

السادة / بورصة الأوراق المالية

الموضوع / دراسة بالسعر العادل للأصل المراد بيعه

تحية طيبة وبعد،،،

مرسل لسيادتكم دراسة بالسعر العادل للأصل المراد بيعه وهو عبارة عن
وهو عبارة عن الوحدة الادارية رقم (05-02-05) - مبني رقم (05)
المقام على جزء من البلوك رقم (2) في مشروع

(EASTOWN DISTRICT NEW CAIRO-EDNC)

(سوريل) - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.....

مسئول علاقات المستثمرين

التاريخ: 2023/08/08

حمدي محمد صالح بخيت





تقرير حقائق مكتشفه

السادة/ اعضاء مجلس الادارة الشركة المصرية العربية ثمار لتداول الاوراق المالية

EAC والوساطة فى السندات

(شركة مساهمة مصرية)

قمنا باداء الاجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة ادناه والمتصلة بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لا حساب القيمة السوقية للوحدة الادارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن اصدار المعايير المصرية للتقييم العقارى للقيمة السوقية لوحدة الادارية في .

كما هو وارد بالصفحة رقم ١٨ بتقرير تقييم الوحدة المعدة بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقارى المؤرخ فى ٧ اغسطس ٢٠٢٣ .

وقد قمنا بمهمتنا طبقا لمعيار المراجعة المصرى رقم ٤٤٠٠ لمهام الخدمات ذات الصلة الذى يسرى على مهام تنفيذ اجراءات متفق عليها

وقد قمنا باداء الاجراءات فقط لمساعدتكم بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لا حساب القيمة السوقية للوحدة الادارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن اصدار المعايير المصرية للتقييم العقارى وفقا للبيانات الواردة بتقرير التقييم المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقارى المؤرخ بتاريخ ٧ اغسطس ٢٠٢٣ .

وهذه الاجراءات يمكن تلخيصها فى الاتى :

١ - الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقارى المؤرخ فى ٧ اغسطس ٢٠٢٣ والخاص بعملية تقييم الاصل الذى سيتم بيعه والمتضمن احتساب القيمة السوقية للوحدة محل التقييم .

٢ - التحقق من صحة العملية الحسابية للنتائج والارقام الواردة بالتقرير فقط طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لا احتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية للمتر المسطح باجمالى (١٣,٧٢٣,٤٧٩ جنيه مصرى / م٢) نقدا بناء على طرق التقييم الثلاث المستخدمة فى التقرير المذكور وهى طريقة اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة حساب

التكلفة بترجيح ١٠% وطريقة اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة البيوع المقارنة بترجيح ٨٠% وطريقة اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة راسماله الدخل ١٠% وفقا للجدول التالى والوارد بالصفحة رقم (١٨) من التقرير المشار اليه :

الطريقة	النسبة	القيمة	الحصة
اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة حساب التكلفة	١٠%	١٣,٤١٩,٦٠٠	١,٣٤١,٩٦٠
اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة البيوع المقارنة بترجيح	٨٠%	١٤,٣١٠,٠٠٠	١١,٤٤٨,٠٠٠
اجمالى القيمة السوقية للوحدة بطريقة راسماله الدخل	١٠%	٩,٣٣٥,١٨٦	٩٣٣,٥١٩
اجمالى القيمة السوقية للوحدة على وضعه الحالى بعد توفيق النتائج			<u>١٣,٧٢٣,٤٧٩</u>

وفيما يلي بيان بم اكتشافه

أ - تم الحصول على تقرير شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٧ اغسطس ٢٠٢٣ والخاص بعملية تقييم الاصل الذي يتوقع بيعه

ب - تم التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية وفقا للجدول الوارد بالصفحة (١٨) من التقرير المشار اليه ووجدت صحيحة

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

حيث ان الاجراءات الواردة اعلاه لاتمثل عملية مراجعة ولا فحص محدود يتطلب استنتاجا كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية لذا فان هذا التقرير يقتصر في الشكل والمضمون على الحقائق التي تم التوصل اليها نتيجة الاجراءات المتفق عليها معكم بشأن التأكد من صحة العمليات الحسابية طبقا لاسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للوحدة الادارية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس الادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ المشار اليها عالية وفقا لتقرير تقييم الوحدة المعد بواسطة شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري المؤرخ في ٧ اغسطس ٢٠٢٣ ومن ثم كان يمكن التوصل الى نتائج اخرى اذا قمنا باداء عملية مراجعة او فحص محدود كما هي معرفة بمعايير المراجعة المصرية .

