

## السادة / بورصة الأوراق المالية

### الموضوع / دراسة بالسعر العادل للأصل المراد بيعه

تحية طيبة وبعد،،،،

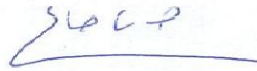
مرسل لسيداتكم دراسة بالسعر العادل للأصل المراد بيعه وهو عبارة عن الشقة رقم (2) بالطابق الميزانيين فوق البدرومين والارضى بالعقار رقم (110) شارع الميرغنى - قسم مصر الجديدة - القاهرة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير....

مسئول علاقات المستثمرين

التاريخ: 2022/11/07

حمدي محمد صالح بخيت





# مصطفى شوقي

الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية  
والوساطة في السندات ( EAC )  
شركة مساهمة مصرية\*  
تقرير تأكد مستقل  
بخصوص دراسة القيمة السوقية للوحدة الادارية  
رقم (٢) بالعقار رقم (١١٠) شارع المرغني - مصر الجديدة

### تقرير تأكد مستقل

عن دراسة القيمة السوقية للوحدة الادارية رقم (٢) بالعقار

رقم (١١٠) شارع الميرغني - مصر الجديدة

الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية والوساطة فى السندات ( EAC )

### 'شركة مساهمة مصرية'

إلى السادة / مساهمي شركة الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية والوساطة فى السندات

(EAC) 'شركة مساهمة مصرية'

### مقدمة

بناء على التكليف الصادر إلينا من مجلس إدارة الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية والوساطة فى السندات ( EAC ) 'شركة مساهمة مصرية' خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وكذلك وفقاً لأحكام قانون رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، والشركة مدرجة فى البورصة المصرية للأوراق المالية فقد قمنا بأداء مهمتنا طبقاً للمهام والإجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة أدناه بخصوص 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 للوحدة الإدارية المملوكة للشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية والوساطة فى السندات رقم (٢) بالطابق الميزانين فوق البندرومين والاراضي بالعقار رقم (١١٠) شارع الميرغني - مصر الجديدة - القاهرة، كما هو وارد فى الصفحة رقم (١٠) بتقرير تقييم الوحدة المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ فى ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢.

وقد قمنا بأداء مهمتنا طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية، ويتطلب المعيار المصري منا الالتزام بالمتطلبات المهنية وتخطيط وأداء مهمة التأكد للحصول على تأكيد معقول بأن إدارة الشركة تقوم بتطبيق الإجراءات المشار إليها أدناه، ولا تعتبر هذه المهمة من مهام مراجعة المعلومات المالية التاريخية التي يغطيها معيار المراجعة المصري رقم (٧٠٠) تقرير مراقب الحسابات على مجموعة كاملة من القوائم المالية ذات الأغراض العامة ومعيار المراجعة المصري رقم (٢٤١٠) الفحص المحدود للقوائم المالية المرحلية للمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها.

وقد قمنا بأداء هذه المهمة فقط لمساعدتكم في شأن ما تم من إجراءات ومدى التزامكم بها ولتقديم التقرير الى البورصة المصرية لتداول الأوراق المالية بناءً على ما ورد من متطلبات المادة (٤٣) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية في البورصة المصرية، وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها فيما يلي: -

١. الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢ والخاص بعملية تقييم الأصل الذي سيتم بيعه 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 إجمالي (١٨ ٦٧٠ جنيه مصري/ ٢م) نقدًا بناءً على طرق التقييم المستخدمة في التقرير المذكور وهي طريقة البيوع المقارنة بترجيح ٧٠٪ وطريقة رسملة الدخل بترجيح ٣٠٪ وفقاً للجدول التالي والوارد بالصفحة رقم (١٠) من التقرير المشار إليه :

الطريقة	النسبة	القيمة	الحصة
طريقة البيوع المقارنة	٧٠٪	٢٠ ٥٠٠	١٤ ٣٥٠
طريقة رسملة الدخل	٣٠٪	١٤ ٤٠٠	٤ ٣٢٠
الإجمالي			١٨ ٦٧٠

مبلغ ١٨ ٦٧٠ جنيه مصري/ ٢م لمساحة مسطح إجمالي حوالي (٢م٤٨٤.٩٥) بقيمة إجمالية قدرها ٩ ٠٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري تقريباً (فقط وقدره تسعة مليون وخمسون ألف جنيه مصرياً لاغير) .

