

صادر رقم : ٤٨٥/٤٨١

تقرير مراقب الحسابات عن دراسته التوصل الى القيمة التقديرية (الحاليه)
(السوقية) لاصل عقارى مملوك للشركة

الساده / مساهمى شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانيه

طبقاً لمتطلبات قواعد قيد وشطب الاوراق المالية فى البورصة المصرى ماده ٤٣ مكرر من قرار مجلس الادارة الهيئه العامه للرقابه المالية رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته قامت الشركة باسناد مهمه التوصل الى السعر السوقى الحالى للعقار رقم ١٢٨ ، ١٣٠ م جسر السويس محافظة القاهرة والبالغ اجمالى مساحته ١٨٧٦,٢٩ م مربع الى شركة سوليد كابييتال للاستشارات المالية عن الاوراق المالية الحاصله على ترخيص مزاوله نشاط الاستشارات المالية عن الاوراق المالية رقم قيد (٧٥٧) بسجل الهيئه العامه للرقابه المالية مستشار مالى مستقل برقم قيد (١٧٦٥) بسجل المستشارين الماليين المستقلين ثم اصبحت بعد توفيق الاوضاع مستشار مالى مستقل برقم قيد (١٩) فى سجل شركات الاستشارات المالية والجهات المرخص لهما للقيام بأعمال التقييم المالى واعداد دراسات القيمة العادلة طبقا لاحكام قرار مجلس اداره الهيئه رقم ١١٤ لسنة ٢٠١٨ وتعديلاته وذلك بناء على قرار رئيس مجلس إداره الهيئه العامه للرقابه المالية رقم (٤٠٧) لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٤/٣/٢٠٢٠

والتي قامت بإصدار تقريرها عن هذه المهمه بتاريخ سبتمبر ٢٠٢٢ وانتهت فيه الى التوصل الى ان القيمة السوقيه لهذا العقار هى ٢٠٥ ٢٠٦ ٢٧ جنيه مصرى (فقط سبعة وعشرون مليون مائتان وستة الف ومائتان وخمسه جنيه مصرى لاغير) مستنده فى ذلك الى التقرير الذى حصلت عليه من شركة الصفوه جروب للاستثمارات والدراسات المتكامله (شركة مساهمه مصريه) بيت خبره معتمد لدى البنك المركزى المصرى ومركزها الرئيسى ٢٨ شارع ٢٦ يوليو خلف دار القضاء العالى (القاهرة) والتي اصدرت تقريرها عن هذا التقييم فى سبتمبر ٢٠٢٢ والمكون من عدد (٢٤) صفحه وانتهت فيه الى التوصل الى ان القيمة السوقيه الحاليه للعقار المشار اليه سابقاً بمبلغ ٢٠٥ ٢٠٦ ٢٧ جنيه مصرى (فقط سبعة وعشرون مليون مائتان وستة الف ومائتان وخمسه جنيه مصرى لاغير) ونصت فى تقريرها على ان مده صلاحيه تقريرها هى ستة اشهر من تاريخ إصداره .



ووفقاً لما هو ثابت بدفاتر الشركة وايضاحاتها الواردة بالمركز المالى المنتهى فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ فإن هذا العقار يمثل بند الاستثمار العقارى بقيمه صافيه بعد الاهلاك فى ٢٠٢٢/٦/٣٠ تبلغ ٣١ ٧٤٦ ٧٨٤ (فقط واحد وثلاثون مليون سبعمائه ستة واربعون الف وسبعمائه اربعة وثمانون جنيه مصري لاغير) وفقاً لايضاح رقم (٤) .

ان القيمة السوقية التى تم التوصل اليها بمعرفة كل من المستشار المالى وشركة التقييم العقارى هى من مسئولية معدى التقريرين ووفقا للافتراضات واسس العمل الواردة بهذين التقريرين والتى تم اتباعها للتوصل لهذه القيمة وهما التقريران الذان يمثلان الاساس فى اعداد تقريرنا هذا دون ادنى مسئولية علينا فى هذا الشأن.