تم اعداد تقريرنا هذا من اجل الغرض الموضح في الفقرة الاولى من هذا التقرير وليس معد لاستخدام لاي غرض اخر وغير مسموح بتوزيعه على ايه افراد اخرى بخلاف البورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية.

المعزawy

عرفات محمد عبد السلام المعزawy

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو الاتحاد العام للمحاسبين والمراجعين العرب

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ١٢٤

سجل البنك المركزي المصري ٦٠١

س . م . م . ٨٩٩٠



القاهرة ٨ أغسطس ٢٠٢٣

السادة الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية

السيد الأستاذ الفاضل / العضو المنتدب

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: تقرير تقييم للوحدة الادارية رقم (٠٥-٠٢-٠٥) - مبني رقم (٠٥) المقام على جزء من البلوك رقم

(٢) في مشروع (EASTOWNDISTRICTNEWCAIRO-EDNC) (سوريل)-القاهرة 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:

القيمة السوقية للوحدة المستهدفة هي (١٣,٧٢٣,٤٧٩)

فقط وقدرة ثلاثة عشرو مليون وسبعمان وثلاثة وعشرون ألف وأربعمائة وتسعة وسبعون جنيهاً مصرياً

(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): - ٢٠٢٣/٨/٢

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٣/٨/٢

تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٣/٨/٧

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): - ٢٠٢٣/٨/٢

تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٣/٨/٢

تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٣/٨/٧

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

مهندس استشاري- خبير تقييم عقاري

٧ أغسطس ٢٠٢٣

فتح الله فوزي

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
٨	..... دراسة سوق العقار	خامساً
١١	..... أسس ومعايير التقييم للأرض والمباني	سادساً
١١	..... تحليل أعلى وأفضل استخدام	سابعاً
١٢	..... معاينة ووصف الأرض المستهدفة لموضوع التقييم	ثامناً
١٤	..... تحديد قيمة الأرض	تاسعاً
١٥	..... التقييم المالي للأرض المستهدفة	عاشراً
١٥	..... 1- طريقة حساب التكلفة	
١٦	..... 2- طريقة البيوع السابقة	
١٧	..... 3- طريقة رأسمالة الدخل	
١٨	..... توفيق النتائج	الحادي عشر
١٩	..... شهادة خبير التقييم	الثاني عشر
٢١	..... صور من واقع المعاينة الميدانية	الثالث عشر
٢٣	..... مؤهلات الخبير	الرابع عشر

أولاً: ملخص تقرير تقييم عقارى

تم إعداد هذا التقرير لتحديد القيمة السوقية للوحدة الادارية رقم (٠٥-٠٢-٠٥) - مبني رقم (٠٥) المقام على جزء من البلوك رقم (٢) في مشروع (EASTOWNDISTRICTNEWCAIRO-EDNC) (سوريل) - القاهرة الجديدة، والكائن في القطعة رقم ١٦ بالامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية بقطاع الاندلس - شرق مدينة القاهرة الجديدة على شارع التسعين الجنوبي بجوار الجامعة الامريكية مباشرة - القاهرة الجديدة.

- 1- العميل: الشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية
- 2- مالك العقار: شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)
- 3- عنوان العقار: القطعة رقم ١٦ بالامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية بقطاع الاندلس - شرق مدينة القاهرة الجديدة على شارع التسعين الجنوبي بجوار الجامعة الامريكية مباشرة- القاهرة الجديدة
- 4- نوع العقار: إداري
- 5- الوحدة المستهدفة: وحدات ادارية
- 6- نوع التقرير: سردي متكامل
- 7- تاريخ المعاينة: ٢٠٢٣/٨/٢
- 8- تاريخ تقديم التقرير للعميل: ٢٠٢٣/٨/٧
- 9- القيمة السوقية للوحدة: -

القيمة السوقية للوحدة المستهدفة هي (١٣,٧٢٣,٤٧٩)

فقط وقدرة ثلاثة عشرو مليون وسبعمائة وثلاثة وعشرون الف وأربعمائة وتسعة وسبعون جنيهاً مصرياً