#### أساس اداء الاستنتاج:

١. تم الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢ والخاص بعملية تقييم الأصل الذي يتوقع بيعه نقدًا.
٢. تم التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الإدارية وفقاً للجدول الوارد بالصفحة رقم (١٠) من التقرير المشار إليه ووجدت صحيحة.
٣. 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.



### الاستنتاج

تم التوصل إلى هذا الاستنتاج استناداً علي عملنا المذكور أعلاه في هذا التقرير للشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية والوساطة في السندات ( EAC ) شركة مساهمة مصرية\* وفي رأينا أن الإجراءات الخاصة بالتقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الإدارية فعالة في جميع جوانبها الهامة والمؤثرة إستناداً إلى المقاييس المحددة وفق هذا التقرير .

أعد تقريرنا فقط من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير وهو توفير المعلومات لكم لتقديمها إلى البورصة المصرية لتداول الأوراق المالية وليس معداً للاستخدام لأي غرض آخر وغير مسموح بتوزيعه على أطراف أخرى ويرتبط هذا التقرير فقط بالبيانات والبنود المحددة فيه ولا يمتد لأي قوائم مالية للشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية - الجهة المالكة أو شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري- جهة التقييم.

القاهرة في: ٧ نوفمبر ٢٠٢٢



Mazars مصطفى شوقى



السادة / الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية

السيد الأستاذ الفاضل / العضو المنتدب

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: معاينة وتقييم وحدة رقم (٢) بالطابق الميزانين فوق البدرومين والأرضي

بالعقار رقم (١١٠) شارع الميرغنى - مصر الجديدة - القاهرة.

بالإشارة إلى تكليف سيادتكم لنا بالمحادثة الهاتفية والموضح به قراركم بانتدابنا لتحديد القيمة السوقية للوحدة بالعنوان المذكور.

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير التقييم المطلوب علما بالآتي: -

نوع القيمة: قيمة سوقية

القيمة السوقية للعقار:

القيمة السوقية لأرض ومباني الوحدة على وضعها الحالي بعد توفيق النتائج =  
٤٨٤,٩٥ م × ١٨٦٧٠ جنية / م = ٩,٠٥٤,٠١٧ جنية مصري  
وليكن ٩,٠٥٠,٠٠٠ (فقط وقدرة تسعة مليون وخمسون ألف جنيهاً لا غير)

(حساسية التقييم +/- ١٠%)

برجاء التكرم بالاطلاع واتخاذ اللازم

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر التحية،،،

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: - ٢٠٢٥/٥/١٩

تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٥/٤/٣٠

تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١٠/١٩

تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/١٠/١٩

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

١٩ أكتوبر ٢٠٢٢

مهندس استشاري - خبير تقييم عقاري

فتح الله فوزي



## فهرس محتويات التقرير

٣	..... ملخص تقرير تقييم عقاري	أولاً
٤	..... محددات وفروض التقرير	ثانياً
٥	..... تحديد مجال العمل	ثالثاً
٧	..... توافق التقييم مع المعايير المصرية للتقييم العقاري	رابعاً
٧	..... أسس ومعايير التقييم للعقار والمباني	خامساً
٨	..... دراسة سوق العقار	سادساً
٨	..... معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم	سابعاً
٩	..... تحليل أعلى وأفضل استخدام	ثامناً
٩	..... التقييم المالي للوحدة المستهدفة	تاسعاً
٩	..... ١- طريقة البيوع السابقة	
١٠	..... ٢- طريقة رأسمالة الدخل	
١٠	..... توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة	عاشراً
١١	..... شهادة خبير التقييم	الحادي عشر
١٣	..... صور من واقع المعاينة الميدانية	الثاني عشر



## أولاً: ملخص تقرير تقييم عقاري

تم إعداد هذا التقرير لمعاينة وتقييم وحدة رقم (٢) بالطابق الميزانين فوق البدرومين والأرضي بالعقار رقم (١١٠) شارع الميرغني - مصر الجديدة - القاهرة.