مراقب الحسابات
محاسب /
رزق وديد رزق الله



القاهرة فى ١٢/٩/٢٠٢٢

القاهرة في 11 سبتمبر 2022

السادة / شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية EIUD Egyptians for Investment and Urban Development

8 شارع حسن المأمون، مدينة نصر، القاهرة، جمهورية مصر العربية

تحية طيبة وبعد،،،

إيماءً إلي التكاليف الصادر من شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية Egyptians for Investment and Urban Development لشركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA، لتحديد القيمة السوقية للأصل المملوك لشركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية والكاثن في شارع جسر السويس - الزيتون - محافظة القاهرة والبالغ مساحته 1876.29 متر مربع وذلك بغرض بيع كامل ملكية الشركة طبقاً لأحكام المادة (43) مكرر - ضوابط التصرف في أصول أو أستثمارات الشركة) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية في البورصة المصرية الصادرة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (11) لسنة 2014 وتعديلاته.

لذلك نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير القيمة السوقية للأصول وفقاً لمحددات التكاليف الصادر من سيادتكم، ويتكون هذا التقرير من (36) صفحة بذات الشكل ومختزومة كافة صفحات الدراسة بختم بارز وعلى مستخدمى هذه الدراسة قراءة كافة أجزاء هذا التقرير معاً، وأن أي اختلاف في عدد الصفحات بالزيادة أو النقصان وكذلك التعديل بالكشط أو الإضافة تصبح هذه الدراسة لايعتد بها.

وقد تم إعداد الدراسة فقط في حدود البيانات المتاحة والمعلومات المقدمة لشركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA من قبل المسؤولين والادارات المختصة والمعنية في شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية Egyptians for Investment and Urban Development، ولايقع على عاتق شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA التحقق من دقة وصحة تلك البيانات. كما يقع على عاتق كل من تقدم له هذه الدراسة التأكد من كفاية وشمولية وصحة البيانات الواردة في هذه الدراسة ومدى كفاية وشمولية البدائل والأساليب المستخدمة بها، كما لايقع على عاتق شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA أدنى مسئولية أو إلزام نتيجة لأي قرار يتم إتخاذه إستناداً على هذه الدراسة أو البيانات أو الآراء الواردة بها، كما لايجوز إستخدام هذه الدراسة إلا في الغرض المحدد لها من إعدادها.

وتم إعداد هذه الدراسة وفقاً للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم (1) لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18، وذلك عن طريق الجهة مقدمة الأعمال وهي شركة سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية SCFA، شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم 95 لسنة 92 ولائحته التنفيذية لسوق المال لجمهورية مصر العربية، الحاصلة على ترخيص مزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية رقم قيد (757) بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية؛ مستشار مالي مستقل برقم قيد (1765) بسجل المستشارين الماليين المستقلين ثم أصبحت بعد توفيق الأوضاع مستشار مالي مستقل برقم قيد (19) في سجل شركات الإستشارات المالية والجهات المرخص لها للقيام بأعمال التقييم المالي وإعداد دراسات القيمة العادلة طبقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 114 لسنة 2018 وتعديلاته وذلك بناء على قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (407) لسنة 2020 بتاريخ 2020/3/24.

