

# حازم حسن

## محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٠ - ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٥ (٢٠٢)  
البريد الإلكتروني : Egypt@kpmg.com.eg  
فاكس : ٣٥ ٣٧ ٣٥٣٧ (٢٠٢)  
صندوق بريد رقم: (٥) القرية الذكية

مبنى (١٠٥) شارع (٢) - القرية الذكية  
كيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي  
الجيزة - القاهرة الكبرى  
كود بريدي: ١٢٥٧٧

### تقرير تأكد مناسب مستقل

على مذكرة مجلس إدارة شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. عن المعالجة المحاسبية لعملية البيع مع إعادة الاستئجار بين شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. وإحدى شركات التأجير التمويلي

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة بلتون المالية القابضة ش.م.م.

#### المقدمة

قمنا بمهام التأكد المناسب بشأن إعداد وعرض مذكرة مجلس إدارة شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. المرفقة عن المعالجة المحاسبية لعملية التصرف في أصل من أصول الشركة ( الدور ٣٣ و ٣٤ من البرج الشمالي أبراج نايل سيتي) بالبيع مع إعادة الاستئجار بين شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. وإحدى شركات التأجير التمويلي.

#### مسئولية الإدارة

مجلس إدارة الشركة هو المسئول عن إعداد وعرض مذكرة مجلس إدارة شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. المرفقة عن المعالجة المحاسبية لعملية البيع مع إعادة الاستئجار بين شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. وإحدى شركات التأجير التمويلي.

#### مسئولية المراجع

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بتأكيد مناسب بشأن مدى تمشي المعالجة المحاسبية المرفقة بمذكرة مجلس إدارة شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. عن المعالجة المحاسبية لعملية البيع مع إعادة الاستئجار بين شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. وإحدى شركات التأجير التمويلي مع متطلبات معايير المحاسبة المصرية، في ضوء الإجراءات التي تم أداؤها. وقد قمنا بمهام التأكد المناسب وفقاً للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الالتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلالية.

ومن أجل التوصل لهذا الاستنتاج تضمنت إجراءاتنا الحصول بصورة أساسية على الأدلة من واقع الملاحظة والاستفسارات من الأشخاص المسئولين عن إعداد وعرض مذكرة مجلس إدارة شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. المرفقة عن المعالجة المحاسبية لعملية البيع مع إعادة الاستئجار بين شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. وإحدى شركات التأجير التمويلي ومدى تماشيها مع معايير المحاسبة المصرية، والاطلاع على المستندات عندما يكون ذلك مناسباً. ونحن نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لاستنتاجنا.

وفقاً لمتطلبات الفقرة ٤٩ (د) من معيار رقم (٣٠٠٠) فقد انحصرت إجراءاتنا في الأمور القابلة للقياس بشكل دقيق ولم تتضمن الجوانب غير الكمية أو مدي فاعليتها أو صحتها أو اكتمالها ومنها إجراءات الإدارة للالتزام بمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية السارية ومن ثم لم تمتد مسؤوليتنا أو إجراءاتنا لأغراض هذا التقرير الي تقييم مدي فاعلية نظام الرقابة الداخلية.

وقد أُعد هذا التقرير فقد ليتم استخدامه من قبل مجلس إدارة شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام إلا للغرض الذي أُعد من أجله.

#### الاستنتاج

من رأينا أن المعالجة المحاسبية الواردة بمذكرة مجلس إدارة شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. المرفقة عن المعالجة المحاسبية لعملية البيع مع إعادة الاستئجار بين شركة بلتون المالية القابضة ش.م.م. وإحدى شركات التأجير التمويلي والمشار إليها أعلاه متفقة مع متطلبات معايير المحاسبة المصرية.



سامي عبد الحفيظ أحمد ابراهيم

سجل مراقبي الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٧)

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٣١ مارس ٢٠٢١

القاهرة في ٤ مارس ٢٠٢١

الموضوع: معاينة وتقييم مسطحات إدارية بالأدوار رقم

(٣٣،٣٤) - البرج الشمالي - مبنى نايل

سي تي الإداري، الكائن في شارع السكة

التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق -

محافظة القاهرة.

السادة / شركة جلوبال كورب للخدمات المالية

السادة / اعضاء مجلس ادارة شركة بلتون المالية القابضة

تحية طيبة وبعد ، ، ،

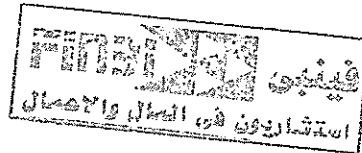
إشارة إلى تكليفكم شركة فينبي - استشاريون في المال والأعمال - بمعاينة وتقييم مسطحات إدارية بالأدوار رقم (٣٣،٣٤) - البرج الشمالي - مبنى نايل سي تي الإداري، الكائن في شارع السكة التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة، الكائن في شارع السكة التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة، نفيديكم بأنه قد تمت معاينة المسطحات يوم الخميس الموافق ٢٠٢١/٣/٤، وتم إعداد التقرير الفني المرفق والذي يشتمل على عدد (٢٥) ورقة بخلاف المرفقات.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ، ، ،

مهندس/ أشرف الصياد



رئيس قطاع تقييم الأصول



## التقرير الفني

بخصوص معاينة وتقييم مسطحات إدارية بالأدوار رقم (٣٤، ٣٣)

- البرج الشمالي - مبنى نايل سيتي الإداري، الكائن في شارع

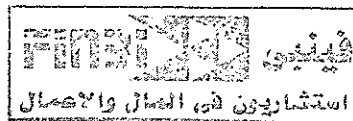
السكة التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة

مقدم من

شركة فينبي استشاريون في المال والأعمال

بيت خبره معتمد لدى البنك المركزي المصري

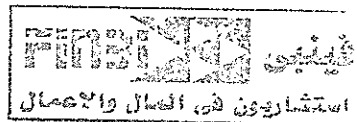
١٣



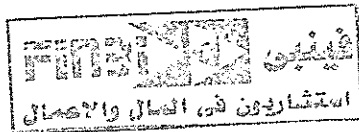
مارس ٢٠٢١

## أولاً : ملخص التقرير

~~مكتبة~~



1. الأصل موضوع التقييم:  
معاينة وتقييم عدد "٢" دور إداري بأبراج الناييل سيتي.
2. عنوان الأصل:  
مسطحات إدارية بالأدوار رقم (٣٣،٣٤) - البرج الشمالي - مبنى نايل سيتي الإداري، الكائن في شارع السكة التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة.
3. جهة التكلفة:  
السادة / جلوبال كورب للخدمات المالية.  
السادة / اعضاء مجلس ادارة شركة بلتون المالية القابضة.
4. مالك الأصول  
السادة / شركة بلتون المالية القابضة.
5. القائمون بأعمال المعاينة والتقييم:  
قام بعمل المعاينة وإعداد التقرير الفني:  
- المهندس / أحمد غنيم - مدير إدارة متابعة تنفيذ المشروعات بشركة فينبي.  
- المهندس / عمر بسيوني - إدارة متابعة تنفيذ المشروعات بشركة فينبي.  
وقام بمراجعة التقرير الفني والتقييم:  
- المهندس / أشرف الصياد . رئيس قطاع تقييم الأصول بشركة فينبي.  
- التخصص: عقارى - آلات ومعدات - بضائع.
6. الغرض من التقييم:  
الوصول إلى القيمة السوقية الأكثر احتمالاً للمسطحات الإدارية والسكنية موضوع التقييم.
7. تاريخ المعاينة :  
- تمت المعاينة بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤.
8. تاريخ تحديد القيمة :  
- تم تحديد قيمة الأصول بتاريخ ٢٠٢١/٣/٤.



9. نوع التقرير:

- التقرير سردي محدود .

10. طرق التقييم المتبعة:

للوصول إلى القيمة السوقية التقديرية الأكثر احتمالاً للوحدة موضوع التقييم ، تم التقييم باستخدام الطرق التالية:

- طريقة البيع المقارنة:

وذلك بدراسة أسعار بيع المسطحات الإدارية المثيلة والتي تمت في وقت قريب لتاريخ المعاينة والكائنة بالمبني الكائن به المسطح الإداري موضوع التقييم وهذه القيمة تتوقف على العرض والطلب وظروف السوق العقاري.

- طريقة رسملة الدخل:

لم يتم استخدام هذه الطريقة كون جميع المسطحات المثيلة بالبرج الكائن به المسطحات موضوع التقييم يتم إيجارها بالدولار الأمريكي وحيث أن القيمة الحالية للدولار الأمريكي غير ثابتة وفي اتجاه الهبوط وهي ما يعطي قيمة غير حقيقية للأصول.

- طريقة التكلفة :

لم يتم استخدام طريقة التكلفة نظرا لتعذر تطبيقها.

11. معايير التقييم وفقا للمادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ :

- القيمة وقت التملك :

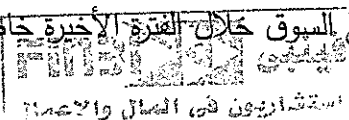
- في ضوء المستندات المقدمة لنا تبلغ قيمة المسطحات وقت التملك مبلغ ١٢٥،٩٩٤،٩٠٠ جم (فقط مائة وخمسة وعشرون مليون وتسعمائة وأربعة وتسعون وتسعمائة جنيهاً مصرياً لا غير) طبقاً لما هو وارد بصورة عقد البيع المؤرخ في ٢٤/٩/٢٠١٧ المقدم لنا من جهة التكاليف.

- التغييرات التي طرأت على قيمة الأصول من تاريخ تملكها وفي ضوء التغييرات التي طرأت

على السوق وأثرها في تغيير قيمة الأصول :

- طرأت عدة متغيرات على السوق خلال الفترة الأخيرة خاصة بعد قرار الحكومة تعويم الجنيه

٣



المصري وتحرير سعر الصرف في ٢٠١٦/١١/٠٣ وكان لهذه التغيرات أثر كبير بالزيادة في أسعار العقارات بشكل عام وكذا تكلفة المباني والإنشاءات الجديدة وقيمة المنشآت القائمة مقارنة بالأعوام السابقة.

**- الوضع الحالي للأصول والمخاطر المحتمل أن يتعرض إليها الأصل :**

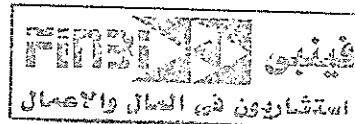
- الوضع الحالي للأصول في حالة إستقرار .
- المخاطر المحتمل أن تتعرض لها الأصول قد تكون ناتجة عن قوة قاهرة مثل الزلازل أو اي كوارث طبيعية من الممكن ان تؤثر على حالة الأصول .

**12. قيمة التقييم :**

أسفرت نتيجة التقييم الذي تم لمسطحات إدارية بالأدوار رقم (٣٣،٣٤) - البرج الشمالي - مبنى نايل سيتي الإداري، الكائن في شارع السكة التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة شامل قيمة التشطيبات الداخلية وطبقاً لأسس التقييم بمبلغ إجمالي ١٥٩،٩٥٠،٠٠٠ جم (فقط مائة وتسعة وخمسون مليون وتسعمائة وخمسون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) كما يلي:

م	البيان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	القيمة التقديرية للوحدة (جم/م <sup>٢</sup> )	القيمة الإجمالية للمسطح (جم)
١	الدور الإداري رقم "٣٣"	١،٣٢٤	٧٠،٠٠٠	٩٢،٦٨٠،٠٠٠
٢	الدور الإداري رقم "٣٤"	٩٦١	٧٠،٠٠٠	٦٧،٢٧٠،٠٠٠
الإجمالي لأقرب ألف جنيه				١٥٩،٩٥٠،٠٠٠