- ١- العميل: الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية.
- ٢- مالك الوحدات: الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية.
- ٣- عنوان العقار: وحدة رقم (٢) عقار رقم (١١٠) شارع الميرغني - مصر الجديدة - محافظة القاهرة
- ٤- نوع العقار: وحدة ادارية.
- ٥- الوحدات المستهدفة: الوحدة بالكامل.
- ٦- نوع التقرير: سردي محدود.
- ٧- تاريخ المعاينة: ٢٠٢٢/١٠/١٣
- ٨- تاريخ تقديم التقرير للعميل: ٢٠٢٢/١٠/١٩

القيمة السوقية لأرض ومباني الوحدة على وضعها الحالي بعد توفيق النتائج =  
٤٨٤,٩٥ م × ١٨٦٧٠ جنيه / م = ٩,٠٥٤,٠١٧ جنيه مصري  
وليكن ٩,٠٥٠,٠٠٠ (فقط وقدرة تسعة مليون وخمسون ألف جنيهاً لا غير)

### (حساسية التقييم +/- ١٠%)

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

١٠- معد التقرير:

المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي محمد

المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد

١١- الخبير:

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: - ٢٠٢٥/٤/٣٠

تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/١٠/١٩

معد التقرير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي

الخبير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي

رقم سجل الخبراء: - ١٨١

تاريخ الترخيص: - ٢٠١٣/٥/١٩

تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٥/٥/١٩

تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١٠/١٣

تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/١٠/١٩



## ثانياً: محددات وفروض التقرير

- ١- موضوع التقرير هو معاينة وتقييم العقار الكائن وحدة رقم (٢) بالطابق الميزانيين فوق البدرومين والأرضي بالعقار رقم (١١٠) شارع الميرغني - مصر الجديدة - القاهرة ولا يجوز استخدام أية فرضية أو استنتاجات مذكورة بهذا التقرير على أية حالة مشابهة أو مماثلة للعقار موضوع التقييم.
- ٢- تم تحديد القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم على اعتبار أن الوحدة خالية من أي إشغالات ولا يوجد بها أي تعديلات وأن الملكية هادئة ومستقرة وأن العقار مسجل ضمن المباني التراثية طبقاً لما ورد بالعقد المسجل وأي خلاف في هذه الفرضية سيغير من القيمة السوقية للعقار.
- ٣- 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.
- ٤- 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.
- ٥- يتم التعامل مع القيمة التقديرية للقيمة السوقية الحالية في هذا التقرير كوحدة واحدة متكاملة غير قابلة للفصل أو التقسيم أو التجزئة.
- ٦- لا يحق نشر أو طبع كل أو بعض هذا التقرير إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الخبير ولكن يمكن توزيع الجزء الخاص بوصف العقار فقط لجهات جمع المعلومات.
- ٧- الخبير له الحق في رفض الشهادة بالمحاكم فيما يخص أي خلاف ينشأ فيما بعد بخصوص العقار موضوع التقييم إلا بعد اتفاق مسبق مع العميل طالب هذا التقرير.
- ٨- التعامل والإفصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب المعايير المصرية للتقييم العقاري.
- ٩- القيمة السوقية المحددة للعقار موضوع التقييم تسري في ظل ظروف طبيعية ومنطقية بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة في المنطقة.
- ١٠- 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.
- ١١- لا يعتد بهذا التقرير إلا إذا كان موقعاً ومختوماً بخاتم الخبير على جميع صفحاته.
- ١٢- 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

#### ١- 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.

#### ٢- 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.

#### ٣- المعاينة على الطبيعة

يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٣ 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 بالعنوان الموضح بصدر التقرير وذلك بحضور السيد الأستاذ / عمرو عن شركة ثمار.