ولسيادتكم فائق الاحترام والتقدير،،،

سوليد كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

SOLID Capital for Financial Advisory | SCFA

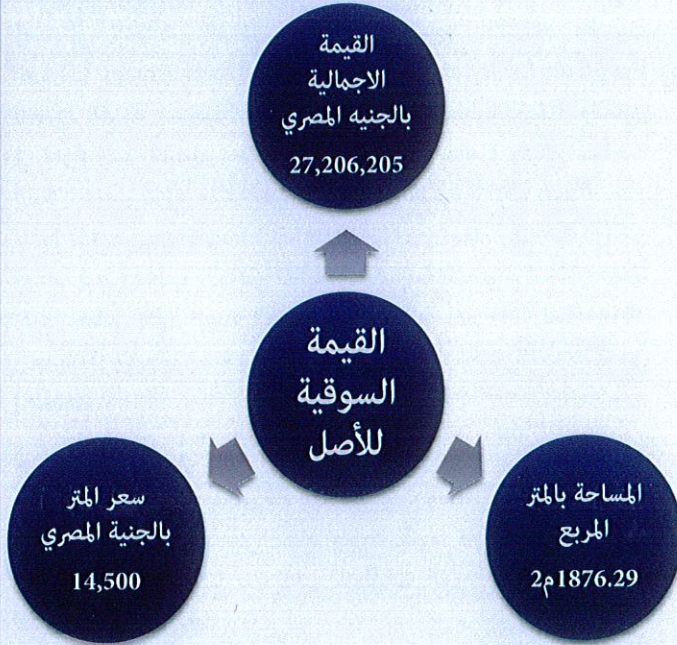


أ. الملخص التنفيذي

القيمة السوقية للأصول | Assets Market Value:

تم الاعتماد في تحديد القيمة السوقية بغرض بيع كامل للمسطح المملوك لشركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية والبالغ مساحته 1876.29 متر مربع والكاثن في شارع جسر السويس - الزيتون - محافظة القاهرة طبقاً لأحكام المادة (43 مكرر - ضوابط التصرف في أصول أو استثمارات الشركة) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية في البورصة المصرية الصادرة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (11) لسنة 2014 وتعديلاته؛ على استشاري تقييم أصول عقارية ومقومات مادية معتمد بالبنك المركزي المصري والهيئة العامة للرقابة المالية؛ وقد قدر تقرير المقيم العقاري القيمة التقديرية الحالية (السوقية) للأصل العقاري محل التقييم والبالغ إجمالي مساحته 1876,29م² والكاثن بالعقار رقم 130 شارع جسر السويس من 128 ، 130 جسر السويس من 6 حارة خياط، 49 شارع سنان - بحوض الحكيم رقم 39 - بناحية المطرية - قسم الزيتون - محافظة القاهرة قيمة ومائتان وخمسة جنية مصري (فقط سبعة وعشرون مليون ومائتان وستة ألف ومائتان وخمسة جنية مصري لاغير)؛ وذلك كما يلي:

المساحة بالمتر المربع	سعر المتر بالجنية المصري	القيمة الاجمالية بالجنية المصري
2م 1876.29	14,500	27,206,205



وصف الأصل:

كاثن بالعقار رقم 130 شارع جسر السويس من 128 ، 130 جسر السويس من 6 حارة خياط، 49 شارع سنان - بحوض الحكيم رقم 39 - بناحية المطرية - قسم الزيتون - محافظة القاهرة وهو عبارة عن مسطح عقاري بالهدروم العلوي والبالغ مساحته 1876.29 متر مربع شاملة المنافع والأجزاء المشتركة؛ عبارة عن:

هدروم منخفض عن منسوب شارع جسر السويس ويتم الدخول إليه عن طريق مدخل العقار؛ مساحة مفتوحة يتخللها أعمدة خرسانية؛ مؤجر بالكامل لشركة رنين للتجارة والصناعة وتستغله الشركة المؤجرة كأحد فروعها التجارية المنتشرة في جميع أنحاء الجمهورية (فرع رنين)؛ المساحة مقسمة إلى مجموعة أقسام داخلية وكل قسم به أستاندات حديدية وفاترينات زجاجية وغرفة كهرباء وغرفة إدارية؛ تشطيبات الأرضيات من السيراميك؛ الحوائط دهانات بلاستيكية والأسقف من الجبسون بورد؛ الأعمدة الخرسانية دهانات بلاستيكية؛ الأضاءة عبارة عن كشافات وأسبوتات؛ يوجد نظام دفاع مدني كامل يشمل سينسورات أستشعار دخان وصناديق وخرائطم وطفافات حريق؛ يوجد سيستم مراقبة كامل.

