

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 تقريبًا 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 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 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 الاسكان والمرافق
الإدارة العامة لمرور الملكية والتحصين
إدارة المشروعات

كشف حصر الملاك الظاهريين

الاسم	الرقم	المساحة	الملاحظات
محمد عبد الحميد مصطفى جنيته	ارض فصار	٣.٩ فدان تقريبا	نقطة رقم ٦٠٢١ من المربع ٢ تقسيم المنطقة (ج) شباخة المقطم - القاهرة

ونفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

مدير قسم
الإدارة العامة لمرور الملكية والتحصين
م / عبد الحامد شحاته عبد العظيم

مدير
إدارة الشؤون القانونية
أ. د. د. /
أ. د. د. /

مدير قسم
الملازمات
أ. د. د. /
أ. د. د. /

محمد عبد الحميد مصطفى جنيته
م / عبد الحامد شحاته عبد العظيم

الدكتور المهندس/سيف الدين احمد فرج

خبير التخطيط العمراني و التقييم العقاري

تقرير تقييم

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

حى المقطم-محافظة القاهرة

جهة التكليف - محافظة القاهرة



أكتوبر 2025

26 - شارع الملك فيصل ت 01022220292 - البريد الإلكتروني selfarag55@hotmail.com

مهندس سيف الدين احمد فرج

٢٠٢٥

٢

٤٦٤

الارض 3.9 فدان= $2\text{م} \times 4200 \times 3.9 = 216380\text{م}^2$

والمشروع المتوقع عليها هو مشروع سكنى تجارى ونسبة البناء 60% وحد القصى ارتفاع أربعة لنوار متكرره ونور ارضى ويتروم جراج

والمساحة الاجمالية= 216380م^2

30% شوارع= $2\text{م} \times 4914 = 211466\text{م}^2$

اجمالى مساحات قطع الاراضى= 211466م^2

مساحة مبانى الدور الارضى= $60\% = 26880\text{م}^2$

مساحة الدور المتكرر= $26880\text{م}^2 + 10\% = 27568\text{م}^2$ بروز

البدروم بكامل المسطح= 211466م^2

المبانى بدروم وارضى و4 متكرر

التكاليف

تكلفة البندروم جراج $2\text{م} \times 11466 \times 26000\text{ج/م} = 268796000\text{ج}$

تكلفة للتجارى بدون تشطيب= $26880 \times 12000\text{ج/م} = 82560000\text{ج}$

تكلفة للسكنى بالدور المتكرر $2\text{م} \times 12000$ بالتشطيب= $4 \times 27568 \times 12000 = 363264000\text{ج}$

اجمالى التكاليف القعلية= 514620000ج

30% ربح المطور

25% ضرائب على ارباح المطور

التكاليف الشامله= 707602500ج

القيمة السوقية

البدروم خدمة للتقاملتين والزوار

مساحة الدور الارضى= 26880م^2



٥
٢٦٤

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

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

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

اجمالى القيمة السوقية= 1059580544ج

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

سعر متر الارض= $28992\text{ج}/2\text{م}$

قيمة التعويض= 355624456ج

البیوع المثليلة

الحالة الاولى

وحدة سكنية المقطم ش هدى شعراوى

المساحة 200م^2 —الدور 2 —

4-غرف وحمامين ومطبخ ورسبتش

تشطيب اكسترا سوبر لوكمس

اجمالى السعر 3500000ج —

—سعر المتر $17500\text{ج}/2\text{م}$

الحالة الثانية

وحدة سكنية المقطم

المساحة 170م^2 —الدور 1

3غرف و2حمام ومطبخ ورسبتش

نصف تشطيب

اجمالى السعر 3900000ج —

—سعر المتر $22941\text{ج}/2\text{م}$

