

# قرارات

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار رقم ١٠٢ لسنة ٢٠١٦

بتاريخ ٢٤/١/٢٠١٦

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وبناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم ٨٩ بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١٥

بالموافقة على ما جاء بالمذكرة المعروضة بشأن تحديد الأسس والقواعد المعدلة والخاصة

بتحديد الأسعار ومقابل الانتفاع لكافة الأراضى والعقارات وتحديد العلاوات المستحقة عن

تعديل الأنشطة والاشتراطات البنائية ... إلخ ؛

وبناءً على القرار الوزارى رقم ٢٧٣ لسنة ٢٠١٠ بشأن الأسس والقواعد المعمول بها

باللجنة المختصة بالتسعير ؛

وبناءً على القرار الوزارى رقم (٣٧٤) بتاريخ ٢١/٦/٢٠١٤ بإعادة تشكيل لجنة التسعير

والمتضمن بالمادة الثانية منه قيام اللجنة بإعادة دراسة القرار الوزارى رقم ٢٧٣ لسنة ٢٠١٠ ؛

**قرر:**

**المادة الأولى -** تلتزم لجنة التسعير بتطبيق القواعد والأسس الواردة بهذا القرار

عند مباشرتها لاختصاصاتها وتطبق الأحكام الواردة بهذا القرار على جميع الحالات

التي لم يتم اعتماد قرار لجنة التسعير الخاص بها .

المادة الثانية - يلغى القرار الوزارى رقم ٢٧٣ لسنة ٢٠١٠ بشأن الأسس والقواعد المعمول بها باللجنة المختصة بالتسعير .

المادة الثالثة - تسعير الأراضى والوحدات :

يتم تحديد أسعار الأراضى والوحدات وفقاً للأسس والقواعد الآتية :

١ - فى حالة تخصيص الأراضى أو الوحدات بالأمر المباشر يكون تحديد السعر طبقاً لأعلى سعر فى آخر مزايده أو قرعة أيهما أعلى تم التعاقد بناءً عليه لذات النشاط أو الغرض المخصص له بذات المنطقة الواقع بها الأرض أو الوحدة محل التسعير أو بأقرب منطقة مماثلة بذات المدينة مع تحديث السعر حتى تاريخ الموافقة على التخصيص بواقع (١٪) شهرياً ويحد أقصى (١٠٪) سنوياً .

وفى حالة عدم وجود أسعار سبق تحديدها بالقرعة أو المزايدة بالنسبة للوحدات يتم الاسترشاد بآخر تكلفة إنشائية للوحدات السكنية التى يتم تنفيذها بمعرفة الهيئة بنفس المدينة أو مدن مماثلة مضافاً إليها كافة الأعباء والمصاريف الإدارية وخلافه وهامش ربح بواقع (٢٠٪) للنشاط السكنى و(٥٠٪) لأى نشاط آخر ، هذا بخلاف نصيب الوحدة من ثمن الأرض طبقاً لآخر سعر قرعة أو مزايده (F.P) للأراضى .

٢ - فى حالة الضرورة التى تقتضى الإسناد بالأمر المباشر لأرض لعدم تمكن الهيئة

من الاستفادة منها مثل ضم مساحة من الأرض لمساحة مخصصة بالفعل أو الحالات المشابهة  
يتم حساب سعرها طبقاً للآتى :

( أ ) فى حالة إمكانية الاستفادة المخصص له بالمساحة الجديدة استفادة اقتصادية

يتم حساب السعر طبقاً لمتوسط أسعار المزايدات التى تمت خلال ثلاث السنوات

السابقة بذات المنطقة أو المدينة ، فإن لم تكن هناك مزايدات خلال تلك المدة

فيؤخذ بسعر آخر مزايده أيّاً كان تاريخها ويضاف له فائدة البنك المركزى سنوياً

أو لجزء من السنة .

(ب) فى حالة عدم إمكانية استفادة المخصص له اقتصادياً من المساحة الجديدة فيتم حساب السعر طبقاً لسعر التعاقد للمساحة الأصلية وبما لا يقل عن أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات مضافاً إليها أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق وهامش ربح بواقع (١٠٪) .

٣ - يتم حساب أسعار الأراضي بالمدن التى لم يسبق تحديد أسعار أراضٍ بها من قبل طبقاً لأسعار أقرب مدينة مماثلة ، مع مراعاة ألا يقل سعر المتر المربع عن أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات مضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق مضافاً إليها هامش ربح بواقع (١٠٪) للنشاط السكنى الشخصى و(٢٠٪) لباقي الأنشطة ، يكون الإعفاء من هامش الربح بقرار من مجلس إدارة الهيئة .

