ከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር
MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION
የከተማ መሬት ልማትና ሜኔጅመንት ቢሮ
URBAN LAND DEVELOPMENT AND MANAGEMENT BUREAU

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር
FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA
MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION

የመሬት አቅርቦት፣ ግብይት እና አስተዳደር ማምሪያ

የከተሞች የመጀመሪያዉ ግማሽ ዓመት

የከተሞች የሊዝ ዋጋ ኢንዴክስ

ጥር 2005

የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚስቴር

መውጫ ገፅ

1. መግቢያ --
2. የሰነዱ አስፈላጊነት --
3. የከተማ መሬት ሊዝ ዋጋ ኢንዴክስ አጭር ትርጉም --
4. የሊዝ ጨረታ መነሻ ዋጋ --
5. የሊዝ ጨረታ ዝቅተኛ ዋጋ ---
6. የሊዝ ጨረታ ከፍተኛ ዋጋ ---
7. በክልል እና በከተማ አስተዳደሮች ለጨረታ የቀረበ መሬት በአገልግሎት ዓይነት --------------------------------
8. ለጨረታ የቀረበ መሬት በከተማ ደረጃ እና አገልግሎት ዓይነት ---
9. በክልል እና ከተማ አስተዳደሮች አማካይ የሊዝ መነሻ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት -------------------------------
10. አማካይ የሊዝ መነሻ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት በከተማ ደረጃ -------------------------------
11. በክልል እና በከተማ አስተዳደሮች መሬት በጨረታ የተላለፈበት አማካይ ዋጋ --------------------------------
በአገልግሎት ዓይነት ---
12. በከተማ ደረጃ መሬት በጨረታ የተላለፈበት አማካይ የጫረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት፤-------------------------
13. አማካይ የሊዝ መነሻ እና የጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት በከተማ ደረጃ ፤--------------------------------
14. በክልል እና በከተማ አስተዳደሮች መሬት በጨረታ የተላለፈበት ከፍተኛ እና ዝቅተኛ --------------------------------
ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት፤ ---
15. አማካይ የሊዝ መነሻ እና የጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት በክልል እና በከተማ አስተዳደር -------------------
16. ሀገራዊ አማካይ የመሬት ሊዝ ጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት --

17. ጠቅላል ባለ ሜሌኩ ሲቀመጥ በሀገር አቀፍ ደረጃ ያለው የሊዝ ማነሻ ዋጋ እና የሊዝ ጨረታ ዋጋ በግራፍ እንደሚከተለው ይሆናል --

18. ሀገራዊ ከፍተኛ እና ዝቅተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት--------------------------------

19. ማጢቃለያ --

1. መግቢያ

በሀገራችን ኢትዮጵያ መሬት የህዝብና የመንግስት ሀብት መሆኑ በህገ-መንግስታችን ላይ ተደነግጓል፡፡ በዚህ መነሻነት ይህንን የህዝብ ሀብት በፍታሃዊነት የሀገሪቱ ዜጎች ለላቀ ልማት የሚያዉሉበትን ወይም የሚጠቀሙበትን መንገድ መንግስት በማመቻቸት ፍትሃዊ በሆነ አግባብ የመሬት ሀብት ለተጠቃሚዉ እንዲተላለፍ ያደርጋል፡፡ ለዚህም በዋናነት የመሬት ግብይት ዋጋ ተደራሽ ማድረግ አንዱ ተግባር ነዉ፡ ይህንንም ስራ ለማስራት የመሬት ልማትና ሜጅመንት ቢሮ በተያዘዉ በጀት ዓመት ዉስጥ የሊዝ ዋጋ ኢንዴክስ እንደ አንድ ቁልፍ ስራ በመያዝ የ2005 ዓ.ም ግማሽ አመት የሊዝ ዋጋ ከክልሎችና ከተማ አስተዳደሮች አሰባስቧል፡፡

