

تقرير حقائق مكتشفة

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة

الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية والوساطة في السندات (EAC)

قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة أدناه والمتصلة بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الإدارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري للقيمة السوقية لوحدة إدارية في المشروع المملوك لشركة أرك بلان للتنمية العمرانية بمنطقة البنوك بالحي المالي بالعاصمة الإدارية الجديدة، كما هو وارد في الصفحة رقم (١٥) بتقرير تقييم الوحدة المعدة بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٩ مارس ٢٠٢٢.

وقد قمنا بمهمتنا طبقاً لمعيار المراجعة المصري رقم "٤٤٠٠" لمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسري على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها.

وقد قمنا بأداء الإجراءات فقط لمساعدتكم بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الإدارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري وفقاً للبيانات الواردة بتقرير التقييم المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٩ مارس ٢٠٢٢.

وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها في الآتي :

- ١- الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٩ مارس ٢٠٢٢ والخاص بعملية تقييم الأصل الذي سيتم شراؤه نقدًا والمتضمن احتساب القيمة السوقية للوحدة محل التقييم.

٢- التحقق من صحة العمليات الحسابية للنتائج والأرقام الواردة بالتقرير فقط طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الإدارية للمتر المسطح بإجمالي (٨٠٠ ٣٧٢ ٩ جنيه مصري/ م٢) نقداً بناءً على طرق التقييم الثلاث المستخدمة في التقرير المذكور وهي طريقة حساب التكلفة بترجيح ٥٠٪ وطريقة البيوع المقارنة بترجيح ٥٠٪ وفقاً للجدول التالي والوارد بالصفحة رقم (١٥) من التقرير المشار إليه :

الطريقة	النسبة	القيمة	الحصة
طريقة حساب التكلفة	٥٠٪	١٩ ٥٤٥	٩ ٧٧٣
طريقة البيوع المقارنة	٥٠٪	٣٩ ١٧١	١٩ ٥٨٦
الإجمالي			٢٩ ٣٥٩

وليكن مبلغ ٢٩ ٥٠٠ جنيه مصري/ م٢ لمساحة مسطح إجمالي حوالي (٢م٢٣٠) بقيمة إجمالية قدرها ٦ ٧٨٥ ٠٠٠ جنيه مصري.

وفيما يلي بيان بما تم اكتشافه

أ- تم الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٩ مارس ٢٠٢٢ والخاص بعملية تقييم الأصل الذي يتوقع شراؤه نقداً.

ب- تم التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الإدارية وفقاً للجدول الوارد بالصفحة رقم (١٥) من التقرير المشار إليه ووجدت صحيحة.

ج- تم التأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري ووجدت متوافقة.

حيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة تتطلب رأياً ولا فحص محدود يتطلب استنتاجاً كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية، لذا فإن هذا التقرير يقتصر في الشكل والمضمون على الحقائق التي تم التوصل إليها نتيجة الإجراءات المتفق عليها معكم بشأن التأكد من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الإدارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ المشار إليها عاليه وفقاً لتقرير تقييم الوحدة المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٩ مارس ٢٠٢٢، ومن ثم كان يمكن التوصل إلى نتائج أخرى إذا قمنا بأداء عملية مراجعة أو فحص محدود كما هي معرفة بمعايير المراجعة المصرية.

تم إعداد تقريرنا هذا من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير، وليس معد للاستخدام لأي غرض آخر وغير مسموح بتوزيعه على أية أفراد أخرى بخلاف البورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية.

ويرتبط هذا التقرير فقط بالبيانات المحددة أعلاه ولا يمتد إلى أية قوائم مالية للشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية أو شركة أرك بلان للتنمية العمرانية بمنطقة البنوك بالحي المالي بالعاصمة الإدارية الجديدة - الجهة المالكة أو شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري - جهة التقييم.

القاهرة في : ٣٠ مايو ٢٠٢٢



السادة / البورصة المصرية – ادارة الافصاح

الموضوع / محضر مجلس الادارة المنعقد بتاريخ 2022/05 /30

تحية طيبة وبعد،،،،

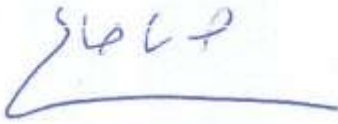
مرسل لسيادتكم محضر مجلس الادارة المنعقد بتاريخ: 2022/05/ 30
والخاص باتمام التعاقد على وحدة ادارية بالعاصمة الادارية .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير....

مسئول علاقات المستثمرين

التاريخ: 2022/ 05/ 30

حمدي محمد صالح بخيت





السادة / بورصة الأوراق المالية

الموضوع / دراسة بالسعر العادل للأصل المراد اقتناؤه

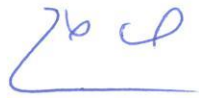
تحية طيبة وبعد،،،،

مرسل لسيادتكم دراسة بالسعر العادل للأصل المراد اقتناؤه وهو عبارة
عن وحدة ادارية فى المشروع المملوك لشركة ارك بلان للتنمية
العمرانية والكائن فى القطعة رقم (CS9) بمنطقة البنوك _ الحى
المالى _ العاصمة الادارية الجديدة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.....

مسئول علاقات المستثمرين

حمدي محمد صالح بخيت



التاريخ: 2022/ 05/ 30



السادة / الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية

السيد الأستاذ الفاضل / العضو المنتدب

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: تقرير تقييم لوحدة ادارية في المشروع المملوك لشركة ارك بلان للتنمية

العمرانية بمنطقة البنوك بالحي المالي بالعاصمة الادارية الجديدة.

بالإشارة إلى تكليف سيادتكم لنا تليفونياً بانتدابنا لتحديد القيمة السوقية للوحدة المذكورة.

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير التقييم المطلوب علماً بالآتي: -

نوع القيمة: القيمة السوقية

القيمة السوقية للوحدة:

فقط وقدره تسعة وعشرون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير للمتر المسطح

(٢٩٥٠٠) جنيه مصري / ٢م نقدي

علماً بأن هذا السعر للدفع نقدي طبقاً لاشتراطات القيمة السوقية

وفي حالة طريقة الدفع ١٠ % مقدم والباقي علي ٤ سنوات ومعدل ارباح للأموال ١٥ % تصبح قيمة

المتر المسطح ٤١٠٠٠ جنيه / ٢م

(حساسية التقييم +/- ١٠%)

برجاء التكرم بالاطلاع واتخاذ اللازم.

