



በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር
FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA
MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT, HOUSING & CONSTRUCTION



የመሬት ይዞታ ምዝገባ ክፍያ ቀመር

መመሪያ ቁጥር **703/2013**



ጥር/ 2007

አዲስ አበባ

መግቢያ

በሃገሪቱ ያሉ ከተሞች ያላቸውን መሬት መጠን፣ በማንና እንዴት እንደተያዘ እና በይዞታዎቹ ላይ ያለን መብት፣ ክልከላና ኃላፊነት፣ ትክክለኛና ወቅታዊ ሆኖ ስለይዞታው በሰነድና በመስክ ያለውን ሁኔታ በመለየት በይዞታዎቹ ላይ የመጠቀም መብት ያላቸውን ባለይዞታዎች ዋስትና በማረጋገጥ የንብረት ዝውውር የተቀላጠፈ ለማድረግ መንግስት የከተማ መሬት ይዞታ ምዝገባ ተቋም ያቋቋመ እንደመሆኑ እና የከተሞች የመሬት ይዞታ ምዝገባና መረጃ አገልግሎት ደህንነቱ የተጠበቀ አስተማማኝ እና ተደራሽ በማድረግ ማንኛውም ሰው በመሬት ይዞታው ላይ በህጋዊ መንገድ ለሚያሰፍረው የማይንቀሳቀስ ንብረት ዕውቅና በመስጠት የህዝቡን በመሬት ይዞታው የመጠቀም እና በይዞታው ላይ የማይንቀሳቀስ ንብረት የማፍራት ህገ መንግስታዊ መብቱን ማረጋገጥ ያስፈልጋል።

እንዲሁም ግልጽነት ተጠያቂነት የሰፈነበት አሠራር በመፍጠር የዜጎችን የመንግስትንና የግሉን ዘርፍ ጥቅም ማስጠበቅ አስፈላጊ በመሆኑ፣ የመሬት አስተዳደር ሥርዓታችንን ወደ ተሻለ አፈፃፀም ሊያደርስ የሚችል ከነዓ ገበያ ልውውጥ ጋር የተጣጣመ የህግ ማዕቀፍ በማውጣት በነዓ የኢኮኖሚ ሥርዓት ግንባታ ላይ አስተዋፅኦ እንዲኖረው ለማድረግ እየተሞከረ ነው።

ከላይ የተጠቀሱትን ተግባራት አውን ለማድረግ የምዝገባ ተቋም የተለያዩ አገልግሎት እንደሚሰጥ ታሳቢ በማድረግ ለዚህም አገልግሎት በተለይ በቱራሽ መሬቱ ላይ የሚከናወነው የማረጋገጥና ምዝገባ ሥራ በተለያዩ ጊዜና በተበጣጠሰ መልኩ ሲቀርቡ የአገልግሎት ክፍያ መተመን በማስፈለጉ በከተማ መሬት ይዞታ ምዝገባ አዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ 52(2) መሰረት ይህ የመሬት ይዞታ ምዝገባ ክፍያ ቀመር የተዘጋጀ ሲሆን የከተማ መሬት ይዞታ ማረጋገጥ እና ምዝገባ መመሪያ ቁጥር 45/2007 አካልሆኖ በሥራ ላይ ይውላል።

1. ዓላማ

የከተማ የመሬት ይዞታ የቅየሣ፣ ሰነድ የማጣራትና የባለይዞታ መብት የማረጋገጥ፣ የመመዝገብ እና ተያያዥ የአገልግሎት ክፍያዎችን ግልፅ በሆነ እና የህብረተሰቡን ገቢ ባገናዘበ መልክ እንዲሁም መልካም አስተዳደርን በመሬት ዘርፍ ለማስፈን የመሬት ምዝገባ ተቋም ሥራውን የተቀላጠፈ፣ ለሠጡት አገልግሎት ተመጣጣኝ የሆነ እና ወጥ የአከፋፈል ሥርዓት እንዲኖር ማድረግ ነው።

