

تقرير حقائق مكتشفة

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة

الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الأوراق المالية والوساطة فى 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 المأمولة للوحدة الإدارية رقم (١٠٥-ج) فى مشروع شركة ووتر واى للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشوارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري ، كما هو وارد فى الصفحة رقم (١٥،١٤) بتقرير تقييم الوحدة المعدة بواسطة المقيم العقاري شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ فى ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢.

وقد قمنا بمهمتنا طبقاً لمعيار المراجعة المصري رقم "٤٤٠٠" لمهام الخدمات ذات الصلة الذى 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 المأمولة للوحدة الإدارية سائفة الذكر 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 فى ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢ بصفتها المقيم العقاري.

وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها فى الآتى :

١- الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ فى ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢ والخاص بعملية تقييم الأصل الذى سيتم شراؤه والمتضمن احتساب القيمة المأمولة للوحدة محل التقييم.

٢- تم مراجعة صحة الافتراضات والعمليات الحسابية للنتائج والأرقام الواردة بالتقرير فقط طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة المأمولة للوحدة الإدارية للمتر المسطح بناءً على طريقة التقييم المختارة فى التقرير المذكور وهى طريقة البيوع المقارنة (طريقة السوق).

وفيما يلي بيان بما تم اكتشافه:

- أ- 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 مع ما جاء بدراسة القيمة المأمولة للوحدة العقارية.
- ب- طبقاً للدراسة تبين لنا أن القيمة المأمولة للوحدة العقارية (الإدارية) طبقاً لطريقة البيوع المقارنة تتمثل فيما يلي:

أولاً: في حالة سداد ثمن الوحدة نقداً

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة ٧٣ ٥٠٠ جنيه مصري / م٢ نقداً لمساحة مسطح إجمالي حوالى (٢م١٤٤) بقيمة إجمالية قدرها ١٠ ٥٨٤ ٠٠٠ جنيه مصري (فقط عشرة ملايين وخمسمائة وأربعة وثمانون ألف جنيه مصري لا غير).

ثانياً: في حالة سداد ثمن الوحدة على أقساط لمدة ٦ سنوات

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة ١١٠ ٠٠٠ جنيه مصري / م٢ فى حالة دفع ١٠٪ نقداً كمقدم والباقي على أقساط لمدة ٦ سنوات لمساحة مسطح إجمالي حوالى (٢م١٤٤) بقيمة إجمالية قدرها ١٥ ٨٤٠ ٠٠٠ جنيه مصري (فقط خمسة عشر مليوناً وثمانمائة وأربعون ألف جنيه مصري لا غير).

- ج- تم التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة المأمولة للوحدة الإدارية وفقاً للجدول الواردة بالصفحة رقم (١٥،١٤) من التقرير المشار إليه ووجدت صحيحة.

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 المأمولة 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 بصفتها المقيم العقاري والمؤرخ في ٢١ نوفمبر 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 - الجهة المالكة أو شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري - جهة التقييم.

القاهرة في : ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٢



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 الادارية رقم (j-105) فى المشروع الخاص بشركة ووتر واى للتطوير العقارى – the view - بالقطاع الرابع بشارع التسعين الجنوبى – القاهرة الجديدة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير....

مسئول علاقات المستثمرين

حمدي محمد صالح بخيت



التاريخ: 2022/11/24



السادة / الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية

السيد الأستاذ الفاضل / العضو المنتدب

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: تقرير تقييم للوحدة الادارية رقم (J-105) في المشروع الخاص بشركة

ووتر واي للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشوارع

التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة.

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

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير التقييم المطلوب علماً بالآتي: -

نوع القيمة: القيمة المأمولة.

