

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٧

بتاريخ ٢٠١٧/١/٣٠

بشأن القواعد والأسس الخاصة بلجنة التسعير

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون 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 ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (١٠٢) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ والخاص بالقواعد والأسس

الخاصة بلجنة التسعير ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقمى (٩٦) بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨

و(١٠٠) بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٥ باستصدار قرار جديد لأسس التسعير بذات القواعد

المنصوص عليها بالقرار الوزارى رقم ١٠٢ لسنة ٢٠١٦ شاملاً كافة التعديلات والإضافات

السابق الموافقة عليها مع إلغاء القرار رقم ١٠٢ لسنة ٢٠١٦ والمنشور بجريدة الوقائع المصرية

بالعدد رقم (٧٢) فى ٢٠١٦/٣/٢٧ ؛

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 ١٠٢ لسنة ٢٠١٦ 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 تم التعاقد بناءً عليه فى آخر مزايده أو قرعة أيهما أعلى 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 وبعده أقصى (١٠٪) سنوياً وإضافة أو خصم فرق تميز بين المنطقتين يقدر بمعرفة اللجنة وبمراعاة أسس التوازن الواردة بالبند رقم (٤) .

وفى حالة عدم وجود أسعار سبق تحديدها بالقرعة أو المزايدة بالنسبة للوحدات يتم الاسترشاد بأخر 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 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٪) .

بالنسبة للأراضى التى يتم إضافة مساحتها بناءً على طلب العميل لاستبدال الشطرات ويتم الموافقة عليها يتم تحديد السعر طبقاً لآخر قرعة علنية فى حالة دخولها فى النسبة البنائية ويتم خصم نسبة (٢٠٪) فى حالة عدم دخولها النسبة البنائية .

٣ - يتم حساب أسعار الأراضى 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 و(٢٠٪) لباقى الأنشطة .

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

(أ) المساحة حتى ضعف المسترشد بها يتم خصم أو إضافة (٥٪) من السعر .

(ب) المساحة أكبر من الضعف وحتى خمسة أضعاف المساحة المسترشد بها 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 التمييز بالنسبة لموقع الأرض فى المنطقة والمدينة والمطل على حديقة 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 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 والمصاريف الإدارية ، أما بالنسبة للوحدات (السكنية - الإدارية) المخصصة للفرش المشار إليه عاليه فيتم تحديد (قيمة مقابل الانتفاع - السعر) طبقاً للتكلفة الإنشائية مضافاً إليها نصيب ما يتحمله المتر المربع من الوحدة من تكلفة المرافق طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات ومحمل بالأعباء والمصاريف الإدارية .
- ٦ - فى حالة الموافقة على إعادة التعامل على قطع الأراضى بتوازن مالى فيتم حساب التوازن المالى طبقاً لأسس التوازن المالى المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠
- 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 .
- فى جميع الحالات تحسب المصاريف الإدارية المشار إليها بواقع (١٠٪) .

المادة الرابعة - مقابل الانتفاع للأراضى والوحدات :

يتم تحديد مقابل الانتفاع السنوى للأراضى والوحدات وفقاً للأسس والقواعد الآتية :

- ١ - (٥٪) للأراضى 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٪) لباقى المدن الجديدة تحسب من 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 (٢٠٪) .
- ٤ - (٥٪) للمساحات الخضراء لمدن (القاهرة الجديدة - ٦ أكتوبر - الشيخ زايد - دمياط الجديدة - العبور - الشروق - القرى السياحية) و(٥٪) لباقى المدن الجديدة تحسب وفقاً لتكلفة المرافق للمنطقة محل الدراسة أو أقرب منطقة لمحل الدراسة بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات مضافاً إليها 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 .

فى جميع الحالات تحسب المصاريف الإدارية المشار إليها بواقع (١٠٪) .

المادة الخامسة - العلاوات :

- ١ - تستحق علاوة فى حالة تعديل الاشتراطات البنائية أو الأنشطة أو الاستعمالات للأراضى أو المباني أو الوحدات أو البدرومات فى حالة أن يكون النشاط أو الاستعمال المطلوب التعديل إليه أعلى تميزاً وسعراً من النشاط الأسمى .

٢ - تحسب العلاوة بالنسبة للأراضى طبقاً للمعادلة الآتية :

فى حالة تعديل النسبة البنائية :

النسبة البنائية الزائدة ÷ النسبة البنائية الأصلية × سعر المتر المربع من الأرض
فى تاريخ الموافقة × مقلوب نسبة الإشغال × مسطح المباني (F. P) .