#### ٤- الوصف القانوني للوحدة

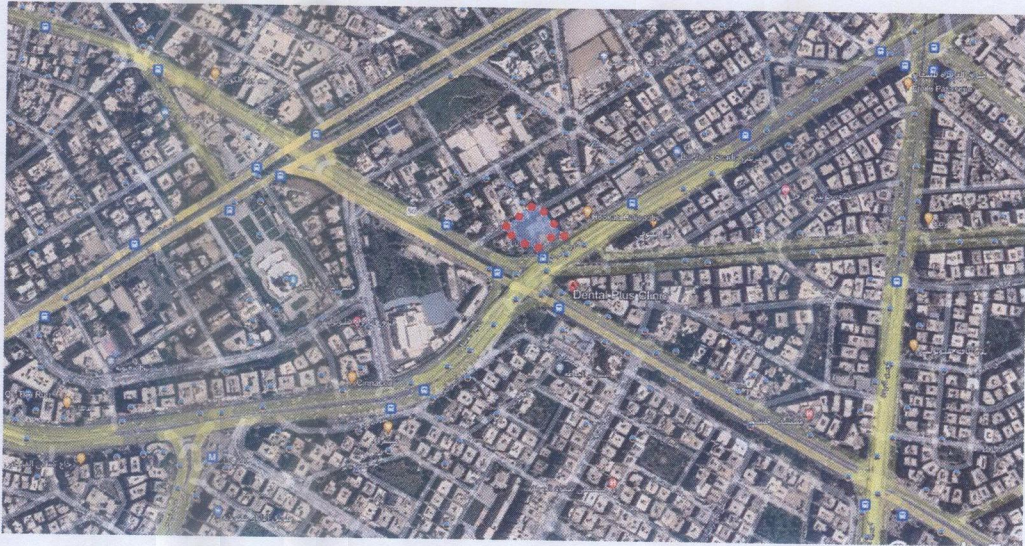
يقع العقار بالعنوان وحدة رقم (٢) بالطابق الميزانيين فوق البدرومين والأرضي بالعقار رقم (١١٠) شارع الميرغني - مصر الجديدة - القاهرة اجمالي حوالي ٢٥٧١ م<sup>٢</sup> (مساحة اجمالية محملة طبقاً لعقد البيع) و ٤٨٤,٩٥ م<sup>٢</sup> (مساحة صافية طبقاً لعقد الصحة والنفاذ) وذلك بالحدود والابعاد التالية: -

الحد البحري: شارع البادية

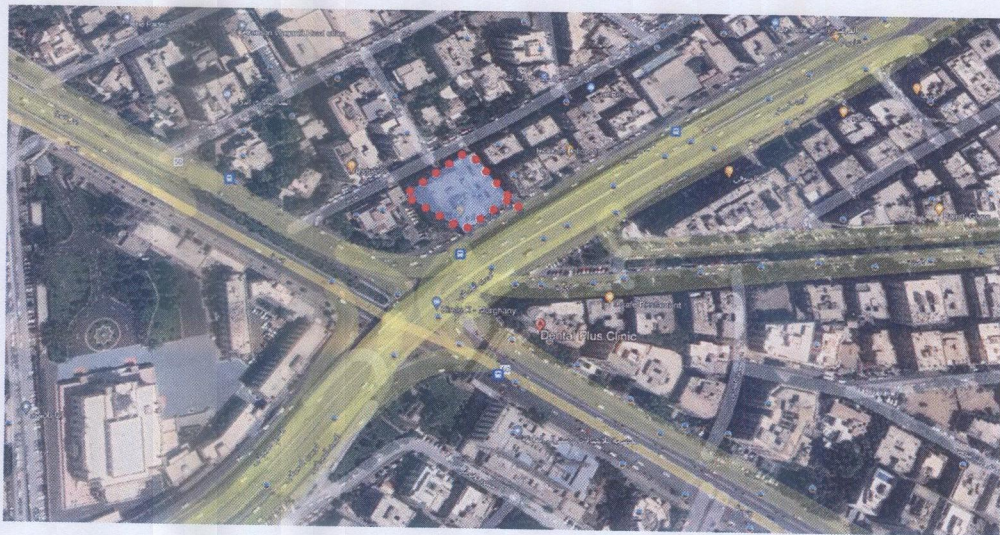
الحد الشرقي: منطقة سكنية

الحد القبلي: جار ملك الغير

الحد الغربي: البنك الأهلي المصري



شكل رقم ١ الموقع العام للعقار من واقع الأقمار الصناعية



شكل رقم ٢ الموقع العام للعقار من واقع الأقمار الصناعية



٥- مالك العقار ونوع الملكية  
الوحدة مملوكة للشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية

#### ٦- صحة المستندات

- صورة عقد بيع نهائي بين السيد / أنس اسماعيل علي داوود والشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية.
  - إقرار من البائع بأن ملكيته للوحدة محل البيع قد ألت اليه عن طريق عقد بيع مؤرخ بتاريخ ١٩٩٤/١١/٢٨ بين السيد / أنس اسماعيل علي وشركة العمارة والإنشاء بموجب الشهر رقم ١٣١٤ لسنة ١٩٩١ شمال القاهرة.
  - حكم دعوي صحة ونفاذ لصالح شركة ثمار ضد شركة العمارة والإنشاء.
- المستندات هي مسئولية الجهة صاحبة التكاليف وتم التقييم بفرض أن الملكية تامة وسليمة ومستقرة وهادئة.

#### ٧- حقوق الغير في الوحدات المستهدفة

- لم يثبت لدينا وجود أي حقوق للغير في العقار المستهدف وبصفة عامة فان حقوق الغير مسئولية الجهة صاحبة التكاليف.

### رابعاً: توافق التقييم مع المعايير المصرية للتقييم العقاري

#### ١- نوعية التقييم

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

١. طريقة البيوع المقارنة والمثيلة.

٢. طريقة رأسماله الدخل.

وحيث تم تطبيق طريقتين من طرق التقييم فان هذا التقييم يعتبر تقييماً محدوداً.

#### ٢- نوعية التقرير

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

### خامساً: أسس ومعايير التقييم للأرض 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 تبعية على الأرض موضوع التقييم
- الحيازة
- المرافق والخدمات الخاصة بالمنطقة

### سادساً: دراسة سوق العقار

- يقع العقار بشارع الميرغني وهو من أحد الشوارع الرئيسية في حي مصر الجديدة.
- العقار ثاني نمرة من تقاطع شارع الثورة مع شارع الميرغني ويطل ايضاً على شارع البادية.
- المنطقة حيوية جداً وبالقرب من المحاور الرئيسية مثل شارع الثورة وشارع صلاح سالم وطريق الاتوستراد.
- يقع العقار بالقرب من خدمات كثيرة مثل سيتي سنتر المازة وحديقة الميرلاند ومحطات مترو كلية البنات والكوربة.
- تحتوي المنطقة على كافة الخدمات الصحية والتعليمية.
- يوجد طلب على الوحدات الإدارية بالمنطقة.

### سابعاً: معاينة ووصف العقار موضوع التقييم

- الوحدة تقع بالعقار ١١٠ شارع الميرغني.
- العقار مكون من ٢ بدروم احدهما جراج والأخر تجاري + أرض وميزانين + ٨ ادوار متكررة اداري وسكني.
- مدخل الوحدة عبارة عن مدخل خاص من شارع الميرغني.
- الوحدة بالكامل ليس لها مطل على شارع الميرغني.
- الوحدة تطل على شارع البادية وعلى الردود الجانبي والخلفي للعقار وتري من خلال الردو شارع الثورة.
- الوحدة عبارة عن صالة كبيرة للتعامل مع الجمهور وعدد من المكاتب الإدارية الخلفية للتشغيل.
- مساحة الوحدة في حدود ٢٥٧١م<sup>٢</sup> طبقاً للعقد المرفق.
- تشطيبات الوحدة عبارة عن: -
  - أرضيات صالة العملاء رخام فلتو حسنة مطعم بالأخضر الهندي.
  - باقي الأرضيات سيراميك H.D.F.
  - جناح رئيس مجلس الإدارة حوائط تجاليد خشبية.
  - جميع الحوائط دهانات بلاستيك.
  - الشبابيك ألومنيوم.
  - يوجد تكييف مركزي يغطي منطقة صالة العملاء والباقي وحدات اسبليت منفصلة.
  - حالة الوحدة قديمة ومتهاكلة.



## ثامناً: تحليل أعلى وأفضل استخدام

الاستخدام الحالي للعقار هو أعلى وأفضل استخدام طبقاً للوضع الحالي.

