

من

الى

إدارة علاقات المستثمرين - شركة ايجيترانس (ETRS) التاريخ: ٢٠٢٢/٨/١٧	الاستاذة / هبة الصيرفي - مساعد رئيس البورصة لشئون الإفصاح والحوكمة الشركة البورصة المصرية رقم الفاكس: +20 (2) 23146053 العدد الكلى للصفحات بما فيها ورقة الغلاف ١
	ملخص قرارات اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٧-٨-٢٠٢٢

الأستاذة هبة الصيرفي - مساعد رئيس البورصة لشؤون الإفصاح والحوكمة

تحية طيبة وبعد ،،،

ملخص قرارات الجمعية العامة غير العادية
المنعقدة يوم الأربعاء الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢٢ في تمام الساعة ٢:٠٠ عصرا

انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة يوم الأربعاء الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢٢ في تمام الساعة الثالثة عصرا بوسائل الاتصال الإلكترونية الحديثة وفيما يلي قرارات الجمعية :

الموافقة على بيع مقر الشركة بمنطقة سموحة بمحافظة الإسكندرية وتفويض العضو المنتدب في توقيع عقود البيع نيابة عن الشركة بعد الحصول على عروض مناسبة بقيمة تساوي أو تزيد عن القيمة المقدرة طبقا لدراسة الممثلين المعتمدين والتي تقدر بقيمة ٢٣٠٠٠ جنيه للمتر المربع وإتمام إجراءات البيع وذلك مع مراعاة أحكام المادة ٤٢ مكرر من قواعد الفيد .

و بالانتهاء من النظر في جدول الأعمال انتهت الجمعية العامة غير العادية في تمام الساعة الرابعة مساء.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

ا. / شريف حلمي

أحمد شريف حلمي

مدير علاقات المستثمرين





مكتب الخبراء المثلنون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلنون وخبراء تقييم عقارى

تقرير معاينة وتقييم عدد (٧) وحدات ادارية

أرقام (١ - ٢ - ٣ - ٤ - ٥ - ٦ - ١٢)

الكائنة بالعنوان :

أبراج سموحة - برج رقم (٤) - شارع ١٤ مايو - أمام نادى الجياد
سموحة - محافظة الأسكندرية



لصالح



الشركة المصرية لخدمات النقل والتجارة

أيجي ترانس



م	محتويات التقرير
١	تمهيد
٢	بيانات الموقع
٣	الوصف العام للمبنى والأشياءات
٤	تجهيزات وتشطيبات الموقع
٥	الوصف التفصيلي للوحدات
٦	المحددات الرئيسية للتقرير
٧	تحليل النتائج وطرق التقييم
٨	أسس ومعايير التقييم
٩	المستندات المقدمة
١٠	النتيجة الختامية للتقييم
١١	شروط عامة
١٢	مرفقات التقرير





مكتب الخبراء المثلنون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلنون وخبراء تقييم عقارى

- بتاريخ الموافق / ٦ / ٢٠٢٢ م .

تقرير بتقييم وتثلمين وحدات أدارية

كائنة بالعنوان :

أبراج سموحة - برج رقم (٤) - شارع ١٤ مايو - أمام نادى الجياد
سموحة - محافظة الأسكندرية

التقييم لصالح وموجه الي

الشركة المصرية لخدمات النقل والتجارة
ايجى ترانس



غرض التقرير

تقييم وتقدير القيمة السوقية للوحدة



مكتب الخبراء المثلنون
عمرو حسین
عبد السلام سلیم
خبراء مثلنون وخبراء تقییم عقاری

تمهید

- بناء علي التکلیف الوارد لنا من جهتکم الموقرة بمعاینة وتقییم عدد (٧) وحدات أدارية ملك الشركة ، والكائنة بمشروع أبراج سموحة - برج رقم (٤) - محافظة الأسکندرية .
- تم التواجد بمقر مبنى البرج الواقع بها الوحدات الأدارية موضوع التقییم ، بغرض عمل المعاینات الفعلية و حصر المواصفات ذات الدلالة السعرية ، وكذا عمل الاستقصاء البيئي لتقدير القيمة السوقية .
- وقد تبين من المعاینة أن الوحدات محل التقییم عبارة عن : (٧ وحدات أدارية) أرقام (١ - ٢ - ٣ - ٤ - ٥ - ٦ - ١٢) بالدور الثالث (الأول أداري) بالبرج رقم (٤) بالعنوان سالف الذكر .



وكانت نتيجة المعاینة علي النحو التالي:

خبر المثلنون
عمرو حسين عمرو
٢٠١١ م.خ.٣١





مكتب الخبراء المثلثون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلثون وخبراء تقييم عقارى

بيانات الموقع

عنوان الموقع :

- أبراج سموحة - برج رقم (٤) - شارع ١٤ مايو - أمام نادى الجياد - سموحة - محافظة الإسكندرية .

أرقام الوحدات :

- (٧ وحدات أدارية) أرقام (١ - ٢ - ٣ - ٤ - ٥ - ٦ - ١٢) - الدور الثالث (أو الأول أدارى) .

المساحة الأجمالية للوحدات :

- تبلغ المساحة الأجمالية لكامل الوحدات الأدارية : (١٠١٢ م٢ تقريبا) .