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر التحية،،،

معد التقرير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي

الخبير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي

رقم سجل الخبراء: - ١٨١

تاريخ الترخيص: - ٢٠١٣/٥/١٩

تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٢/٥/١٩

تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/٣/٧

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/٣/٧

تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/٣/٩

معد التقرير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد

الخبير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد

رقم سجل الخبراء: - ٩٣

تاريخ الترخيص: - ٢٠٠٧/٤/٣٠

تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٢/٤/٣٠

تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/٣/٧

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/٣/٧

تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/٣/٩

٩ مارس ٢٠٢٢

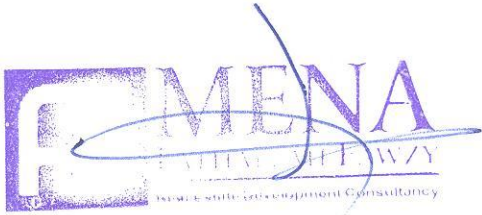
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

مهندس استشاري - خبير تقييم عقاري

 فتح الله فوزي
MENA
FATHALLAH FAWZY
Real Estate Development Consultancy

فهرس محتويات التقرير

٣	..... ملخص تقرير تقييم عقاري	أولاً
٤	..... محددات وفروض التقرير	ثانياً
٥	..... تحديد مجال العمل	ثالثاً
٨	..... توافق التقييم مع المعايير المصرية للتقييم العقاري	رابعاً
٩	..... دراسة سوق العقار	خامساً
١٠	..... أسس ومعايير التقييم للعقار والمباني	سادساً
١٠	..... تحليل أعلى وأفضل استخدام	سابعاً
١١	..... معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم	ثامناً
١٣	..... تحديد قيمة الوحدة المستهدفة	تاسعاً
١٣	..... التقييم المالي للوحدة المستهدفة	عاشراً
١٥	..... توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة	الحادي عشر
١٦	..... شهادة خبير التقييم	الثاني عشر
١٨	..... صور من واقع المعاينة الميدانية	الثالث عشر



أولاً: ملخص تقرير تقييم عقاري

- تم إعداد هذا التقرير لتحديد القيمة السوقية للوحدة الادارية الكائنة في المشروع المملوك لشركة ارك بلان للتنمية العمرانية بمنطقة البنوك بالحي المالي بالعاصمة الادارية الجديدة.
- 1- العميل: الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية.
 - 2- مالك العقار: لشركة ارك بلان للتنمية العمرانية.
 - 3- عنوان العقار: قطعة الارض رقم CS9 - منطقة البنوك - الحي المالي - منطقة البنوك - العاصمة الادارية الجديدة.
 - 4- نوع العقار: إداري
 - 5- الوحدة المستهدفة: وحدة ادارية بالدور الرابع.
 - 6- نوع التقرير: سردي متكامل
 - 7- تاريخ المعاينة: ٢٠٢٢/٣/٧
 - 8- تاريخ تقديم التقرير للعميل: ٢٠٢٢/٣/٩
 - 9- القيمة السوقية للوحدة: -

فقط وقدره تسعة وعشرون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير للمتر المسطح
(٢٩٥٠٠) جنيه مصري / ٢م نقدي
علماً بأن هذا السعر للدفع نقدي طبقاً لاشتراطات القيمة السوقية
وفي حالة طريقة الدفع ١٠ % مقدم والباقي علي ٤ سنوات ومعدل ارباح للأموال ١٥ % تصبح قيمة
المتر المسطح ٤١٠٠٠ جنيه / ٢م

(حساسية التقييم +/- ١٠%)

10- صلاحية التقرير: ستة شهور من تاريخ كتابة التقرير وذلك في ظل ظروف طبيعية ومنطقية

11- معد التقرير:

المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي محمد

المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد

12- الخبير:

معد التقرير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي	معد التقرير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد
الخبير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي	الخبير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد
رقم سجل الخبراء: - ١٨١	رقم سجل الخبراء: - ٩٣
تاريخ الترخيص: - ٢٠١٣/٥/١٩	تاريخ الترخيص: - ٢٠٠٧/٤/٣٠
تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٢/٥/١٩	تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٢/٤/٣٠
تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/٣/٧	تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/٣/٧
تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/٣/٧	تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/٣/٧
تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/٣/٩	تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/٣/٩

ثانياً: محددات وفروض التقرير

- 1- موضوع التقرير هو تحديد القيمة السوقية للوحدة الادارية الكائنة في المشروع المملوك لشركة ارك بلان للتنمية العمرانية والكائن في القطعة رقم CS9 بمنطقة البنوك - الحي المالي - العاصمة الادارية الجديدة، ولا يجوز استخدام أية فرضية أو استنتاجات مذكورة بهذا التقرير على أية حالة مشابهة أو مماثلة للوحدة موضوع التقييم.
- 2- قفنا بالاطلاع على صورة من عقد البيع الخاص لقطعة الارض لشركة ارك بلان للتنمية العمرانية من شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية وكذا صور من محضر التسليم واخطار التخصيص وتصريح الحفر.
- 3- تم تحديد القيمة السوقية للوحدة موضوع التقييم على اعتبار أنها خالية من أي إشغالات ولا يوجد بها أي تعديلات وأن الملكية هادئة ومستقرة وأي خلاف في هذه الفرضية سيغير من القيمة السوقية للوحدة.
- 4- التقرير هو ملكية خاصة للعميل الموجه له هذا التقرير ولا يجوز استخدام كل أو بعض هذا التقرير إلا في حدود الغرض المحدد لذلك من قبل خبير التقييم.
- 5- أية تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ويفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه بما في ذلك الملاحق الخاصة بالصور وجداول البيانات والمستندات المرفقة مع التأكيد على فروض ومحددات التقرير.
- 6- يتم التعامل مع القيمة التقديرية للقيمة السوقية الحالية في هذا التقرير كوحدة واحدة متكاملة غير قابلة للفصل أو التقسيم أو التجزئة.
- 7- لا يحق نشر أو طبع كل أو بعض هذا التقرير إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الخبير ولكن يمكن توزيع الجزء الخاص بوصف الأرض فقط لجهات جمع المعلومات.
- 8- الخبير له الحق في رفض الشهادة بالمحاكم فيما يخص أي خلاف ينشأ فيما بعد بخصوص الوحدة موضوع التقييم إلا بعد اتفاق مسبق مع العميل طالب هذا التقرير.
- 9- التعامل والإفصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب المعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥.
- 10- القيمة السوقية المحددة للوحدة موضوع التقييم تسري في ظل ظروف طبيعية ومنطقية بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة في المنطقة.
- 11- حقوق الطبع محفوظة للخبير طبقاً لقانون حقوق الملكية الفكرية رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ وعليه لا يتم إعادة نسخ تقرير التقييم أو تصويره إلا إذا كان كاملاً بجميع ملحقاته وطبقاً للإصدار الأصلي وموافقة الجهة المصدرة.
- 12- لا يعتد بهذا التقرير إلا إذا كان موقعاً ومختوماً بخاتم الخبير على جميع صفحاته.
- 13- أنني قمت بأداء هذا التقييم حسب المعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ وكذا ميثاق الشرف.