## تاسعاً: التقييم المالي للعقار المستهدفة

### ١- 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.
- وقد تم الحصول على أسعار بيع وحدات مشابهة في نفس المنطقة تمت خلال عام ٢٠٢١ والجدول التالي يوضح أسعار ومواصفات هذه الوحدات: -

البيانات	العقار المستهدف	المقارن ١	المقارن ٢	المقارن ٣	المقارن ٤
العنوان	وحدة رقم ٢ بالعقار رقم ١١٠ شارع الميرغني - مصر الجديدة	مقر اداري في شارع الميرغني - مصر الجديدة	مكتب اداري في شارع الثورة	مكتب اداري في شارع الثورة	مكتب اداري في شارع الثورة
القرب من العقار المستهدف	--	نفس المنطقة			
الدور	الأول	-	الأول	-	-
القيمة السوقية (جنيه / م <sup>٢</sup> )	مطلوب	٢١٩٣٠	١٨٠٩٥	١٧٧٧٧	١٣٦٣٦
الاستخدام	سكني - إداري	سكني - إداري			
المساحة م <sup>٢</sup>	٥٧١ م <sup>٢</sup>	٩١٢ م <sup>٢</sup>	٤٢٠ م <sup>٢</sup>	٤٥٠ م <sup>٢</sup>	٢٢٠ م <sup>٢</sup>
توقيت البيع	-	معروض	معروض	معروض	معروض
المكان	بحري	بحري	مزدحم	قبلي	قبلي
المطل	بحري	بحري	قبلي	قبلي	قبلي
عمر العقار	جيد - قديم	جيد - حديث	جيد - حديث	جيد - قديم	جيد - قديم
جودة المنشأ	جيد - قديم	جيد - حديث	جيد - حديث	جيد - قديم	جيد - قديم
الملكية	شامل حصة بالأرض	شامل حصة بالأرض			
التشطيب	تام التشطيب	تام التشطيب - ممتاز	تام التشطيب	تام التشطيب	تام التشطيب

- بحساب قيم الضبط للوحدات المقارنة وبحساب السعر المقارن لكل وحدة وإعطاء وزن نسبي لكل وحدة مقارنة وحيث أن الوحدات المعروضة بنسبة تحميل تصل الي ٢٠ % لذا يتم اضافة نسبة ٢٠ % الى سعر المتر المحمل لنصل الي سعر المتر الصافي مع مراعاة المساحة الكبيرة وعليه فقد تم حساب قيمة المتر المسطح من الوحدات المستهدفة علي وضعها الحالي هو ٢٠٥٠٠ جنيه / م<sup>٢</sup>.

القيمة السوقية للمتر المسطح من أرض ومباني الوحدة بطريقة البيوع السابقة (٢٠,٥٠٠) هي عشرون ألف وخمسمائة جنيه للمتر المسطح لا غير



## ٢- طريقة رأسماله الدخل

- تعتمد هذه الطريقة على حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم على مدار ما تبقي من عمره الاقتصادي المتوقع وبسعر خصم جاذب للاستثمارات في وقت التقييم.
- القيمة الايجارية الشهرية المتوقعة للمتر المسطح من الوحدة = ١٢٠ جنيه / شهرياً.
- اجمالي القيمة الايجارية السنوية للمتر المسطح من الوحدة =  $120 \times 12 = 1440$ .
- اجمالي القيمة السوقية للمتر المسطح من الوحدة بطريقة رأسماله الدخل =  $1440 / 10\% = 14400$ .
- أي انه تم حساب قيمة المتر المسطح للوحدة المستهدفة بطريقة رأسماله الدخل ١٤٤٠٠ جنيه /م<sup>٢</sup>.