الحدود	
الحد البحرى	شارع ١٤ مايو / نادى الجياد
الحد الشرقى	جار
الحد القبلى	شارع خلفى (على اسماعيل)
الحد الغربى	جار



١١ ش عبد المنعم مراد - أرض اللواء - المهندسين

الخدمات والمرافق العامة

✓	غاز طبيعى	✓	كهرباء
✓	تليفونات	✓	مياه
✓	طرق ووسائل انتقال	✓	خطوط صرف
✓	خدمات عامة	✓	مبانى وأنشاءات



مكتب الخبراء المثلثون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلثون وخبراء تقييم عقارى

الوصف العام للمبنى والأنشاءات

- وحدات ادارية - تقع بالدور الأدارى بالبرج رقم (٤) - الدور الثالث - مشروع أبراج سموحة .
وهو عبارة عن مجمع (سكنى / أدارى / تجارى) ، مكون من (١٢ طابق مكرر) تفصيليا كالأتي :

م	بيان وحدات البرج	الدور
١	عدد ٢ جراج	بدروم الأول بدروم الثانى
٢	مول تجارى	الدور الأرضى + الدور الأول + الدور الثانى
٣	وحدات أدارية (٢٤ وحدة)	الدور الثالث الدور الرابع
٤	وحدات سكنية (٦٤ وحدة)	من الدور الخامس الى الدور الثانى عشر

- برج العقار حديث البناء ذات واجهة زجاجية بنائية مميزة وجذابة ، ومجهز بأحدث الأنظمة و التقنية الحديثة
ومزود بالعديد من المصاعد الكهربائية الحديثة .
- تشطيبات مدخل العقار تشطيبات فاخرة يشوبها عنصر جمالي من حيث الديكور علي جانبي وبهو المدخل .
كما يتواجد مكتب أممي (للخدمات الأمنية والحراسة) يتوسط مدخل البرج .
- موقع جغرافي حيوى وتجارى ورئيسي متميز من حيث اطلاله وموقعه ، ونظرا لتواجده بالقرب من المنطقة
الخدمية والتجارية .
- جميع الوحدات الأدارية غير كاملة التشطيبات (نصف تشطيب) .

عبد السلام سليم
تقييم عقارى رقم ١٦٤
٢٠١٤



مكتب الخبراء المثلنون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلنون وخبراء تقييم عقارى

التجهيزات والتشطيبات الخاصة بمبنى العقار

بيان	نوع التشطيب	مستوى التشطيب
الأرضيات	سيراميك / باركيه	سوبر لوكس
الحوائط / الأعمدة	دهانات حديثة	سوبر لوكس
السقف	دهانات حديثة	سوبر لوكس
السلم	رخام	سوبر لوكس
الأبواب والغرف	خشب أرو / الوميتال - زجاج ملون	
مصاعد كهربائية	عدد (٣) مصاعد حديثة - بحالة ممتازة	
دفاع مدنى	شبكة أذار حرائق متكاملة	
كاميرات مراقبة	بمداخل البرج وعلى مستوى باقى الأدوار	
جراج انتظار سيارات	جراجات بدور البدروم الأول	
خدمات تجارية	مول تجارى داخلى	



عبد السلام سليم
خبير تقييم عقارى رقم ١٦٤



مكتب الخبراء المثلثون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلثون وخبراء تقييم عقارى

الوصف التفصيلي للوحدات الإدارية

م	رقم الوحدة	الدور	المساحة	الوصف العام للوحدة
١	١	الثالث - (الأول أدارى)	٢م١٣٥	وحدة إدارية نصف تشطيب ذات واجهة مطلة علي الشارع الرئيسي ونادى الجياد
٢	٢		٢م١٣٨	وحدة إدارية نصف تشطيب ذات واجهة مطلة علي الشارع الرئيسي ونادى الجياد
٢	٣		٢م١٧٢	وحدة إدارية نصف تشطيب ذات واجهة مطلة علي الشارع الرئيسي ونادى الجياد
٤	٤		٢م١٧٢	وحدة إدارية نصف تشطيب ذات واجهة مطلة علي الشارع الرئيسي ونادى الجياد
٥	٥		٢م١٣٨	وحدة إدارية نصف تشطيب ذات واجهة مطلة علي الشارع الرئيسي ونادى الجياد
٦	٦		٢م١٣٥	وحدة إدارية نصف تشطيب ذات واجهة مطلة علي الشارع الرئيسي ونادى الجياد
٧	١٢		٢م١٢٢	وحدة إدارية نصف تشطيب ذات واجهة مطلة علي شارع (علي اسماعيل) الخلفي



عبد السلام سليم
خبراء مثلثون وخبراء تقييم عقارى



مكتب الخبراء المثلنون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلنون وخبراء تقليم عقارى

المحددات الرئيسية للتقرير :

نوع التقرير	تقرير سردى محدود
غرض التقرير	معاينة وتقييم وتقدير القيمة السوقية لعدد (٧) وحدات أدارية
جهة التقرير	لتقديمه للجهة المالكة / لمن يهمله الأمر
تاريخ المعاينة	الأربعاء الموافق ١ / ٦ / ٢٠٢٢ م.
تعريف القيمة السوقية	هى القيمة الأكثر احتمالاً لبيع الأصول المعروضة فى سوق تنافسى بشرط توافر : رغبة الأطراف فى أتمام الصفقة توافر كافة المعلومات بشأن موضوع البيع عدم وجود مؤثرات خارجية غير مرتبطة بموضوع التقييم

عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء تقليم عقارى



مكتب الخبراء المثلثون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلثون وخبراء تقييم عقارى

تحليل النتائج وطرق التقييم

- تم التقييم على أساس :

- 1- أن الأستخدام الحالي للوحدة محل التقييم يعتبر أفضل وأعلي أستخدم وذلك نظرا لواقعها داخل زمام المنطقة المحيطة بالخدمات والرواج التجارى ، وقربها من الطرق الرئيسية ومحاور الحركة .
- 2- أن الملكية تامة ومستقرة ولا توجد نزاعات .
- 3- تم أفترض عدم وجود ظروف خاصة بالمبنى موضوع التقييم ، قد يكون لها تأثير علي القيمة السوقية للمبنى انخفاضا وارتفاعا .
- 4- اعتبار مميزات ارض مبنى العقار موضوع الدراسة وذلك من حيث ندرة وجود مثل لها ، وكذلك تميز موقعها وتواجدها بالقرب من المجمعات التجارية والخدمية .
- 5- جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار ودراسة الأسعار بالمنطقة والمجمعات السكنية ، وتم مقارنة الأسعار فى النطاق الجيوغرافي للمبنى ، والأخذ بعين الأعتبار للأيجابيات والسلبيات لأستخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع بالمنطقة .
- 6- تم أعتبار مؤشر (طريقة المقارنة) للوصول الي القيمة السوقية المقدرة لسعر المتر بالمنطقة .