ክልሎች እና ከተማ አስተዳደሮች በከፍል የሊዝ አዋጅ 721/2004 ለማስፈጸም ደንብ እና መመሪያ ባለማጽደቃቸዉ ምክንያት በሊዝ ጨረታ መሬት የማስተላለፍ ሂደት በእጅጉ ብስተጓጎልም ጥቅት ከተሞች መሬትን በአዋጁ ማሰረት በማዘጋጀት አስተላልፏል፡፡ በዚሁ አግባብ ባለፉት ስድስት ወራት በሀገሪቱ በሊዝ ስሪት መተዳደር ከጀመሩት ከ78 ከተሞች ዉሰጥ በተጨባጭ ለጨረታ አቅርቦ የሰተላለፉት ከተሞች ብዛት 12 ብቻ ነበሩ፡፡ እነዚህም ከትግራይ ክልል 9 ከደቡብ 1፤አዲስ አበባ እና ድሬደዋ ከተሞች ናቸዉ:: በዚህም ማሰረት ከከተማ አስተዳደሮች እና ከክልሎች የተገኘዉን መረጃ በመተንተን እና በማጠናቀር ይህ የሊዝ ኢንዴክስ ሰነድ ተዘጋጅቷል፡፡

2. የሰነዱ አስፈላጊነት

የሰነዱ አስፈላጊነት በዋናነት የመሬት ግብይት ሂደት ባለፉት ስድስት ወራት ዉስጥ ምን እንደምመስል የሚያሳይ ከመሆኑም በላይ የመሬት ጫረታ ዋጋ እና መነሻ ዋጋ ልዩነት በማጥናት የአቅርቦት ችግር በመቅረፍ ፍትሃዊ የሆነ የመሬት ግብይት እንዲኖር ለማስቻል ነዉ፡

2.1. የከተማ መሬት ሊዝ ዋጋ ኢንደክስ አጭር ትርጉም

ኢንዴክስ ማለት የአንድ ዕቃ ዋጋ በጊዜ፣ በዕቃው ጥራትና ደረጃ ቀደም ሲል ሲሸጥበት ከነበረበት ዋጋ እና ከቆይታ በኋላ እየተሸጠ ያለበት የዋጋ ልዩነት ሆኖ ቀደም ሲል ሲሸጥበት የነበረዉን ዋጋ መነሻ በማጠቀም የመጣው ልዩነት በመቶኛ ተሰልቶ

የሚቋመጥና የመጣው የዋጋው ልዩነት ከምን መነሻ ሊመጣ እንደቻለ ትንታኔ ሊሰጥበት የሚያሰችል የስሌት አይነት ነው፡ በሊዝ መነሻ ዋጋና ጨረታ ዋጋ መካከል ያለዉ ልዩነት እንደ ኢንዴክስ ሆኖ እንዲያገለግለን የምንጠቀምበት ይሆናል፡፡ ዋጋ ማለት ገዥና ሻጭ በአንድ እቃ ላይ በጊዜ በተገደበ እቃው ከሻጭ ወደ ገዥ እንዲተላለፍ የተስማሙበት የገንዘብ ማጠን ነው፡፡ የሊዝ ዋጋ በዚህ ሰነድ ዉስጥ በሶስት የተከፈለ ሲሆን እነሱም የሊዝ ጨረታ መነሻ ዋጋ፣ መሬት የተላለፈበት ዝቅተኛ የጨረታ ዋጋ እና መሬቱ የተላለፈበት ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በማል የተለየ ነው፡

2.2.የሊዝ ጨረታ መነሻ ዋጋ

የሊዝ ጨረታ መነሻ ዋጋ በአንድ ከተማ ወስጥ የሚገኝ መሬት ለአልሚ ለማስተላለፍ ለመሬት ዝግጅት የወጡትን ወጪዎች ሙሉ በሙሉ ያካተተ ዋጋ ነው፡ የመሬት ዝግጅት ወጪ ሲባል በመሬቱ ማስረተ ልማት ለማሟላት የወጣ ወጪ በዋናነት መንገድ፣ ውሃ፣ መብራትና ስልክ ሲሆን ሌሎች ወጪዎችንም ያካተተ ይሆናል፡፡ ሌሎች ወጪዎች ሲባል በተጠቀሰው ቦታ ላይ የሰፈረ ንብረት ካለ ቦታውን ለግንባታ ምቹ ለማድረግ የሚወጡ ወጪዎች እንዲሁም ከተጠቀሰው ቦታ ጋር ተያይዞ ማንኛውም የአስተዳደራዊና ሙያዊ አገልጋሎቶች የወጣውን ወጪ የሚያካትት ነው፡