2. ለመሬት ይዞታ ማረጋገጥና ምዝገባ የክፍያ ቀመር

2.1 በአልፎ አልፎ ዘዴ የመሬት ይዞታን ማረጋገጥ ክፍያ ተመን የሚያካተቱ ጉዳዮች

የከተማ መሬት ይዞታ ማረጋገጥና ምዝገባ ደንብ ቁጥር 324/ 2006 አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 4 የተገለጹትን መስፈርቶች በማካተት የክፍያ ቀመሩ የሰነድ ማሰባሰብና ማጣራት፣ የይዞታ ቅየሳ አገልግሎት ዋጋ የይዞታ ስፋትን መሰረት በማድረግ፣ የህዝብ ማስታወቂያ፣ የገበያ ዋጋ ግምት እንዲሁም የጉዳት ተጋላጭነት መጠን በማካተት ቀመሩ ተዘጋጅቷል።

2.1.1 የደረጋገጥልኝ ጥያቄ አቀራረብ፣ የሰነድ ማሰባሰብ እና ማጣራት (ይ)

በዚህ አገልግሎት ውስጥ የሚካተተው ዋጋ ለማመልከቻ ቅጽ የሚከፈል (ቀ) ክልሉ/ ከተማው በሚያስቀምጠው የፖሊስ መጠን ልክ፣ ለሰነድ ማሰባሰብ እና ማጣራት ሥራ (ስ) ለይዞታ ቅየሳ አገልግሎት ከሚከፈለው 8 ከመቶ ይታሰባል

የደረጋገጥልኝ ጥያቄ አቀራረብ፣ የሰነድ ማሰባሰብ እና ማጣራት (ይ) = ለማመልከቻ ቅጽ የሚከፈል (ቀ) + ለሰነድ ማሰባሰብ እና ማጣራት ሥራ ክፍያ (ስ)

$$ይ = \Phi + \Omega$$

የደረጋገጥልኝ ጥያቄ አቀራረብ፣ የሰነድ ማሰባሰብ እና ማጣራት (ይ) = ለማመልከቻ ቅጽ የሚከፈል (ቀ) + 0.08 X የይዞታ ቅየሳ አገልግሎት ክፍያ (ሀ)

$$ይ = \Phi + (0.08 \times \Psi)$$

2.1.2 የይዞታ ቅየሳ አገልግሎት ክፍያ

ለይዞታ ቅየሳ አገልግሎት የሚፈፀም ክፍያ ወደ ቀመር የሚያካተተው ለቅየሳ ቡድኑ የሚከፈል ክፍያ፣ የቅየሳ መሳሪያን፣ የቅየሳ ቡድኑ ቅየሳ ወደሚካሄድበት ቦታ መንቀሳቀሻ እና መመለሻ ዋጋ (Mobilization & demobilization cost) ያካተተ ሲሆን መነሻ የሚያደርገው 100 ካ.ሜ ስፋት ያለው ይዞታን ነው። ለዚህ ቀመር ታሳቢ የተደረገው 100 ካ.ሜ እና ከዛ በታች ስፋት ያላቸውን ይዞታዎች በአካባቢው ካለ የቅየሳ መቆጣጠሪያ ነጥብ ተነስቶ ቅየሳ ለማካሄድ በአማካይ አንድ ሰዓት ይፈጃል የሚል ነው።



በዚህ መሰረት ቀመሩ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

የይዞታ ቅየሳ አገልግሎት የሚፈፀም ክፍያ (ሀ)	=	ለቅየሳ ቡድን ለ1 ሰዓት የቅየሳ ሥራ የሚከፈል ዋጋ + የቅየሳ መሳሪያን ለ1 ሰዓት ለመጠቀም የሚኖረው ዋጋ + ወደ ይዞታው የቡድኑ መንቀሳቀሻ ዋጋ + ከይዞታው የቡድኑ መመለሻ ዋጋ
-------------------------------	---	---

1) “ሀ” እስከ 100 ካ.ሜ. ስፋት ላለው ይዞታ የቅየሳ ተመን ሲሆን እንደ መነሻ በመውሰድ የሚሰላበት ነው፡፡

2) ከ101 እስከ 200 ካ.ሜ ስፋት ላለው ይዞታ በ20 ካ.ሜ ልዩነት የ “ሀ”ን 10% ተጨማሪ በመደመር ይሰላል፡፡ ይህም ማለት፡- $A = V + (V \times 10\%)$