تم أستخدم طريقة (الأستقصاء والبيوع المقارنة) :

- تعتمد هذه الطريقة علي الأسعار البيعية السائدة فى المنطقة وقت التقييم مع تطبيق معاملات التغيير من خصم وأضافة طبقا للمميزات والخصائص الذاتية للوحدة العقارية المستهدفة .



وتم أعتما هذه الطريقة
بالتقييم

عبد السلام سليم
خبر تقييم عقارى رقم ١٦٤
٢٠١٤



أسس ومعايير التقييم

أسس تقييم الموقع العام للأرض والعقار والوحدات :

- الصفة العامة للمنطقة (أرض / مباني / تجارية / سكنية / إدارية / تعليمية / خدمية) .
- توافر الخدمات العامة بالمنطقة (شبكات الصرف والكهرباء والمياه والغاز الطبيعي) .
- عمليات تمهيد ورصف الطرق ، وتوافر المواصلات الرئيسية بالقرب من الموقع .
- نسبة الواجهة الرئيسية للمساحة الأجمالية (زيادة نسبة الأطلال علي الشارع) .
- التأكد من توافر التراخيص ومدى الألتزام بالأشترطات العامة للبناء وفقا للقوانين العامة بهذا الشأن .
- مراجعة الحيابة المادية للمكان وذلك بالتمكن من اجراء المعاينة .
- مراجعة الوصف القانوني للحائز .
- يعتبر أهم عامل في تقييم العقارات :

العامل التى سينتج عنه أعلى دخل ينشأ من تحليل الموقع وطبيعة المنطقة

ونوعية البناء المسموح بها على الأرض .



المستندات المقدمة

عبد السلام سليم
خبر تقييم عقارى رقم ١٦٤

- أصل التفويض الصادر لنا بالتقييم .
- صورة ضوئية من عقود ملكية الوحدة محررة بتاريخ ٢٩ / ٥ / ٢٠٢١ م .



مكتب الخبراء المثلنون
عمرو حسين
عبد السلام سليم
خبراء مثلنون وخبراء تقييم عقارى

النتيجة الختامية للتقييم

- بعد أستخلاص النتائج وفقا لأسس ومعايير التقييم والوصف السابق ، والأستقصاء الميدانى وفقا للمحددات والضوابط الواردة بالتقرير ووفقا للطرق المستخدمة فى حساب القيمة التقديرية للأصول العقارية يتبين الأتى :

أجمالى القيمة التقديرية للوحدة

متوسط سعر السوق العقارى السائد بذلك التوقيت للمتر الأدارى بالمنطقة

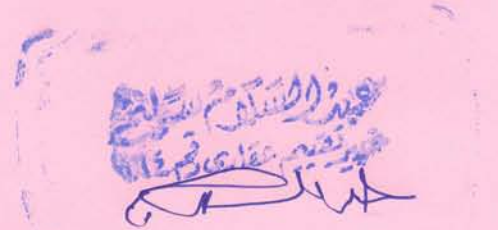
يتراوح بقيمة من ٢١٠٠٠ الى ٢٣٠٠٠ جم للمتر المربع تقريبا

(تم مراعاة القيمة السعرية نظرا لمستوى تشطيب الوحدات - نصف تشطيب)

القيمة التقديرية لمتوسط السعر للمتر الأدارى	أجمالى مساحة الوحدات عدد (٧) وحدات
من ٢١٠٠٠ جم الى ٢٣٠٠٠ جم للمتر المربع	٢م ١٠١٢



وهذا تقرير منا لما أنتهينا اليه





شروط عامة

- بعض القيم التقديرية التي تضمونها التقرير استرشادية وتقديرية وتحكمها ظروف العرض والطلب المتغيرة والظروف العامة التي تحكم المعاملات التجارية وقت ابرام التصرف والغرض منها مساعدة الجهة المسندة على تكوين عقيدتها ورأيها في اتمام ما تنويه من تصرفات ولها ان تقبل بتقرير التقييم أو ترفض الأخذ به في ضوء تقديرها لمدى موضعيته وصدق بياناته وظروف العرض والطلب .
- فتقع عليها وحدها وعلى انفراد الاثار المترتبة على ما تجريه من تصرفات عملا بمبدأ حرية الإرادة الذي يحكم العلاقات القانونية الخاصة دون ادنى مسؤولية قانونية على أي نوع قد تنسب للخبير المثلنون ولا يقضى تشريع بغير ذلك .
- ان التقييم المقدر هو متوسط للقيمة التقديرية للوصول لأجمالي القيمة النهائية الخاصة بالتقييم في هذا التوقيت .
- المكتب لم يقم بأية أعمال تتعلق بحصر المساحات التي تم معاينتها ، ولا يقع على الخبير المثلنون أي مسؤولية ناتجة عن أي خلاف حول صحة ملكية الاصل الثابت او مستنداتة او مساحاته .
- لقد قمنا بأنجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة وخبرة ومعرفة مهنية ، وتم اعداد هذا التقرير بالألتزام بمعايير التقييم المتعارف عليها وضمن قواعد السلوك المهني للتثمين العقارى .
- ونقر بانه ليس لدينا اية مصلحة شخصية او تحيز فيما يتعلق بكافة الاطراف المعنية بموضوع الدراسة وان التحليلات والاستنتاجات والأراء الواردة بالتقرير غير منحازة لأى طرف وانما مستخلصة من واقع المهنية والأستقصاء .

النتائج الواردة في هذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم التقرير

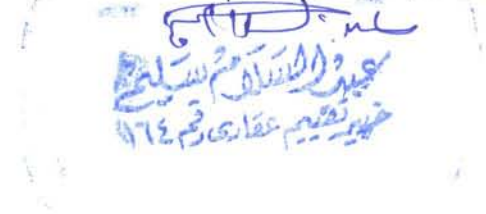
الخبير المثلنون

عمرو حسين



خبير تقليم عقارى

عبد السلام سليم



مرفقات التقرير :

- ١- صورة ضوئية من شهادة القيد خير مئمن .
- ٢- صورة ضوئية من شهادة القيد خير تقييم عقارى .
- ٣- صورة ضوئية من شهادة التسجيل بضرية القيمة المضافة
- ٤- صور فوتوغرافية للموقع .