القيمة المأمولة للوحدة:

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيع المقارنة هي (٧٣٥٠٠ جنيهاً/م^٢) نقدي
القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيع المقارنة هي (١١٠٠٠٠ جنيهاً/م^٢) في حالة
الدفع ١٠% مقدم والباقي على ٦ سنوات

(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: - ٢٠٢٥/٥/١٩

تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١

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): - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/١١/٢١

٢١ نوفمبر ٢٠٢٢

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

مهندس استشاري- خبير تقييم عقاري

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
١١	..... أسس ومعايير التقييم للعقار والمباني	سادساً
١١	..... تحليل أعلى وأفضل استخدام	سابعاً
١٢	..... معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم	ثامناً
١٤	..... التقييم المالي للوحدة المستهدفة	تاسعاً
١٥	..... توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة	عاشراً
١٦	..... شهادة خبير التقييم	الحادي عشر

أولاً: ملخص تقرير تقييم عقاري

تم إعداد هذا التقرير لتحديد القيمة المأمولة للوحدة الادارية رقم (J-105) في المشروع الخاص بشركة ووتر واي للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشوارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة.

- 1- العميل: الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية
- 2- مالك العقار: شركة ووتر واي للتطوير العقاري
- 3- عنوان العقار: قطعة الارض رقم (٦١ - ٦٣ - ٦٤ - ٦٥ - ٨٩ A) القطاع الرابع مركز مدينة القاهرة الجديدة - التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة
- 4- نوع العقار: إداري
- 5- الوحدة المستهدفة: وحدة ادارية بالدور الاول بمبنى رقم J
- 6- نوع التقرير: سردي متكامل
- 7- تاريخ المعاينة: ٢٠٢٢/١١/١٦
- 8- تاريخ تقديم التقرير للعميل: ٢٠٢٢/١١/٢١
- 9- القيمة المأمولة للوحدة: -

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيع المقارنة هي (٧٣٥٠٠ جنيهاً / م^٢) نقدي
القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيع المقارنة هي (١١٠٠٠٠ جنيهاً / م^٢) في
حالة الدفع ١٠% مقدم والباقي على ٦ سنوات

(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 / 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): ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ المعاينة: ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١

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): ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ المعاينة: ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١



ثانياً: محددات وفروض التقرير

- 1- موضوع التقرير هو تحديد القيمة المأمولة للوحدة الادارية رقم (J-105) في المشروع الخاص بشركة ووتر واي للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشوارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة ، ولا يجوز استخدام أية فرضية أو استنتاجات مذكورة بهذا التقرير على أية حالة مشابهة أو مماثلة للوحدة موضوع التقييم.
- 2- قمت بالاطلاع على صورة من القرار الوزاري الخاص بالمشروع رقم (٢٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٠ والصادر من وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة لصالح جمعية الكنانة للخدمات الادارية والرعاية الاجتماعية لاقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة.
- 3- تم تحديد القيمة المأمولة 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 المأمولة 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 المأمولة 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 المأمولة 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 موقِعاً 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.

فتح الله فوزي

ثالثاً: تحديد مجال العمل

1- الغرض من إعداد التقرير

معايمة وتقييم الوحدة المستهدفة الكائنة بالعنوان الموضح بصدر التقرير لتحديد القيمة المأمولة للوحدة على اعتبار اكتمال المشروع الآن.

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- تعريف القيمة المأمولة

هي القيمة في وقت لاحق لتاريخ إجراء التقييم وبافتراض الانتهاء من أعمال المطابقة والانتهاء من المرافق.

4- المعاينة على الطبيعة

يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٢/١١/١٦ قمت أنا المهندس الاستشاري وخبير التقييم العقاري/ محمد عبد الرحمن أحمد مع طاقم المساعدين بالمكتب الاستشاري بإجراء المعاينات على الطبيعة للموقع الذي ستقام به الوحدة موضوع التقييم علماً بأنها تقع بشوارع التسعين الجنوبي بالقطاع الرابع بمركز خدمات المدينة بالقاهرة الجديدة.



