

السادة / بورصة الأوراق المالية

الموضوع / دراسة بالسعر العادل للأصل المراد اقتناوه

تحية طيبة وبعد،،،

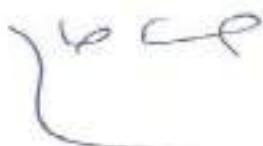
مرسل لسيادتكم دراسة بالسعر العادل للأصل المراد اقتناوه وهو عبارة عن وحدة الادارية رقم (j-105) في المشروع الخاص بشركة ووتر واى للتطوير العقارى - the view - بالقطاع الرابع بشارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة .

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام والتقدير....

مسؤول علاقات المستثمرين

التاريخ: 2022/11/24

حمدي محمد صالح بخيت




السادة / الشركة المصرية العربية (شمار) لتداول الأوراق المالية

السيد المستاذ الفاضل / العضو المنتدب

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: تقرير تقدير للوحدة الادارية رقم (J-105) في المشروع الخاص بشركة ووتر واي للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة.

بالإشارة إلى تكليف سيداتكم لنا تليقوناً بانتدابنا لتحديد القيمة المأمولة للوحدة المذكورة.

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير التقييم المطلوب علماً بالآتي:-

نوع القيمة: القيمة المأมولة .

القيمة المأمولة للوحدة:

القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيوع المقارنة هي (٧٣٥٠٠ جنية/م٢) نقدى
القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيوع المقارنة هي (١١٠٠٠ جنية/م٢) في حالة الدفع ١٠ % مقدم والباقي على ٦ سنوات

(حساسية التقييم +/- ١٠%)

برجاء التكرم بالإطلاع واتخاذ اللازم

وتفصلوا سيداتكم بقبول وافر التحيه،،،

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 المعالنة: - ٢٠٢٢/١١/١٦
تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١

معد التقرير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن احمد
الخبير: المهندس الاستشاري / محمد عبد الرحمن احمد
رقم سجل الخبراء: - ٩٣
تاريخ الترخيص: ٢٠٠٧/٤/٣٠ -
تاريخ الانتهاء: ٢٠٢٥/٤/٣٠ -
تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): ٢٠٢٢/١١/١٦ -
تاريخ المعالنة: ٢٠٢٢/١١/١٦
تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
مهندس استشاري - خبير تقدير عقاري

٢٠٢٢/١١/٢١



فهرس محتويات التقرير

٣	ملخص تقرير تقييم عقاري.....	أولاً
٤	محددات وفرض 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.....	سبعاً
١٢	معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم.....	ثامناً
١٤	التقييم المالي للوحدة المستهدفة	تسعاً
١٥	توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة.....	عشرًا
١٦	شهادة خبير التقييم.....	الحادي عشر



أولاً: ملخص تقرير تقييم عقاري

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

- 1- العميل: الشركة المصرية العربية (شمار) لتداول الأوراق المالية
- 2- مالك العقار: شركة ووتر واي للتطوير العقاري
- 3- عنوان العقار: قطعة الأرض 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 بعمر رقم J
- 6- نوع التقرير: سري متكملاً
- 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 البيoux المقارنة هي (٧٣٥٠٠ جنهاً / م٢) نقدى
القيمة المأمولة للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيoux المقارنة هي (١١٠٠٠ جنهاً / م٢) 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- الخبرير:

معد التقرير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي
الخبرير: 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
الخبرير: 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



ثانياً: محددات وفرض التقرير

- 1- موضوع التقرير هو تحديد القيمة المأมولة للوحدة الإدارية رقم (J-105) في المشروع الخاص بشركة ووتر واي للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشارع التسعين الجنوبى - القاهرة الجديدة ، ولا يجوز استخدام أى فرضية أو استنتاجات مذكورة بهذا التقرير على أى حالة متشابهة أو مماثلة للوحدة موضوع التقييم.
- 2- قمنا بالاطلاع على صورة من القرار الوزاري الخاص بالمشروع رقم (٢٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٠ والصدر من وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة لصالح جمعية الكناة للادارية والرعاية الاجتماعية لاقامة مشروع مخاطب بمدينة القاهرة الجديدة.
- 3- تم تحديد القيمة المأمولة للوحدة موضوع التقرير على اعتبار أنها خالية من أي إشغالات ولا يوجد بها أي تعديلات وأن الملكية هلامة ومستقرة وأى 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- أى 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 ومحاذات التقرير.
- 6- يتم التعامل مع القيمة التقديرية للقيمة المأมولة 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 رئيسي 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 المحذدة 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 يعد بهذا التقرير إلا إذا كان موقعاً ومحفوظاً بخاتم الخبير على جميع صفحاته.
- 13- أنتي قمت بإداء هذا التقييم حسب المعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ وكذا ميثاق الشرف.

متحف مصر

ثالثاً: تحديد مجال العمل

١- الغرض من إعداد التقرير
معاينة وتقدير الوحدة المستهدفة الكائنة بالعنوان الموضح بصدر التقرير لتحديد القيمة المأمولة للوحدة على اعتبار اكتمال المشروع الآن.

٢- تعریف القيمة السوقية
هي القيمة التقديرية التقديمة الأكثر احتمالاً والناجمة من البيع الافتراضي للوحدة المستهدفة في تاريخ التقييم والتي يمكن أن تغلبها الوحدة في سوق تنافسي مفتوح وحر وعرض لظروف السوق العادل بحيث يتصرف كل من البائع والمشتري بمهارة وعلم ودرأية بحالة السوق ويتصرف وفق مصلحته الشخصية وبدون اضطرار للبيع أو اندفاع للمشتري وإن الطرفين يتعاملان بإرادة حرة وتم العرض لفترة مناسبة تحددها لوبيات السوق وان يكون العرض للكافة بدون قيود والدفع نقداً وغير نقداً بظروف تمويل غير عادية يعرضها أحد أطراف الصفقة.

٣- تعریف القيمة المأمولة
هي القيمة في وقت لاحق ل التاريخ اجراء التقييم وبافتراض الانتهاء من أعمال المطابقة والانتهاء من المرافق.

٤- المعاينة على الطبيعة
يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٢/١١/١٦ قمت أنا المهندس الاستشاري وخبير التقييم العقاري / محمد عبد الرحمن احمد مع طاقم المساعدين بالمكتب الاستشاري باجراء المعاينات على الطبيعة للموقع الذي ستقام به الوحدة موضوع التقييم علماً بأنها تقع بشارع التسعين الجنوبي بالقطاع الرابع بمراكز خدمات المدينة بالقاهرة الجديدة.



٥- الوصف القانوني للوحدة

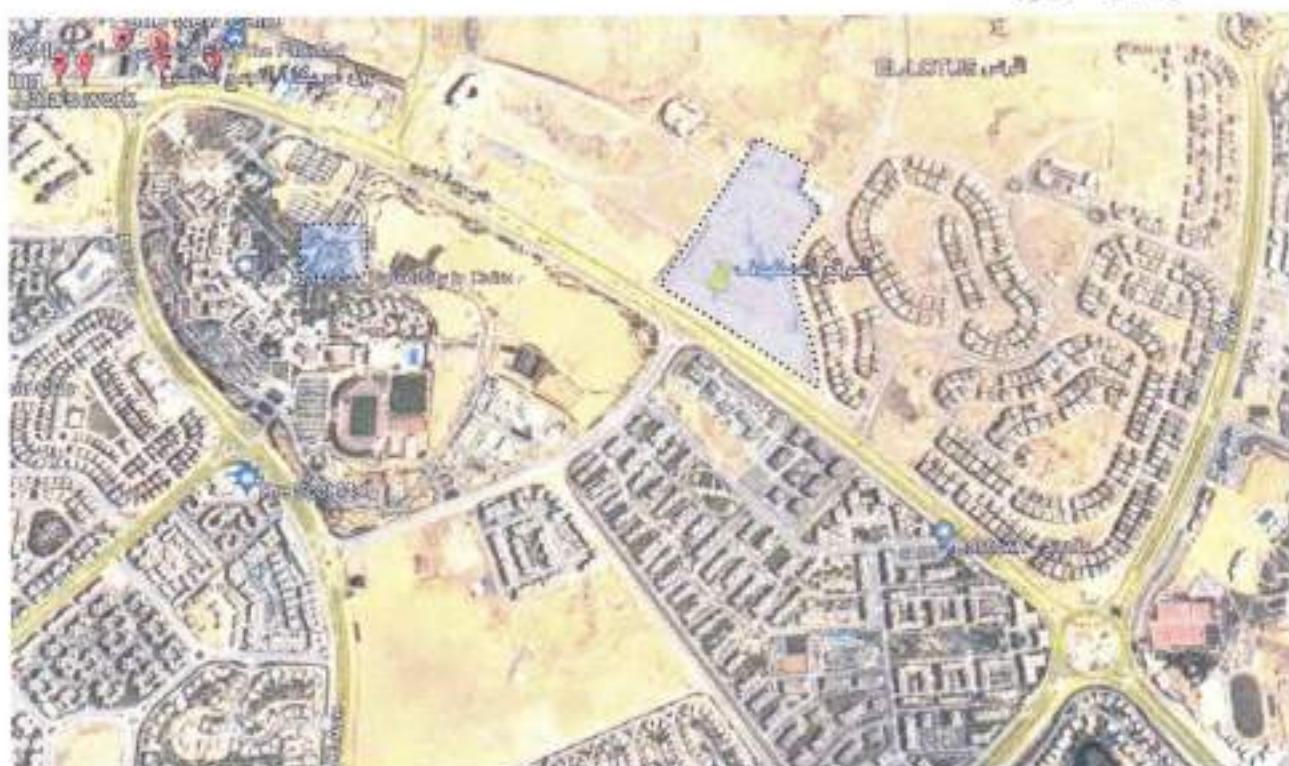
الوحدة المستهدفة وحدة بالدور الأول (تحت الإنشاء) بمسطح إجمالي حوالي (٢٣١٤٤م^٢) في المشروع الخاص بشركة ووتر واي للتطوير العقاري - THE VIEW بالقطاع الرابع بشارع التسعين الجنوبي - القاهرة الجديدة ويتبع مساحة الأرض ٤٤,٨٨ فدان بالحدود التالية:-

الحد البحري: شارع

الحد الشرقي: شارع قابل مع اللوتس عمارت

الحد القبلي: شارع التسعين الجنوبي

الحد الغربي: شارع



شكل رقم ١ الموقع العام للمشروع

فتح الستار





شكل رقم ٢ الموقع العام للمشروع



MASTERPLAN DESIGN

فتحي الكنفوري

٦- مالك العقار ونوع الملكية

طبقاً للقرار الوزاري فإن المشروع بالكامل مملوك لجمعية الكناة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة عن طريق شراء الأرض من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ولا يوجد لدينا أي مستندات تدل على موقف شركة ووتر واي من الأرض.

٧- 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 الكناة للخدمات الإدارية والرعاية الاجتماعية لإقامة مشروع مختلط بمدينة القاهرة الجديدة.

٨- تراخيص المباني

لم ترد علينا أي تراخيص للمباني.

رابعاً: توافق التقييم مع المعايير المصرية للتقييم العقاري

١- نوعية التقييم

تقدير سردي وهو تقييم معتمد على طريقة واحدة من طرق التقييم الثلاثة وهي:-

- طريقة البيوج المثلية

وحيث تم تطبيق طريقة واحدة من الطرق الثلاثة فإن هذا التقييم يعتبر تقريماً محدوداً.

٢- نوعية التقرير

تقرير ملخص وهو يقدم ملخص للعلومات التي تم إجراؤها لتحديد القيمة المطلوبة وباقى البيانات والمعلومات تم حفظها بملف العمل لدى الخبر.



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 وتنكون 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 وملعب الجولف العالمي وكذا المقار الإدارية لكبرى 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 الديموغرافية للسكان كما أنها تتميز بقربها من المحاور الرئيسية للمدينة وتتميز بوجود الكمبوندات السكنية المميزة معمارياً وشارع التسعين أهم وأكبر شارع 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 وموافق السيارات ولوحات الدعاية والعزل الحراري وكهرباء الطوارئ وخلافه.
4. التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويفتح الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

منسح الـ Fawzy



خدمات المنطقة المحيطة:

- الجامعات:

- 2- الجامعة الألمانية
- 4- أكاديمية القاهرة الجديدة
- 6- أكاديمية الشرطة

- 1- الجامعة الأمريكية بالقاهرة
- 3- جامعة المستقبل
- 5- الجامعة الكندية

- الأندية الرياضية والاجتماعية:

- 2- نادي البنك المركزي
- 4- نادي بترو سبورت
- 6- نادي وادي دجلة

- 1- نادي القاهرة الجديدة
- 3- نادي يالاتينيوم
- 5- نادي الزهور الرياضي
- 7- نادي القطامية

- المراكز التجارية والإدارية الكبرى:

- 2- الداون تاون
- 4- Meeting Point
- 6- جاليري مون فالى
- 8- بلاتينيوم
- 10- بلو كابيتال

- 1- كايرو فيستيفال سيتي
- 3- بورتو نيو كايرو
- 5- كونكورد بلازا
- 7- مول سوت
- 9- فالكون جروب

- المنتجعات والقرى الشهيرة:

- 2- لانوفا فيستا
- 4- ماونتن فيو
- 6- نيار بارك
- 8- ماكسيم
- 10- كنا فيردي
- 12- كمبوند القطامية هايتس
- 14- ريبلا
- 16- ميراج سيتي
- 18- مون فالى

- 1- مدينة الرحاب
- 3- سيرزونز
- 5- بلاجيyo
- 7- زيزيتيا جاردنز
- 9- الباثيو
- 11- كمبوند المصر اووية
- 13- ليك فيو
- 15- لاند مارك
- 17- كايرو فيستيفال

- المدارس:

- 2- مصر الدولية
- 4- مودرن أكاديمي
- 6- كونكوريا الفرنسية
- 8- الألمانية

- 1- القاهرة التجريبية
- 3- مصر ٢٠٠٠
- 5- ليسية بالزمالك الدولي
- 7- الإنجليزية الحديثة
- 9- الأمريكية الدولية

- البنوك:

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

- المستشفيات:

- 2- مستشفى القاهرة الجديدة
- 4- مستشفى شفا

- 1- المستشفى الجوي التخصصى
- 3- مستشفى نسائم

- المطاعم / مقررات لكبرى الشركات / محطات التموين بمركز المدينة وشارع التسعين.



سادساً: أسس ومعايير التقييم للعقارات والمباني

- كمية العرض والطلب (اليات 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

سابعاً: تحليل أعلى وأفضل استخدام

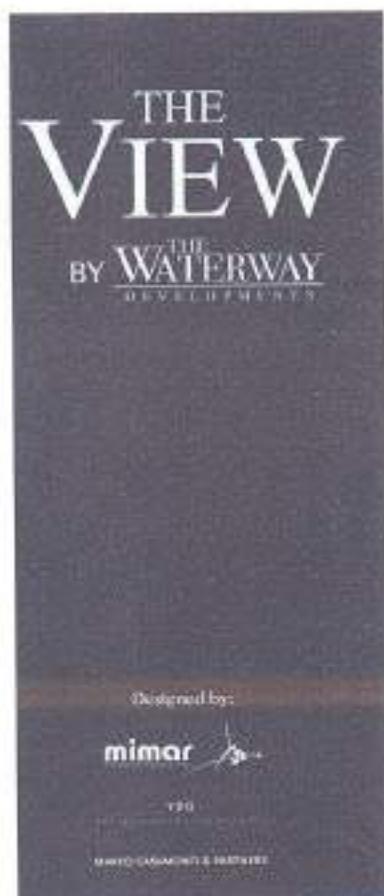
- الوحدة محل التقييم ووحدة ادارية وأفضل استخدام لها هو الاستخدام الإداري والأرض مخصصة للاستخدام الإداري والتجاري فقط أي أنها تحقق أعلى وأفضل استخدام.



ثانياً: معاينة ووصف الوحدة المستهدفة موضوع التقييم

١. معاينة ووصف الوحدة موضوع التقييم

- الوحدات محل التقييم هي وحدات ادارية ضمن مشروع متكملاً مزمع انشاءه لشركة ووتر واي بالقاهرة الجديدة وهو مشروع THE VIEW بالقاهرة الجديدة.
- المشروع تحت البناء حالياً.
- استلام المشروع في نهاية عام ٢٠٢٥ والوحدات تسلم Core&Shell متكملاً الانظمة الامنية والالكترونية.
- الوحدة ضمن مشروع اداري تجاري باسم (THE VIEW) وهو أحد مشروعات شركة ووتر واي للتطوير العقاري وهي احدى الشركات المتميزة في مجال انشاء وادارة المشروعات التجارية والادارية.
- يحتوي المشروع على عدد ١٣ مبني تجاري اداري .
- تقع الوحدة بالدور الأول بالمبنى رقم ٦ بمسطح اجمالي ٤٤٢م٢.
- يحتوي الدور الواحد بمبني ٦ على ٦ وحدات ادارية.
- يخدم الدور عدد ٢ مصعد.





التصميمات المعمارية للوحدة المستهدفة

ص ١٣٩٩

MENA
Estrella Lawz
Best Quality Handwriting - Calligraphy

تاسعاً: التقييم المالي للوحدة المستهدفة

١. طريقة البيوع السابقة

- تعتمد هذه الطريقة في البحث عن أصل أو مجموعة أصول من نفس نوع الأصل محل التقييم ذو مواصفات قريبة إلى حد ما من مواصفات الأصل محل التقييم تم بيعه في زمان قريب لوقت التقييم وفي ظروف يبيع طبيعية ثم يتم إجراء التعديلات على سعر الأصل/ الأصول المباعة لمعاملة تأثير الاختلاف في مواصفات الأصول المباعة عن الأصل محل التقييم ومنه يتم الحصول على القيمة السوقية للأصل محل التقييم.
- يتم مقارنة المشروع بالمشروعات المماثلة بنفس المستوى مثل كايرو فيستيفال سيتي ووان نايلز وجولدن جيت وارك وستراند وسونيك.
- 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 VIEW	جولدن جيت	مشروع سترايل	وان نايلز	مول سونيك		
المساحة	١٤٤	٤٨٥	١٧٦	١٣٥	٤٤٤		
سعر البيع للمتر	--	٩٥٠٠ جنية/م٢	٧٨٣٠ جنية/م٢	٩٢٥٠ جنية/م٢	٩٠٤٠ جنية/م٢		
عمر العقار		حديث	الحديث	الحديث	الحديث	الحديث	
التخصيص	اداري	اداري	اداري	اداري	اداري	اداري	
توقيت البيع	الآن	الآن	الآن	الآن	الآن	الآن	
المعلم	شارع التسعين الجنوبى	واجهة أمريكية	واجهة أمريكية	واجهة أمريكية	واجهة أمريكية	واجهة أمريكية	
الموقع		متميز	متميز	متميز	متميز	متميز	
الملكية	تملك - تامة	تملك - تامة					
الدور	-	-	-	-	-	الأول	
الحالة الإنشالية	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة	جيدة	
التشطيب		لصق تشطيب	بور لوكس	لصق تشطيب	لصق تشطيب	لصق تشطيب	
طريقة السداد	٦٠٪ مقدم والباقي على ٦ سنوات	٦٠٪ مقدم والباقي على ٧ سنوات	٦٠٪ مقدم والباقي على ٤ سنوات				

بحساب قيم الضبط للوحدات المقارنة وبحساب السعر المقارن لكل وحدة وباعطاء وزن نسبى لكل وحدة مقارنة، فقد تم حساب القيمة المأمولة للمنزل المسطح من الوحدة بأساط ١٠٪ مقد والباقي على ٦ سنوات هو ١١٠٠٠ جنية/م٢
بحساب القيمة الحالية للأقساط باعتبار الفائدة البنكية ١٥٪ وجد الآتى:-

متحف الـ ٩٠

القيمة الحالية	معامل الخصم لفائدة ١٥ %	القيمة - جنيه مصري / م²	الدفعات
١١٠٠	١	١١٠٠	دفعه مقدمة ١٠ %
١٤٣٤٨,٤	٠,٨٦٩٦	١٦٥٠٠	القسط الأول 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		١١٠٠٠	الإجمالي
اجمالي القيمة الحالية للأقساط قيمة المتر المسطح نقداً	٧٣٥٠٠ جنيه		

القيمة المأموله للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيوع المقارنة هي

(٧٣٥٠٠ جنيه / م²) نقداً

القيمة المأموله للمتر المسطح من الوحدة المستهدفة بطريقة البيوع المقارنة هي

(١١٠٠٠ جنيه / م²) في حالة الدفع ١٠ % مقدم والباقي على ٦ سنوات

عاشر: توفيق نتائج التقييم واستخلاص القيمة

١- طريقة مقارنة البيوع الثياب أكثر تغيراً عن السوق في منطقة العقار لاعتمادها على معلومات وأسعار وتغيرات اقتصادية قائمة بالفعل قبل وقت الدراسة فإنه يتم ضبط السعر وتوفيق النتائج كما يلي:

الحصة	القيمة	النسبة	الطريقة
٧٣٥٠٠	٧٣٥٠٠	١٠٠ %	طريقة البيوع المقارنة
	٧٣٥٠٠ جنيه مصرى / م²		الإجمالي

فقط وقرة ثلاثة وسبعون ألف وخمسين جنيه مصرى لا غير للمتر المسطح نقداً

بقيمة (٧٣٥٠٠) جنيه مصرى / م² نقداً

علمًـا بأن هذا السعر للدفع نقداً طبقاً لاشتراطات القيمة المأموله

وفي حالة الدفع ١٠ % مقدم والباقي على ٦ سنوات تكون القيمة المأموله للمتر المسطح هي
(١١٠٠٠) جنيه مصرى / م² لا غير

الحادي عشر: شهادة خبير التقييم

تشهد نحن شركة مينا لاستشارات التطوير العقاري:-

- 1- أن التقييم تم إعداده والتقرير تم إعداده وفقاً لمسؤولية الرجل الحريص.
- 2- أنتي قد قمت بدراسة سوق منطقة الوحدة واحتزرت ببيع حدث لعدد من الوحدات أقرب ما يمكن من حيث النوع والموقع للوحدة المقيدة وذلك للاستعمال في التقييم بطريقة مقارنة اليوم السابقة وقمت بعمل التعديلات المالية حيث وجبت لتعكس تأثير السوق باختلافات ذات القيمة بين الوحدات تحت الدراسة وإذا كان هناك بند في عقار المقارنة ذو قيمة أفضل من نظيره بالوحدة المستهدفة فإنتي 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 فإنتي قد قمت بإضافة فارق القيمة بين الوحدتين إلى قيمة الوحدة المقارنة.
- 3- أنتي قد قمت يأخذ جميع العوامل التي تؤثر على قيمة الوحدة عند تقدير قيمة العقار حسب التقرير المقدم وإنني لم أخف عن أحد أي معلومات هامة من تقرير التقييم وإنني أشهد أنه حسب علمي فإن كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة وحقيقة.
- 4- أنتي قد قدمت بالتقدير رأيي الشخصي المحايد والتحليل الفني والأراء والاستنتاجات التي تحدوها فقط الاشتراطات والحدود الواردة بالتقدير.
- 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 مكتبي الحاليين أو المستقبليين اهتمام بالوحدة المستهدفة.
- 7- انه لم يطلب مني تقديم أي آراء مسبقة عن قيمة الوحدة يخدم مصالح العميل طالب التقييم او أي جهة مرتبطة به كما لم يطلب إلى الوصول إلى قيمة محددة للوحدة كما لم يطلب مني حدوث أي أحداث مستقبلية للحصول على عقد اداء أو قيمة اتعابي عن هذا العمل كما انتي لم ابني التقرير على حد أدنى لقيمة معينة أو تقييم معين أو الحاجة للموافقة على منح قرض معين.
- 8- ان اتعابي لا تعتمد على نتيجة التقييم أو التقرير.
- 9- أنتي قمت بإلقاء هذا التقرير حسب المعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ وكذلك ميثاق الشرف.
- 10- أنتي قمت بإلقاء هذا التقييم متبعاً كل ما جاء بمعنائق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير.
- 11- بأن القيمة الواردة بالتقدير مبنية على عرض الوحدة لفترة زمنية مناسبة بالسوق الحر حسب الوارد بتعريف القيمة السوقية للعقار وان القيمة التي توصلت إليها ملائمة لفترة التسويق.
- 12- أنتي لدى المؤهلات العلمية المطلوبة لأداء التقييم.
- 13- أنتي لدى الخبرة في منطقة ونوعية الوحدة موضوع التقييم الكافية لأداء العمل بالكفاءة المطلوبة.
- 14- أنتي شخصياً قمت بفحص داخل وخارج الوحدة موضوع التقييم وفحص خارج الوحدات المقارنة.
- 15- بأنه لم يتم الاطلاع على مستندات الملكية ولم يتم بحث مدى قانونيتها.
- 16- بأن القيمة الواردة بالتقدير هي القيمة السوقية في تاريخ المعانبة.
- 17- بعدم تواجد أشخاص خلاف من ورد ذكرهم في التقرير لهم علاقة بما في جزء هام من التقييم أو التقرير.

مُعد التقرير: المهندس الاستشاري / فتح الله فوزي	مُعد 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): - ٢٠٢٢/١١/١٦	تاريخ التقييم (تاريخ تحديد القيمة): - ٢٠٢٢/١١/١٦
تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١١/١٦	تاريخ المعاينة: - ٢٠٢٢/١١/١٦
تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١	تاريخ صدور التقرير: ٢٠٢٢/١١/٢١

فتح الله فوزي

