 ج

اجمالى التكلفة الفعلية = 105504000 ج

مساحة الدور الارضى بعد خصم المداخل = 88% × 2م3360 = 2956.8 ج

اجمالى القيمة السوقية للتجارى بالدور الارضى = 2956.8 × 30000 = 88704000 ج

اجمالى القيم السوقية للسكنى = 12000 ج م × 2م3696 × 4 = 177408000 ج

اجمالى القيم السوقية = 266112000 ج

% 30 ربح المطور --- 25% ضرائب من الربح = 7.5%



٢/١٦

التكلفة الشاملة = 145068000 ج

قيمة الارض = اجمالي القيم السوقية - التكلفة الشاملة = 121044000 ج

القيمة السوقية لمتر الارض في 2025/10/31 = 2م/15130.5

قيمة تعويض نزاع الملكية = 121044000 ج في 2025/10/13

فقط مائة واحد وعشرون مليوناً جنيهاً وأربعة وأربعون ألف جنيهاً

Handwritten text on the document:

Handwritten: *Handwritten text*

Handwritten: *Handwritten text*

Handwritten: *Handwritten text*



10700