السيد / عمرو حسين محمد عبدالرحمن

١١ ش عبد المنعم مراد - أرض اللواء - الجيزة

تحية طيبة و بعد ...

نتشرف بالاحاطة إلى ما انتهت إليه لجنة قيد الخبراء المثلنين والمنعقدة و فقا للقانون رقم
١٠٠ لسنة ١٩٥٧ في شأن بعض البيوع التجارية ولائحته التنفيذية من الموافقة على قيد أسمكم

بسجل الخبراء المثلنين تحت رقم (٧٢١) اعتباراً من ٢٦/٦/٢٠١٩ .

ونحن إذ نناشدكم الالتزام بتنفيذ أحكام القانون على الوجه الصحيح

و تمنياتي لكم بالنجاح و التوفيق

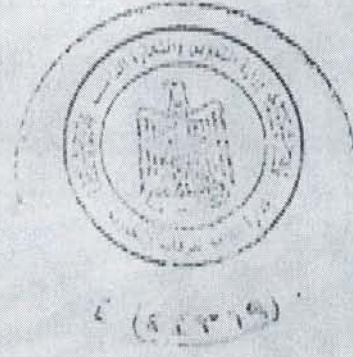
تحريراً في: ٣٠ / ٧ / ٢٠١٩

رئيس
الإدارة المركزية للرقابة
وإطعامات التجارة

أ / إسماعيل محمود مخيمر

استاذ محمد

محمد عبدالرحمن



شهادة

تشهد الهيئة العامة للرقابة المالية أنه بعد الرجوع للبيانات المتوافرة لديها تبين أن السيد الأستاذ / عبد السلام عبد الحسيب محمد سليم تم قيده بجدول خبراء التقييم العقاري لدى الهيئة تحت رقم (١٦٤) بتاريخ ٢٠١١/٧/١١ وقد قام بالتجديد بتاريخ ٢٠١٧/١١/٩ ولمدة ثلاث سنوات طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحة التنفيذية وذلك لمزاولة المهنة بجمهورية مصر العربية ، مع الإلتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن المعايير المصرية للتقييم العقاري وقد تم إستخراج الشهادة بناءً على طلبه ودون أدنى مسئولية على الهيئة وبعد سداد الرسم المقرر قانوناً بالقسيمة رقم (٨٥٧٧٥٥).

تحريراً في ٢٠١٨/٥/٢

رئيس الإدارة

المركزية للتراخيص وقيد المهنيين



(د. نادية احمد علي)

٤٦١٦٠

٩ شارع شريف . عابدين . القاهرة . الدور الأرضي

عبد السلام محمد سليم
خبر تقييم عقاري رقم ١٦٤

٢٠ شارع الدين - القاهرة

رقم بريدي: ١١١١١

تلفون: ٢٥٧٩٧٧٢ - فاكس: ٢٥٧١٥٩٨

٢٨ ش طلعت حور - القاهرة

رقم بريدي: ٢٥١٥٠

تلفون: ٢٥٧٥٨٨٠٧ - فاكس: ٢٥٧٤٨٨١

١ أبراج المستشارى - ش البحر الأعظم - الجيزة

رقم بريدي: ١٢٥١٧

تلفون: ٢٥٧٧٧١٢ - فاكس: ٢٥٧٧٧١١

القرية الذكية، مبنى ١٢٦ - به الجيزة

رقم بريدي: ١٢٥٧٧

تلفون: ٢٥٧٧٠٠٢ - فاكس: ٢٥٧٧٠٠١



سوق (٢٠٠٧)