ምሳሌ፡- $V = 100$ ካ.ሜ = 200 ብር ሲሆን

ለ120 ካ.ሜ ለማስላት $A = V + (V \times 10\%)$

$$A = 200 \text{ ብር} + (200 \times 0.1)$$

$$A = 200 \text{ ብር} + 20 \text{ ብር} = \underline{220 \text{ ብር}}$$

ለ140 ካ.ሜ ለማስላት $A = V + (V \times 20\%)$

$$A = 200 \text{ ብር} + (200 \times 0.2)$$

$$A = 200 \text{ ብር} + 40 \text{ ብር} = \underline{240 \text{ ብር}}$$

3) ከ201 እስከ 300 ካ.ሜ ስፋት ላለው ይዞታ የ200 ካ.ሜ ይዞታን ዋጋ መነሻ በማድረግ በ20 ካ.ሜ ልዩነት የ “ለ”ን 10% በመደመር የሚሰላ ሲሆን ቀመሩ በሚከተለው አግባብ ይሆናል፡፡

$$A = A + (A \times 10\%)$$

4) ከ301 እስከ 400 ካ.ሜ ስፋት ላለው ይዞታ የ300 ካ.ሜ ይዞታን ዋጋ መነሻ በማድረግ በ25 ካ.ሜ ልዩነት የ “ሐ”ን 15% በመደመር የሚሰላ ሲሆን ቀመሩ በሚከተለው አግባብ ይሆናል፡፡

$$A = A + (A \times 15\%)$$

5) ከ401 እስከ 500 ካ.ሜ ስፋት ላለው ይዞታ የ400 ካ.ሜ ይዞታን ዋጋ መነሻ በማድረግ በ25 ካ.ሜ ልዩነት የ “መ”ን 15% በመደመር የሚሰላ ሲሆን ቀመሩ በሚከተለው አግባብ ይሆናል፡፡

$$A = A + (A \times 15\%)$$

6) ከ500 ካ.ሜ ስፋት በላይ ላለው ይዞታ የ500 ካ.ሜ ይዞታን ዋጋ መነሻ በማድረግ በ50 ካ.ሜ ልዩነት የ “ሠ”ን 25% በመደመር የሚሰላ ሲሆን ቀመሩ በሚከተለው አግባብ ይሆናል፡፡

$$A = A + (A \times 25\%)$$

2.1.3 የማስታወቂያ ክፍያ

በከተማ መሬት ይዞታ ማረጋገጥና ምዝገባ መመሪያ ቁጥር 45/2007 አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 10 መሰረት ሰፊ ሽፋን ባለው የህትመት መገናኛ ብዙሃን መዝጋቢ ተቋሙ ስለ ይዞታው መረጋገጥ ማስታወቂያ ማውጣት ይኖርበታል። በመሆኑም ለዚህ የሚሆን ክፍያ እንደሚጠቀምበት የህትመት መገናኛ ብዙሃን ዘዴ እና በይዞታ ማረጋገጫ ሰፈር አካባቢ የሚወጣ የህዝብ ማስታወቂያን ታሳቢ በማድረግ የክፍያው ቀመር ውስጥ ይካተታል።

$$\text{የማስታወቂያ ክፍያ (ማ)} = \begin{array}{l} \text{ለህትመት መገናኛ ብዙሃን} \\ \text{ክፍያ} \end{array} + \begin{array}{l} \text{በይዞታ ማረጋገጫ ሰፈር} \\ \text{አካባቢ የሚወጣ የህዝብ} \\ \text{ማስታወቂያ ወጪ} \end{array}$$

2.1.4 የገበያ ዋጋ ግምት

በአልፎ አልፎ ዘዴ የሚረጋገጠው ይዞታ የገበያ ዋጋ ግምት ከይዞታው የቦታ ደረጃ ጋር ቀጥታ ግንኙነት ያለው በመሆኑ በከተማ መሬት ይዞታ ማረጋገጥና ምዝገባ ደንብ ቁጥር 324/2006 አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 4 (መ) የተጠቀሰው የገበያ ዋጋ ግምት በክፍያ ቀመሩ ውስጥ በቦታ ደረጃ ተካቷል። በዚህ መሰረት እንደ ቦታ ደረጃው ዓይነት ከቅየሳ አገልግሎት በመቶኛ ድርሻ በሚከተለው አግባብ እንዲወሰድ ተደርጓል።

$$\text{የገበያ ዋጋ ግምት (ገ)} = (\text{የወቅቱ አማካይ አመታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ}) \times (0.1\%)$$