١٣





كما ان اجمالي قيمة الأدوار الإدارية موضوع التقييم بدون حصتها فالارض تبلغ ١٤٧،٩٤٢،٨٠٠ جم (فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وتسعمائة واثنان وأربعون الف وثمانمائة جنيه مصري لا غير) وذلك كما هو مبين بالجدول التالي :

م	البيان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	حصة الأدوار من الأرض (جم)	اجمالي قيمة المباني بدون الأرض (جم)	القيمة الإجمالية للمسطح (جم)
١	الدور الإداري رقم "٣٣"	١،٣٢٤	٧،٦٤١،٦٠٠	٨٥،٠٣٨،٤٠٠	٩٢،٦٨٠،٠٠٠
٢	الدور الإداري رقم "٣٤"	٩٦١	٤،٣٦٥،٦٠٠	٦٢،٩٠٤،٤٠٠	٦٧،٢٧٠،٠٠٠
	الإجمالي لأقرب ألف جنيه		١٢،٠٠٧،٢٠٠	١٤٧،٩٤٢،٨٠٠	١٥٩،٩٥٠،٠٠٠

### 13. القيمة البيعية وقت التقييم والأسلوب الأمثل للبيع:

- القيمة البيعية وقت التقييم هي القيمة المستتجة سابقاً وفقاً لما سيلي ذكره فيما بعد بالتقرير،

إجمالي ١٥٩،٩٥٠،٠٠٠ جم (فقط مائة وتسعة وخمسون مليون وتسعمائة

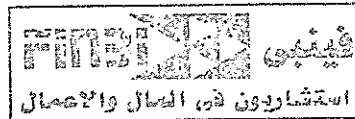
وخمسون ألف جنيه مصرياً لا غير)

- الأسلوب الأمثل للبيع يرجع الي سياسة العميل المتبعة في بيع مثل هذه الأصول سواء بالمزاد العلني او البيع المباشر.

- تتمثل المصروفات التي يتكبدها البائع لبيع الوحدة موضوع التقييم في عمولات الدلالة والوسطاء العقاريين وهي عادة ما تكون حوالي ٢,٥% من قيمة الأصل.

### 14. الملاحظات الجوهرية "إن وجدت":

- لا يوجد ملاحظات جوهرية.



### 15. التزامات بيت الخبرة:

- تم تقييم الضمانات وفقاً للمعايير المهنية وعلى الأخص تلك المنصوص عليها في المادة رقم (٢٠) من اللائحة التنفيذية لقانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم (٨٨) لسنة ٢٠٠٣ وهي أن يؤخذ في الإعتبار قيمة الأصل والقيمة البيعية للأصول المثيلة وقت التقييم والمخاطر المحتمل تعرض الأصل الضامن لها.
- تم إعداد هذ التقييم وفقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري والصادر بها قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥.
- الإلتزام بكافة التعليمات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامه للرقابه الماليه رقم (١) لسنة (٢٠١٧) الصادر في ١٧ يناير ٢٠١٨ الخاص بالمعايير المصريه للتقييم العقاري
- بذل عناية الرجل الحريص في إعداد تقرير التقييم ، وأن التقييم تم توافقاً مع معايير وميثاق الشرف بخصوص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير.

١٣



ثانيا : محتوى التقرير

١٥

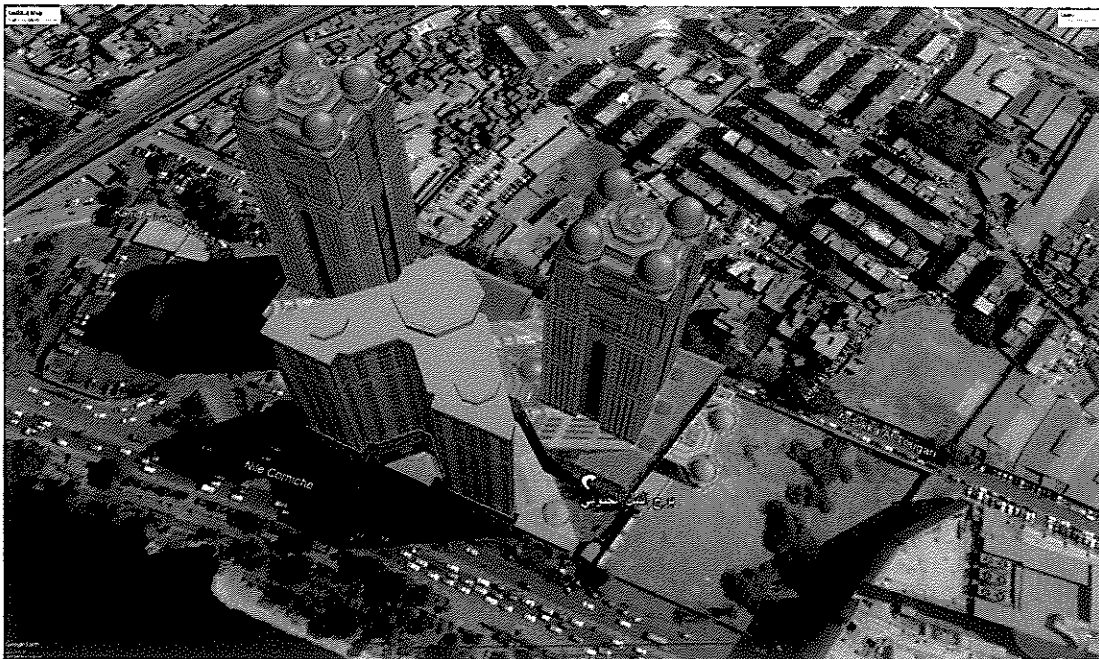


## ١- الموقع العام:

- بالأدوار رقم (٣٣،٣٤) - البرج الشمالي - مبنى نايل سيتي الإداري - برج نايل سيتي الشمالي - شارع السكة التجارية - كورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة.