(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



ثانياً: محددات وفروض التقرير

- 1- موضوع التقرير هو تحديد القيمة السوقية للوحدات الادارية رقم (٠٥-٠٢-٠٥) - مبني رقم (٠٥) المقام على جزء من البلوك رقم (٢) في مشروع (EASTOWNDISTRICTNEWCAIRO-EDNC) (سوريل) - القاهرة الجديدة والكائن في القطعة رقم ١٦ بالامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية بقطاع الاندلس - شرق مدينة القاهرة الجديدة على شارع التسعين الجنوبي بجوار الجامعة الامريكية مباشرة- القاهرة الجديدة ولا يجوز استخدام أية فرضية أو استنتاجات مذكورة بهذا التقرير على أية حالة مشابهة أو مماثلة للوحدة موضوع التقييم.
- 2- قمنا بالاطلاع على صورة العقد الابتدائي للوحدة.
- 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 وجدول 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 للعقار المستهدف في تاريخ التقييم والتي يمكن أن يغلها العقار 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 الأربعاء الموافق ٢٠٢٣/٨/٢ قمت أنا المهندس الاستشاري وخبير التقييم العقاري / محمد عبد الرحمن أحمد مع طاقم المساعدين بالمكتب الاستشاري بإجراء المعاينات على الطبيعة للموقع موضوع التقييم علماً بأنها تقع بشوارع التسعين الجنوبي بجوار الجامعة الأمريكية - القاهرة الجديدة.



4- الوصف القانوني للعقار

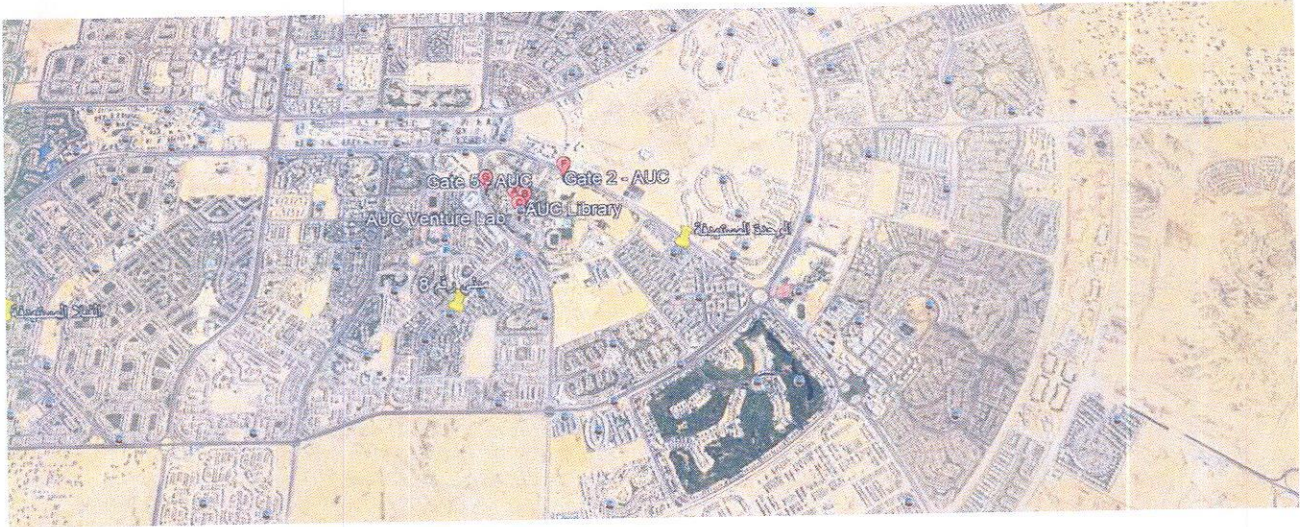
الوحدات المستهدفة هي وحدة بالدور الثاني في المبني رقم ٥ في المشروع المملوك لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل) والكائن في القطعة رقم ١٦ بالامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية بقطاع الاندلس- شرق مدينة القاهرة الجديدة على شارع التسعين الجنوبي بجوار الجامعة الامريكية مباشرة- القاهرة الجديدة بمسطح اجمالي للوحدة حوالي (٢م١٥٩) والارض محددة بالحدود التالية: -

الحد البحري: شارع التسعين الجنوبي

الحد الشرقي: طريق النوادي

الحد القبلي: طريق

الحد الغربي: طريق ثم الجامعة الامريكية



شكل رقم ١ الموقع العام للعقار من واقع الاقمار الصناعية



شكل رقم ٢ الموقع العام للعقار من واقع الاقمار الصناعية



شكل رقم ٣ الموقع العام للوحدة المستهدفة

5- مالك العقار ونوع الملكية

الوحدة الادارية مملوكة للشركة المصرية العربية (ثمار) لتداول الاوراق المالية بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ٢٠١٨/٣/٢٣ مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل).