٤ - فى حالة وجود اختلاف بين الأرض أو الوحدة محل التسعير والأرض أو الوحدة المسترشد بها بالنسبة للمساحة أو التميز أو الاشتراطات أو المرافق تطبق النسب والأسس الآتية بالخصم أو الإضافة :

- ( أ ) المساحة تصل إلى الضعف يتم خصم أو إضافة (٥٪) من السعر .  
 (ب) المساحة أكبر من الضعف وحتى خمسة أضعاف يتم خصم أو إضافة (١٠٪) من السعر .  
 (ج) المساحة حتى ١٠ أضعاف يتم خصم أو إضافة (٢٠٪) .  
 (د) المساحة حتى ٢٥ ضعفاً يتم خصم أو إضافة (٣٠٪) .  
 (هـ) المساحة أكبر من ٢٥ ضعفاً يتم خصم أو إضافة (٤٠٪) .  
 (و) فرق التميز بالنسبة لموقع الأرض فى المنطقة والمدينة والمطل وعروض وعدد الشوارع يكون بخصم أو إضافة نسبة من (٥٪) إلى (٢٥٪) وذلك بعد أخذ رأى رئيس جهاز تنمية المدينة المختص .

(ز) يكون تحديد نسبة الخصم أو الإضافة فى حالة وجود فرق فى الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لمتوسط النسب الناتجة عن تنسيب كل شرط من تلك الشروط للشرط المقارن به .

(ح) يضاف أو يخصم كلياً أو جزئياً بحسب الأحوال أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات مضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق وبهامش ربح بواقع (١٠٪) للنشاط السكنى الشخصى و(٢٠٪) لباقي الأنشطة .

٥ - يتم تحديد سعر الأراضى أو الوحدات للمشاريع الخيرية والتي لا تهدف للربح بغرض إنشاء دور رعاية أو مستوصف طبى بقيمة أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات محملاً بالأعباء ومضافاً إليها (١٠٪) مصاريف إدارية .

٦ - فى حالة الموافقة على التعامل على الأرض بتوازن مالى فيتم حساب التوازن المالى طبقاً لسعر آخر مزايدة فى تاريخ الموافقة مع تطبيق البند (٤) من هذه المادة فى حالة وجود اختلاف بين الأرض محل التوازن المالى والأرض المسترشد بها مع خصم ما سبق سداده لحساب هذه الأرض .

٧ - الأرض التى يتم الموافقة على نقل أصولها إلى جهة حكومية أخرى يتم تحديد سعرها طبقاً لأعلى سعر تكلفة مرافق وارد بالميزانية معتمداً من الجهاز المركزى للمحاسبات ومضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق فى تاريخ استيفاء تلك الجهة للموافقات اللازمة لنقل الأصول .

### المادة الرابعة - مقابل الانتفاع للأراضي والوحدات :

يتم تحديد مقابل الانتفاع السنوي للأراضي والوحدات وفقاً للأسس والقواعد الآتية :

١ - (٥٪) للأراضي تحسب من سعر المتر المربع للأرض المحدد للبيع طبقاً للمادة الثالثة .  
٢ - (٧٪) للوحدات أيًا كان الغرض من الاستعمال تحسب من السعر المحدد للبيع طبقاً للمادة الثالثة .

٣ - (٢٠٪) لمواقف انتظار السيارات لمدن (القاهرة الجديدة - ٦ أكتوبر - الشيخ زايد - دمياط الجديدة - العبور - الشروق) و(٥٪) لباقي المدن الجديدة تحسب من أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات مضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق وبهامش ربح بواقع (٢٠٪) .

٤ - (١٥٪) للمساحات الخضراء لمدن (القاهرة الجديدة - ٦ أكتوبر - الشيخ زايد - دمياط الجديدة - العبور - الشروق - القرى السياحية) و(٥٪) لباقي المدن الجديدة تحسب من أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات مضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق وبهامش ربح بواقع (٢٠٪) .

٥ - يزداد مقابل الانتفاع بواقع (١٠٪) سنوياً عدا المساحات الخضراء فيتم تعديله كل عشر سنوات .

### المادة الخامسة - العلاوات :

١ - تستحق علاوة في حالة تعديل الاشتراطات البنائية أو الأنشطة أو الاستعمالات للأراضي أو المباني أو الوحدات أو البدرومات على النحو الآتى :

( أ ) يجب أن يكون النشاط أو الاستعمال المطلوب التعديل إليه أعلى تميزاً وسعراً من النشاط الأصلي .

(ب) تحسب العلاوة بالنسبة للأراضي طبقاً للمعادلة الآتية :

في حالة تعديل النسبة البنائية :

النسبة البنائية الزائدة ÷ النسبة البنائية الأصلية × سعر الأرض في تاريخ الموافقة على الزيادة × إجمالي مساحة قطعة الأرض (G.A) .

في حالة تعديل النشاط أو الغرض من الاستعمال :

أعلى سعر للمتر المربع من الأرض وقت الموافقة على التعديل بالنسبة للنشاط المعدل إليه - أعلى سعر للمتر المربع من الأرض وقت الموافقة على التعديل للنشاط الأصلي مضروباً في إجمالي مساحة قطعة الأرض المعدل نشاطها .  
ولا تستحق هذه العلاوة إذا كانت الأرض مبيعة على أساس أنشطة مختلطة متعددة الاستخدامات وغير محدد بها نسبة لكل نشاط بكراسة الشروط أو العقد بشرط الاحتفاظ بكافة الأنشطة المحددة لقطعة الأرض .