فتح السوركي

5- الوصف القانوني للوحدة

الوحدة المستهدفة وحدة بالدور الأول (تحت الإنشاء) بمسطح اجمالي حوالي (٢٤٤ م^٢) في المشروع الخاص بشركة ووتر واي للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشوارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة والبالغ مساحة الارض ٤٤,٨٨ فدان بالحدود التالية: -

الحد البحري: شارع

الحد الشرقي: شارع فاصل مع اللوتس عمارات

الحد القبلي: شارع التسعين الجنوبي

الحد الغربي: شارع



شكل رقم ١ الموقع العام للمشروع



شكل رقم ٢ الموقع العام للمشروع



MASTERPLAN DESIGN

6- مالك العقار ونوع الملكية

طبقاً للقرار الوزاري فان المشروع بالكامل مملوك لجمعية الكنانة للخدمات الادارية والرعاية الاجتماعية لاقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة عن طريق شراء الارض من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ولا يوجد لدينا اي مستندات تدل على موقف شركة ووتر واي من الأرض.

7- صحة المستندات

قمنا بالاطلاع على صور المستندات التالية: -

- القرار الوزاري الخاص بالمشروع رقم (٢٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٠ والصادر من وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة لصالح جمعية الكنانة للخدمات الادارية والرعاية الاجتماعية لاقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة.

8- 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 طريقة واحدة من طرق التقييم الثلاثة وهي: -
- طريقة البيوع المثيلة
وحيث تم تطبيق طريقة واحدة من الطرق الثلاثة فان 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 الوحدات موضوع التقييم بالقطاع الرابع بمركز خدمات المدينة بالقاهرة الجديدة.
- تقع مدينة القاهرة الجديدة بمحافظة القاهرة وهي من أكبر المدن الجديدة بها حيث تقدر مساحتها بحوالي ٧٠ ألف فدان وتعتبر من مدن الجيل الثالث.
- تم إنشاؤها بقرار رئيس الجمهورية رقم (١٩١) لسنة ٢٠٠٠ وتتكون من عدة تجمعات سكنية أكبرها التجمع الخامس والتجمع الأول.
- تتكون مدينة القاهرة الجديدة من عدة تجمعات سكنية مثل التجمع الخامس والتجمع الثالث والتجمع الأول والرحاب ومدينتي.
- تقع المدينة شرق الطريق الدائري ويحدها من الشمال طريق السويس الصحراوي ومن الجنوب طريق العين السخنة ومن الغرب الطريق الدائري.
- تضم مدينة القاهرة الجديدة العديد من الجامعات والمعاهد الكبرى والفنادق العالمية وملاعب الجولف العالمية وكذا المقار الإدارية لكبري البنوك والشركات العالمية العاملة في مصر بالإضافة إلى عدد كبير من المجتمعات السكنية الجديدة بمختلف أنواعها وأحجامها.
- يوجد طلب كبير على العقارات في القاهرة الجديدة بصفة عامة.
- قرب المدينة من العاصمة الإدارية الجديدة للدولة يزيد من القيمة الاستثمارية للمشروع.
- التجمع الخامس من المناطق المميزة سكنياً من حيث ارتفاع الدخل والطبيعة الديموجرافية للسكان كما أنها تتميز بقربها من المحاور الرئيسية للمدينة وتتميز بوجود الكمونات السكنية المميزة معمارياً وشارع التسعين أهم وأكبر شوارع التجمع الذي يقع بطول المحور المركزي لمدينة القاهرة الجديدة والذي يحوي مراكز مالية وإدارية وأنشطة تجارية تخدم المدينة.
- التجمع الخامس من أسرع المناطق من حيث معدل البناء ويتميز بتنوعه العمراني من الطرازات المختلفة.