6- صحة المستندات

قمنا بالاطلاع على صور المستندات التالية: -

عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ٢٠١٨/٣/٢٣ مع شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل).

7- تراخيص المباني

لم ترد لنا اي من تراخيص البناء.

تم اعتماد مخطط مدينة إيستاون بموجب القرار الوزاري رقم ٤٠٤ المؤرخ ٢٣/١٠/٢٠٠٨ والمقسمة الي قطع أراضي متعددة الاستخدامات يقع ضمن مفرداتها المشروع المعروف (EASTOWN DISTRICT NEW CAIRO – EDNC).

رابعاً: توافق التقييم مع المعايير المصرية للتقييم العقاري

1- نوعية التقييم

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

- طريقة حساب التكلفة

- طريقة البيوع المثلثة

- طريقة رأسمالة الدخل

وحيث تم تطبيق الطرق الثلاثة فإن هذا التقييم يعتبر تقييماً متكاملًا.

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 بالمحور الرئيسي بشارع التسعين الجنوبي بجوار الجامعة الأمريكية.
- تقع مدينة القاهرة الجديدة في محافظة القاهرة وهي من أكبر المدن الجديدة بها وتقدر 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.
- تقع مدينة القاهرة الجديدة في القوس الشرقي للقاهرة شرق الطريق الدائري في المسافة المحصورة بين طريق القاهرة - السويس الصحراوي وطريق القاهرة - العين السخنة الصحراوي وتعتبر أقرب المدن للقاهرة.
- التجمع الخامس من المناطق المميزة سكنياً من حيث ارتفاع الدخل والطبيعة الديموجرافية للسكان كما أنها تتميز بقربها من المحاور الرئيسية للمدينة وتتميز بوجود الكمبوندات 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.
- المنطقة يوجد طلب كبير على الوحدات الإدارية بها.

مزايا المنطقة المحيطة والعقار المستهدف:

- 1- الموقع عبارة عن مجتمع عمراني متكامل بموجب القرار الوزاري رقم ٤٠٤ بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٠٨ وبه البلوك رقم (٢) عبارة عن عدد ٨ مباني ادارية على مسطح ارض ٣٥٦٨٠ م٢ مخصص للاستخدام الاداري فقط.
- 2- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المجمع الإداري.
- 3- مراعاة الأشترطات الفنية الخاصة بالخدمات البيئية ومواقف السيارات واللوحات الدعائية والعزل الحراري وكهرباء الطوارئ وخلافه.
- 4- التصميم المعماري للمركز الاداري متميزاً ويحقق الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- 5- تعتبر شركة سوريل من أشهر الشركات العاملة في مجال انشاء وادارة المجتمعات العمرانية المتكاملة في مصر حالياً.

عيوب الوحدات المستهدفة:

- 1- التركيز على شريحة مستهدفة قليلة نسبياً.

خدمات المنطقة المحيطة:

الجامعات: -

١. الجامعة الأمريكية بالقاهرة
٢. الجامعة الألمانية
٣. جامعة المستقبل
٤. أكاديمية القاهرة الجديدة
٥. الجامعة الكندية
٦. أكاديمية الشرطة

الأندية الرياضية والاجتماعية: -

١. نادي القاهرة الجديدة
٢. نادي البنك المركزي
٣. نادي بلاتينيوم
٤. نادي بترو سبورت
٥. نادي الزهور الرياضي
٦. نادي وادي دجلة
٧. نادي القطامية

المراكز التجارية والإدارية الكبرى: -

١. كايرو فيستيفال سيتي
٢. الداون تاون
٣. بورتو نيو كايرو
٤. Meeting Point
٥. كونكورد بلازا
٦. جاليري مون فالي
٧. مول سبوت
٨. بلاتينيوم
٩. فالكون جروب
١٠. بلو كاييتال

المنتجات والقرى الشهيرة: -

١. مدينة الرحاب
٢. لانوفا فيستا
٣. سيزونز
٤. ماونتن فيو
٥. بلاجيو
٦. ديار بارك
٧. زيزينيا جاردنز
٨. ماكسيم
٩. الباثيو
١٠. كذا فيردي
١١. كمبوند المصراوية
١٢. كمبوند القطامية هاييتس
١٣. ليك فيو
١٤. أربيلا
١٥. لاند مارك
١٦. ميراج سيتي
١٧. كايرو فيستيفال
١٨. مون فالي