2.3. የሊዝ ጨረታ ዝቅተኛ ዋጋ

ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አግልግሎት አይነት ለአንድ ካሬ ሜትር ባለፉት 6 ወራት ጊዜ ወስጥ አንድ የከተማ ቦታ ለጨረታ ቀርቦ ከ3 በላይ ተጫራቾች በመጫረት ለአሻናፊው መሬቱ የተላለፈበት ዝቅተኛ ዋጋ ነው፡

2.4. የሊዝ ጨረታ ከፍተኛ ዋጋ

የሊዝ ጨረታ ከፍተኛ ዋጋ ማለት ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃ እና አገልግሎት አይነት ለአንድ ካሬ ሜትር ባለፉት 6 ወራት ጊዜ ወስጥ መሬት ለአልሚ በሊዝ ጨረታ አግባብ ሲተላለፍ የተሸጠበት ከፍተኛ ዋጋ ነው፡

ከላይ የተዘረዘሩትን በመነሻነት በመጠቀም በያዝነው በጀት አመት የመጀመሪያ ግማሽ አመት ጊዜ ወስጥ ከተሞች የከተማ መሬትን ለገበያ በማቅረብ በሊዝ ጨረታ አግባብ በአግልግሎትና በቦታ ደረጃ በማለየት ወደ አልሚ የተላለፈበት ዋጋን እንደመነሻ በመጠቀም የሊዝ ዋጋ ኢንዴክስ ከዚህ እንደሚከተለው ተዘጋጅቷል፡፡

1. በክልል እና በከተማ አስተዳደሮች ለጨረታ የቀረበ መሬት በአገልግሎት ዓይነት

ተ.ቁ	ክልል/ ከተማ አሰ/ር	የቦታዉ አገልግሎት
1	ትግራይ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
		ቅይጥ
		ለከተማ ግብርና
		ለኢንዱስትሪ

2	ደቡብ	ድርጅት
3	አዲስ አበባ	ለመኖሪያ
		ለቅይጥ
4	ድሬዳዋ	ለደርጅት

2. ለጨረታ የቀረበ መሬት በከተማ ደረጃ እና አገልግሎት ዓይነት

ተ.ቁ	ከተማ	የቦታዉ አገልግሎት ዓይነት
1	አድዋ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
2	ወቐሮ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
3	ሽሬ እንደስላሴ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
4	መቀሌ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
		ለከተማ ግብርና
5	አክሱም	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
		ቅይጥ
6	ማይጨዉ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
		ኢንዱስትሪ
7	ኮረም	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
8	አለማጣ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
9	ስቲት ሁሜራ	ለመኖሪያ
		ለድርጅት
10	ሚዝን አማን	ለድርጅት
11	አዲስ አበባ	ለመኖሪያ
		ለቅይጥ
12	ድሬዳዋ	ለድርጅት

3. በክልል እና ከተማ አስተዳደሮች አማካይ የሊዝ ማሻ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት

ተ.ቁ	ክልል/ ከተማ አስተዳደር	የቦታዉ አገልግሎት	አማካይ የሊዝ ማሻ ዋጋ
1	ትግራይ	ለመኖሪያ	617.2
		ለድርጅት	1067.2
		ቅይጥ	1090
		ለከተማ ግብርና	186.5
		ለኢንዱስትሪ	263
2	ደቡብ	ለድርጅት	527.8