تتهادة تسجيل

الضريبة على القيمة المضافة

منطقة : شمال الجيزة

مأمورية : امبابة

العنوان : ١٨ ميدان ابن خلدون الكنكات الجيزة امام مستشفى العوظفين بجزا

هذه شهادة منا بان : عمرو حسين محمد عبدالرحمن

العنوان : ١ اش عبدالمنعم مراد ارض اللواء امبابة

قد تم تسجيله وفقا لتصوص قانون الضريبة على القيمة المضافة

تحت رقم : ٠٠٩ - ٥٧٤ - ٢٥٤

وذلك اعتبارا من : ٢٠٢٠٠١٠٢

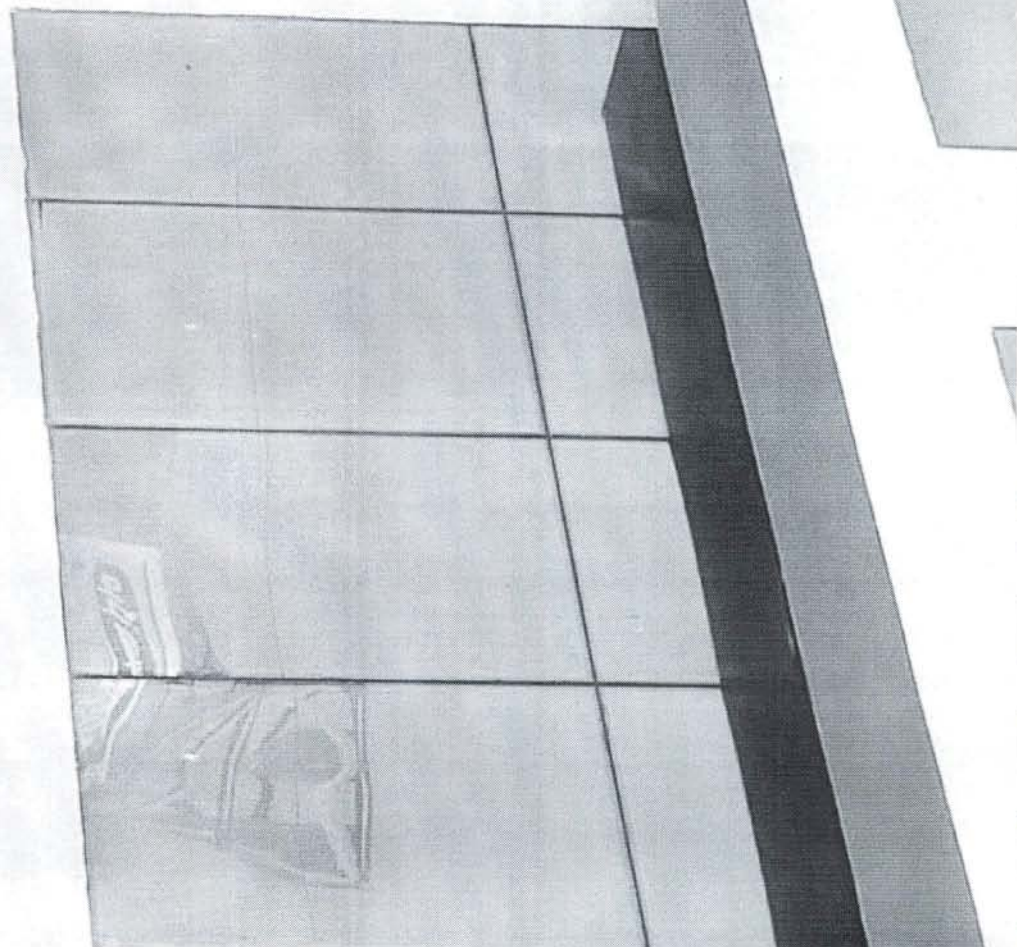
تعميرا من : ٢٠٢٠٠١٠٢

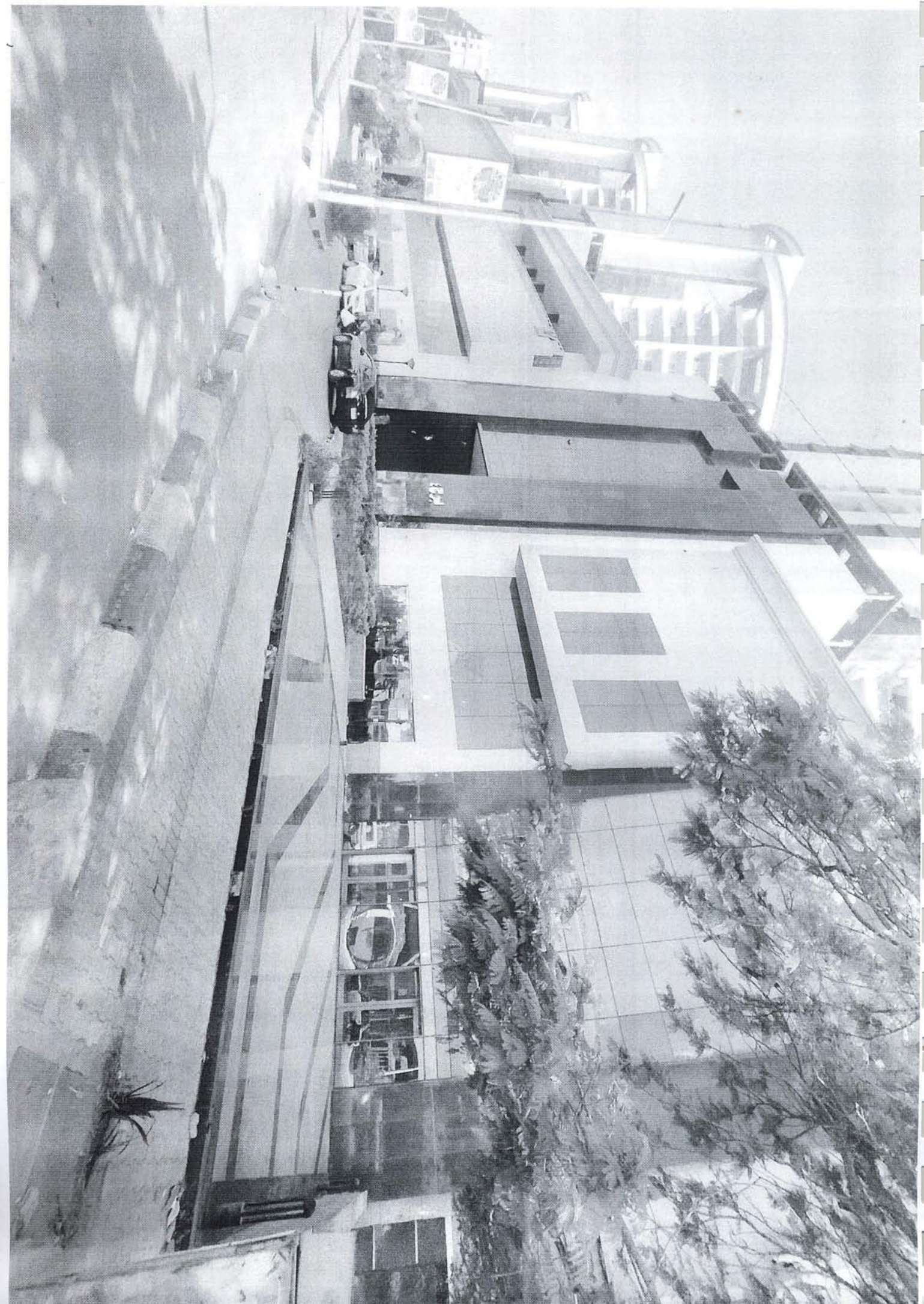
رئيس المأمورية

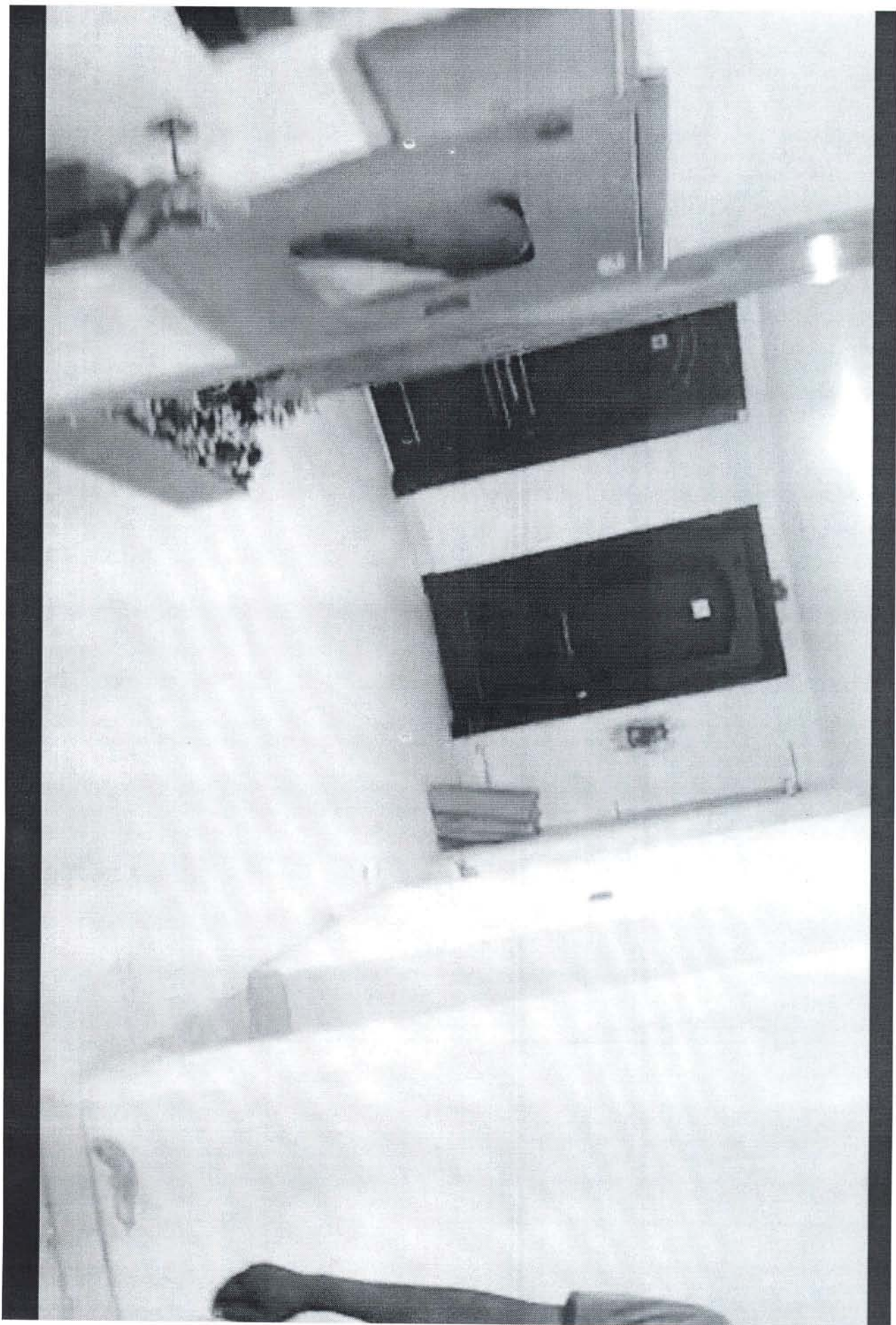


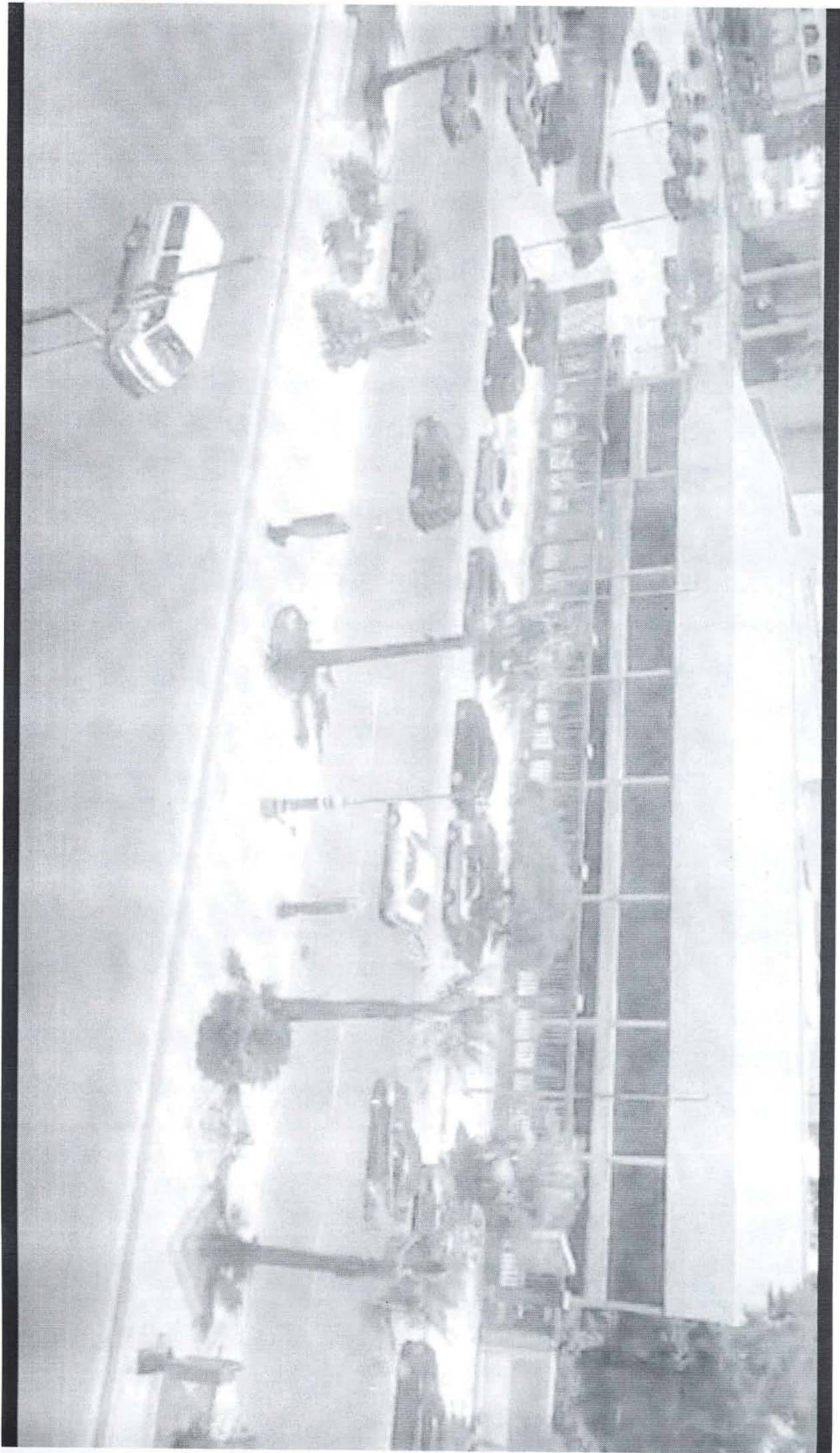
د/العم

عج













تقرير تقييم عدد (٧) وحدات أرقام (١٢/٦/٥/٤/٣/٢/١) مساحات مختلفة بالدور الثالث

**العنوان/ أبراج سموحة - أمام نادى أصحاب الجياد
طريق ١٤ مايو - محافظة الاسكندرية**

**ملك
شركة إيجى ترانس**

الخبراء الموثقون
احمد عزت - كريم عزت
EZZAT
EXPERTS

مدير تقييم عقارى
ابراهيم حسن على
س.خ. م. رقمى ١٩٦

الخبراء الموثقون
احمد عزت - ابراهيم حسن
د/ كريم عزت

شركة آل عزت العقارية والمصالح
EZZAT
EXPERTS
الخبراء الموثقون
احمد عزت - كريم عزت

وباستخدام نتائج تقييم البيوع المقارنه والتكاليف وطريقه راس المال العائد و التوفيق بينهم ومن واقع البيانات والمعلومات المتوفرة لدينا نرى الاتى:

القيمه السوقية لسعر المتر تتراوح بين من (٢٠٠٠٠٠ جنيه) فقط عشرون ألف جنيهاً .

الى (٢٢٠٠٠٠ جنيه) فقط اثنان وعشرون ألف جنيهاً .

- التقييم سارى خلال مدة ثلاث شهور من تاريخ تقديمه للمالك

- لا يتم التعامل مع هذا التقرير الا فى الغرض المحدد له و استخدامة شاملا و تفصيلا و مفصلا.

- علما ان مكتبنا لم يبحث ولم يطلع على اصول مستندات ملكية و لم يتم القياس الفعلي على الطبيعة للمساحات المذكورة فى هذا التقرير.....

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام و التقدير،



المعايير التى اخذت فى الاعتبار من اجل التقييم:

- موقع العقار الذى تقع فيه الوحدات.
- متوفر جميع الخدمات .
- العقار موضوع التقييم بمنطقة مميزة – المنطقة بها نادى و حمامات السباحة ومناطق الألعاب والكافيتريات والأسواق وخلافه .
- ظروف العرض و الطلب.
- التغيرات فى الأوضاع الاقتصادية و اسعار العقارات نتيجة التضخم.

الفروض و الاعتبارات:

- عدم وجود اى نزاع او حكما قضانيا او مدنيا بشأن الوحدات.
- الغرض المخصص لها.
- ملكية الوحدات و المساحات طبقا للمعلومات من المالك .

طرق التقييم المستخدمة :

- طريقة البيوع المقارنة
- طريقة حساب التكاليف.
- طريقة راس المال العائد

اولا: طريقة البيوع المقارنة

- تعتمد تلك الطريقة على المقارنة بين العقارات موضوع التقييم وعقارات أخرى مثيلة بنفس الحى على أن تكون تلك العقارات مشابهة فى المواصفات والإستخدام للوحدات موضوع التقييم وفى حال كان من الصعب وجود وحدات مشابهة للوحدات المراد تقييمها وغالباً ما يحدث هذا هنا يجب النظر إلى نقاط الضعف والقوة أى خصائص كلا العقارين حتى تكون عملية التقييم تلك منصفة وعادلة وفى هذا التقرير تم حساب القيمة السوقية للعقار محل التقييم من خلال دراسة أسعار العقارات المثيلة فى ذات المكان والتي توفرت المعلومات عنها لدينا.