ثالثاً: تحديد مجال العمل

1- الغرض من إعداد التقرير

معاينة وتقييم الوحدة المستهدفة الكائنة بالعنوان الموضح بصدر التقرير لتحديد القيمة السوقية للوحدة على الوضع الحالي كما هو عليه وقت المعاينة على أسس ومعايير القيمة السوقية.

2- تعريف القيمة السوقية

هي القيمة التقديرية النقدية الأكثر احتمالاً والناجمة من البيع الافتراضي للوحدة المستهدفة في تاريخ التقييم والتي يمكن أن تغلها الوحدة في سوق تنافسي مفتوح وحر ومعرض لظروف السوق العادل بحيث يتصرف كل من البائع والمشتري بمهارة وعلم ودراية بحالة السوق ويتصرف وفق مصالحته الشخصية وبدون اضطرار للبائع أو اندفاع للمشتري وان الطرفين يتعاملان بإرادة حرة وتم العرض لفترة مناسبة تحددها آليات السوق وان يكون العرض للكافة بدون قيود والدفع نقداً وغير متأثر بظروف تمويل غير عادية يعرضها أحد أطراف الصفقة.

3- المعاينة على الطبيعة

يوم الإثنين الموافق ٢٠٢٢/٣/٧ قمت أنا المهندس الاستشاري وخبير التقييم العقاري/ محمد عبد الرحمن أحمد مع طاقم المساعدين بالمكتب الاستشاري بإجراء المعاينات على الطبيعة للوحدة موضوع التقييم علماً بأنها تقع بمنطقة البنوك - الحي المالي - العاصمة الإدارية الجديدة.



4- الوصف القانوني للوحدة

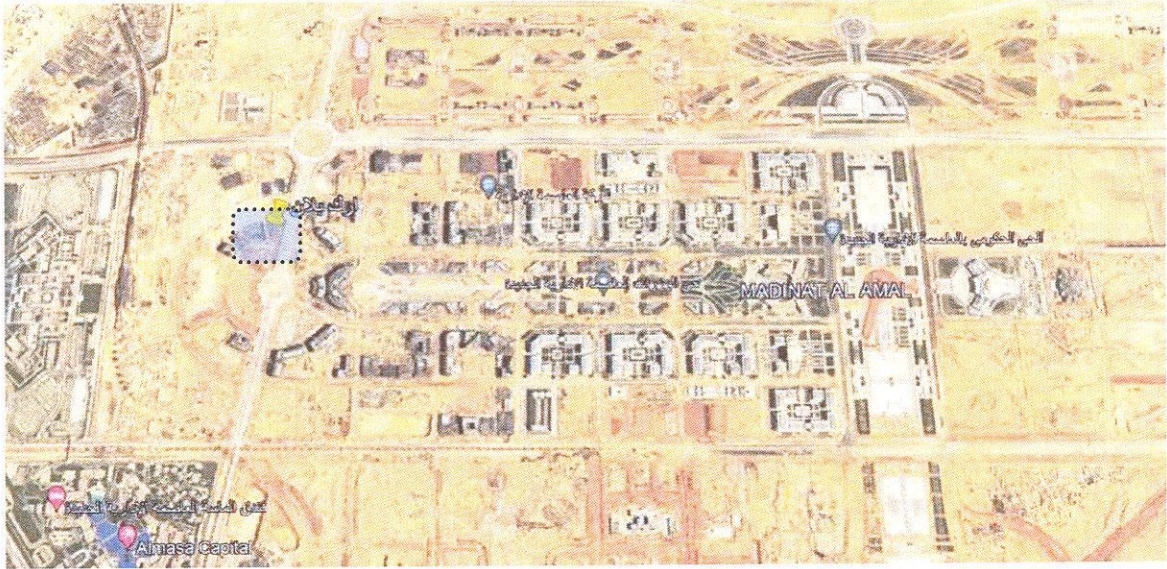
الوحدة المستهدفة وحدة بالدور الرابع (تحت الإنشاء) بمسطح اجمالي حوالي (٢٣٠ م^٢) في المشروع المملوك لشركة ارك بلان للتنمية العمرانية والكائن في القطعة رقم CS9 بمنطقة البنوك - الحي المالي - العاصمة الادارية الجديدة والبالغ مساحة الارض ٣٠٣٠,٤٦ م^٢ بالحدود والأبعاد التالية: -

الحد البحري: جار قطعة ارض إداري.

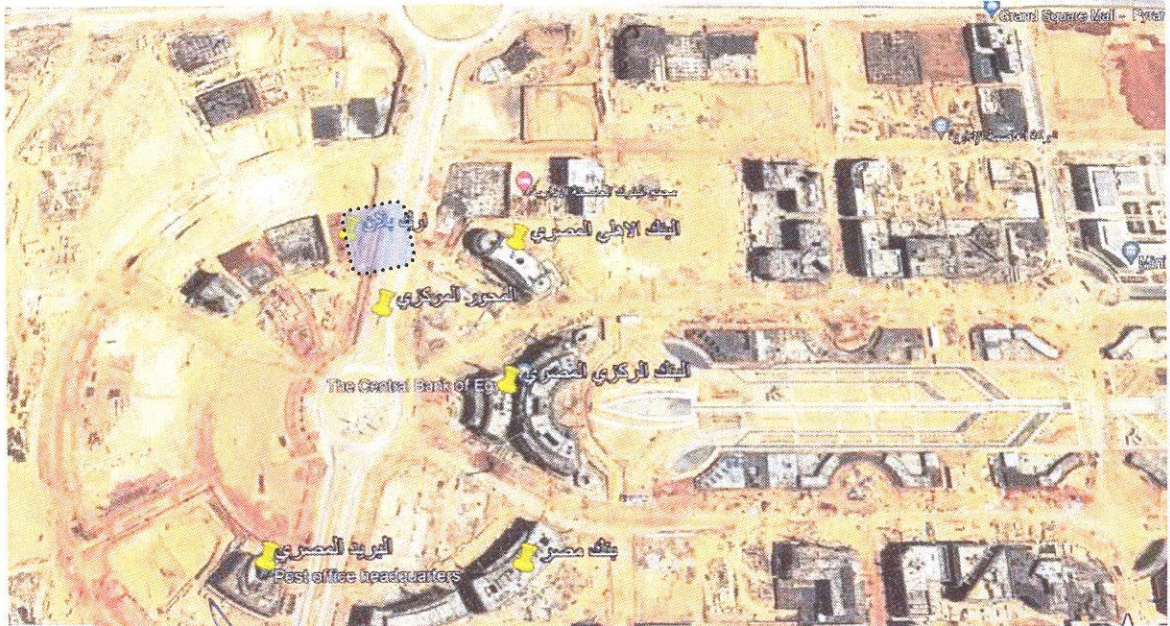
الحد الشرقي: شارع مخطط بعرض حوالي ٩٤ متر.

