

وزارة التنمية المحلية والبيئة

قرار رقم ٥٨٢ 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 ١١٤٢ لسنة ٢٠٢٥ باعتبار مشروع نزع
ملكية قطعة الأرض المتداخلة مع محور الفريق العصار / الكابلات بحى الأميرية
بمحافظة القاهرة البالغة مساحتها ٤١, ٢٥٣٥ م٢ وذلك ضمن الخطة القومية لتطوير
مناطق شمال القاهرة من أعمال المنفعة العامة ؛

قرر:

(المادة الأولى)

تنزع ملكية قطعة الأرض الصادر بشأنها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٤٢
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 ٥٨٢ لسنة ٢٠٢٦ بشأن نزع ملكية الأراضى والعقارات الصادر بشأنها

قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٤٢ لسنة ٢٠٢٥

صدر قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٤٢ لسنة ٢٠٢٥ باعتبار مشروع نزع ملكية قطعة الأرض المتداخلة مع محور الفريق العصار / الكابلات بحى الأميرية بمحافظة القاهرة البالغة مساحتها ٤١, ٢٥٣٥ م وذلك ضمن الخطة القومية لتطوير مناطق شمال القاهرة 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 والرسمين التخطيطيين والكشف المرفقين. حيث تضمن كتاب السيد الدكتور محافظ القاهرة رقم (٢٣٠٣٢) المؤرخ ٢٣/٨/٢٠٢٦ طلب المحافظة استصدار قرار وزارى بنزع ملكية قطعة الأرض اللازمة لتنفيذ المشروع المشار إليه بعالیه 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 بملك 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 ٥/٩/٢٠٢٠ 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 احمد فرج المتعاقد مع المحافظة والمعتمد لدى الرقابة المالية بقيمة إجمالية ٥٠٠, ٨١٧, ٣٦ جنيه فقط (ستة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وسبعة عشر ألفاً وخمسمائة جنيه 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

الدكتور المهندس/سيف الدين احمد فرج

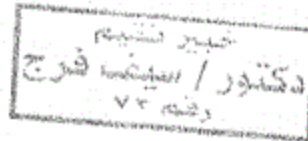
خبير التخطيط العمراني و التقييم العقاري

تقرير تقييم

قطعة الارض المتداخلة مع محور الفريق العصار /الكايلات بحى الاميريه بمحافظة القاهره
بمساحة 2535.341م2

جهة التكليف - محافظة القاهره

اكتوبر 2025



الحالة الرابعه

تاريخ العرض 2025/6/12

محل تجارى بالمطرية الكابلات- ش جعفر

المساحة 2م40

سعر اجمالى 700000 ج

سعر المتر 17500 ج/م2

الحالة الخامسة

تاريخ العرض 2025/6/12

محل تجارى بالمطرية الكابلات- ش جعفر

المساحة 2م150

سعر المتر 16667 ج/م2

سعر اجمالى 2500000 ج/م2

طريقة الاستخلاص باستخدام البيوع لحساب قيمة الارض السوقية فى اكتوبر 2025

المساحة الكلية=2535.341م2

نسبة البناء 60%

مساحة الدور الارضى=21521م2

الدور المتكرر 21673م2 (بروز0%)

الارتفاع المسموح= ارضى واربعة ادوار متكرره—وهو الارتفاع المسموح لتحقيق اعلى وافضل استخدام

التكلفة للدور الارضى التجارى شاملا نصيبه من الاساسات =4000 ج/م2

تكلفة الارضى التجارى بدون تشطيب=4000 ج/م2×21521م2=6084000 ج

التكلفة للدور المتكرر السكنى شاملا نصيبه من الاساسات وتشطيب لوكنس =6000 ج/م2

تكلفة المتكرر السكنى =40152000 ج=4×21673م2×6000 ج/م2

اجمالى التكلفة=46236000ج

بإضافة 30% ربح المطور و 25% ضرائب على ارباح المطور

التكلفة الشاملة=63574500ج

مساحة الدور الارضى بعد خصم 12% مداخل ومناور=2م1339.

القيمة السوقية للتجارى بدون تشطيب بالمنطقة 20000ج/م2

القيمة السوقية للتجارى =2م1339×20000ج/م2=26780000ج

القيمة السوقية للسكنى تشطيب لوكن بالمنطقة 11000ج/م2

القيمة السوقية للسكنى =4×1673×11000ج/م2=73612000ج

اجمالى القيم السوقية=100392000ج

قيمة الارض السوقية=قيمة التعويض=اجمالى القيم السوقية - التكلفة الشاملة=36817500ج

القيمة السوقية للمتر من الارض=14522ج/م2