المدارس: -

١. القاهرة التجريبية
٢. مصر الدولية
٣. مصر ٢٠٠٠
٤. مودرن أكاديمي
٥. ليسية بالزاك الدولي
٦. كونكوريا الفرنسية
٧. الإنجليزية الحديثة
٨. الألمانية
٩. الأمريكية الدولية

البنوك: -

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

المستشفيات: -

١. المستشفى الجوي التخصصي.
٢. مستشفى القاهرة الجديدة.
٣. مستشفى نساييم.
٤. مستشفى شفا.

المطاعم / مقرات لكبرى الشركات / محطات التموين بمركز المدينة وشارع التسعين.



سادساً: أسس ومعايير التقييم للأرض والمباني

- كمية العرض والطلب (آليات السوق المتغيرة).
- الموقع ونسبة التميز.
- القدرة على المنافسة.
- الاستعمال والاستغلال.
- المخاطر.
- 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 أي أنها تحقق اعلي وأفضل استخدام.



ثامناً: معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم

1- معاينة ووصف العقار موضوع التقييم

- الوحدات محل التقييم هي وحدات ادارية ضمن مشروع متكامل ملك شركة سوريل بالقاهرة الجديدة وهو مشروع ايست تاون القاهرة الجديدة.
- المشروع مكتمل الانشاءات ويعمل حالياً كما هو موضح بالصور من واقع الطبيعة.
- الوحدة من الداخل على الخرسانة والطوب.
- المشروع مكون من بدروم بكامل المسطح + دور ارضي + 4 أدوار متكررة.
- الواجهات الخارجية من الواح سابقة التجهيز وحوائط زجاجية ذات زجاج مزدوج.
- المداخل الرئيسية للمباني الادارية ارضيات وحوائط بكسوات من الرخام والجرانيت والاسقف تشكيلات من الالواح الجبسية.
- ابواب الوحدة من الخارج من الخشب.
- المباني مجهزة بسخانات مياه مركزية.
- المباني مغطاة بالكامل بشبكة اطفاء حريق تلقائية وبكرات خراطيم اطفاء الحريق.
- المباني مزودة بخزان مياه مركزي لمياه الحريق وطلمبات خاصة بنظام اطفاء الحريق.
- المباني مزودة بنظام تكييف مركزي.
- المباني مزودة بمولد كهربائي ونظام المراقبة التلفزيونية وانذار الحريق وضاءة الطوارئ في الممرات والاماكن العامة.
- الوحدة يخصصها حق انتفاع لعدد 1 سيارة بالجراج.