الحد القبلي: شارع مخطط بعرض حوالي ٣٠ متر.

الحد الغربي: جار قطعة ارض إداري.

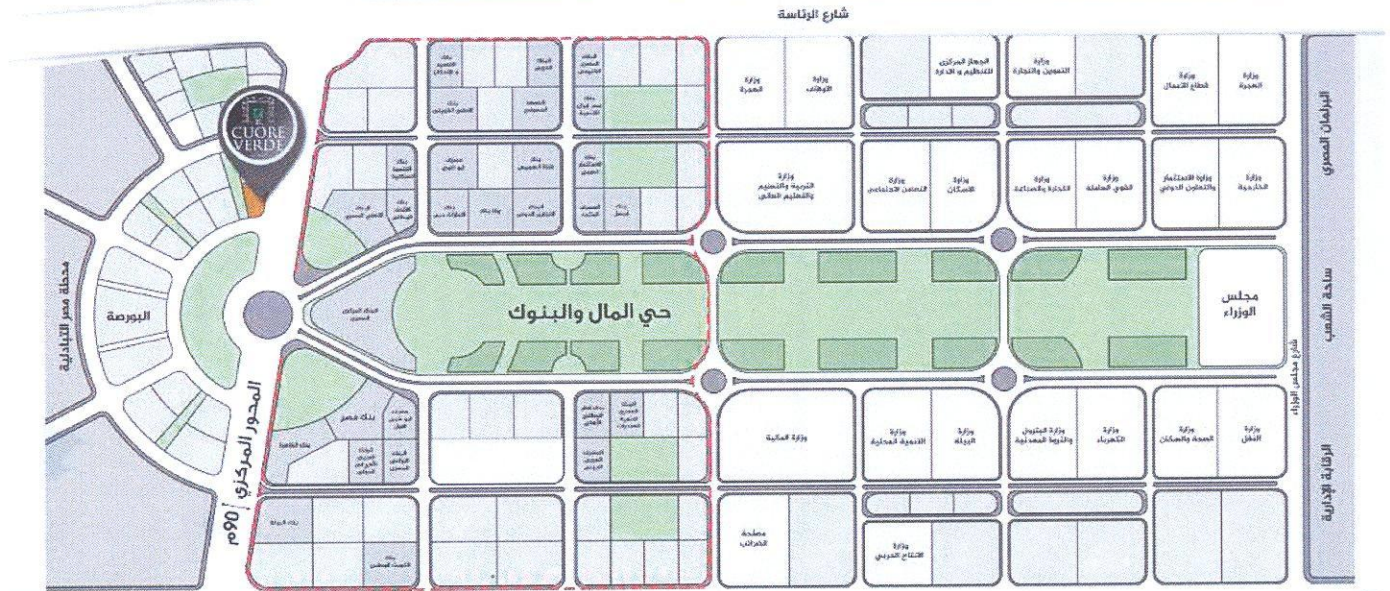


شكل رقم ١ الموقع العام للمشروع

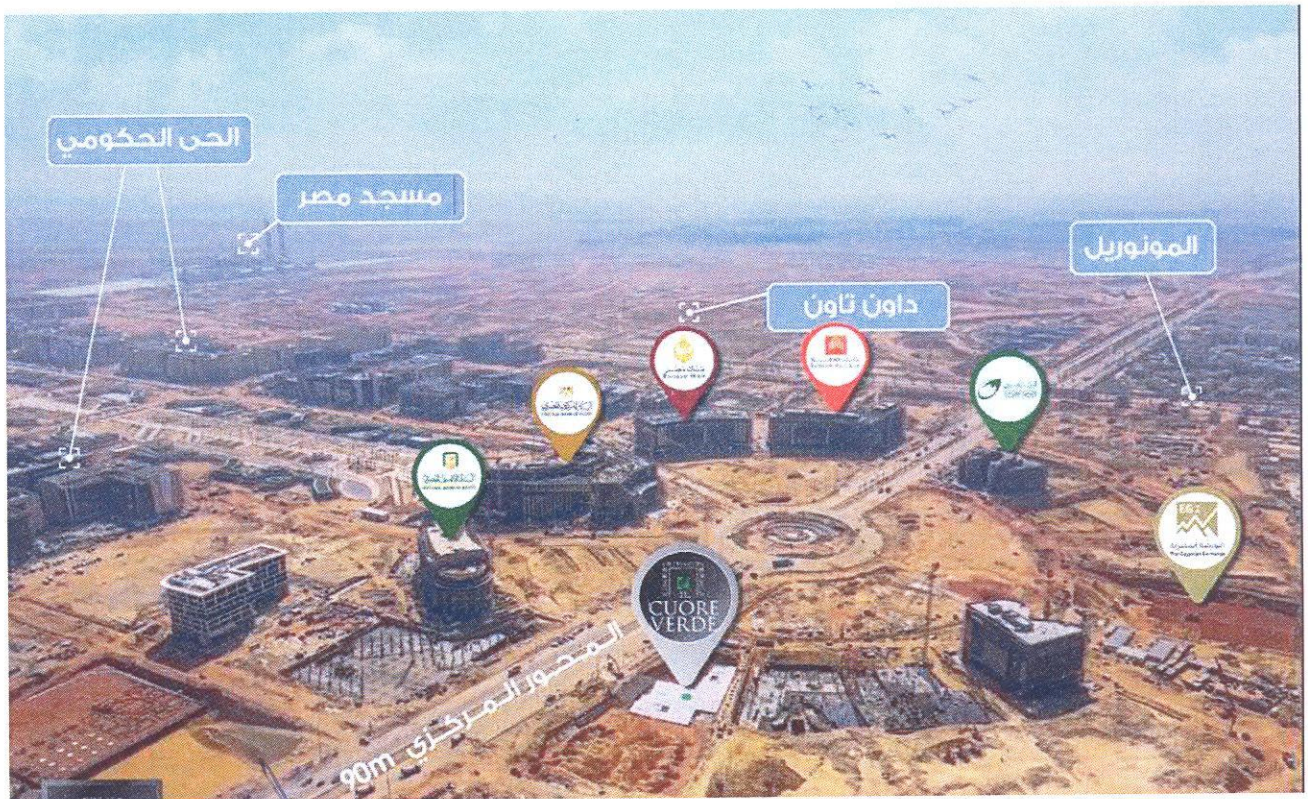


شكل رقم ٢ الموقع العام للمشروع

الحي الحكومي



ARCHPLAN



5- مالك العقار ونوع الملكية

المشروع بالكامل مملوك لشركة ارك بلان للتنمية العمرانية عن طريق شراء الارض من شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية والبناء عن طريق ارك بلان.

6- صحة المستندات

قمنا بالاطلاع على صور المستندات التالية: -

- عقد البيع الخاص لقطعة الارض لشركة ارك بلان للتنمية العمرانية من شركة العاصمة الادارية للتنمية العمرانية.
- محضر تسليم قطعة الارض.
- اخطار تخصيص قطعة الارض.
- تصريح الحفر.

7- تراخيص المباني

لم ترد الينا أي تراخيص للمباني.

رابعاً: توافق التقييم مع المعايير المصرية للتقييم العقاري

1- نوعية التقييم

تقييم سردي وهو تقييم معتمد على طريقتين من طرق التقييم الثلاثة وهي: -

- طريقة حساب التكلفة
- طريقة البيوع المثيلة

وحيث تم تطبيق طريقتين من الطرق الثلاثة فإن هذا التقييم يعتبر تقييماً محدوداً.

2- نوعية التقرير

تقرير ملخص وهو يقدم ملخص للعمليات التي تم إجراؤها لتحديد القيمة المطلوبة وباقي البيانات والمعلومات تم حفظها بملف العمل لدي الخبير.



خامساً: دراسة سوق العقار

- تقع الوحدة موضوع التقييم بالمحور المركزي بعرض ٩٠ م بالعاصمة الادارية الجديدة بحي المال والاعمال منطقة البنوك أمام البنك الاهلي المصري والبنك المركزي المصري.
- يبعد المشروع عن موقع المحطة التبادلية للقطار الخفيف والمونوريل ٥٠٠ م.
- تقع العاصمة الادارية الجديدة في الجزء الشرقي من مدينة القاهرة يحدها طريق السويس من الجهة الشمالية وطريق العين السخنة من الجهة الجنوبية والدائري الاوسطي والقاهرة الجديدة من الجهة الغربية واتجاه محافظة السويس شرقاً.
- اختيار موقع العاصمة الإدارية شرق مدينة القاهرة وذلك لموقعها المتميز وقربها من منطقة قناة السويس والطرق الإقليمية والمحاور الرئيسية.