ثانيا: طريقة حساب التكاليف:

- تعتمد تلك الطريقة فى التقييم على تقدير القيمة الكلية لقيمة تكلفة الأرض والمباني مخصوماً منها مقابل نسبة الإهلاك للمباني مع الأخذ فى الاعتبار أعمال الصيانة والإصلاحات التى تم إجرائها على المبنى خلال فترات التشغيل ، علما بأن المبنى لم يخضع لاي اهلاك من قبل ،

ثالثا: طريقة راس المال العائد و الاسترداد

- وتتم هذه الطريقة من خلال حساب القيمة الرأس مالية للعائد السنوى الذى يدره العقار- بدون رسوم الصيانة والتشغيل - كما تعتمد على حساب الدخل الناتج عن تأجير العقار خلال مدة عشرة سنوات بنسبة زيادة سنوية تراكمية فى القيمة الايجارية السنوية بواقع ١٠% سنوياً لنتمكن من حساب معدل الاسترداد على القيمة الرأسمالية

تمهيد

- يحتوى هذا التقرير على عدد (٦) صفحات ليقدّم كدليل على انه قد تم زيارة العقار و تم تطبيق إجراءات التقييم اللازمة من طرفنا بغرض تحديد القيمة السوقية للوحدات ، وهي القيمة الأكثر احتمالاً ان تحققه الوحدات فى سوق تنافسية و مفتوحة فى كل الظروف اللازمة لعملية بيع عادية غير مشروطة بظروف التمويل غير العادية و ان تكون فترة البيع ملائمة لظروف السوق المصري.

- وقد استند التقييم لدينا فى الاسترشاد بتفاصيل العقار من خلال البيانات الداعمة من قبلكم ، و لقد اعتمدنا على هذه المعلومات و التى يفترض ان تكون المعلومات المقدمة صحيحة و كاملة.