2.1.5 የጉዳት ተጋላጭነት መጠን

በከተማ መሬት ይዞታ ማረጋገጥና ምዝገባ ደንብ ቁጥር 324/2006 አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 4 (ሠ) መሰረት በአልፎ አልፎ የይዞታ ማረጋገጥ ሂደት ስህተት ቢፈጸም በሌላ ወገን ላይ ሊያስከትል የሚችለውን የጉዳት ተጋላጭነት መጠን በቀመር ውስጥ ለማካተት ከተራ ቁጥር 3.1.1 እስከ 3.1.4 ካለው የክፍያ ስሌት ድምር ውጤት 10 በመቶኛ በመውሰድ ታሳቢ ይደረጋል።

$$\begin{array}{l} \text{የጉዳት ተጋላጭነት} = 0.1 \times (\text{የይረጋገጥልኝ ጥያቄ} + \text{የይዞታ} \\ \text{መጠን (ተ)} \quad \quad \quad \text{አቀራረብ! የሰነድ ማሰባሰብ} \quad \text{አገልግሎት ክፍያ (ሀ)} \quad \text{ቅየሳ} + \text{የማስታወቂያ} \\ \quad \quad \quad \text{እና ማጣራት (ይ)} \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \text{ክፍያ (ማ)} \quad \quad \quad \text{የገበያ ዋጋ} \\ \quad \text{ግምት (ገ)} \end{array}$$

$$+ = ደ + ሀ + ማ + ገ$$



2.2 በአልፎ አልፎ ዘዴ የመሬት ይዞታ ክፍያ ቀመር

ከላይ በተራ ቁጥር 3.1 በተገለጸው አግባብ በአልፎ አልፎ ዘዴ የይዞታ ይረጋገጥልኝ ክፍያ ተመን ሲዘጋጅ መካተት የሚገባቸው ዝርዝሮችን አካቶ ቀመሩ እንደሚከተለው ተቀምጧል።

ቀመር 1

የይዞታ	=	የይረጋገጥልኝ	+	የይዞታ	+	የማስታወቂያ	+	የገበያ ዋጋ	+	የጉዳት
ማረጋገጫ		ጥያቄ አቀራረብ፤		ቅየሳ		ክፍያ (ማ)		ግምት (ገ)		ተጋላጭነት
ክፍያ		የሰነድ ማሰባሰብ		አገልግሎት						መጠን(ተ)
		እና ማጣራት (ይ)		ክፍያ(ሀ)						

3. የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፍኬት የዋጋ ተመን

3.1 ለመጀመሪያ ጊዜ ሲጠየቅ

የመሬት ይዞታ ማረጋገጥ ሂደቱ በስልታዊም ሆነ በአልፎ አልፎ ዘዴ ተፈጽሞ እና ምዝገባ ከተከናወነ በኋላ በከተማ መሬት ይዞታ ምዝገባ አዋጅ ቁጥር 818/2006 አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ (1) እና የከተማ መሬት ይዞታ ማረጋገጥ እና ምዝገባ ደንብ ቁጥር 324/2006 አንቀጽ 62 ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ለባለመብቱ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፍኬት ክፍያ ሲፈጽም መሰጠት አለበት። በዚህ መሰረት የሰርተፍኬት አሰጣጥ ዋጋ ተመን በስታንዳርዱ መሰረት የሚዘጋጀውን ሰርተፍኬት ለማሳተም የሚጠይቀው ወጪ እና የአገልግሎት ክፍያ ከህትመት ወጪው 10 በመቶ ወስዶ ይሰላል። ሰርተፍኬቱ በሁለት ቅጂ ተዘጋጅቶ ዋናው ቅጂ ለባለመብቱ ሲሰጥ ኮፒው ከማህደሩ ጋር ተያይዞ የሚቀመጥ በመሆኑ የህትመት ወጪው በሁለት ሰርተፍኬት የሚታሰብ ይሆናል።

$$\text{የሰርተፍኬት ዋጋ} = 2 \times \text{የአንድ ሰርተፍኬት ህትመት ወጪ} + \text{የአገልግሎት ክፍያ}$$

ቀመር 2

የሰርተፍኬት ዋጋ	=	2 X የአንድ ሰርተፍኬት ህትመት ወጪ	+	0.1 X የአንድ ሰርተፍኬት ህትመት ወጪ
------------	---	-------------------------	---	---------------------------