- تضم العاصمة الادارية الجديدة مقرات لكافة الوزارات ومجلس الوزراء وكذا مقر البرلمان بشقية النواب والشيوخ والقصر الرئاسي والمؤسسات البنكية الكبرى والبورصة المصرية وكذا العديد من الجامعات الكبرى بالإضافة إلى عدد كبير من المجتمعات السكنية الجديدة بمختلف أنواعها وأحجامها.
- العاصمة الادارية الجديدة من أسرع المناطق من حيث معدل البناء والنمو.

مزايا المنطقة المحيطة والعقار المستهدف:

- 1- يقع المبني في قلب العاصمة الادارية الجديدة بالحي المالي على المحور المركزي مباشرة بمنطقة البنوك وبالقرب من الحي الحكومي.
- 2- الموقع على ٣ محور رئيسي هو المحور المركزي بعرض ٩٠ متر وعدد ٢ شارع رئيسي.
- 3- الموقع بالقرب من فندق الماسة والحي الحكومي ومحطة المونوريل ومسجد مصر والكاتدرائية.
- 4- الموقع مخصصاً للاستخدام الاداري فقط.
- 5- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى الموقع.
- 6- التصميم المعماري للمبني الاداري متميزاً ويحقق الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

خدمات المنطقة المحيطة:

أهم المعالم الشهيرة الجاري انشائها بالعاصمة الادارية الجديدة: -

i. الجامعات: -

1. الجامعة الألمانية الدولية.
2. جامعة كندا الدولية.
3. الجامعة المجرية الجديدة.
4. جامعة هارتفوردشير.

- ii. القطاع الترفيهي: -**
1. النهر الاخضر.
 2. الحدائق المركزية.
 3. مدينة المعارض والمؤتمرات.
 4. مدينة الثقافة والفنون.
- iii. المنتجات الشهيرة: -**
1. البوسكو.
 2. سيليا.
 3. ذا كابيتال واي.
 4. فينشي.
 5. المقصد.
 6. ذا سيتي.
 7. جرين افينيو.
 8. ميد تاون كوندو.

سادساً: أسس ومعايير التقييم للعقار والمباني

- كمية العرض والطلب (آليات السوق المتغيرة)
- الموقع ونسبة التميز
- القدرة على المنافسة
- الاستعمال والاستغلال
- المخاطر
- نوع الملكية
- المساحة وأطوال الواجهات على الطرق الرئيسية
- الاشتراطات البنائية بالمنطقة
- الكثافة السكانية
- مستوى دخل الفرد
- النمو في السوق العقاري لمثل هذا النوع من الأراضي
- الفروض الأمنية على المنطقة
- وجود حقوق عينية أصلية أو تابعة على الأرض موضوع التقييم
- الحيابة
- المرافق والخدمات الخاصة بالمنطقة