3	አዲስ አበባ	ለመኖሪያ	217
		ለቅይጥ	401.8
4	ድሬደዋ	ለድርጅት	2530

4. አማካይ የሊዝ ማሻ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት በከተማ ደረጃ

ተ.ቁ	ከተማ	የቦታዉ አገልግሎት ዓይነት	አማካይ የሊዝ ማሻ ዋጋ
1	አድዋ	ለመኖሪያ	321
		ለድርጅት	405.9
2	ወቖሮ	ለመኖሪያ	406.5
		ለድርጅት	814
3	ሽሬ እንደስላሴ	ለመኖሪያ	980.4
		ለድርጅት	3150
4	መቀሌ	ለመኖሪያ	2121.3
		ለድርጅት	1654.6
		ለከተማ ግብርና	186.5
5	አክሱም	ለመኖሪያ	978
		ለድርጅት	1016
		ቅይጥ	1090
6	ማይጨዉ	ለመኖሪያ	239.3
		ለድርጅት	246.8
		ኢንዱስትሪ	263
7	ኮረም	ለመኖሪያ	140.8
8	አለማጣ	ለመኖሪያ	239.7
9	ስቲት ሁሜራ	ለመኖሪያ	127.3
		ለድርጅት	182.8
10	ሜዘን አማን	ለድርጅት	527.8
11	አዲስ አበባ	ለመኖሪያ	217
		ለቅይጥ	401.8
12	ድሬዳዋ	ለድርጅት	2530

5. በክልል እና በከተማ አስተዳደሮች ሜሬት በጨረታ የተላለፈበት አማካይ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት

ተ.ቁ	ክልል/ ከተማ አስተዳደር	የቦታዉ አገልግሎት	አማካይ የጫረታ ዋጋ
1	ትግራይ	ለመኖሪያ	962.80
		ለድርጅት	1747.8
		ቅይጥ	1408.5
		ለከተማ ግብርና	222
		ለኢንዱስትሪ	270
2	ደቡብ	ለድርጅት	4488.7
3	አዲስ አበባ	ለቅይጥ	9610.4
4	ድሬደዋ	ለደርጅት	3767

6. በከተማ ደረጃ ሜሬት በጨረታ የተላለፈበት አማካይ የጫረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት፤

ተ.ቁ	ከተማ	የቦታዉ አገልግሎት ዓይነት	አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ
1	አድዋ	ለመኖሪያ	426.3
		ለድርጅት	563.0
2	ወቕሮ	ለመኖሪያ	1081.3
		ለድርጅት	1400.3
3	ሽሬ እንደስላሴ	ለመኖሪያ	1174.0
		ለድርጅት	3269.8
4	መቀሌ	ለመኖሪያ	3260.8
		ለድርጅት	4408.5
		ለከተማ ግብርና	222
5	አክሱም	ለመኖሪያ	1480.3
		ለድርጅት	1701.5
		ቅይጥ	1408.5
6	ማይጨዉ	ለመኖሪያ	415.3
		ለድርጅት	634.7
		ኢንዱስትሪ	270
7	ኮረም	ለመኖሪያ	203.8
8	አለማጣ	ለመኖሪያ	349.6
9	ስቲት ሁሜራ	ለመኖሪያ	274.0
		ለድርጅት	257.0

10	ሚዛን አማን	ለድርጅት	4488.7
11	አዲስ አበባ	ለመኖሪያ	
		ለቅይጥ	9610.4
12	ድሬዳዋ	ለድርጅት	3767

7. በክልል እና በከተማ አስተዳደሮች መሬት በጨረታ የተላለፈበት ከፍተኛ እና ዝቅተኛ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት፤

ተ.ቁ	ክልል/ ከተማ አስተዳደር	የቦታዉ አገልግሎት	ዝቅተኛ የጫረታ ዋጋ	ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ
1	ትግራይ	መኖሪያ	66	5999.10
		ድርጅት	150	16000
		ቅይጥ	1020	1980
		ከተማ ግብርና	205	239
		ኢንዱስትሪ		270
2	ደቡብ	ድርጅት	885.66	11269
3	አዲስ አበባ	ቅይጥ	400	14100
4	ድሬዳዋ	ድርጅት	2650	6001

8. አማካይ የሊዝ ማሻ እና የጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት በክልል እና በከተማ አስተዳደር ፤

ተ.ቁ	ክልል/ ከተማ አስተዳደር	የቦታዉ አገልግሎት	አማካይ የሊዝ ማሻ ዋጋ	አማካይ የጫረታ ዋጋ	ልዩነት በመቶኛ
1	ትግራይ	ለመኖሪያ	617.2	962.80	56
		ለድርጅት	1067.2	1747.8	64
		ቅይጥ	1090	1408.5	29
		ለከተማ ግብርና	186.5	222	19
		ለኢንዱስትሪ	263	270	3
2	ደቡብ	ለድርጅት	527.8	4488.7	750
3	አዲስ አበባ	ለመኖሪያ	217	-	
		ለቅይጥ	401.8	9610.4	2292
4	ድሬደዋ	ለድርጅት	2530	3767	49