فى حالة تعديل النشاط أو الغرض من الاستعمال :

أعلى سعر للمتر المربع من الأرض فى تاريخ الموافقة على التعديل بالنسبة للنشاط
المعدل إليه - أعلى سعر للمتر المربع من الأرض فى تاريخ الموافقة على التعديل للنشاط
الأصلى مضروباً فى إجمالى مساحة قطعة الأرض المعدل نشاطها (G.A) .

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 .

تحسب العلاوة بالنسبة للمباني والوحدات طبقاً للمعادلات الآتية :

فى حالة زيادة عدد الأدوار فى المبنى تكون العلاوة المستحقة طبقاً للمعادلة الآتية :

عدد الأدوار الزائدة ÷ عدد الأدوار الأصلية × سعر المتر المربع من الأرض ×
مقلوب نسبة الإشغال × مسطح المباني (F. P) .

على أن يكون سعر المتر المربع الذى يتم الحساب على أساسه فى حالة زيادة النسبة البنائية

أو زيادة الارتفاعات (أى تعديل الاشتراطات البنائية فقط) طبقاً للآتى :

(أ) فى حالة أن التخصيص تم بالأمر المباشر فيؤخذ :

متوسط السعر (سعر التخصيص الأسمى للأرض بالنشاط المطلوب +
سعر المتر المربع الحالى فى تاريخ الموافقة على التعديل) مع مراعاة أن سعر
التخصيص لا يقل عن تكلفة المرافق طبقاً للميزانية المعتمدة من الجهاز المركزى
وقت التخصيص .

(ب) فى حالة أن التخصيص بالمزاد العلنى أو المزايدات بالمظاريف المغلقة فيتم :

الاسترشاد بذات السعر المخصص به بعد تحديثه حتى تاريخ الموافقة الفنية

بواقع (١٪) شهرياً ويحد أقصى (١٠٪) سنوياً .

بالنسبة لعلاوة دور الميزانين تكون طبقاً للآتى :

نصيب المتر المربع (مبانٍ) من ثمن الأرض × المسطح الذى يتم إقامته بدور الميزانين (F.P) .

علمًا بأن نصيب المتر المربع (مبانٍ) من ثمن الأرض هو (سعر المتر المربع من النشاط

وفقًا لما ورد به) × مقلوب نسبة الإشغال × ١ ÷ عدد الأدوار .

بالنسبة لعلاوة زيادة عدد الوحدات بالدور تكون طبقاً للآتى :

(عدد الوحدات الزائدة ÷ عدد الوحدات الأصلية) × سعر المتر المربع وفقًا لأعلى سعر

متر مربع من المرافق بالمدينة طبقًا للميزانية المعتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات

محملاً بالأعباء × إجمالى مساحة الأرض (G.A) .

بالنسبة للعلاوة المستحقة فى حالة تغيير النشاط أو الغرض من الاستعمال للمباني

أو الوحدات :

نصيب المتر المربع (مبانٍ) من ثمن الأرض فى تاريخ الموافقة على التعديل للنشاط

المعدل إليه - نصيب المتر المربع للمباني من ثمن الأرض فى تاريخ الموافقة على التعديل

للسنشاط الأسمى × فى إجمالى مسطح المباني المعدل نشاطها (F.P) .

علمًا بأن نصيب المتر المسطح (مبانٍ) من ثمن الأرض يتم احتسابه واسترشاده

بسعر المتر المربع للأرض فى تاريخ الموافقة على التعديل × مقلوب نسبة الإشغال ×

(١ ÷ عدد الأدوار) .

٣ - تستحق علاوة فى حالة تعديل استعمال أو إضافة نشاط للبدروم مغاير للأغراض الأساسية المقررة له وهى (أماكن انتظار للسيارات - مخازن - أعمال كهروميكانيكية) عن كل متر مسطح 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 (مبانٍ) من ثمن الأرض على أساس سعر المتر المربع للأرض فى تاريخ الموافقة على التعديل × مقلوب نسبة الإشغال × (١ ÷ عدد الأدوار) .

ولا تستحق هذه العلاوة فى 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 .

يتم حساب سعر المتر المربع من الأرض أو المباني أو الوحدة فى تاريخ الموافقة على التعديل بذات الأسس السابقة مع مراعاة توحيد الاشتراطات البنائية فى كافة الأحوال .

٤ - تستحق علاوة فى حالة التخديم من الخارج لمنطقة الخدمات فى المشروعات العمرانية المتكاملة ليصبح خدمة عامة بواقع (٢٥٪) من سعر المتر للأرض بالنشاط الخدمى المطلوب فى تاريخ الموافقة بذات المنطقة أو بأقرب منطقة ، مع مراعاة فرق التميز للأرض محل الدراسة و فرق الاشتراطات البنائية والذي يحتسب بذات الأسس الواردة سابقاً × المساحة (G. A) المراد تخديمها .

