

وزارة التنمية المحلية والبيئة

قرار رقم ٥٨٣ 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 ١٦٦١ لسنة ٢٠٢٥ باعتبار مشروع
نزع ملكية قطعة الأرض رقم (٤) الكائنة بغصن الزيتون بتقسيم المعراج -
الهضبة السفلى - حى البساتين - محافظة القاهرة البالغة مساحتها ٣٧٦ م^٢ تقريباً
واللازمة لتوسعة ورفع كفاءة شارع الخمسين بمنطقة زهراء المعادى بمحافظة القاهرة
من أعمال المنفعة العامة ؛

قرر:

(المادة الأولى)

تنزع ملكية قطعة الأرض الصادر بشأنها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٦١
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 ٥٨٣ لسنة ٢٠٢٦ بشأن نزع ملكية الأراضى والعقارات الصادر بشأنها

قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٦١ لسنة ٢٠٢٥

صدر قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٦١ لسنة ٢٠٢٥ باعتبار مشروع نزع ملكية قطعة الأرض رقم (٤) الكائنة بغصن الزيتون بتقسيم المعراج - الهضبة السفلى حى البساتين - محافظة القاهرة البالغة مساحتها ٣٧٦ م ٢ تقريباً واللازمة لتوسعة ورفع كفاءة شارع الخمسين بمنطقة زهراء المعادى بمحافظة 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 (١٠٠٧٢) المؤرخ ٢٢/٨/٢٠٢٦ 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 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 أحمد فرج المتعاقد مع المحافظة والمعتمد لدى الرقابة المالية بقيمة إجمالية ٩٦٠, ١٤١, ٦ جنيه فقط (ستة ملايين ومائة وواحد وأربعون ألفاً وتسعمائة وستون 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



محاظلة القاهرة

مديرية الاسكان والمرافق

الإدارة العامة لنزع الملكية والتحصين

ادارة المشروعات

كشفت حصرة الملاك الظاهرين

177150

الرقم	العنوان	المساحة	الوصف	أسماء الملاك الظاهريين
١	القطعة رقم (٤) ضمن الريثيون - تلمسيم المعراج - الحضبة السفلى - حي البساتين - القاهرة	٢٣٧٦ م ^٢ تقريبا	ارض فضاء	حسن سعيد حسن علي وشركاه

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

مدير عام
الإدارة العامة للدراسات والبحوث
عبد الحليم عبد الحليم

الإدارة العامة للزراعة والثروة الحيوانية

م / عبد السلام شحاتة محمد عظيم

مدير
ادارة الشؤون القانونية
لدولر

ادارة الشؤون القانونية

الانوار (جمعی)

مدير قسم
المشروعات
عبد الحسین شریف

المشروع على

الحسين شريف

sa

$$\frac{1}{2}$$

الدكتور المهندس الاستشارى/سيف الدين احمد فرج

خبير التخطيط العمراني و التقييم العقاري

تقرير تقييم

تقييم قطعة الأرض رقم (4) الكائنة بغصن الزيتون بتقسيم المعراج -واللازمة لتوسيع كفاءة شارع الخمسين بمنطقة زهراء المعادى- حي البساتين- محافظة القاهرة

جهة التكليف - محافظة القاهرة



لحساب القيمة السوقية للأرض طريقة الاستخلاص باستخدام البيوع المقارنه

المساحة الكلية 376 م²

نسبة البناء 60% الدور الأرضى = 225.6 م²

نسبة البناء 66% الدور المتكرر = 248.16 م²

الارتفاع الأقصى لتحقيق أفضل وأعلى استخدام للأرض (بدروم ودور أرضى 4 ادوار متكرره)

البدروم بكامل المسطح 376 م²

التكلفة

تكلفة البدروم شامل نصيبه من الاساسات 6000 ج/م²

البدروم جراج بكامل المسطح لخدمة القاطنين

تكلفة البدروم = 376 م² × 6000 ج/م² = 2256000 ج

التكلفة للتجارى شاملة نصيب المتر من تكلفة الاساسات والواجهات وكامل التشطيبات للمنفعة العامه وبدون تشطيب = 7000 م²

تكلفة الدور الأرضى التجارى = 7000 ج/م² × 225.6 م² = 1579200 ج

التكلفة للإدارى والسكنى شاملة نصيب المتر من تكلفة الاساسات والواجهات وكامل التشطيبات للمنفعة العامه وكامل التشطيب = 12000 ج/م²

تكلفة الدور الاول (ادارى) كامل التشطيب = 12000 ج/م² × 248.16 م² = 2977920 ج

تكلفة الادوار السكنية كاملة التشطيب = 12000 ج/م² × 248.16 م² × 3 = 8933760 ج

اجمالى التكلفة الفعلية = 15746880 ج

القيم السوقية

القيمة السوقية لمحات الدور الأرضى 40000 ج/م²

مساحة الدور الأرضى بعد خصم المداخل = 88% × 225.6 م² = 198.528 م²

اجمالى القيمة السوقية للتجارى بالدور الأرضى = 198.528 × 40000 = 7941120 ج

اجمالى القيم السوقية للسكنى = 20000 ج/م² × 248.16 م² × 4 = 19852800 ج

اجمالى القيم السوقية=27793920ج

30% ربح المطور --- 25% ضرائب على ارباح المطور

التكلفة الشاملة = 21651960 ج

قيمة الارض = اجمالي القيم السوقية - التكلفة الشاملة = 6141960 ج

سعر المتر الارض = 16335 ج/م²

سنة المصطفى عن نوح الطائي - راجع

القطر مئتين وسبعة وأربعون ألفاً وتسعمائة وستون نسمة