- الغرض من التقييم هو تقدير قيمة الوحدات موضوع الطلب فى ظل ظروف السوق الحالية و مكتبنا يدرك ان هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه فى غرض التقييم المتفق عليه و مكتبنا مدرك على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض فقط.

- إن إبداء رأينا يظهر القيمة السوقية للعقار(الوحدات) و ليس لنا أى مصلحة حالية أو مستقبلية فى موضوع هذا التقييم.

- جميع التحليلات و الاراء و الاستنتاجات تعبر بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الى التقييم النهائى الحيادى الذى يعتبر تحليل مهنى فنى متميز و يتسم للموضوعية بنانا على المعاينة الفعلية من فريق العمل و دراسة منطقة السوق.

الغرض من التقييم:

الغرض من هذا التقييم هو تقييم القيمة السوقية للوحدات فى تاريخ معاينة العقار ، ووفقاً لشروط العمل تم اجراء تقييم للوحدات واعد التقرير وفقاً للمعايير الموحدة للممارسة المهنية للتقييم.

الافتراضات و الظروف الاستثنائية:

- لم يتوفر لنا تقييم الموقع البينى و على هذا نحن نفترض استثنائياً ان العقار موضوع التقييم ليس به أى آثار بيئية نطاق التقييم:

- نطاق التقييم يشتمل على البحث و التحليل اللازمين لإعداد التقرير متوافقاً مع معايير التقييم

المضى فى معاينة الوحدات عند استلام التكاليف من قبل سيادتكم .

- القياسات المساحية لم يتم تنفيذها بل اعتمد على المعلومات المقدمة من طالب التقييم.

- تم جمع بيانات و معلومات عن الوحدات بجانب خصائص العقار و الاستخدام الحالى بوضع التقييم الامثل و الانسب.

- تم الاعتماد على البيانات المستوفاة من السوق الفعلية و من ملفات التقييم الخاصة بنا و العقارات المحيطة فى المنطقة و حاولنا الحصول على عقارات مماثلة و تحليلها و مناقشتها فى هذا النهج و نؤكد اننا قد اخذنا فى الاعتبار جميع البيانات ذات الصلة من المصادر المطلقة.

تاريخ المعاينة: ٢٠٢٢ / ٥ / ٣١

المالك: شركة إيجى ترانس

بناء على البيانات المقدمة لنا من شركة إيجى ترانس - علما اننا لانبحث في صحة العقود والبيانات المقدمة الينا (تحت مسئولية طالب التقييم).

موضوع المعاينة: عدد (٧) وحدات بمساحات مختلفة

الغرض من التقرير:- تقدير القيمة السوقية للوحدات موضوع التقييم.

الموقع: أبراج سموحة - أمام نادى اصحاب الجياد - طريق ١٤ مايو - محافظة الاسكندرية

المساحة: مساحات مختلفة (على مسئولية المالك وطالب التقييم)

وصف البرج والوحدات: جميع الوحدات بالدور الثالث و- الدور عبارة عن (١٢) وحدة وتطل على روف الخاص بالبرج والبرج كامل التشطيب من حيث واجهات البرج والسلالم من الرخام والحوائط دهان والبرج به عدد (٣) أسانسير وبه شبكة إنذار حريق وجميع الوحدات لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج وعلى الطوب - بدون محارة.

- الوحدة رقم (١) بمساحة ١٣٥ م عبارة عن وحدة بها ٢ حمام و بوفيه ورسبشن كبير - الوحدة بالكامل بدونتشطيب على الطوب بدون محارة والوحدة تطل على روف- لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج .

- الوحدة رقم (٢) بمساحة ١٣٨ م عبارة عن وحدة بها حمام و بوفيه ورسبشن كبير - الوحدة بالكامل بدونتشطيب على الطوب بدون محارة والوحدة تطل على روف - لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج

- الوحدة رقم (٣) بمساحة ١٧٢ م عبارة عن وحدة بها ٢ حمام و بوفيه ورسبشن كبير - الوحدة بالكامل بدونتشطيب على الطوب بدون محارة والوحدة تطل على الشارع الرئيسى مباشرة - لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج

- الوحدة رقم (٤) بمساحة ١٣٨ م عبارة عن وحدة بها ٢ حمام و بوفيه ورسبشن كبير - الوحدة بالكامل بدونتشطيب على الطوب بدون محارة والوحدة تطل على الروف و على الشارع الرئيسى - لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج

- الوحدة رقم (٥) بمساحة ١٣٥ م عبارة عن وحدة بها حمام و بوفيه ورسبشن كبير - الوحدة بالكامل بدونتشطيب على الطوب بدون محارة والوحدة تطل على روف - لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج

- الوحدة رقم (٦) بمساحة ١٣٥ م عبارة عن وحدة بها حمام و بوفيه ورسبشن كبير - الوحدة بالكامل بدونتشطيب على الطوب بدون محارة والوحدة تطل على روف - لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج

- الوحدة رقم (١٢) بمساحة ١٢٢ م عبارة عن وحدة بها حمام و بوفيه ورسبشن كبير - الوحدة بالكامل بدونتشطيب على الطوب بدون محارة والوحدة تطل على روف - لها باب شقة خارجى من الخشب وشبابيك ألوميتال بالزجاج

الضرائب العقارية: لم نستدل عليه اي ضرائب و مسئولية المالك وطالب التقييم حتى تاريخ المعاينة

الإستخدام: إدارى

التقرير يعود الى مجموعة آل عزت للخبرة و التثمين

الخبراء المثلثون

احمد عزت- ابراهيم حسن

د/ كريم عزت

و لا يجوز نسخه أو اعادة اصداره أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي او جزئي بدون موافقة خطية من مكتبنا و ان جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم افتراض صحتها ودقتها كما ان جميع البيانات بالتحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمه المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقائها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها واي شخص لديه الصلاحية للاطلاع علي محتوى التقرير يجب عليه مراعاة الضوابط والانظمة في تطبيق أعمال التقييم والتثمين .