9. አማካይ የሊዝ ማሻ እና የጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት በከተማ ደረጃ ፤

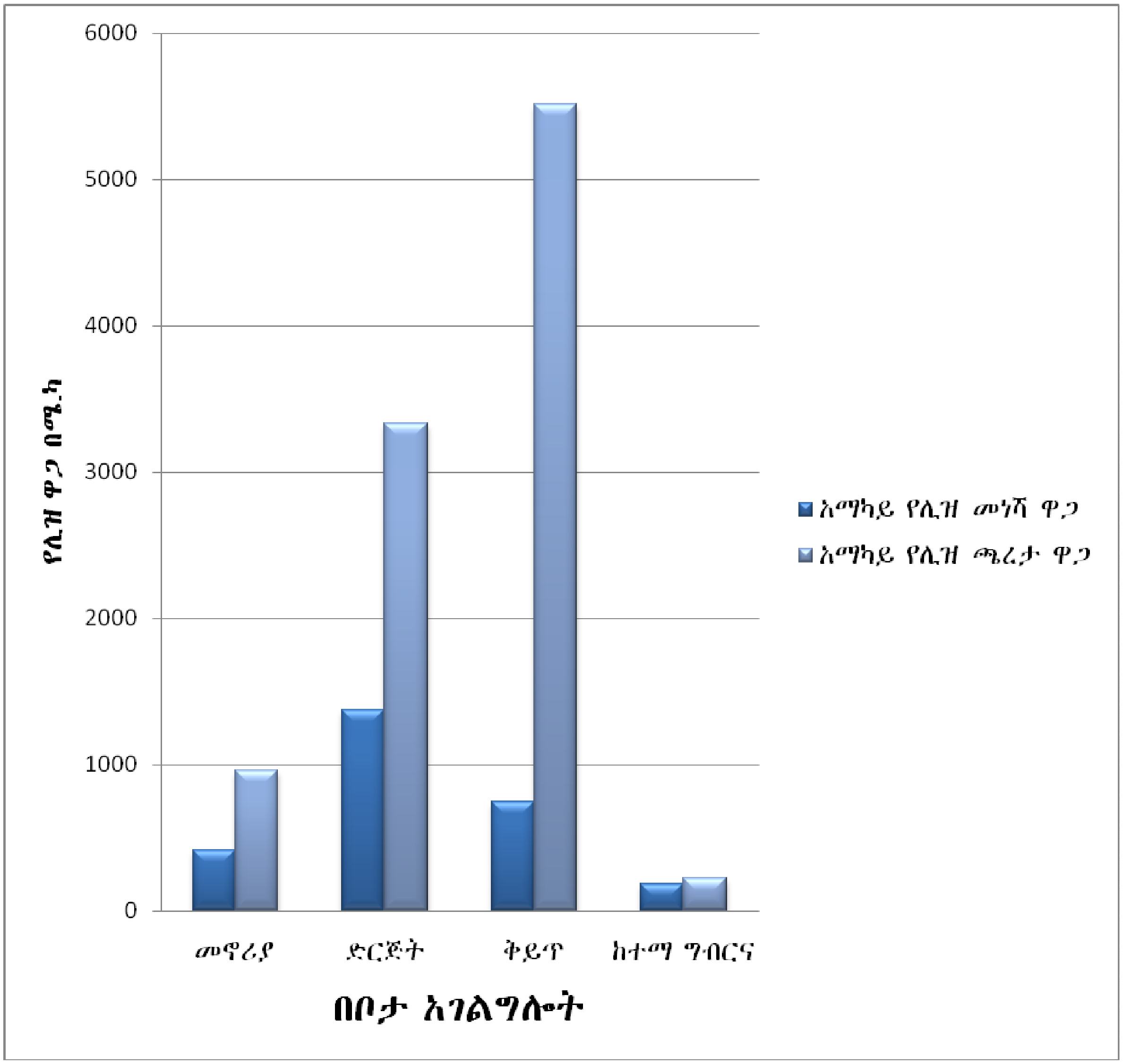
ተ.ቁ	ከተማ	የቦታዉ አገልግሎት ዓይነት	አማካይ የሊዝ ማሻ ዋጋ	አማካይ የጫረታ ዋጋ	ልዩነት በመቶኛ
1	አድዋ	ለመኖሪያ	321	426.3	33
		ለድርጅት	405.9	563.0	39
2	ወቕሮ	ለመኖሪያ	406.5	1081.3	166