(ج) تحسب العلاوة بالنسبة للمباني والوحدات طبقاً للمعادلات الآتية :

في حالة زيادة عدد الأدوار في المبنى :

عدد الأدوار الزائدة ÷ عدد الأدوار الأصلي × سعر المتر المربع في تاريخ الموافقة على الزيادة × إجمالي مساحة قطعة الأرض .

في حالة زيادة عدد الوحدات بالدور :

عدد الوحدات الزائدة ÷ عدد الوحدات الأصلية × سعر المتر المربع لأعلى سعر مرافق حال طبقاً لتكلفة الجهاز المركزي للمحاسبات محملاً بالأعباء × إجمالي مساحة الأرض (G.A) .

في حالة النشاط أو الغرض من الاستعمال للمباني أو الوحدات :

نصيب المتر المربع للمباني من ثمن الأرض وقت الموافقة على التعديل للنشاط المعدل إليه - نصيب المتر المربع للمباني من ثمن الأرض وقت الموافقة على التعديل للنشاط الأصلي مضروباً في إجمالي مسطح المباني المعدل نشاطها .

ويحسب نصيب المتر المسطح مباني من ثمن الأرض على أساس سعر المتر المربع للأرض وقت الموافقة على التعديل × مقلوب نسبة الإشغال × (١ ÷ عدد الأدوار) .

(د) تستحق علاوة في حالة تعديل استعمال أو إضافة نشاط للبدروم مغايراً للأغراض الأساسية المقررة له وهي (أماكن انتظار للسيارات - مخازن - أعمال كهروميكانيكية) عن كل متر مربع للمساحة محل التعديل على النحو الآتى :

نصيب المتر المربع مبانٍ من ثمن الأرض للنشاط أو الاستعمال المعدل إليه × المسطح المعدل نشاطه .

ويحسب نصيب المتر المسطح مبانى من ثمن الأرض على أساس سعر المتر المربع للأرض وقت الموافقة على التعديل × مقلوب نسبة الإشغال × (١ ÷ عدد الأدوار) . ولا تستحق هذه العلاوة في حالة طلب إضافة بدروم أو أكثر طالما أنها بذات الأنشطة المقررة للبدرومات وفى جميع الأحوال لا يجوز أن يترتب على التعديل أو الإضافة للأنشطة المساس بأماكن إيواء السيارات .

(هـ) يتم حساب سعر الأرض أو المبانى أو الوحدة وقت الموافقة على التعديل بناءً على ذات الأسس المحددة بالمادة الثالثة مع مراعاة توحيد الاشتراطات البنائية .

٢ - تستحق علاوة في حالة التخذيم من الخارج لمنطقة الخدمات فى المشروعات العمرانية المتكاملة ليصبح خدمة عامة مقدارها (٢٥٪) من سعر الأرض التخدمى فى تاريخ الموافقة محددًا طبقًا لذات الأسس الواردة بالمادة الثالثة × المساحة G.A المراد تخديمها بذات المنطقة أو بأقرب منطقة مع مراعاة فرق التمييز للأرض محل الدراسة و فرق الاشتراطات البنائية .

المادة السادسة - المحلات التجارية والمناطق الصناعية والمخازن والورش وأبراج المحمول :

١ - لا تستحق أى علاوات فى حالة التغيير من النشاط الأصيل إلى نشاط يندرج تحت ذات التصنيف (صناعى - تجارى - مخازن) بشرط مضى خمس سنوات على الترخيص بالنشاط الأصيل .

٢ - فى حالة إضافة نشاط من ذات التصنيف إلى النشاط الأصيل تستحق علاوة بواقع (٥٠٪) من سعر الأرض للنشاط المضاف × إجمالى مساحة قطعة الأرض .

٣ - فى حالة إضافة سندرة للمحل التجارى تستحق علاوة مقدارها :

(١٠٪) من سعر المتر للمحلات التجارية فى تاريخ الموافقة على الإضافة فى ذات المنطقة × المساحة الإجمالية للسندرة فى حالة استخدامها للتخزين فقط .

(٧٥٪) من سعر المتر للمحلات التجارية فى تاريخ الموافقة على الإضافة فى ذات المنطقة × المساحة الإجمالية للسندرة فى حالة استخدامها فى نشاط تجارى .

٤ - يستحق مقابل ارتفاع نظير الترخيص بإقامة نقاط تقوية لاتصالات الهاتف المحمول على الأراضى أو أعلى المنشآت المملوكة للهيئة قدره ٧٥٠٠٠ جنيه سنويًا للنقطة الواحدة ويستحق نصف هذا المقابل إذا كانت نقطة التقوية فى أرض أو على منشآت مملوكة للغير وفى جميع الأحوال يزداد هذا المقابل بنسبة (١٠٪) سنويًا .

المادة السابعة - تسرى قرارات مجلس إدارة الهيئة السابقة على صدور هذا القرار ذات الصلة بالأسعار فيما لا يتعارض مع أحكامه .

المادة الثامنة - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د.م/ مصطفى كمال مديبولى