4.2 ምትክ ሰርተፍኬት ሲሰጥ

በከተማ መሬት ይዞታ ማረጋገጥ እና ምዝገባ ደንብ ቁጥር 324/2006 አንቀጽ 64 ንዑስ አንቀጽ (1) ሰርተፍኬቱ ለጠፋ፣ ለተበላሸ ወይም በተለያዩ ምክንያት ከጥቅም ውጪ ለሆነበት ባለሙብት ምትክ ሰርተፍኬት እንደሚሰጥ ደንግጓል። በዚህ ሁኔታ የሚሰጥ ሰርተፍኬት የዋጋ ተመን ከላይ በተራ ቁጥር 4.1 ከተገለፀው በተጨማሪ አገር አቀፍ ሽፋን ባለው ጋዜጣ የሚታወጅበትን የማስታወቂያ ወጪ አካቶ ይሰላል።

ቀመር 3

$$\begin{array}{l} \text{የምትክ ሰርተፍኬት} \\ \text{ዋጋ} \end{array} = \begin{array}{l} 2 \times \text{የአንድ} \\ \text{ሰርተፍኬት} \\ \text{ህትመት ወጪ} \end{array} + \begin{array}{l} \text{የማስታወቂያ} \\ \text{ወጪ} \end{array} + 10\% * (\text{የአንድ ሰርተፍኬት} \\ \text{ህትመት ወጪ} + \text{የማስታወቂያ ወጪ})$$

4. ዕዳና ዕገዳ ምዝገባና ስረዛ የዋጋ ተመን

አገልግሎት ለመጠየቅ ጥቅም ላይ የሚውሉ ቅዶች ማዘጋጃ ወጪ እና የአገልግሎት ክፍያን አካቶ ይሰላል።

ቀመር 4

$$\text{ለዕዳና ዕገዳ ምዝገባና ስረዛ ዋጋ} = \text{የቅፃ ቅዶች ወጪ} + \text{የአገልግሎት ክፍያ}$$

5. የባንክ ማህደር ማጣሪያ/መረጃ/ የዋጋ ተመን

አገልግሎት ለመጠየቅ ጥቅም ላይ የሚውሉ ቅዶች ማዘጋጃ ወጪ እና የአገልግሎት ክፍያን አካቶ ይሰላል።

ቀመር 5

$$\text{የባንክ ማህደር ማጣሪያ/መረጃ/ ዋጋ} = \text{የቅፃ ቅዶች ወጪ} + \text{የአገልግሎት ክፍያ}$$



6. ከማህደር የሠነድ ኮፒ መስጠት

አገልግሎት ለመጠየቅ ጥቅም ላይ የሚውሉ ቅጾች ማዘጋጃ ወጪ፣ የሰነዶች ኮፒ ማድረጊያ ወጪ እና የአገልግሎት ክፍያን አካቶ ይሰላል።

ቀመር 6

ከማህደር የሠነድ ኮፒ መስጠት ዋጋ	=	የቅፃ ቅጾች ወጪ	+	(የገጽ ብዛት x የኮፒ ወጪ)	+	የአገልግሎት ክፍያ
-----------------------	---	------------	---	--------------------	---	-------------

7. ስታንዳርዱን ስለማሻሻል

ይህ ስታንዳርድ ማሻሻል ባስፈለገ ጊዜ የፌዴራል የከተማ መሬትና መሬት ነክ ንብረት ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲው የማሻሻያ ሃላብ አቅርቦ በከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሚኒ ካቢኔ ቀርቦ ሊሻሻል ይችላል።

8. የትግበራ ጊዜ

ይህ ስታንዳርድ ከፕሮ 1 ቀን 2007 ዓ.ም ጀምሮ ተግባራዊ ይሆናል።

መከራያ ኃይሌ

የከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሚኒስትር

