

**تقرير حقائق مكتشفة  
من تطبيق إجراءات متفق عليها  
بشأن تقرير التقييم العقاري الصادر لتحديد القيمة السوقية  
لأرض بمنطقة مسطرد - ترعة الإسماعيلية المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م.  
الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها**

إلى السادة/ شركة النصر للأعمال المدنية- شركة مساهمة مصرية

**المقدمة**

بناء على طلب شركة النصر للأعمال المدنية - شركة مساهمة مصرية، قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها والمذكورة أدناه والمتصلة بإصدار تقرير حقائق مكتشفة بشأن تقرير التقييم العقاري الصادر لتحديد القيمة السوقية لأرض بمنطقة مسطرد - ترعة الإسماعيلية المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية - ش.م.م. والمعد بواسطة الشركة الهندسية لتقييم الأصول العقارية - خبير تقييم عقاري - والمؤرخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢ والمشار إليها فيما بعد " بتقرير تحديد القيمة السوقية لأرض بمنطقة مسطرد - ترعة الإسماعيلية المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية" والمرفقة بهذا التقرير.

وقد قمنا بمهمتنا طبقاً للمعيار المصري لمهام الخدمات ذات الصلة رقم (٤٤٠٠) الذي يسرى على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها، وهذا من خلال أداء الإجراءات المتفق عليها معكم فقط لمساعدتكم على تقديم نتائجها إلى البورصة المصرية ومرفق بها التقرير المشار إليه أعلاه، وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها في الآتي:

١- الاطلاع على محضر مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢ بخصوص بيع قطعة الأرض المملوكة للشركة بمنطقة مسطرد.

٢- الاطلاع على تقرير التقييم العقاري الصادر لتحديد القيمة السوقية لأرض بمنطقة مسطرد - ترعة الإسماعيلية - المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية معتمدة من الشركة الهندسية لتقييم الأصول العقارية والمؤرخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢.

٣- الاطلاع على مستندات الملكية للأرض محل التقييم موضحة بها (موقع الأرض، المساحة، مواصفات الأرض).

٤- الاطلاع على الطرق المستخدمة لتحديد القيمة السوقية للأرض المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية والمدرجة بتقرير التقييم العقاري المعتمد من الشركة الهندسية لتقييم الأصول العقارية - خبير تقييم عقاري - لتحديد القيمة السوقية لأرض بمنطقة مسطرد - ترعة الإسماعيلية بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢.

وفيما يلي بيان بنتائج الاختبارات عاليه:

١. فيما يتعلق بالإجراء رقم (١): بالاطلاع على قرار مجلس الإدارة رقم ٣٢ بمحضر اجتماع مجلس الإدارة رقم (٦) المنعقد بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٢، تبين لنا الموافقة على السير في إجراءات بيع قطعة الأرض المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية بمنطقة مسطرد مع تحديث السعر بالزيادة في ضوء متغيرات الأسعار الحالية.

لعمري

٢. فيما يتعلق بالإجراءات رقمي (٤،٢): بالاطلاع على صورة تقرير التقييم العقاري الصادر لتحديد القيمة السوقية لأرض بمنطقة مسطرد - ترعة الإسماعيلية المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية والمؤرخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢، تبين لنا ان المقيم هو الشركة الهندسية لتقييم الأصول العقارية - خبير تقييم عقاري وذلك لتحديد القيمة السوقية للأرض المشار إليها أعلاه، كما تبين لنا أن المقيم قد طبق ثلاث طرق لتحديد القيمة السوقية للأرض المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية والمدرجة بذلك التقرير والمؤرخ في فغ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢، وتتلخص الطرق الثلاثة بنتائجهم فيما يلي:

سعر البيع للمتر للأرض محل التقييم بالجنيه المصري	البيان بحسب الاشتراطات البنائية الجديدة
٨,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ثمانية آلاف جنيه مصري) للمتر المسطح.	حالة (١): الرخصة الممنوحة لشركات حكومية
٧,٠٠٠ جنيه مصري (فقط سبعة آلاف جنيه مصري) للمتر المسطح.	حالة (٢): الرخصة الممنوحة للأفراد
٦,٥٠٠ جنيه مصري (فقط ستة آلاف وخمسمائة جنيه مصري) للمتر المسطح.	حالة (٣): التقييم على أساس رخصة صناعي

وقد أسفر تقرير التقييم العقاري عن تحديد القيمة السوقية لأرض منطقة مسطرد - ترعة الإسماعيلية المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية بالبند ثالثاً من التقرير سالف الذكر عن قيمة تبلغ ٦,٥٠٠ جنيه مصري لمتر الأرض في حالة البيع على أساس الرخصة السارية (استخدام صناعي)، وذلك بحسب قيم ضبط الوحدات المقارنة وبحسب السعر المقارن لكل وحدة وبإعطاء وزن نسبي لكل وحدة مقارنة وكذلك حساب أوزان الأجزاء غير التجارية ونسبة الميزانين.

٣. فيما يتعلق بالإجراء رقم (٣): تم مطابقة مستندات الملكية للأرض المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية محل التقييم موضحاً بها (موقع الأرض، المساحة، مواصفات الأرض) ومطابقتها مع تقرير التقييم العقاري الصادر لتحديد القيمة السوقية للأرض المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية المشار إليها أعلاه بالإجراء رقم (١) ووجدت مطابقة.

وحيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة تتطلب رايًا ولا فحصاً محدوداً يتطلب استنتاجاً كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية، لذلك فإننا نقوم بإصدار تقرير بأي تأكيد بشأن البيانات المقدمة من شركة النصر للأعمال المدنية والواردة بطلب الحصول على التقرير والمتصل بالقيمة السوقية لأرض مسطرد المملوكة لشركة النصر للأعمال المدنية.

أعد تقريرنا هذا من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير ولتقديمه إلى البورصة المصرية ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله، ويرتبط هذا التقرير بالموضوعات والبيانات المحددة أعلاه ولا يمتد لأية قوائم مالية مأخوذة ككل لشركة النصر للأعمال المدنية - شركة مساهمة مصرية.



مهند طه خالد

زميل مجمع المحاسبين القانونيين بإنجلترا  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
سجل المحاسبين والمراجعين رقم ٢٢٤٤٤  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٧٥





هل الاستخدام لقطعة الارض كنشاط صناعي يمثل اعلى وافضل استخدام للارض

الاستخدام الحالي للارض كنشاط صناعي لا يحقق اعلى وافضل استخدام للارض موضوع التقييم ولتحقيق اعلى وافضل استخدام يكون بالاستخدام السكني وخاصة ان الاشتراطات البنائية الحالية للنشاط السكني لشركات قطاع الاعمال تعطي نسب بنائيه عالية بنسبة مباني 100% من مسطح الارض واقصي ارتفاع 30 متر والاستخدام سكني- تجاري اداري طبقا لهيئة العمليات للقوات المسلحة رقم 2033 لسنة 2018

اولا :- لتقدير سعر متر الارض الفضاء محل الدراسة على اساس فرضية تعديل الترخيص لها ليصبح سكني بدلا من صناعي لتحقيق اعلى وافضل استخدام لقطعة الارض

نستخدم طريقة الاستخلاص لندرة الارض الفضاء بالمنطقة وعدم القدرة علي الحصول علي بيوع مماثلة

العائد البيعي للمشروع = ( قيمة الارض + تكلفة المباني المقامة عليها ) + ارباح المطور + نسبة من التكلفة الاجمالية كتعويض للمطور عن مدة تأخير تعديل الرخصة

التكلفة الاجمالية = ( قيمة الارض + تكلفة المباني المقامة عليها )

ارباح المطور = 30% من التكلفة الاجمالية

تعويض المطور عن التأخير لتعديل الاستخدام = 5% من التكلفة الاجمالية

العائد البيعي للمشروع = (التكلفة الاجمالية) + 30% + 5%

العائد البيعي للمشروع = ( قيمة الارض + تكلفة المباني المقامة علي الارض ) \* 1,35

خبير تقييم عقارى  
مهندسة / مایسة محمد عرت رشوان  
أتم التمسك بالهيئة العامة للرقابة المالية : ٢٢٢  
تاريخ التمسك : ٢٩ / ١ / ٢٠١٧

اولا :- حساب تكلفة المباني

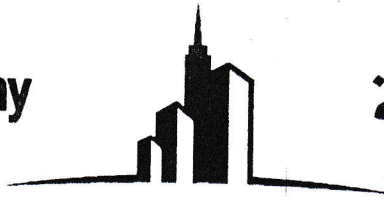
مسطح الارض تقريبا 25600 م<sup>2</sup>

لتخليق شوارع وممرات يخصم حوالي 30% من مسطح الارض

تصبح المساحة البنائية 18000 م<sup>2</sup>

اي 22 عمارة مسطح كل عمارة 800 م<sup>2</sup>

الشركة الهندسية  
لتقييم الأصول العقارية  
ب.ض: ٩٤٢-٢٦٢-٦٢١



حساب تكلفة انشاء العمارة الواحدة

مسطح المباني = 800 \* 11 دور (بدروم + 10 ادوار)

= 8800 م<sup>2</sup>

تكلفة المتر المسطح المباني وجمع العناصر الخارجية للمباني = 4750 جنية

تصبح تكلفة العمارة الواحدة = 8800 \* 4750

= 42 مليون جنية

المسطحات البيعية بالعمارة

= بدروم (مخازن) ..... 800 م<sup>2</sup>

= ارضي (تجاري) ..... 800 م<sup>2</sup>

= اول ( اداري) ..... 800 م<sup>2</sup>

= 8 ادوار (سكني) ..... 6400 م<sup>2</sup>

العائد البيعي للعمارة الواحدة

خير تقييم عقارى  
مهندسة / مایسة محمد عزت رشوان  
رقم التيسل بالهيئة العامة للرقابة المالية : ٢٢٣  
تاريخ القيد : ٢٩ / ١ / ٢٠١٧

ملاحظات	الاجمالي بالمليون جم	سعر البيع للم / 2 جم	المسطح م <sup>2</sup>	البيان
	3,2	4000	800	الجراج
	16	20000	800	التجاري
	11,2	14000	800	الاداري
	38,4	6000	6400	السكني
	69			الاجمالي



العائد البيعي للمشروع = ( قيمة الارض + تكلفة المباني المقامة عليها وخلافة) + ارباح  
+تعويض المطور عن تكلفة و تأخر تعديل الترخيص(35%)

22\*69 عمارة

1518 مليون = ( قيمة الارض + 924 مليون) \* 1,35

1518 - 1247 مليون = قيمة الارض \* 1,35

271 مليون = قيمة الارض \* 1,35

25600 م = سعر متر الارض \* 271 / 1,35

200 مليون جنية = سعر متر الارض \* 256000

8000 = سعر متر الارض بالجنية

(فقط ثمانية الاف جنية لا غير)

خير تقييم عقارى  
مهندسة / مایسة محمد عرت رشوان  
رقم التبد بالهيئة العامة للرقابة المالية : ٢٢٢  
تاريخ القيد : ٢٩ / ١ / ٢٠١٧

الشركة الهندسية  
لتقييم الأصول العقارية  
ب.ض: ٩٤٢-٢٦٣-٦٢١





ثانيا : حساب سعر متر الارض في حالة الحصول على ترخيص للبناء حسب الاشتراطات  
الجديدة اي نسبة البناء 50 % من مسطح الارض وارتفاع المباني (دور جراج + دور ارضي  
تجاري + دور اداري + دوريين سكني

مسطح الارض = 25600 م<sup>2</sup>

خصم 50% من مسطح الارض = 12800 م<sup>2</sup>

مسطح المباني = 12800 م<sup>2</sup>

اي عدد 16 عمارة كل عمارة بمسطح 800 م<sup>2</sup>

حساب تكلفة انشاء العمارة (بمسطح 800 م<sup>2</sup>) الواحدة كاملة من انشاء وطرق ومرافق

مسطح المباني للعمارة الواحدة = دور ( الجراج ) + الدور الارضي (تجاري) +

(دور اداري) + 2 دور (سكني)

= 1760 + 880 + 800 + 800 =

= 4240 م<sup>2</sup>

= 4750 جنية /م<sup>2</sup> = تكلفة الانشاء للمتر المربع

= 4240 \* 4750 = 20 مليون جنية = تصبح تكلفة العمارة الواحدة

خيسر تقسيم عقارى  
مهندسة / مایسة محمد عرت رشوان  
رقم التیید بالهیئة العامة للرقابة المالية : ۲۲۲  
تاریخ التیید : ۲۹ / ۱ / ۲۰۱۷

الشركة الهندسية  
لتقييم الأصول العقارية  
ب.ض: ۹۴۲-۲۶۳-۶۲۱



العائد البيعي للعمارة الواحدة

ملاحظات	الاجمالي بالمليون	سربيع المتر بالجنية	المساحة م <sup>2</sup>	البيان
	3,2	4000	800	الجراج
	16	20000	800	الارضى (تجاري)
	13,2	15000	880	الاول (اداري)
	10,6	6000	1760	الثاني + الثالث (سكني)
	43			الاجمالي بالمليون

16\*43 عمارة

688 مليون = (قيمة الارض + 320 مليون) \* 1,35

688 - 432 مليون = قيمة الارض \* 1,35

256 مليون = قيمة الارض \* 1,35

1,35 / 256 = سعر متر الارض \* 25600

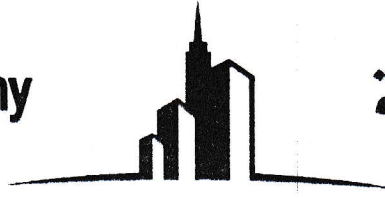
189 مليون جنية = سعر متر الارض \* 256000

7000 = سعر متر الارض بالجنية

(فقط سبعة الاف جنية لا غير)

الشركة الهندسية  
لتقييم الأصول العقارية  
ب.ص: ٩٤٢-٢٦٢-٦٣١

خير تقييم عقارى  
مهندسة / مايسة محمد عرت رشوان  
نم التبد بالهيئة العامة للرقابة المالية : ٢٢٢  
تاريخ القيد : ٢٩ / ١ / ٢٠١٧



ثالثا : حساب سعر متر الارض في حالة البيع على اساس الرخصة السارية (استخدام صناعي)

فيما يلي جدول البيوع السابقة المقارنة للارض محل التقييم

تحديد القيمة البيعية للمتر المسطح للارض بطريقة البيوع المثلية السابقة				
البند	العقار المستهدف	عقار مقارن رقم (1)	عقار مقارن رقم (2)	عقار مقارن رقم (3)
العنوان	ارض ملك شركة النصر للاعمال المدنية	بيع مصنع اسكو لصناعة الحرير لشركة كورية	ارض صناع لشركة وولتس	ارض فضاء صناعية نشاط كيمياوي
مصدر التاكيد	المكلف	جريدة المال	جريدة المال	النت
المكان	مسطرد علي ترعة الاسماعيلية	بشبرا الخيمة	بشبرا الخيمة	العبور
توقيت البيع	الان	2013	2013	الان
منطقة الارض	منطقة حيوية جدا	منطقة حيوية جدا	منطقة حيوية جدا	منطقة حيوية
امتياز الدفع	نقدا	نقدا	نقدا	نقدا
سعر البيع بالدولار	-	75 (سعر البيع) م (معدات المصنع)	-	-
سعر البيع بالجنية عام 2013	-	-	1,6 مليار جنية	90 مليون جنية
تطبيق السعر الان بالجنية عام 2022	-	1,2 مليار جنية	1,8	-
المساحة بالفدان	-	50	80	-
المساحة/م2	25600	210000	336000	30000
سعر م2 ارض بالجيم	6500	5714	5357	3000

حساب تقييم عقارى  
مؤسسة / ماسسة محمد عورت رشوان  
رقم الترخيص: ٢٢٢ / ١ / ٢٠١٧  
تاريخ الترخيص: ٢٠١٧ / ١ / ٢٢٢

بحساب قيم ضبط الوحدات المقارنة وبحساب السعر المقارن لكل وحدة وبعطاء وزن ونسبة الميزانين فقد تم حساب القيمة مقارنة وكذلك حساب اوزان الاجزاء الغير تجارية ونسبة الميزانين فقد تم حساب القيمة

سعر البيع لمتر الارض هو 6500 جنية (فقط ستة الاف وخمسمائة جنية لا غير)

محمد