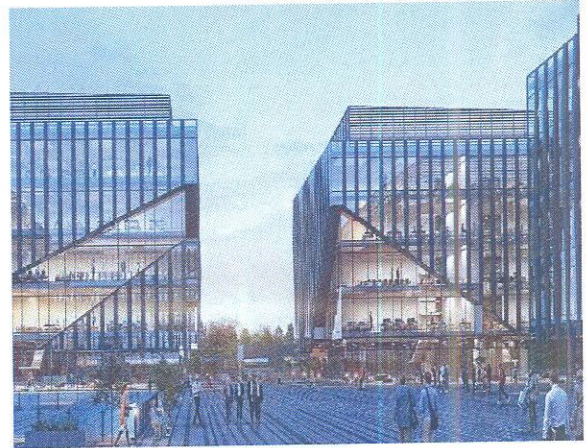


المخطط العام للمباني الادارية وبها المبني رقم ٥ به
الوحدات المستهدفة

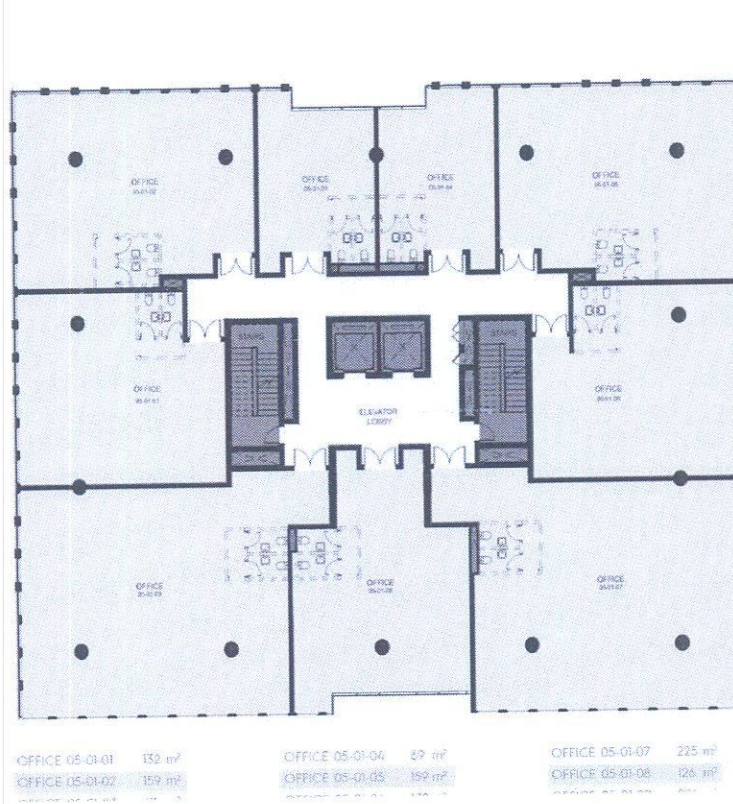
المخطط العام للمشروع بالكامل



تصميم المباني من الخارج



تصميم المباني من الخارج



التصميم المعماري للأدوار المتكررة للمبنى رقم ٥



تاسعاً: تحديد قيمة الأرض

- تم عمل دراسة أولية على أسعار البيع بمنطقة السوق وبالمسح الميداني لمنطقة السوق واتجاهات العرض والطلب في السوق ودراسة اشتراطات البناء بمنطقة التجمع الخامس وتحليل ودراسة تلك البيانات وعمل الضبط اللازم لها تم التوصل إلى أن القيمة الأكثر احتمالاً لمتر الأرض هي ٨٠٠٠٠٠ جنيه/م^٢.
- إجمالي مساحة الوحدة هو (٢١٥٩م^٢).
- نسبة البناء ٣٠% بدروم + ارضي + ٤ أدوار متكررة وباعتبار البدروم له حصة في الارض اي ان البناء لكامل المبني على ١,٨ من الأرض.
- وبالتالي فان نصيب المتر المسطح من الوحدة من الارض = $1,8/1 = 0,56$ م^٢.
- اي ان حصة المتر المسطح من المباني من ارض المبني = $0,56 \times 800000 = 448000$ جنيه مصري / م^٢ = ٤٤٨٠٠٠ جنيه مصري / م^٢ من الوحدة.



عاشراً: التقييم المالي للأرض 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.

البيان	اجمالي المساحة - م ^٢	تكلفة المتر - جنيه مصري	اجمالي التكلفة - جنيه مصري
اجمالي مسطحات البناء شامل كافة الانظمة والتشطيبات بالمبني	١٥٩	٣٠,٠٠٠	٤,٧٧٠,٠٠٠
اجمالي التكلفة			
هامش ربح المستثمر (٢٠% من إجمالي التكلفة)			٩٥٤,٠٠٠
اجمالي التكلفة شاملاً هامش ربح المستثمر (٢٠% من إجمالي التكلفة)			٥,٧٢٤,٠٠٠
تكلفة اعمال التصميمات والاشراف على التنفيذ واستخراج تراخيص البناء (١٠ %) من اجمالي التكلفة			٥٧٢,٤٠٠
اجمالي التكلفة شاملاً كافة ما سبق			٦,٢٩٦,٤٠٠
قيمة الإهلاك القابل للإصلاح			
العمر الحالي الفعال	٠	سنة	
العمر الاقتصادي للمبني	٦٠	سنة	
قيمة الإهلاك الغير قابل للإصلاح			-
قيمة الإهلاك الكلي			-
القيمة السوقية الإجمالية للإنشاءات بعد خصم الإهلاكات			٦,٢٩٦,٤٠٠
القيمة السوقية للأرض			٧,١٢٣,٢٠٠
اجمالي القيمة السوقية الحالية لكامل الارض والمباني - طبقاً لطريقة التكلفة			١٣,٤١٩,٦٠٠
فقط وقدرة ثلاثة عشر مليون وأربعمائة وتسعة عشر ألف وستمائة جنيهاً لا غير			