## - يتميز الموقع بالآتي:

- يوجد بالمشروع الكائن به الوحدة موضوع المعاينة مجموعة كبيرة من مقرات الشركات الكبرى و المكاتب والسفارات .
- يحيط بالبرج الكائن به الوحدة موضوع التقييم عدد من المنشآت الهامة مثل مبني الإذاعة والتلفزيون ووزارة الخارجية ومركز التجارة العالمي وأركيديا مول والمقر الرئيسي للبنك الأهلي المصري وعدد من الفنادق المشهورة مثل فندق كونراد وفندق النيل هيلتون بخلاف فندق فيرمونت نايل سيتي الواقع داخل نطاق المشروع.
- المنطقة الكائن بها المشروع قريبة من مناطق وسط البلد وجاردن سيتي والزمالك والمهندسين.
- يعيب المنطقة ازدحام الشوارع بالسيارات وتم التغلب على هذا العيب بتخصيص أدوار البدروم بالبرج الكائن به المسطحات موضوع التقييم كجراج للسيارات.
- الصورة التالية الملتقطة بالأقمار الصناعية توضح الموقع العام لبرج النيل الشمالي الكائن به المسطحات الإدارية والسكنية موضوع المعاينة.



١٢

ش.م.م. فينبي



www.finbi.com  
شارح المن الجدي

## ٢- نبذة عن المشروع:

- يتكون المشروع من:
  - بدروم مكون أربعة طوابق تحت الأرض وهو مخصص كجراج للسيارات وبه غرف الخدمات.
  - ثلاثة طوابق على كامل مساحة الأرض تشتمل على سوق تجاري ومجمع للسيارات ولوبي الفندق والمداخل الخاصة بالمكاتب والوحدات السكنية.
  - البرج الشمالي والبرج الجنوبي ويتكون كل منهما من عدد (٣٤) طابق.
  - فندق فيرمونت نايل سيتي ويتكون من ٢٥ طابق في المنطقة ما بين البرجين.

## ٣- الوصف العام للبرج الكائن به الدور الإداري موضوع المعاينة:

- يشتمل البرج الشمالي (بخلاف الأدوار الثلاثة السفلية على كامل سطح الأرض) على دور مخصص للمطاعم وعلى عدد (٣١) دور مخصص للمكاتب الإدارية.
- تشطيبات المبنى:
  - واجهات البرج عبارة عن مزيج من مونة الواجهات سابقة التجهيز (Dry Mix) والواجهات الزجاجية (Curtain walls).
  - لوبي المصاعد بالدور الكائن به الوحدة موضوع المعاينة بأرضيات من الرخام البيربيج بإطار من رخام ألكانتا أحمر ، والحوائط تجليد رخام بيربيج بشرائط من رخام أسود (Double Black) ، ويحيط بأبواب المصاعد إطار من رخام ألكانتا أحمر ، والسقف من الواح الجبس (Gypsum Board) على عدة مناسيب.
  - سلالم الهروب معدنية ، والدرايزين من قطاعات الحديد الدائرية بدهان لاكميه.
  - الأبواب المؤدية إلى سلالم الطوارئ من المعدن المقاوم للحريق بدهان لاكميه.

١٢

صور واجهات أبراج النيل



١٢

### 1- التجهيزات الموجودة بالبرج:

- واجهات البرج عازلة للحرارة والصوت.
- جراج من أربعة طوابق أسفل سطح الأرض لكامل المشروع ويتسع لعدد "١٢٠٠" سيارة كما يشتمل على غرف الخدمات.
- عدد (٤) مصعد للأفراد حمولة (٢١) فرد ماركة ميتسوبوشي.
- عدد (٢) مصعد خدمات.
- عدد (٢) سلم هروب.
- مولد كهرباء إحتياطي للطوارئ.
- أبواب دورات المياه وأبواب طرقات الخدمة وسلالم الهروب من المعدن المقاوم للحريق.
- نظام لكشف وإنذار الحريق (Fire alarm and detection system)
- نظام مكافحة الحريق باستخدام الرشاشات.
- نظام سحب وطررد الدخان من الطرقات في حالة الحريق (Smoke evacuation system)
- السلالم والمصاعد مجهزة بمراوح لسحب والطررد الدخان في حالة الحريق.
- كاميرات وشاشات مراقبة تلفزيونية (Closed Television- CCTV System)
- Circuit بالأماكن العامة وطرقات المصاعد.
- شبكة تليفونات داخلية (Telephone system).
- تليفزيون وراديو مركزي (Master Antenna Television and Radio System)
- Building Management System (BMS) - لمراقبة الأنظمة الميكانيكية والكهربائية بالمبنى ويتولى إدارة الطاقة بالأماكن العامة بالمبنى.
- تنظيف الواجهات والأماكن العامة.

١٥





٤- الوصف العام للمساحات الإدارية موضوع التقييم بالأدوار رقم "٣٣" و "٣٤":