مزايا المنطقة المحيطة والعقار المستهدف:

1. الموقع مخصصاً للاستخدام الإداري والتجاري.
2. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المشروع.
3. مراعاة الاشتراطات الفنية الخاصة بالخدمات البيئية ومواقف السيارات واللوحات الدعائية والعزل الحراري وكهرباء الطوارئ وخلافه.
4. التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويحقق الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

فتح الله فوزي



خدمات المنطقة المحيطة:

- الجامعات -

- 1- الجامعة الأمريكية بالقاهرة
- 2- الجامعة الألمانية
- 3- جامعة المستقبل
- 4- أكاديمية القاهرة الجديدة
- 5- الجامعة الكندية
- 6- أكاديمية الشرطة

- الأندية الرياضية والاجتماعية: -

- 1- نادي القاهرة الجديدة
- 2- نادي البنك المركزي
- 3- نادي بلاتينيوم
- 4- نادي بترو سيورت
- 5- نادي الزهور الرياضي
- 6- نادي وادي دجلة
- 7- نادي القطامية

- المراكز التجارية والإدارية الكبرى: -

- 1- كايرو فيستيفال سيتي
- 2- الداون تاون
- 3- بورتو نيو كايرو
- 4- Meeting Point
- 5- كونكورد بلازا
- 6- جاليري مون فالي
- 7- مول سبوت
- 8- بلاتينيوم
- 9- فالكون جروب
- 10- بلو كابينال

- المنتجعات والقرى الشهيرة: -

- 1- مدينة الرحاب
- 2- لانوفا فيستا
- 3- سيزونز
- 4- ماونتنت فيو
- 5- بلاجيو
- 6- ديار بارك
- 7- زيزينيا جاردنز
- 8- ماكسيم
- 9- الباثيو
- 10- كذا فيردي
- 11- كمبوند المصراوية
- 12- كمبوند القطامية هايتس
- 13- ليك فيو
- 14- ربيلا
- 15- لاند مارك
- 16- ميراج سيتي
- 17- كايرو فيستيفال
- 18- مون فالي

- المدارس: -

- 1- القاهرة التجريبية
- 2- مصر الدولية
- 3- مصر ٢٠٠٠
- 4- مودرن أكاديمي
- 5- ليسية بالزاك الدولي
- 6- كونكوريا الفرنسية
- 7- الإنجليزية الحديثة
- 8- الألمانية
- 9- الأمريكية الدولية

- البنوك: -

- 1- منطقة البنوك على شارع التسعين وداخل كايرو فيستيفال سيتي فروع لأغلب البنوك العاملة بمصر.

- المستشفيات: -

- 1- المستشفى الجوي التخصصي
- 2- مستشفى القاهرة الجديدة
- 3- مستشفى نسائم
- 4- مستشفى شفا



مصر الشرق الأوسط
Middle East Development Consultancy

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 تبعية 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 والتجاري فقط أي أنها تحقق اعلي وأفضل استخدام.

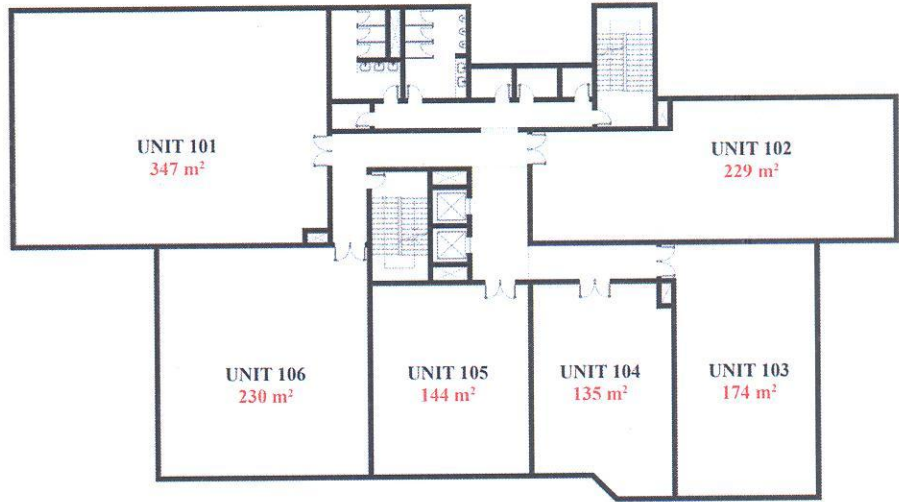
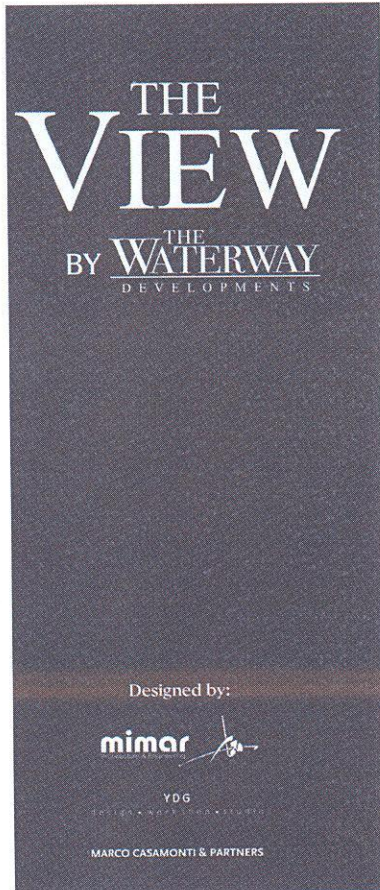
فتح الله فوزى