ملكية الأصل:

الأصل مملوك لشركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية Egyptians for Investment and Urban Development شركة مساهمة مصرية والخاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 وتعديلاته، بموجب سجل تجاري رقم 325 استثمار القاهرة، بطاقة ضريبية 151-932-200، والمقيدة بالبورصة المصرية بكوند EIUD.CA، والكاثن مقرها الرئيسي في 8 شارع حسن المأمون، مدينة نصر، القاهرة، مصر.



ملخص تقرير التقييم



المركز الرئيسي : ٢٨ ش ٢٦ يوليو خلف دار القضاء العالي - القاهرة : ت/٢٥٧٨١٣٣٥ / ٠٢/٠٢٢ - ٠١٠٠٨٣٢٥٥٠٦ / ٠٢/٠٠٢
فروع محافظة المنيا : ماسوي - محافظة المنيا : ت : ٠١١١٥٢٥١١٥١ / ٠٢/٠٠٢
فروع محافظة سوهاج : طابعا - محافظة سوهاج : ت : ٠١١٤٤٧٠٢٢٠١ / ٠٢/٠٠٢
فروع محافظة الاسكندرية : جفالكيس - محافظة الاسكندرية : ت : ٠١٠٢٣١١٣٣٣٤ / ٠٢/٠٠٢
فروع محافظة الشرقية : العاشر من رمضان - محافظة الشرقية : ت : ٠١٢٠٠٧٢٤٢٢٧ / ٠٢/٠٠٢

القائمين بإعداد التقييم :-

خبراء شركة الصفوة جروب للإستثمارات والدراسات المتكاملة تحت إشراف السيد الأستاذ الدكتور / سعيد الشناوى - خبير التقييم المعتمد بالبنك المركزى المصرى والهيئة العامة للرقابة المالية والمستشار الدولى للإستثمار والتمويل والتنمية .

الأسس والإفتراضات التى تم الإستناد إليها :-

هناك العديد من النقاط والأسس والإفتراضات التى يتم الإستناد إليها عند التقييم والتى من أهمها ما يلى :-

- الحالة الفنية للأصول العقارية بوضعها الراهن أثناء المعاينة الفعلية على الطبيعة .
- نوع الاستخدام الفعلي الحالي للأرض وامكانية تعديل هذا الاستخدام
- معدلات التضخم والمتغيرات الإقتصادية وأثرها فى تحديد قيمة التكلفة الإستبدالية المعدلة للمشروع لموضوع التقييم .
- اتباع صحة وسلامة شروط تطبيق قاعدة الارتباط الشرطى (المتعلقة بنوع الاستخدام) وفقا لقانون ومعايير التقييم العقارى للخبراء المعتمدين بالهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزى المصرى .

بخصوص النواحي المعمارية :

- أثناء وضع القيمة يتم مراعاة النقاط التالية :-
- تنسيق الموقع العام .
- المداخل والحركة والمناطق وعلاقاتها .
- الحركة والاتصال الأفقى والرأسى .
- المساحات المخصصة للإستعمال المختلفة وبياناتها .

بخصوص النواحي الإنشائية :

- طبوغرافية الموقع - التربة - الأساسات - مواد البناء .
- نوع المنشأ والهيكل .
- مدى مناسبة الهيكل للإستعمال - المنطقة - الجو
- حالات المنشآت الظاهرية .



المركز الرئيسى : ٢٨ من ٢٦ يوليو خلف دار القضاء العالى - القاهرة : ٥ / ٢٥٧٨١٣٣٥ / ٠٢ / ٠٢ / ٠١٠٠٨٢٢٥٠٠٦
فروع محافظة المنيا : ملوى - محافظة المنيا : ن : ٠٢ / ١١١١٥٢٥٠١١٥١
فروع محافظة سوهاج : طابحا - محافظة سوهاج : ن : ٠٢ / ٠١١٤٤٧٠٢٢٠١
فروع محافظة الاسكندرية : جناقليس - محافظة الاسكندرية : ن : ٠٢ / ٠١٠٢٣١١٣٣٣٤
فروع محافظة الشرقية : العاشر من رمضان - محافظة الشرقية : ن : ٠٢ / ٠١٢٠٠٧٢٤٢٢٧