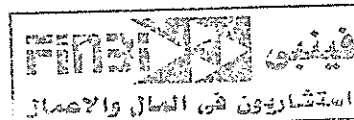
- المسطح الإداري بالدور الثالث والثلاثون بالبرج الشمالي بمسطح إجمالي ٢م١،٣٢٤ (فقط ألف وثلاثمائة وأربعة وعشرون متراً مربعاً) شامل مساحة الخدمات العامة بالدور وذلك طبقاً لعقد البيع وبحصة في الأرض بمساحة ٦٣،٦٨ م٢ (ثلاثة وستون متر مربع وثمانية وستون ديسيمتر).
- المسطح الإداري بالدور الرابع والثلاثون بالبرج الشمالي بمسطح إجمالي ٢م٩٦١ (فقط تسعمائة وواحد وستون متراً مربعاً) شامل مساحة الخدمات العامة بالدور وذلك طبقاً لعقد البيع وبحصة في الأرض بمساحة ٣٦،٣٨ م٢ (سنة وثلاثون متر مربع وثمانية وثلاثون ديسيمتر).
- المسطح الإداري موضوع التقييم والخاص بشركة بلتون المالية القابضة يشغل كامل مسطح الدور يطل على النيل من الجهة الغربية ويرى النيل من الجهة الشمالية.
- يشغل الجهة الشرقية ممر خدمة بدون أي شبابيك تطل علي هذه الواجهة.
- الدور مربع الشكل ويتوسطه لوبي المصاعد ومدخل الدور ويتم الوصول إلى سلالم الخدمة من ممر الخدمة بالجهة الشرقية للدور.
- ويتميز المساحات الإدارية بوجودها بالأدوار (٣٣) و (٣٤) حيث من المتعارف عليه في الأبراج المرتفعة أنه كلما ارتفع الدور زادت نسبة تميزه لتمييز الرؤية وعدم وجود ما يمنع الرؤية لمسافات بعيدة.
- يشتمل الدور علي غرف إدارية موزعة علي الواجهة الخارجية للدور كما يشتمل في القلب علي مكاتب للموظفين.
- يخدم كل دور دورات مياه للرجال والسيدات وأوفيس ومطبخ.

ملاحظة هامة:

لم نتمكن من معاينة غرفة السيد رئيس مجلس الإدارة.

وفيما يلي وصف التشطيبات الخاص بالمسطح الإداري موضوع التقييم بالأدوار (٣٣) و(٣٤):

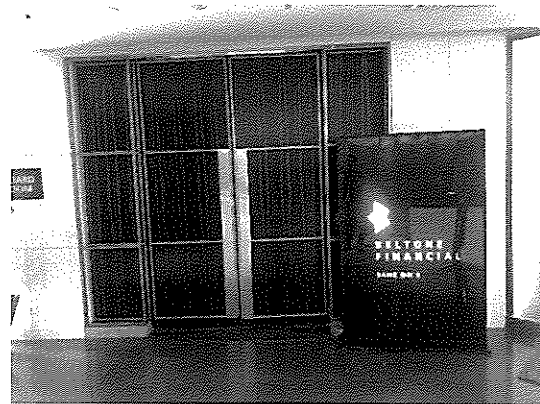
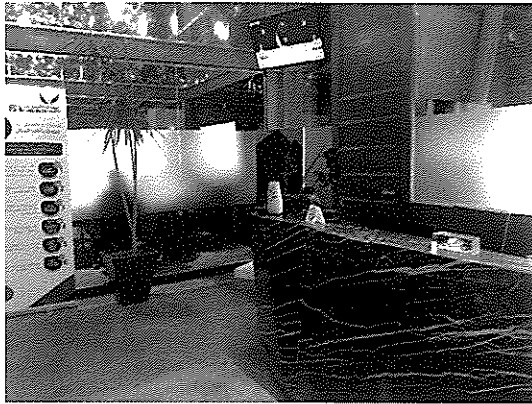




الوصف التفصيلي للمسطح الإداري موضوع التقييم بالدور السادس والعشرون

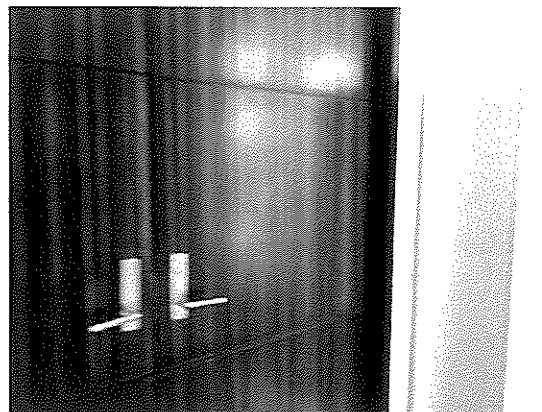
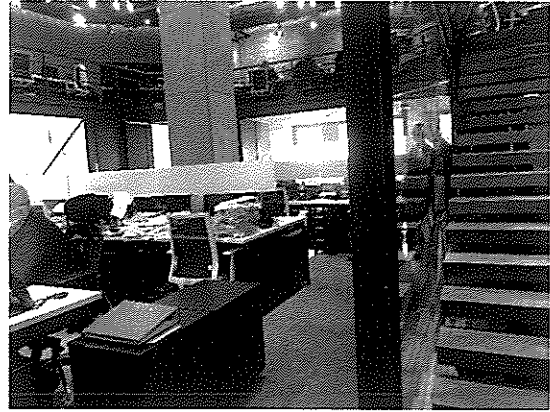
وصف التشطيبات الداخلية

حوائط و أعمدة	أسقف	ارضيات	شبابيك خارجية	سلام
- دهانات - خشب - زجاج سيكورييت - سيراميك بالحمامات والأوفيس	جيبسون بورد - بلاطات مينرال فايبر	- تكسيات موكيت - سيراميك بالحمامات	الومنيوم وزجاج	--
ابواب داخلية / خارجية	إضاءة	تكييف	إطفاء حريق	أنظمة أخرى
خشب بدهانات لاكميه- زجاج سيكورييت	سبوتات-كشافات	مركزي	إنذار حريق	Sound system



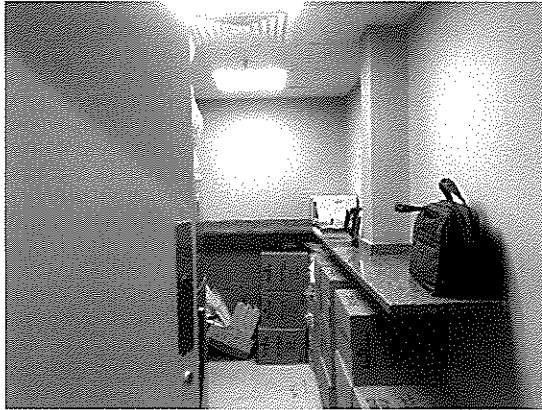
Handwritten signature or mark.

تابع الصور



١٥

تابع الصور

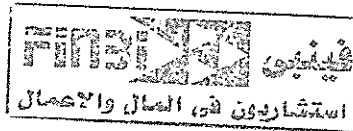


*Handwritten signature or mark.*

٥- القيمة التقديرية للمسطح الإداري بالأدوار رقم "٣٣" و"٣٤" وقت التقييم:

أسس التقييم:

- المعاينة على الطبيعة للدور الإداري موضوع التقييم.
- دراسة أسعار البيع الحالية للوحدات الإدارية المثيلة بالمشروع الكائن به المسطحات موضوع المعاينة.
- مراعاة مميزات وعيوب الموقع العام للمنطقة الواقع بها المبنى الكائن به المسطحات موضوع المعاينة.
- تم تقدير سعر المتر المسطح على أساس الاستخدام الإداري وفقاً للمعاينة على الطبيعة.
- الأدوار الإدارية موضوع المعاينة رقم (٣٣) و (٣٤) طبقاً لصورة عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ٢٤/٩/٢٠١٧٨/٢٠ المسلم لنا من جهة التكاليف بمسطح إجمالي ٢٢٠٢٨٥ (فقط ألفان ومائتان وخمسة وثمانون متراً مربعاً).
- تم الأخذ في الاعتبار عند تقدير سعر المتر المسطح للدور موضوع التقييم الخدمات والنظم الموجودة بالمبنى والمذكورة سابقاً بالتقرير.
- تم مراعاة أن ملكية المسطح موضوع التقييم يشمل جزءاً على الشيوخ من الأجزاء المشتركة (وهي المصاعد والسلالم والمداخل والأجزاء المشتركة ... الخ) والمقررة لمنفعة مالكي البرج الكائنة به المسطحات موضوع التقييم.
- تم تقدير السعر بالمتر المسطح وعلى أساس متوسط سعر المتر المسطح من المساحة الإجمالية لكل دور على حده.
- عند تقدير سعر المتر المسطح تم مراعاة ندرة المسطحات المماثلة المعروضة للبيع.
- نظراً لأن الوحدات بالمبنى الكائن به المسطح موضوع التقييم يتم التعامل عليها بالدولار الأمريكي فإنه سيتم تقدير القيمة بالدولار ثم تحويل القيمة للجنيه المصري وذلك على أساس سعر صرف الدولار في تاريخ التقييم (٢٠٢٠/٣/٤) بمبلغ ١٥,٦٠ جنية / دولار
- سيتم تقدير القيمة على أساس السداد النقدي "الكاش" وليس السداد الآجل.



• التقييم:

- تبين لنا من خلال البحث عن أسعار الوحدات المعروضة للبيع تتراوح بين ٣٠٠٠ : ٣٥٠٠ دولار أمريكي للمتر المسطح وذلك حسب المساحة المعروضة نسب التميز والمطل والدور.

- بعد الأخذ في الاعتبار أسس التقييم السابقة للمساحات الإدارية والسكنية موضوع التقييم تم تقدير سعر المتر للمساحات الإدارية موضوع التقييم بمبلغ ٣,٥٠٠ دولار أي بما يعادل حوالي مبلغ ٥٥,٠٠٠ جم تقريباً كما يمكن تقدير أعمال التشطيبات والتجهيزات وأعمال الإلكتروميكانيك بوضعها الحالي بمبلغ ١٣٠٠٠ جم/م<sup>٢</sup> للدور (٣٣) و ١٥٠٠٠ جم/م<sup>٢</sup> للدور (٣٤).

وعلي ذلك تكون القيمة التقديرية للمتر المربع للدور الإداري رقم "٣٣" موضوع التقييم بمبلغ ٧٠,٠٠٠ جم/م<sup>٢</sup> (فقط سبعون ألف جنيه للمتر المربع) و للدور الإداري رقم "٣٤" موضوع التقييم بمبلغ ٧٠,٠٠٠ جم/م<sup>٢</sup> (فقط سبعون ألف جنيه للمتر المربع). ١٢



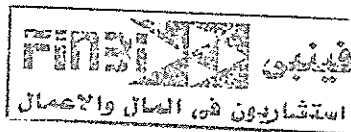
### مما سبق

- تكون القيمة التقديرية الاجمالية للمساحات الادارية بالأدوار رقم (٣٣،٣٤) - البرج الشمالي - مبنى نايل سيتي الإداري، الكائن في شارع السكة التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة شامل قيمة التشطيبات الداخلية وطبقاً لأسس التقييم بمبلغ إجمالي ١٥٩،٩٥٠،٠٠٠ جم (فقط مائة وتسعة وخمسون مليون وتسعمائة وخمسون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) كما يلي:

م	البيان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	القيمة التقديرية للوحة (جم/م <sup>٢</sup> )	القيمة الإجمالية للمسطح (جم)
١	الدور الإداري رقم "٣٣"	١،٣٢٤	٧٠،٠٠٠	٩٢،٦٨٠،٠٠٠
٢	الدور الإداري رقم "٣٤"	٩٦١	٧٠،٠٠٠	٦٧،٢٧٠،٠٠٠
الإجمالي لأقرب ألف جنيه				١٥٩،٩٥٠،٠٠٠

### - حصة الأدوار من أرض المشروع :

- طبقاً لصورة عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ٢٤/٩/٢٠١٧٨/٢٠ المسلم لنا من جهة التكاليف فان حصة الأدوار موضوع التقييم من ارض المشروع كما يلي:
  - حصة الدور الإداري (٣٣) تبلغ ٦٣،٦٨ م<sup>٢</sup>
  - حصة الدور الإداري (٣٤) تبلغ ٣٦،٣٨ م<sup>٢</sup>
- تم تقدير متوسط القيمة التقديرية للمتر المسطح من ارض المشروع بمبلغ ١٢٠،٠٠٠ جم/م<sup>٢</sup> (مائة وعشرون الف جنيه) وبالتالي تقدر اجمالي حصة الأدوار الإدارية موضوع التقييم من ارض المشروع بمبلغ ١٢،٠٠٠٧،٢٠٠ جم (فقط اثنا عشر مليون وسبعة آلاف ومائتان جنيه مصري) وذلك كما هو مبين بالجدول التالي:



م	البيان	حصة الأرض	القيمة التقديرية للمتر المربع (م/جم)	إجمالي القيمة التقديرية لحصة الأدوار من الأرض
1	الدور الإداري رقم "٣٣"	٦٣,٦٨	١٢٠,٠٠٠	٧,٦٤١,٦٠٠
2	الدور الإداري رقم "٣٤"	٣٦,٣٨	١٢٠,٠٠٠	٤,٣٦٥,٦٠٠
الإجمالي				١٢,٠٠٧,٢٠٠

### مما سبق

فان اجمالي قيمة الأدوار الإدارية موضوع التقييم بدون حصتها فالارض تبلغ ١٤٧,٩٤٢,٨٠٠ اجم (فقط مائة وسبعة وأربعون مليون وتسعمائة واثنان وأربعون الف وثمانمائة جنيه مصري لا غير) وذلك كما هو مبين بالجدول التالي :

م	البيان	المساحة (م <sup>٢</sup> )	حصة الأدوار من الأرض (جم)	اجمالي قيمة المباني بدون الأرض (جم)	القيمة الإجمالية للمسطح (جم)
١	الدور الإداري رقم "٣٣"	١,٣٢٤	٧,٦٤١,٦٠٠	٨٥,٠٣٨,٤٠٠	٩٢,٦٨٠,٠٠٠
٢	الدور الإداري رقم "٣٤"	٩٦١	٤,٣٦٥,٦٠٠	٦٢,٩٠٤,٤٠٠	٦٧,٢٧٠,٠٠٠
الإجمالي لأقرب ألف جنيه			١٢,٠٠٧,٢٠٠	١٤٧,٩٤٢,٨٠٠	١٥٩,٩٥٠,٠٠٠

١٣

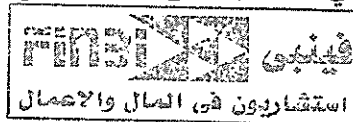




## ٦- ملاحظات عامة:

- تؤكد شركة فينبي بأن هذا التقرير تقرير فني يختص فقط بتقدير القيمة السوقية مسطحات إدارية بالأدوار رقم (٣٣،٣٤) - البرج الشمالي - مبنى نايل سيتي الإداري، الكائن في شارع السكة التجارية بكورنيش النيل - رملة بولاق - محافظة القاهرة، دون التطرق للنواحي القانونية المتعلقة بمستندات الملكية وعلى العميل مراجعة أصول مستندات الملكية.
- تؤكد على أن شركة فينبي لم تقم بأى أعمال تتعلق بالمراجعة القانونية أو التأكد من صحة العقود والوثائق والمستندات وغيرها من عناصر المعلومات المقدمة من العميل حول المسطحات موضوع المعاينة والمتعلقة بالقيم الواردة بهذا التقرير، وإنما استخدمت تلك البيانات والوثائق والمعلومات فقط لأغراض استخراج بيانات خاصة بالأعمال الفنية لحساب القيمة التقديرية في الوقت الحالي، كما لم تقم شركة فينبي بأية أعمال تتعلق بالتثبت من وجود أي نوع من الرهن أو حقوق للغير أو أي طرف ثالث من عدمه فيما يتعلق الأصول موضوع التقييم، كما لم تبحث ما إذا كان قد تم أي شكل من أشكال التصرف حتى تقديم هذا التقرير المتعلق بالوحدة وعلى من يرغب في التعامل على الشراء أو البيع طبقاً للوارد بهذا التقرير أن يقوم بالبحث والتأكد من حقيقة الوضع القانوني له.
- مع بذل غاية الجهد وتطبيق المعايير الفنية طبقاً للأسس المهنية المتعارف عليها للوصول إلى تقديرات أقرب ما تكون إلى الدقة طبقاً للتفاصيل الواردة بالتقرير، والاعتماد على الخبرة السابقة فإن شركة فينبي لا تتحمل أية مسئولية عن اختلاف القيم الواردة للأصول موضوع التقييم سواء بالزيادة أو بالنقص عن القيم التي سيتم بموجبها التعامل الفعلي مستقبلاً أو القيم التي ترد في أي تقرير آخر أياً كان مصدره، وفي حالة ظهور أي خلاف حول صحة ملكية الأصول موضوع التقييم أو مستنداتها أو حول المساحات والأوصاف والشروط المتعلقة بأي أو كل من عناصر الأصول موضوع هذا التقرير عن تلك المقدمة لنا من العميل فإن شركة فينبي لا تتحمل أي مسئولية عن النتائج المتعلقة بمثل هذا الاختلاف.
- تؤكد شركة فينبي على أنها لم تقم بأعمال رفع مساحى رسمي للأصول موضوع التقييم، وتم الاعتماد في تقدير إجمالي السعر على أساس المساحات الواردة ببيان المسطحات

٢٢

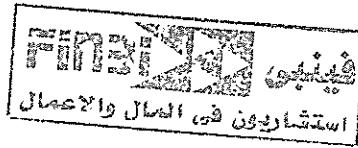


- الوارد من العميل، والعبرة النهائية في تقدير المساحة ترجع لكشف التحديد المساحي المعتمد من الجهات المختصة دون أدنى مسؤولية على المكتب.
- من المعروف أن القيمة التقديرية للأصول موضوع المعاينة طبقاً لما هو وارد بهذا التقرير ترتبط بفترة زمنية محددة طبقاً للظروف السائدة في وقت إعداد التقرير، وإن تلك القيم قد تتغير بتغير الظروف المشار إليها أو بالتقدم النسبي للتقرير، ومن ثم فإن صلاحية هذا التقرير لا تتعدى ستة شهور من تاريخ إصداره وبشرط ثبات كافة الظروف والعوامل التي كانت سارية وقت المعاينة.
- في حالة وجود أية ملاحظات محددة من جهة التكلفة فيما يتعلق بتقييم المبنى المشار إليه بالتقرير، وفي حدود الالتزامات المتفق عليها يتم إفادتنا بها خلال أسبوعين من تاريخ تسليم هذا التقرير.
- قام بعمل المعاينة وإعداد التقرير الفني:
- المهندس / أحمد غنيم - مدير إدارة متابعة تنفيذ المشروعات بشركة فينبي.
  - المهندس / عمر بسيوني - إدارة متابعة تنفيذ المشروعات بشركة فينبي.
- وقام بمراجعة التقرير الفني والتقييم:
- المهندس / أشرف الصياد . رئيس قطاع تقييم الأصول.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ، ، ،

مهندس/ أشرف الصياد

رئيس قطاع تقييم الأصول



## شهادة الخبير

أشهد أنا خبير التقييم مهندس / أشرف محمد الصياد بأننى :

- قد قمت بدراسة سوق الأصول موضوع التقييم وإخترت للمقارنة الأصول الأقرب ما يمكن من حيث النوع وذلك للإستعمال فى التقييم بطريقة "البيوع المقارنة، وقمت بعمل التعديلات المالية حيث وجبت لتعكس تأثر السوق بالإختلافات ذات القيمة بين الأصول تحت الدراسة.
- وبأخذ جميع العوامل التى تؤثر على قيمة الأصل عند تقدير قيمته حسب التقرير المُقدم، وأننى لم أخفى عن عمد أى معلومات هامة من تقرير التقييم وأننى أشهد أنه حسب علمى فإن كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة وحقيقية.
- وأن بالتقرير رأبى الشخصى المحايد والتحليل الفنى والآراء والإستنتاجات التى تحدها فقط الإشتراطات والحدود الواردة بهذه الشهادة.
- وأنه ليس لدى إهتمام حالى أو مستقبلى بالأصل موضوع التقييم وليس لدى أى تفضيل حالى أو مستقبلى لأى من أطراف التعاقد، وأننى لم أبنى تحليلى لقيمة الأصل سواء جزئياً أو كلياً على عنصر أول لون أو ديانة أو جنس أو عجز أو الحالة العائلية أو الموطن الأسمى لأى من طرفى التعاقد أو شاغلى الأصل أو شاغلى الأصول المجاورة، وأنه ليس لأى من موظفى شركتى الحالين أو المستقبليين إهتمام بالأصل موضوع التقييم، كما أننى أشهد أن أتعابى عن إعداد هذا التقييم لا تعتمد على قيمة الأصول الواردة بتقرير التقييم.
- أنه لم يطلب إلى تقديم أى آراء مُسبقة عن قيمة أو إتجاه قيمة للأصل يخدم مصالح العميل طالب التقييم أو أى مرتبطة به، كما لم يطلب إلى الوصول إلى قيمة محددة للأصل كما لم يطلب منى حدوث أى أحداث مُستقبلية للحصول على عقد أداء أو قيمة أتعابى عن هذا العمل، كما أننى لم أبنى التقرير على حد أدنى لقيمة معينة أو تقييم معين أو الحاجة للموافقة على منح قرض معين.
- أننى أقر أن القيمة الواردة بالتقييم مبنية على عرض الأصل لفترة زمنية مناسبة بالسوق الحر حسب الوارد بتعريف القيمة السوقية للأصل، وأن القيمة التى توصلت إليها ملائمة لفترة التسويق الوارده بهذا التقرير ما لم يذكر خلاف ذلك ببند "توفيق النتائج" الوارد بالتقرير.
- أننى شخصياً قمت بفحص داخل وخارج الأصول التى تم إستخدامها فى المقارنة السابقة الواردة بالتقرير، كما أقر أننى قد قمت بإيضاح أى ظروف معاكسة ظاهرة أو معروفة فى الأصول موضوع التقييم والتى أعلم بها وقمت بعمل التعديلات اللازمة على قيمة الأصل نتيجة هذه

٢٤

الظروف في تقرير التقييم لقيمة الأصل وبدرجة واضحة تماماً، كما أنني قمت بالتعليق على هذه الظروف المعاكسة وتأثيرها على تسويق الأصل.

• أنني قمت شخصياً بإعداد كل التوصيات والنتائج عن الأصل موضوع التقييم، وأنتى حيثما أعتمدت على خبير فنى آخر فى أجزاء هامة لأداء هذا التقييم أو تقرير التقييم فقد أوضحت إسم هذا الخبير وأوضحت طبيعته الجزء الذى قام بإعداده فى باب "توفيق النتائج" من هذا التقرير وأشهد بأن أى شخص مارس أى عمل فى هذا التقييم مؤهل فنياً ومهنيأ لأداء الجزء الموكل إليه، كما أشهد أنني لم أسمح لأى شخص أو جهة بعمل أى تغيير بالتقرير ولذا لا أقبل المسؤولية عن أى تغييرات بهذا التقرير.

- أنني مسئول عن التزام كافة المشاركين فى إعداد هذا التقرير بكل الإلتزامات الواردة بالمعايير المصرية للتقييم الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥
- القيمة الواردة بالتقرير حسب أسعار السوق فى تاريخ المعاينه ولحالة الأصل المبينة بالتقرير.

#### توقيع

الإسم/ أشرف محمد الصياد.

التوقيع / ١٢

خبير تقييم عقاري رقم: (٧٠).