ثامناً: معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم

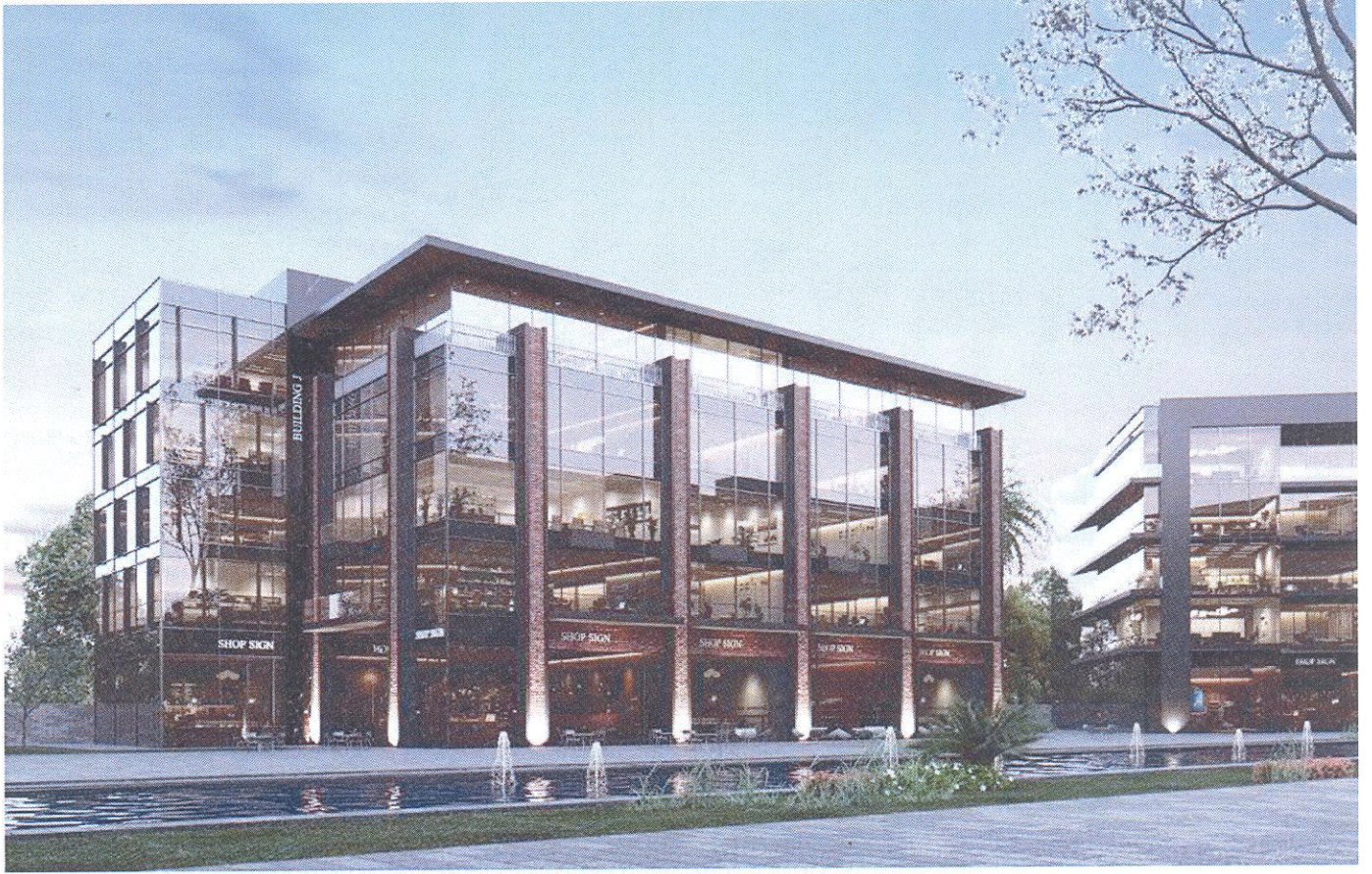
1. معاينة ووصف الوحدة موضوع التقييم

- الوحدات محل التقييم هي وحدات ادارية ضمن مشروع متكامل مزعم بإنشاءه لشركة ووتر واي بالقاهرة الجديدة وهو مشروع THE VIEW بالقاهرة الجديدة.
- المشروع تحت الانشاء حالياً.
- استلام المشروع في نهاية عام ٢٠٢٥ والوحدات تسلم Core&Shell متكامل الانظمة الامنية والايكتروميكانيكية.
- الوحدة ضمن مشروع إداري تجاري باسم (THE VIEW) وهو أحد مشروعات شركة ووتر واي للتطوير العمراني وهي إحدى الشركات المتميزة في مجال انشاء وادارة المشروعات التجارية والادارية.
- يحتوي المشروع علي عدد ١٣ مبني تجاري اداري .
- تقع الوحدة بالدور الأول بالمبني رقم J بمسطح اجمالي ١٤٤ م٢.
- يحتوي الدور الواحد بمبني J على ٦ وحدات ادارية.
- يخدم الدور عدد ٢ مصعد.



BUILDING J

FIRST FLOOR



التصميمات المعمارية للوحدة المستهدفة



تاسعاً: التقييم المالي للوحدة المستهدفة

1. 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 .
- يتم مقارنة المشروع بالمشروعات المثلثة بنفس المستوي مثل كايرو فيستيفال سيتي ووان ناينتي وجولدن جيت وارك وسنترال وسوديك .
- تم الحصول على أسعار بيع وحدات مشابهة في نفس المنطقة تمت خلال عام ٢٠٢٢ والجدول التالي يوضح أسعار ومواصفات هذه الوحدات:

البيان	العقار المستهدف	الوحدات المقارنة				
		٥	٤	٣	٢	١
العنوان	وحدة ادارية بمشروع THE VIEW	ميفيدا	جولدن جيت	مشروع سنترال	وان ناينتي	مول سوديك
المساحة	١٤٤	٢م ١٤٤	٢م ٨٥	٢م ١٧٢	٢م ١٣٥	٢م ٢٤٤
سعر البيع للمتر	--	١١٠٠٠ جنية/م ^٢	٩٥٠٠٠ جنية/م ^٢	٧٨٣٠٠ جنية/م ^٢	٩٢٥٠٠ جنية/م ^٢	٩٩٠٢٠ جنية/م ^٢
عمر العقار	تحت الانشاء	حديث	حديث	تحت الانشاء	حديث	حديث
الترخيص	اداري	اداري	اداري	اداري	اداري	اداري
توقيت البيع	الآن	الآن	الآن	الآن	الآن	الآن
المطل	شارع التسعين الجنوبي	واجهة أمامية	واجهة أمامية	واجهة أمامية	واجهة أمامية	واجهة أمامية
الموقع	متميز	متميز	متميز	متميز	متميز	متميز
الملكية	تمليك - تامة	تمليك - تامة	تمليك - تامة	تمليك - تامة	تمليك - تامة	تمليك - تامة
الدور	الاول	-	-	-	-	-
الحالة الإشائية	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة
التشطيب		نص تشطيب	نص تشطيب	سوبر لوكس	نص تشطيب	نص تشطيب
طريقة السداد	٢٠%مقدم والباقي علي ٤ سنوات	١٠%مقدم والباقي علي ٦ سنوات	١٠%مقدم والباقي علي ٧ سنوات	١٠%مقدم والباقي علي ٧ سنوات	١٠%مقدم والباقي علي ٦ سنوات	٢٠%مقدم والباقي علي ٤ سنوات

بحسب قيم الضبط للوحدات المقارنة وبحساب السعر المقارن لكل وحدة وبإعطاء وزن نسبي لكل وحدة مقارنة، فقد تم حساب القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة بأقساط ١٠% مقد والباقي علي ٦ سنوات هو ١١٠٠٠٠٠ جنية/م^٢ بحساب القيمة الحالية للأقساط باعتبار الفائدة البنكية ١٥% وجد الآتي: -

القيمة الحالية	معامل الخصم لفائدة ١٥%	القيمة - جنيه مصري / ٢م	الدفعة
١١٠٠٠	١	١١٠٠٠	دفعة مقدمة ١٠%
١٤٣٤٨,٤	٠,٨٦٩٦	١٦٥٠٠	القسط الاول بعد ١ سنة
١٢٤٧٥,٦٥	٠,٧٥٦١	١٦٥٠٠	القسط الثاني بعد سنتين
١٠٨٤٨,٧٥	٠,٦٥٧٥	١٦٥٠٠	القسط الثالث بعد ٣ سنوات
٩٤٣٤,٧	٠,٥٧١٨	١٦٥٠٠	القسط الرابع بعد ٤ سنوات
٨٢٠٣,٨	٠,٤٩٧٢	١٦٥٠٠	القسط الخامس بعد ٥ سنوات
٧١٣٢,٩٥	٠,٤٣٢٣	١٦٥٠٠	القسط السادس بعد ٦ سنوات
٧٣٤٤٤,٢٥		١١٠٠٠٠	الاجمالي
٧٣٥٠٠ جنيه			اجمالي القيمة الحالية للأقساط - قيمة المتر المسطح نقدي

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيوع المقارنة هي (٧٣٥٠٠ جنيهاً / ٢م) نقدي
القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيوع المقارنة هي (١١٠٠٠٠ جنيهاً / ٢م) في حالة الدفع ١٠ % مقدم والباقي على ٦ سنوات

عاشراً: توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة

1- 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 البيوع المقارنة	١٠٠%	٧٣٥٠٠	٧٣٥٠٠
الإجمالي		٧٣٥٠٠ جنيه مصري / ٢م	
فقط وقدرة ثلاثة وسبعون ألف وخمسمائة جنيه مصري لا غير للمتر المسطح نقداً			
بقيمة (٧٣٥٠٠) جنيه مصري / ٢م نقدي			

علماً بأن هذا السعر للدفع نقدي طبقاً لاشتراطات القيمة المأمولة وفي حالة الدفع ١٠ % مقدم والباقي على ٦ سنوات تكون القيمة المأمولة للمتر المسطح هي (١١٠٠٠٠ جنيهاً / ٢م) لا غير

الحادي عشر: شهادة خبير التقييم

نشهد نحن شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري: -

- 1- أن التقييم تم أدائه والتقرير 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 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 الوحدتين 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/ 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): - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٢/١١/٢١

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): - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١١/١٦

تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١

فتح الله فوزي