أي أن القيمة السوقية للوحدة المستهدفة بطريقة حساب التكلفة هي (١٣,٤١٩,٦٠٠) فقط وقدرة ثلاثة عشر مليون وأربعمائة وتسعة عشر ألف وستمائة جنيهاً 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.
- وقد تم الحصول على أسعار بيع وحدات مشابهة في نفس المنطقة تمت خلال عام ٢٠٢٣ والجدول التالي يوضح أسعار ومواصفات هذه الوحدات: -

المقارن ٤	المقارن ٣	المقارن ٢	المقارن ١	العقار المستهدف	البيانات
مكتب اداري للبيع ايستاون ديستريكت	مكتب اداري للبيع ايستاون ديستريكت	مكتب اداري للبيع ايستاون ديستريكت	مكتب اداري بسوديك - القاهرة الجديدة	القطعة رقم ١٦ على شارع التسعين الجنوبي بجوار الجامعة الامريكية مباشرة - القاهرة الجديدة	العنوان
نفس المنطقة				--	القرب من العقار المستهدف
٩٠٠٠٠	١٢٣٢٣٩	٩٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	مطلوب	القيمة السوقية (جنيه / م٢)
اداري					الاستخدام
٢م ١٥٩	٢م ١٤٢	٢م ١٥٤	٢م ١٦٠	٢م ١٥٩	المساحة م٢
الرابع	-	-	الثاني	الارضي والميزانين	الدور
نصف تشطيب	كامل تشطيب	-	كامل تشطيب	بدون التشطيب	التشطيب
نقدي	نقدي	نقدي	نقدي	نقدي	طريقة الدفع
معروض	معروض	معروض	معروض	-	توقيت البيع
مزدحم					المكان
غربي	غربي	غربي	شرقي	شرقي	المطل

- وبحساب قيم الضبط للوحدات المقارنة من حيث وجود تشطيب من عدم وجوده ومن حيث المساحة والموقع وبحساب السعر المقارن لكل وحدة وبإعطاء وزن نسبي لكل وحدة مقارنة فقد تم حساب المتر المسطح للوحدة هي ٩٠٠٠٠ جنية / م٢.

أي أن القيمة السوقية للوحدة المستهدفة بطريقة البيوع السابقة هي (١٤,٣١٠,٠٠٠) فقط وقدرة أربعة عشر مليون وثلاثمائة وعشر الف جنيهاً لا غير

3- طريقة رأسمالة الدخل

- تعتمد هذه الطريقة على حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم على مدار ما تبقي من عمرة الاقتصادي المتوقع وبسعر خصم جاذب للاستثمارات في وقت التقييم.

البيانات الأساسية لطريقة الرسملة					
العمر الاقتصادي	٦٠	سنة	نسبة الفائدة البنكية	١٨%	
العمر الحالي الفعال	٠	سنة	معدل استرداد رأس المال	١,٧%	
العمر المتبقى	٦٠	سنة	معامل الرأسمالة	١٩,٧%	
نسبة مصروفات التشغيل وخسائر نسب الإشغال	١٠%				
اجمالي مسطح الوحدة	١٥٩				
مسطح مباني العقار القابلة للتأجير		٢م	مساحة الارض		٢م
الحسابات					
متوسط القيمة الايجارية الشهرية للمتر المسطح .			١,٠٠٠	جنيه / م	٢م
اجمالي القيمة الايجارية الشهرية للوحدة .			١٥٩,٠٠٠	جنيه مصري	
اجمالي القيمة الايجارية السنوية للمبني بالكامل			١,٩٠٨,٠٠٠	جنيه / م	٢م
خسائر عدم الاشغال ومصاريف الصيانة ١٠%			١٩٠,٨٠٠	جنيه مصري	
الدخل الصافي الفعال			١,٧١٧,٢٠٠	جنيه مصري	
قيمة الارض مساحة الوحدة ١٥٩ م ^٢ يخص المتر ٠,٥٦ م من الارض	٨٩	م ^٢	٧,١٢٣,٢٠٠	جنيه مصري	٢م
العائد على الارض			١,٢٨٢,١٧٦	جنيه مصري	
العائد على المباني			٤٣٥,٠٢٤	جنيه مصري	
قيمة المباني			٢,٢١١,٩٨٦	جنيه مصري	
اجمالي القيمة السوقية الحالية لأرض ومباني الوحدة المستهدفة - طبقاً لطريقة الراسمالة			٩,٣٣٥,١٨٦	جنيه مصري	
فقط وقدرة تسعة مليون وثلاثمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وستة وثمانون جنيهاً لا غير					