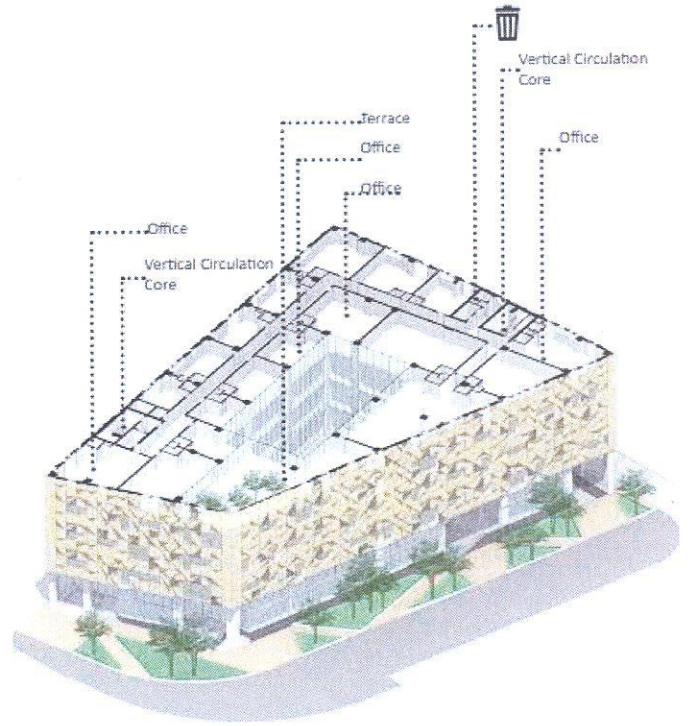
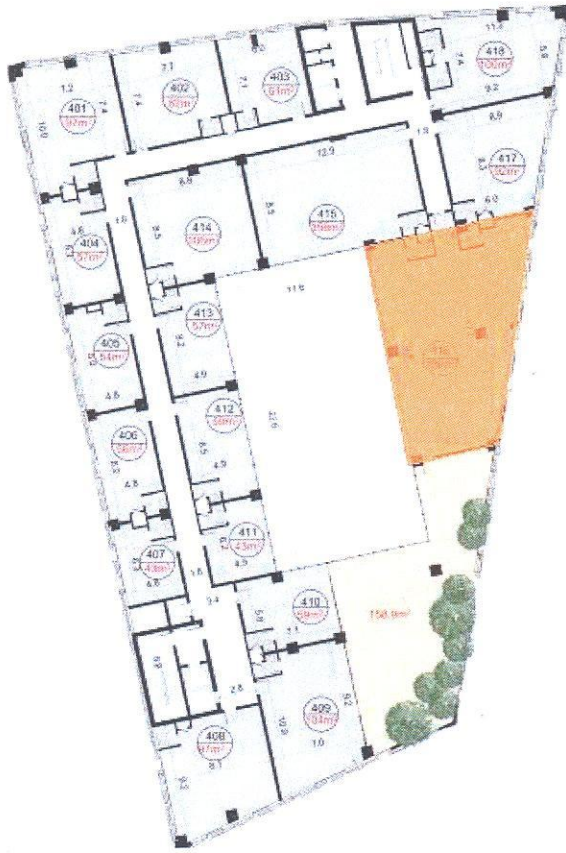
سابعاً: تحليل أعلى وأفضل استخدام

- الوحدة محل التقييم وحدة ادارية وأفضل استخدام لها هو الاستخدام الإداري والارض مخصصة للاستخدام الاداري فقط أي أنها تحقق اعلي وأفضل استخدام.

ثامناً: معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم

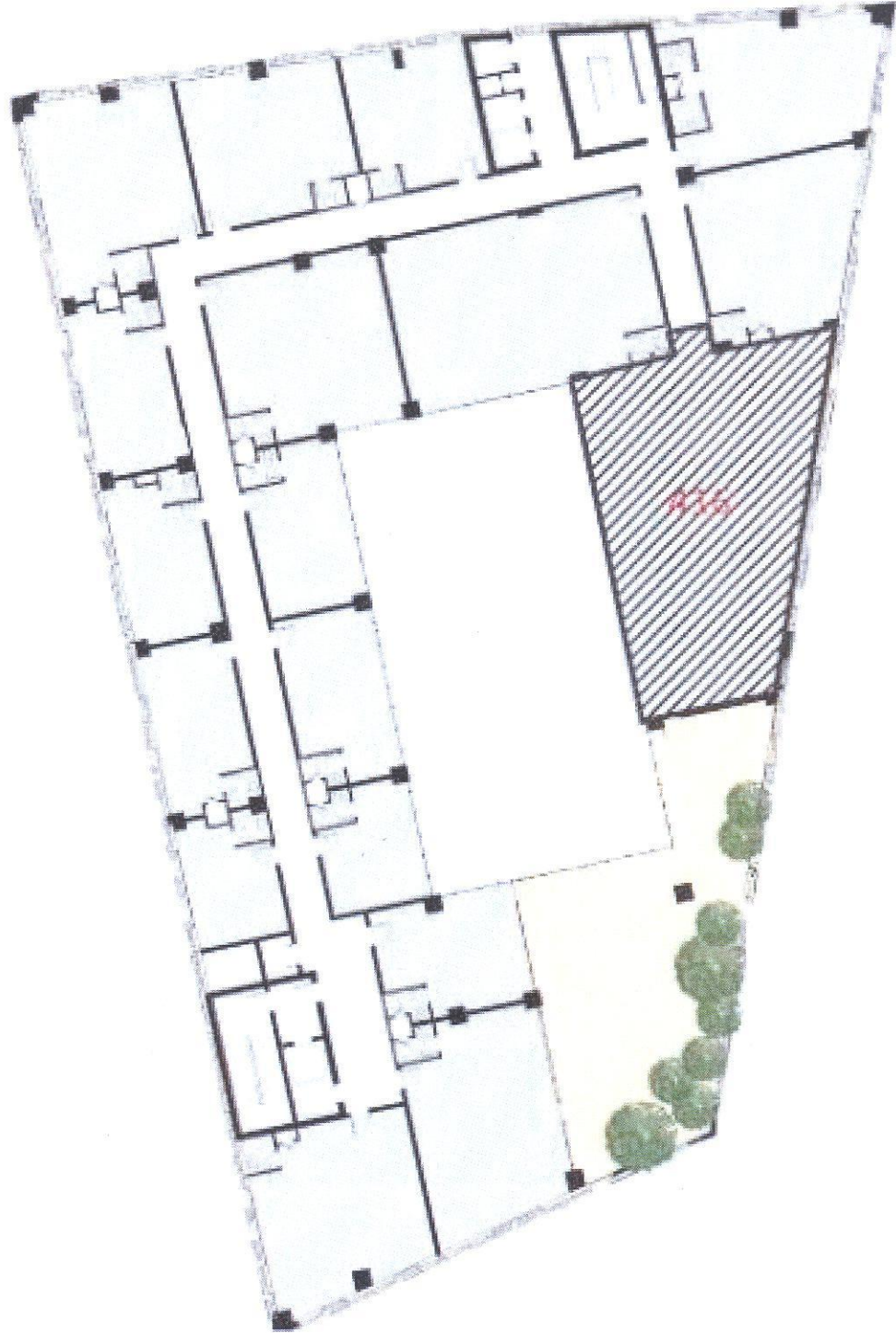
1. معاينة ووصف الوحدة موضوع التقييم
 - الوحدة ضمن مشروع إداري باسم (CUORE VERDE) وهو أول مشروعات شركة أرك بلان للتنمية العمرانية.
 - المشروع (تحت الإنشاء حالياً) في مرحلة الخرسانات حيث جاري أعمال سقف البدروم العلوي كما هو موضح بالصور من واقع الطبيعة.
 - تقع الوحدة بالدور الرابع بمسطح إجمالي ٢٣٠ م^٢.
 - يحتوي الدور الواحد على حوالي ١٨ وحدة إدارية.
 - يخدم الدور عدد ٤ مصاعد.