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

بالنسبة للمحلات التجارية :

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

- ٢ - أن قيمة العلاوة المستحقة نظير تغيير النشاط للمحلات تحتسب وفقاً للمعادلة الآتية :
- (آخر سعر للمتر المربع للنشاط الجديد المطلوب بعد تحديثه حتى تاريخ الموافقة - آخر سعر للمتر المربع للنشاط الأصلي بعد تحديثه حتى تاريخ الموافقة) × إجمالي مساحة المحل المعدل نشاطه .
- على أن يتم الاسترشاد بالمحلات الواقعة بنفس المنطقة وفى حالة عدم وجودها يتم الاسترشاد بأقرب منطقة بالمدينة وفى حالة عدم وجود سعر للأنشطة بالمدينة فيتم الاسترشاد بالمدين المثيلة مع مراعاة عمل توازن بين الأسعار للمدن محل الدراسة والمدن المسترشد بها .
- علمًا بأن تاريخ الموافقة بالنسبة للمحلات هو تاريخ اللجنة العقارية الفرعية بجهاز المدينة .
- ٣ - فى حالة إضافة نشاط من ذات التصنيف إلى النشاط الأصلي تستحق علاوة بواقع (٥٠٪) من سعر الأرض للنشاط المضاف × إجمالي مساحة قطعة الأرض .
- ٥٠٪ من سعر المحل للنشاط المضاف × إجمالي مساحة الجزء المضاف له النشاط للمحل .
- ٤ - فى حالة إضافة سندرة للمحل التجارى تستحق علاوة بواقع :
- (١٠٪) من سعر المتر المربع للمحلات التجارية فى تاريخ الموافقة على الإضافة × المساحة الإجمالية للسندرة فى حالة استخدامها للتخزين فقط .
- (٧٥٪) من سعر المتر المربع للمحلات التجارية فى تاريخ الموافقة على الإضافة × المساحة الإجمالية للسندرة فى حالة استخدامها فى نشاط تجارى .
- ٥ - 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 على أرض أو أعلى منشآت مملوكة للغير وفى جميع الأحوال يزداد هذا المقابل بنسبة (١٠٪) سنويًا .

المادة السابعة - فى حالة تطبيق نظام الهجوم بقطع الأراضى يستحق سداد علاوة

طبقاً للآتى :

أولاً - حالات زيادة النسبة البنائية وتقليل عدد الأدوار :

يتم سداد نسبة (٢٪) من ثمن الأرض (وقت تقديم الطلب أو وقت التعاقد أيهما أكبر) والتي تم زيادة نسبتها البنائية وذلك عن كل (٥٪) زيادة فى النسبة البنائية عن المقرر ويحد أقصى (٨٪) وذلك استناداً للتعاقد المبرم مع العميل .

ثانياً - حالات تقليل النسبة البنائية وزيادة عدد الأدوار :

يتم سداد نسبة (٢٪) من ثمن الأرض المقام عليها المنشأ (وقت تقديم الطلب أو وقت التعاقد أيهما أكبر) لكل دور ويحد أقصى (٨٪) وذلك استناداً للتعاقد المبرم مع العميل .

المادة الثامنة - فى حالة تعديل نسبة الاستخدامات بالمشاريع العمرانية من نشاط سكنى إلى نشاط خدمى أو العكس ، تكون قيمة العلاوة المستحقة هى فرق السعر للمتر المربع من الأرض بين النشاط الخدمى والنشاط السكنى مضروباً فى إجمالى مساحة الأرض للنشاط الزائد (G. A) .

المادة التاسعة - فى حالة تعديل أى اشتراطات أو أنشطة لقطع أراضى

داخل تجمع عمرانى ويتم الاسترشاد فى الدراسة بقطع أراضى خدمات صغيرة يتم بيعها مرفقة فيتم خصم نسبة من سعر المتر المربع المسترشد به كالاتى :

(٢٥٪) نظير أن الأرض التى يتم تعديل اشتراطاتها أو نشاطها لخدمة المشروع وليس تخديماً خارجياً .

(١٥٪) نظير أن المرافق الرئيسية يتم توصيلها على حدود المشروع فقط ويقوم العميل بتنفيذ المرافق الداخلية .

- المادة العاشرة - فى حالة التخصيص للجهات التعليمية أو البحثية (جامعات - مراكز بحوث - هيئات) يتم خصم (٢٥٪) من سعر المتر المربع للأنشطة البحثية فقط استرشاداً بسعر النشاط السارى بشرط ألا تكون الجهة المخصص لها تهدف إلى الربح .
- المادة الحادية عشرة - تسرى قرارات مجلس إدارة الهيئة السابقة على صدور هذا القرار ذات الصلة بالأسعار فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القرار .
- المادة الثانية عشرة - يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ. د. م/ مصطفى كمال مديولى