القيمة السوقية للمتر المسطح من أرض ومباني الوحدة بطريقة رأسماله الدخل (١٤,٤٠٠)  
هي أربعة عشر ألف واربعمائة جنيه للمتر المسطح لا غير

## عاشراً: توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة

- طريقة مقارنة البيوع المثيلة أكثر تعبيراً عن السوق في منطقة العقار لاعتمادها على معلومات وأسعار وتغيرات اقتصادية قائمة بالفعل قبل وقت الدراسة.
  - طريقة الرأسماله تعتمد توقعات لمعدل الرأسماله وهو متغير طبقاً لحالة الاقتصاد وايضاً غير مناسب للعقارات السكنية.
- فإنه يتم ضبط السعر وتوفيق النتائج كما يلي:

الطريقة	الوزن النسبي	القيمة	الحصة
اجمالي القيمة السوقية للمتر المسطح لأرض ومباني العقار بطريقة البيوع المقارنة	٧٠%	٢٠٥٠٠	١٤٣٥٠
اجمالي القيمة السوقية للمتر المسطح لأرض ومباني العقار بطريقة رأسماله الدخل	٣٠%	١٤٤٠٠	٤٣٢٠
اجمالي القيمة السوقية لأرض ومباني المبني بالكامل على وضعه الحالي بعد توفيق النتائج			١٨٦٧٠
<b>فقط وقدرة ثمانية عشر ألف وستمائة وسبعون جنيهاً لا غير للمتر المسطح</b>			

القيمة السوقية لأرض ومباني الوحدة على وضعها الحالي بعد توفيق النتائج =  
 $484,95 \text{ م}^2 \times 18670 \text{ جنيه / م}^2 = 9,054,017$  جنيه مصري  
وليكن (فقط وقدرة تسعة مليون وخمسون ألف جنيهاً لا غير)

(حساسية التقييم +/- ١٠%)



## الحادي عشر: شهادة خبير التقييم

نشهد نحن شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري: -

- ١- أن التقييم تم أدائه والتقرير تم إعداده وفقاً لمسئولية الرجل الحريص.
- ٢- 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 تأثر 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.
- ٣- 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 فان كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة وحقيقية.
- ٤- أنني قد قدمت بالتقرير رأيي الشخصي المحايد والتحليل الفني والآراء والاستنتاجات التي تحدها فقط الاشتراطات والحدود الواردة بالتقرير.
- ٥- انه ليس لدي اهتمام حالي أو مستقبلي في الوحدة موضوع التقييم وليس لدي أي تفضيل حالي أو مستقبلي لأي من أطراف التعاقد.
- ٦- انه ليس لأي من موظفي مكنتي الحاليين أو المستقبليين اهتمام بالوحدة المستهدفة.
- ٧- 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.
- ٨- أن أتعابي لا تعتمد على نتيجة التقييم أو التقرير.
- ٩- 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.
- ١٠- أنني قمت بأداء هذا التقييم متبعاً كل ما جاء بميثاق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير.
- ١١- 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.



- ١٢- أنني لدي المؤهلات العلمية المطلوبة لأداء التقييم.
- ١٣- أنني لدي الخبرة في منطقة ونوعية الوحدة موضوع التقييم الكافية لأداء العمل بالكفاءة المطلوبة.
- ١٤- أنني شخصيا قمت بفحص داخل وخارج الوحدة موضع التقييم وفحص خارج الوحدات المقارنة.
- ١٥- بأنه لم يتم الاطلاع على مستندات الملكية ولم يتم بحث مدي قانونيتها.
- ١٦- بأن القيمة الواردة بالتقرير هي القيمة السوقية في تاريخ المعاينة.
- ١٧- بعدم تواجد أشخاص خلاف من ورد ذكرهم في التقرير لهم علاقة بأي جزء هام من التقييم أو التقرير.
- |  |  |
|--|--|
| معد التقرير: المهندس الاستشاري/ محمد عبد الرحمن أحمد | معد التقرير: المهندس الاستشاري/ فتح الله فوزي    |
| الخبير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن أحمد     | الخبير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي        |
| رقم سجل الخبراء: - ٩٣                                | رقم سجل الخبراء: - ١٨١                           |
| تاريخ الترخيص: - ٢٠٠٧/٤/٣٠                           | تاريخ الترخيص: - ٢٠١٣/٥/١٩                       |
| تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٥/٤/٣٠                          | تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٥/٥/١٩                      |
| تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١٠/١٣     | تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١٠/١٣ |
| تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١٠/١٣                         | تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١٠/١٣                     |
| تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/١٠/١٩                     | تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/١٠/١٩                 |





الثاني عشر: صور من واقع المعاينة الميدانية