FOURTH FLOOR



التصميم المعماري للوحدة المستهدفة

FOURTH FLOOR



تاسعاً: تحديد قيمة حصة الارض للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة

- تم عمل دراسة أولية على أسعار البيع بمنطقة السوق وبالمسح الميداني لمنطقة العاصمة الادارية الجديدة مؤخراً يتضح أن تم بيع عدد من قطع الأراضي بقيمة ٢٠٠٠٠ جنيه/م^٢.
- بدراسة اشتراطات البناء بالمنطقة وتحليل ودراسة تلك البيانات وعمل الضبط اللازم لها تم التوصل إلى أن القيمة الأكثر احتمالاً لحصة المتر المسطح من الوحدة من الأرض هي ٠,٢٢٧ م^٢ بما يعادل ٤٥٤٥ جنيه/م^٢.
- إجمالي مساحة الوحدة هو (٢٣٠ م^٢).
- نسبة البناء ٣٠% عدد ٢ بدروم بكامل مسطح الارض + أرضي + ٧ أدوار متكررة وباعتبار البدروم له حصة في الأرض أي أن البناء لكامل المبني على ٤,٤ من الأرض.
- وبالتالي فإن نصيب المتر المسطح من الوحدة من الأرض = ١,٢/١ = ٠,٨٣ م^٢.
- أي أن حصة المتر المسطح من المباني من أرض المبني = ٠,٢٢٧ م^٢ × ٢٠٠٠٠ جنيه مصري/م^٢ = ٤٥٤٥ جنيه مصري / م^٢ من الوحدة.

عاشراً: التقييم المالي للوحدة المستهدفة

1. طريقة حساب التكلفة

- تعتمد هذه الطريقة على حساب تكلفة إنشاء أصل متطابق مع الأصل محل التقييم من كافة الوجوه ثم طرح تأثير عمر الأصل على قيمة إنشاؤه وذلك بطرح قيمة الإهلاك في الأصل محل التقييم.

م	البيان	الوحدة	المساحة م ^٢	القيمة جنيه / م ^٢	الإجمالي بالجنيه
أولاً: الأرض					
١	حصة الأرض شاملة المرافق	٢م	١	٤٥٤٥	٤٥٤٥
ثانياً: المباني والمنشآت					
١	الوحدة الادارية نصف تشطيب بالتكليفات	٢م	١	١٥٠٠٠	١٥٠٠٠
الإجمالي					١٩٥٤٥
أي ان القيمة السوقية للمتر المسطح من الوحدة طبقاً لطريقة حساب التكلفة هي ١٩٥٤٥ جنيه مصري / م ^٢					

أي أن القيمة السوقية للمتر المسطح من الوحدة بطريقة حساب التكلفة هي (١٩٥٤٥ جنيهاً / م^٢) فقط وقدره تسعة عشر الف وخمسمائة وخمسة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير

2. طريقة البيوع السابقة

- تعتمد هذه الطريقة في البحث عن أصل أو مجموعة أصول من نفس نوع الأصل محل التقييم وذو مواصفات قريبة إلى حد ما مع مواصفات الأصل محل التقييم تم بيعه في زمن قريب لوقت التقييم وفي ظروف بيع طبيعية ثم يتم إجراء التعديلات على سعر الأصل/ الأصول المباعة لمعادلة تأثير الاختلاف في مواصفات الأصول المباعة عن الأصل محل التقييم ومنه يتم الحصول على القيمة السوقية للأصل محل التقييم.
- تم الحصول على أسعار بيع وحدات مشابهة في نفس المنطقة تمت خلال عام ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ والجدول التالي يوضح أسعار ومواصفات هذه الوحدات:

البيان	العقار المستهدف				
	١	٢	٣	٤	٥
العنوان	وحد ادارية بمشروع شركة ارك بلان للتنمية العمرانية	31N الداون تاون - العاصمة الادارية	اينزيو مول	باراجون مول ٢	كايرو بيزنس بلاز
المساحة	٢٣٠	٢م ١٠٠	٢م ٢٧	٢م ١٢٠	٢م ٦٦
سعر البيع للمتر	--	٣٥٠٠٠ جنية/م ^٢	٤١٦٠٠ جنية/م ^٢	٤٠٠٠٠ جنية/م ^٢	٣٥٠٠٠ جنية/م ^٢
عمر العقار	تحت الانشاء	حديث	حديث	حديث	حديث
الترخيص	اداري	اداري	اداري	اداري	اداري
توقيت البيع	الآن	٢٠٢١/٨	٢٠٢٢/٢	٢٠٢٢/٢	٢٠٢٢/١
المطل	حي المال- منطقة البنوك- العاصمة الادارية الجديدة	واجهة أمامية	واجهة أمامية	واجهة أمامية	واجهة أمامية
الموقع	متميز	متميز	متميز	متميز	متميز
الملكية	تمليك - تامة	تمليك - تامة	تمليك - تامة	تمليك - تامة	تمليك - تامة
الدور	الرابع	السادس	الرابع	الثاني	الثاني
الحالة الإنشائية	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
التشطيب	نصف تشطيب بالتكيفات				
طريقة السداد	تقسيت بمتوسط ٢٥% مقدم والباقي على ٤ سنوات				

بحسب قيم الضبط للوحدات المقارنة وبحسب السعر المقارن لكل وحدة وبإعطاء وزن نسبي لكل وحدة مقارنة، فقد تم حساب القيمة السوقية للمتر المسطح من الوحدة بأقسط ١٠% مقدم والباقي على ٤ سنوات هو ٥٠٠٠٠ جنية/م^٢