ملخص تقرير التقييم

رقم التقرير : ()

إسم الجهة المكلفة : السادة / شركة سوليد كابيتال للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

تاريخ التكليف : ٢٠٢٢/٩/٦

تاريخ إصدار التقرير :

مدة صلاحية التقرير : ٦ أشهر

نوع التقرير : سردي ومحدود

عنوان الأصل :-

التقييم الفنى والمالى للأصل العقارى المملوكة للسادة / شركة المصريين للإستثمار والتنمية العمرانية

تاريخ المعاينة :

تمت أعمال المعاينات يوم الاربعاء الموافق ٢٠٢٢/٩ /٧ ، وتم البدء فى إعداد التقرير فى نفس اليوم .

القائمين بأعمال المعاينات :-

- تحت إشراف الأستاذ الدكتور / سعيد الشناوى - خبير التقييم المعتمد بالبنك المركزى المصرى والهيئة العامة للرقابة المالية والمستشار الدولى للإستثمار والتمويل والتنمية .
- الأستاذة / دينا زين العابدين محمود - مساعد خبير تقييم (شركة الصفوة جروب للإستثمارات والدراسات المتكاملة)
- الاستاذ / محمد محمود - مساعد خبير تقييم (شركة الصفوة جروب للإستثمارات والدراسات المتكاملة) .
- الأستاذة / اسراء سعيد على - مساعد خبير تقييم (شركة الصفوة جروب للإستثمارات والدراسات المتكاملة) .
- الأستاذ / هشام عثمان - مساعد خبير تقييم (شركة الصفوة جروب للإستثمارات والدراسات المتكاملة)



المركز الرئيسى : ٢٨ من ٢٦ يوليو خلف دار القضاء العالى - القاهرة : ٥ / ٢٥٧٨١٣٣٥ / ٠٢ / ٠٢ / ٠١٠٠٨٢٢٥٠٠٦
فروع محافظة المنيا : ملوى - محافظة المنيا : ن : ٠٢ / ١١١١٥٢٥٠١١٥١
فروع محافظة سوهاج : طابحا - محافظة سوهاج : ن : ٠٢ / ٠١١٤٤٧٠٢٢٠١
فروع محافظة الاسكندرية : جناقليس - محافظة الاسكندرية : ن : ٠٢ / ٠١٠٢٣١١٣٣٣٤
فروع محافظة الشرقية : العاشر من رمضان - محافظة الشرقية : ن : ٠٢ / ٠١٢٠٠٧٢٤٢٢٧

ثانياً : القيمة التقديرية الحالية (السوقية) للأصل العقاري المملوك للسادة / شركة المصريين للإستثمار والتنمية العمرانية موضوع التقييم :

تبلغ القيمة التقديرية الحالية (السوقية) للأصل العقاري المملوك للسادة / شركة المصريين للإستثمار والتنمية العمرانية ش.م.م. وبالبالغ جملة مساحته ١٨٧٦,٢٩ م^٢ والكائن بالعنوان العقار رقم ١٢٨ ، ١٣٠ م^٢ - جسر السويس - محافظة القاهرة وفقاً للجدول التالي :

م	البيان	المساحة بامتار المربع	سعر البيع بالمصري	القيمة الاجمالية	ملاحظات
١	الأصل العقاري الكائن بالعنوان العقار رقم ١٢٨ ، ١٣٠ م ^٢ - جسر السويس - محافظة القاهرة	١٨٧٦,٢٩ م ^٢	١٤٥٠٠	٢٧٢٠٦٢٠٥	
	الاجمال			٢٧٢٠٦٢٠٥	

(فقط وقدرة سبعة وعشرون مليون ومائتان وستة الف ومائتان وخمسة جنيهاً مصرياً لا غير)

والخلاصة هي :