		ለድርጅት	814	1400.3	72
3	ሽሬ እንደስላሴ	ለመኖሪያ	980.4	1174.0	20
		ለድርጅት	3150	3269.8	4
4	መቀሌ	ለመኖሪያ	2121.3	3260.8	54
		ለድርጅት	1654.6	4408.5	166
		ለከተማ ግብርና	186.5	222	19
5	አክሱም	ለመኖሪያ	978	1480.3	51
		ለድርጅት	1016	1701.5	67
		ቅይጥ	1090	1408.5	29
6	ማይጨዉ	ለመኖሪያ	239.3	415.3	73.5
		ለድርጅት	246.8	634.7	157
		ኢንዱስትሪ	263	270	3
7	ኮረም	ለመኖሪያ	140.8	203.8	45
8	አለማጣ	ለመኖሪያ	239.7	349.6	46
9	ስቲት ሁሜራ	ለመኖሪያ	127.3	274.0	115
		ለድርጅት	182.8	257.0	41
10	ሚዛን አማን	ለድርጅት	527.8	4488.7	750
11	አዲስ አበባ	ለመኖሪያ	217		
		ለቅይጥ	401.8	9610.4	2292
12	ድሬዳዋ	ለድርጅት	2530	3767	49

10. ሀገራዊ አማካይ የሜት ሊዝ ጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት

ተ.ቁ	የቦታዉ አገልግሎት	አማካይ የሊዝ መነሻ ዋጋ	አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ
1	መኖሪያ	417.1	962.8
2	ድርጅት	1375	3334.5
3	ቅይጥ	745.9	5509.5
4	ከተማ ግብርና	186.5	222
5	ኢንዱስትሪ	263	270