بحساب القيمة الحالية للأقساط باعتبار الفائدة البنكية ١٢% وجد الآتي :-

القيمة الحالية	معامل الخصم لفائدة ١٢%	القيمة - جنيه مصري / ٢م	الدفعة
٥٠٠٠	١	٥٠٠٠	دفعة مقدمة ١٠%
١٠٠٤٥	٠,٨٩٢٩	١١٢٥٠	القسط الأول بعد ١ سنة
٨٩٦٩	٠,٧٩٧٢	١١٢٥٠	القسط الثاني بعد سنتين
٨٠٠٨	٠,٧١١٨	١١٢٥٠	القسط الثالث بعد ٣ سنوات
٧١٤٩	٠,٦٣٥٥	١١٢٥٠	القسط الرابع بعد ٤ سنوات
		٥٠٠٠٠	الاجمالي
٣٩١٧١			اجمالي القيمة الحالية للأقساط قيمة المتر المسطح نقدي

أي أن القيمة السوقية للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيوع المقارنة هي
(٣٩١٧١ جنيهاً / ٢م)
فقط وقدره تسعة وثلاثون ألف ومائة وواحد وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير

الحادي عشر: توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة

- 1- طريقة التكلفة أكثر تعبيراً عن الحالة لكون الوحدة المستهدفة تحت الإنشاء.
 - 2- طريقة مقارنة البيوع المثيلة أكثر تعبيراً عن السوق في منطقة العقار لاعتمادها على معلومات وأسعار وتغيرات اقتصادية قائمة بالفعل قبل وقت الدراسة.
- فإنه يتم ضبط السعر وتوفيق النتائج كما يلي:

الطريقة	النسبة	القيمة	الحصة
طريقة حساب التكلفة	٥٠%	١٩٥٤٥	٩٧٧٣
طريقة البيوع المقارنة	٥٠%	٣٩١٧١	١٩٥٨٦
الإجمالي		٢٩٣٥٩ جنيه مصري / ٢م وليكن ٢٩٥٠٠ جنيه / ٢م	
فقط وقدرة تسعة وعشرون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير للمتر المسطح نقداً			
بقيمة (٢٩٥٠٠) جنيه مصري / ٢م نقدي			

علماً بأن هذا السعر للدفع نقدي طبقاً لاشتراطات القيمة السوقية

(حساسية التقييم +/- ١٠%)

الثاني عشر: شهادة خبير التقييم

- نشهد نحن شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري: -
- 1- أن التقييم تم أدائه والتقارير تم إعداده وفقاً لمسئولية الرجل الحريص.
 - 2- أنني قد قمت بدراسة سوق منطقة الوحدة واخترت بيع حديث لعدد من الوحدات أقرب ما يمكن من حيث النوع والموقع للوحدة المقيمة وذلك للاستعمال في التقييم بطريقة مقارنة البيوع السابقة وقمت بعمل التعديلات المالية حيث وجبت لتعكس تأثير السوق باختلافات ذات القيمة بين الوحدات تحت الدراسة وإذا كان هناك بند في عقار المقارنة ذو قيمة أفضل من نظيرة بالوحدة المستهدفة فإنني قد قمت بتخفيض قيمة هذا الفارق من قيمة بيع العقار المقارن وإذا كان هناك بند في العقار المقارن ذو قيمة أقل من تلك بالعقار المستهدف فإنني قد قمت بإضافة فارق القيمة بين الودحتين إلي قيمة الوحدة المقارنة.
 - 3- أنني قد قمت بأخذ جميع العوامل التي تؤثر على قيمة الوحدة عند تقدير قيمة العقار حسب التقرير المقدم وإنني لم أخفي عن عمد أي معلومات هامة من تقرير التقييم وإنني أشهد أنه حسب علمي فإن كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة وحقيقية.
 - 4- أنني قد قدمت بالتقرير رأيي الشخصي المحايد والتحليل الفني والآراء والاستنتاجات التي تحدها فقط الاشتراطات والحدود الواردة بالتقرير.
 - 5- انه ليس لدي اهتمام حالي أو مستقبلي في الوحدة موضوع التقييم وليس لدي أي تفضيل حالي أو مستقبلي لأي من أطراف التعاقد.
 - 6- انه ليس لأي من موظفي مكنتي الحاليين أو المستقبليين اهتمام بالوحدة المستهدفة.
 - 7- انه لم يطلب مني تقديم أي آراء مسبقة عن قيمة الوحدة يخدم مصالح العميل طالب التقييم أو أي جهة مرتبطة به كما لم يطلب إلي الوصول إلى قيمة محددة للوحدة كما لم يطلب مني حدوث أي أحداث مستقبلية للحصول على عقد أداء أو قيمة أتعابي عن هذا العمل كما أنني لم ابني التقرير على حد أدنى لقيمة معينة أو تقييم معين أو الحاجة للموافقة علي منح قرض معين.
 - 8- أن أتعابي لا تعتمد على نتيجة التقييم أو التقرير.
 - 9- أنني قمت بأداء هذا التقييم حسب المعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ وكذا ميثاق الشرف.
 - 10- أنني قمت بأداء هذا التقييم متبعاً كل ما جاء بميثاق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير.

- 11- بأن القيمة الواردة بالتقييم مبنية على عرض الوحدة لفترة زمنية مناسبة بالسوق الحر حسب الوارد بتعريف القيمة السوقية للعقار وان القيمة التي توصلت إليها ملائمة لفترة التسويق.
- 12- أنني لدي المؤهلات العلمية المطلوبة لأداء التقييم.
- 13- أنني لدي الخبرة في منطقة ونوعية الوحدة موضوع التقييم الكافية لأداء العمل بالكفاءة المطلوبة.
- 14- أنني شخصياً قمت بفحص داخل وخارج الوحدة موضع التقييم وفحص خارج الوحدات المقارنة.
- 15- بأنه لم يتم الاطلاع على مستندات الملكية ولم يتم بحث مدي قانونيتها.
- 16- بأن القيمة الواردة بالتقرير هي القيمة السوقية في تاريخ المعاينة.
- 17- بعدم تواجد أشخاص خلاف من ورد ذكرهم في التقرير لهم علاقة بأي جزء هام من التقييم أو التقرير.

معد التقرير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي
الخبير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي
رقم سجل الخبراء: - ١٨١
تاريخ الترخيص: - ٢٠١٣/٥/١٩
تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٢/٥/١٩
تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/٣/٧
تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/٣/٧
تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/٣/٩

معد التقرير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد
الخبير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد
رقم سجل الخبراء: - ٩٣
تاريخ الترخيص: - ٢٠٠٧/٤/٣٠
تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٢/٤/٣٠
تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/٣/٧
تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/٣/٧
تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/٣/٩



الثالث عشر: صور من واقع المعاينة الميدانية