تبلغ القيمة التقديرية الحالية (السوقية) للأصل العقاري المملوك للسادة / شركة المصريين للإستثمار والتنمية العمرانية ش.م.م. وبالبالغ جملة مساحته ١٨٧٦,٢٩ م^٢ والكائن بالعنوان العقار رقم ١٢٨ ، ١٣٠ م^٢ - جسر السويس - محافظة القاهرة تبلغ نحو ٢٧٢٠٦٢٠٥ جنيه مصري

(فقط وقدرة سبعة وعشرون مليون ومائتان وستة الف ومائتان

وخمسة جنيهاً مصرياً لا غير)



المركز الرئيسي : ٢٨ ش ٢٦ يوليو خلف دار القضاء العالي - القاهرة : ٥/٢٥٧٨١٣٣٥/٠٢/٠٢٢ - ٠٠٢/٠١٠٠٨٣٢٥٥٠٦
 فرع محافظة المنيا : ملوي - محافظة المنيا : ٥١١٥١ : ٠٠٢/١١١١٥٢٥١١٥١
 فرع محافظة سوهاج : طابا - محافظة سوهاج : ٠١ : ٠٠٢/٠١١٤٤٧٠٢٢٠١
 فرع محافظة الاسكندرية : جناكليس - محافظة الاسكندرية : ٠٤ : ٠٠٢/٠١٠٢٣١١٣٣٣٤
 فرع محافظة الشرقية : العاشر من رمضان - محافظة الشرقية : ٠٧ : ٠٠٢/٠١٢٠٠٧٢٤٢٢٧

أما بخصوص الأرض :-

- المساحات - واجهات الأراضي والأراضي المجاورة .
- الخدمات والمرافق الواصلة للأرض أو بجوارها .
- الطرق المؤدية والمحاور الرئيسية .
- المناسيب وحالة التربة ظاهرياً .
- إستعمالات الأراضي في المنطقة .

القيمة التقديرية الحالية (السوقية) :-

- هي المقابل النقدي الاكثر احتمالاً الناتج عن عمليه بيع افتراضي لعقار في تاريخ التقييم بين بائع ومشتري جاديين في ظروف سوق حر وعادل وان يكون سبق عرض العقار لفترة عرض مناسبة تحدها اليات السوق العقاري، وان الطرفين يتعاملان باراده حره ، وان يكون العرض للكافه بدون اي قيود ، وان كل من الطرفين علي درايه بالسوق ويتصرف وفق مصلحته الشخصي وبدون اضطرار من البائع او اندفاع للمشتري .

قيمة التقييم وفقاً لطريقة البيوع المقارنة (القيمة السوقية الحالية) :-

- كانت النتائج النهائية للتقييم المالي الحالي للأصل العقاري موضوع التقييم ، وفقاً لما يلي

قيمة التقييم :

إجمالي القيمة التقديرية الحالية (السوقية للأصول) المطلوب تقييمها تكون قيمتها كما يلي
 - سيتم تقييم الأصل العقاري موضوع هذا التقرير والمملوك للسادة / شركة المصريين للإستثمار والتنمية العمرانية وفقاً لما يلي :



المركز الرئيسي : ٢٨ ش ٢٦ يوليو خلف دار القضاء العالي - القاهرة : ٥/٢٥٧٨١٣٣٥/٠٢/٠٢٢ - ٠٠٢/٠١٠٠٨٣٢٥٥٠٦
 فرع محافظة المنيا : ملوي - محافظة المنيا : ٥١١٥١ : ٠٠٢/١١١١٥٢٥١١٥١
 فرع محافظة سوهاج : طابا - محافظة سوهاج : ٠١ : ٠٠٢/٠١١٤٤٧٠٢٢٠١
 فرع محافظة الاسكندرية : جناكليس - محافظة الاسكندرية : ٠٤ : ٠٠٢/٠١٠٢٣١١٣٣٣٤
 فرع محافظة الشرقية : العاشر من رمضان - محافظة الشرقية : ٠٧ : ٠٠٢/٠١٢٠٠٧٢٤٢٢٧