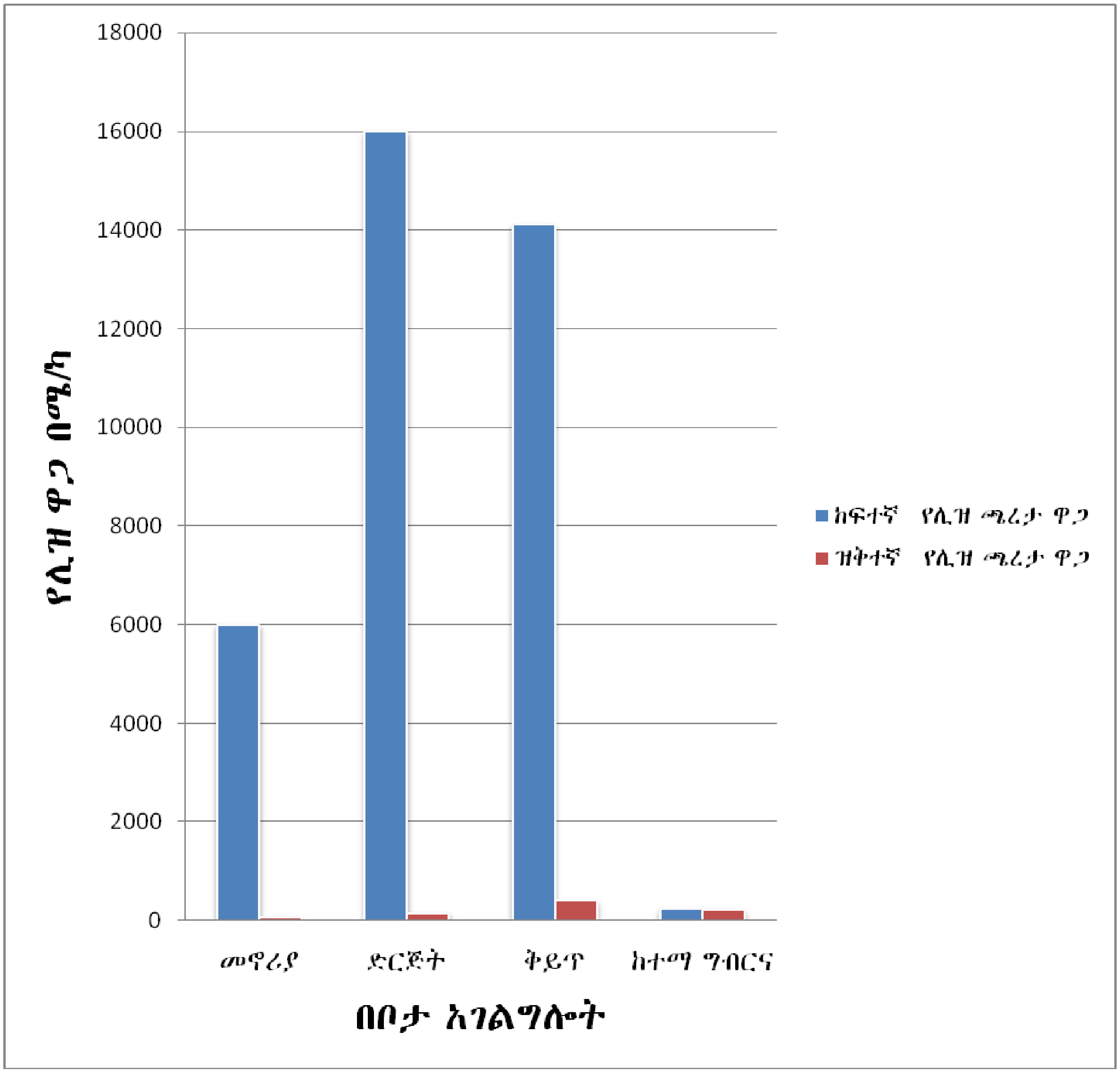
11. ጠቅላል ባለ ሚሉ ሲቀመጥ በሀገር አቀፍ ደረጃ ያለው የሊዝ መነሻ ዋጋ እና የሊዝ ጨረታ ዋጋ በግራፍ እንደሚከተለው ይሆናል፡፡



ግራፍ 1፡ ሀገራዊ የሊዝ ዋጋ ኢንዴክስ፤

12. ሀገራዊ ከፍተኛ እና ዝቅተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በአገልግሎት ዓይነት

ተ.ቁ	የቦታዉ አገልግሎት	ከፍተኛ የሊዝ ጫረታ ዋጋ	ዝቅተኛ የሊዝ ጫረታ ዋጋ
1	መኖሪያ	5999.10	66
2	ድርጅት	16000	150
3	ቅይጥ	14100	400
4	ከተማ ግብርና	239	205
5	ኢንዱስትሪ	270	–



ግራፍ 2 ፡ ሀገራዊ ከፍተኛ እና ዝቅተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ

ማጠቃለያ

በ2005 በጀት ዓመት አጋማሽ ላይ በክልሎችና ከተማ አስተዳደሮች ለጨረታ ቀርበ የተላላፉት መሬቶች በዋናነት ለመኖሪያና ለድርጅት ሲሆን ፤ በሀገር አቀፍ ደረጃ ለመኖሪያ አማካይ የሊዝ መነሻ ዋጋ በካሬ ሜትር **417.1** ብር ፣ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በካሬ ሜትር **962.8** ብር ነበር፡፡ በተመሳሳይ ለድርጅት አማካይ የሊዝ መነሻ ዋጋ በካሬ ሜትር **1375** ብር ሲሆን አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በካሬ ሜትር **3334.5** ብር ነበር፡፡

በሌላ በኩል ለመኖሪያ መሬት የተላለፈበት ዝቅተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በካሬ ሜትር 66 ብር ሲሆን ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በካሬ ሜትር 5999.1 ብር ነበር፡፡ ለድርጅት ዝቅተኛ የጨረታ ዋጋ በካሬ ሜትር 150 ብር ሲሆን ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በካሬ ሜትር 16000 ብር ነበር ::