أي أن القيمة السوقية للوحدات المستهدفة بطريقة رأسمالة الدخل هي (٩,٣٣٥,١٨٦) فقط وقدرة تسعة مليون وثلاثمائة وخمسة وثلاثون الف ومائة وستة وثمانون جنيهاً لا غير

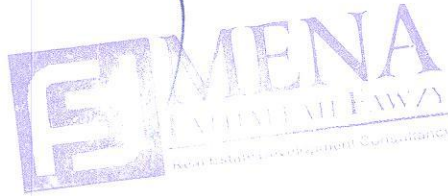
الحادي عشر: توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة

- 1- طريقة التكلفة مناسبة.
- 2- طريقة مقارنة البيوع المثيلة أكثر تعبيراً عن السوق في منطقة العقار لاعتمادها على معلومات وأسعار وتغيرات اقتصادية قائمة بالفعل قبل وقت الدراسة.
- 3- طريقة الرأسمالة تعتمد توقعات لمعدل الرأسمالة.
فإنه يتم ضبط السعر وتوفيق النتائج كما يلي:

الطريقة	الوزن النسبي	القيمة	الحصة
إجمالي القيمة السوقية للوحدة بطريقة حساب التكلفة	١٠%	١٣,٤١٩,٦٠٠	١,٣٤١,٩٦٠
إجمالي القيمة السوقية للوحدة بطريقة البيوع المقارنة	٨٠%	١٤,٣١٠,٠٠٠	١١,٤٤٨,٠٠٠
إجمالي القيمة السوقية للوحدة بطريقة رأسماله الدخل	١٠%	٩,٣٣٥,١٨٦	٩٣٣,٥١٩
إجمالي القيمة السوقية للوحدة على وضعه الحالي بعد توفيق النتائج		١٣,٧٢٣,٤٧٩	
إجمالي القيمة السوقية الحالية للوحدة المستهدفة		١٣,٧٢٣,٤٧٩	
فقط وقدرة ثلاثة عشر مليون وسبع مائة وثلاثة وعشرون ألف وأربعمائة وتسعة وسبعون جنيهاً مصرياً			

أي أن القيمة السوقية للوحدة المستهدفة هي (١٣,٧٢٣,٤٧٩) فقط وقدرة ثلاثة عشر مليون وسبع مائة وثلاثة وعشرون ألف وأربعمائة وتسعة وسبعون جنيهاً مصرياً

(حساسية التقييم +/- ١٠%)



الثاني عشر: شهادة خبير التقييم

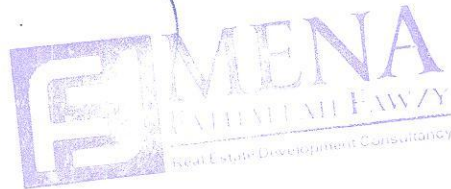
نشهد نحن شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري: -

- 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 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 فان 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 على 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.

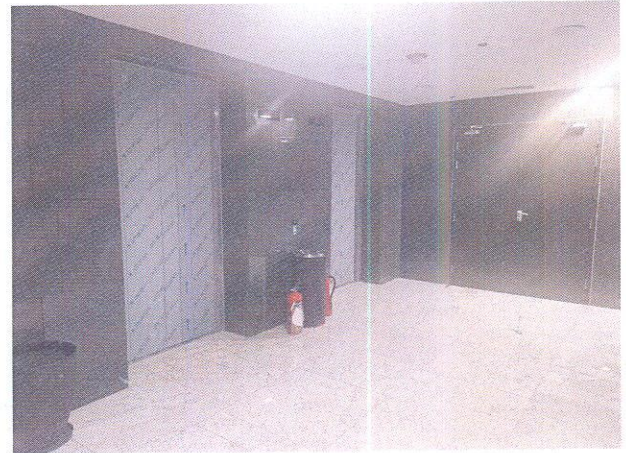
معد التقرير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي
 الخبير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي
 رقم سجل الخبراء: - ١٨١
 تاريخ الترخيص: - ٢٠١٣/٥/١٩
 تاريخ الانتهاء: - ٢٠٢٥/٥/١٩
 تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٣/٨/٢
 تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٣/٨/٢
 تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٣/٨/٧

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): - ٢٠٢٣/٨/٢
 تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٣/٨/٢
 تاريخ صدور التقرير: - ٢٠٢٣/٨/٧



الثالث عشر: صور من واقع المعاينة الميدانية





A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a few trailing lines.