

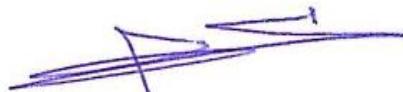
السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري

بناء على تكليف مجلس إدارة شركة أراب للتنمية والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - قمنا بالاطلاع على تقرير معاينة وتقييم مسطحات بالعقار رقم (٩) شارع بور سعيد - شبين القناطر المعد المعتمد من قبل خبير تقييم عقاري مستقل (المهندس الاستشاري / عادل على محمد على) مسجل تحت رقم ٢٣٦ بالهيئة العامة للرقابة المالية والمؤرخ في ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٥ والمرفق بهذا التقرير والتي انتهت إلى تقدير قيمة سوقية للمسطحات بنحو ١٧,٧ مليون جنيه، وهذا التقرير مسئولية الإدارة.

- وقد تبين لنا أن التقييم تم طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري ووفقاً للأصول المرعية وفي الإطار الملائم.

٢٠٢٥/١٢/٤ تحريراً في :

محمد عبد العزيز سليم



محاسب ومراجع قانوني

مقيد بسجل المحاسبين والمراجعين تحت رقم (١٦١٥٤)
مقيد س.م.م. بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت (٣٩١)
مقيد بسجل مراقبى الحسابات بالجهاز المركزى للمحاسبات تحت رقم (١٧٤٩)
مقيد بسجل مراقبى الحسابات بالبنك المركزى المصرى تحت رقم (٦٠٧)
مقيد بسجل مراقبى الحسابات بالمنطقة الاقتصادية لقناة السويس تحت رقم (٧٣)
نصر أبو العباس وشركاه - أعضاء Morison Global



تقرير معاينة وتقدير

مسطحات بالعقار رقم (٩) - شارع بورسعيد

"أدوار مؤجرة للبنك الأهلي المصري "فرع للبنك" + دور البدروم"

مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية



بيانه، مهندس استشاري معاينة
د/ عادل على محمد على د/ عادل على محمد على
خبير تقدير عقاري رقم ٢٣٦ - خبير إعادة تقدير رقم ٣٠
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
استشاري تقدير الألات والمعدات - نقابة المهندسين

جهة التكليف: شركة آراب للتنمية والإستثمار العقاري

القائم بالمعاينة وإعداد التقرير

م/استشاري ومحاسب/ عادل على محمد على
خبير إعادة تقدير الأصول العقارية رقم ٣٠ - الهيئة العامة للرقابة المالية
خبير تقدير عقاري رقم ٢٣٦ - الهيئة العامة للرقابة المالية
استشاري تقدير الآلات والمعدات - نقابة المهندسين
عضو الجمعية المصرية لخبراء التقدير العقاري

توقيتات التقرير

- ٢٠٢٥ سبتمبر تاريخ التكليف: ١٠
- ٢٠٢٥ سبتمبر تاريخ المعاينة: ٢٠
- ٢٠٢٥ سبتمبر تاريخ تحقق القيمة: ٢٨
- ٢٠٢٥ سبتمبر تاريخ إصدار التقرير: ٢٩

عدد صفحات التقرير: ٣٠ صفحة + المرفقات

٢٠٢٥ سبتمبر

صفحة ١ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

ملخص التقرير

شركة آراب للتنمية والإستثمار العقاري.	<u>جهة التكليف:</u>
معاينة وتقدير مسطحات لشركة "آراب للتنمية والإستثمار العقاري" بأدوار البدرورة والأرضي والأول والثاني بالعقار رقم (٩) - شارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية	<u>نطاق التكليف:</u>
تقدير القيمة العادلة للأصول بغرض إدراجها في القوائم المالية أو للتعامل على الأصول.	<u>الغرض من التقييم:</u>
أصول عقارية.	<u>نوع الأصول:</u>
خطاب تكليف من الجهة المكلفة بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٥.	<u>مستندات التكليف:</u>
مهندس إستشاري / عادل على محمد على - خبير إعادة تقييم الأصول رقم ٣٠.	<u>القائم بالمعاينة وإعداد التقرير:</u>
سردي محدود.	<u>نوع التقرير:</u>
القيمة السوقية الحالية (تعبر عن القيمة العادلة للأصول).	<u>أساس القيمة والغرض من التقرير:</u>
طريقة البيوع المقارنة وطريقة رسملة الدخل (طرق معتمدة طبقاً لمعايير التقييم المصرية الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية عام ٢٠١٥).	<u>أساليب التقييم المستخدمة:</u>
طبقاً لطرق التقييم المستخدمة والمحددات والجداول التفصيلية بالتقدير؛ تبلغ قيمة الأصول: ١٧,٧٠٠,٠٠٠ جنيه طبقاً للجداول التفصيلية بالتقدير (سبعة عشر مليوناً وسبعمائة ألف جنيه).	<u>ملخص القيمة:</u>
طبقاً للمستندات والبيانات التي إطلعنا عليها، والعبارة بالرفع المساحي بمعرفة الجهات الإدارية المختصة "الشهر العقاري".	<u>المساحات:</u>
في حدود $\pm 10\%$ من القيمة المقدرة.	<u>حساسية التقييم:</u>
تم التقييم طبقاً لمعايير مصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ١٩/٤/٢٠١٥؛ وبما يتوافق مع المعايير الدولية للتقييم RICS و IVS.	<u>المعايير:</u>



مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشاري ومحاسب / عادل على محمد على

خبير تقييم عقاري وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية

إستشاري تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية

العنوان: حدائق الاهرام - الجيزه. موبايل: 010 67811178. ايميل: Adel.ali.app@gmail.com

فهرس المحتويات

- تمهيد.
- تقرير معاينة وتقييم.
 - الموقع العام.
 - حدود الموقع العام.
 - وصف العقار.
 - وصف المسطحات موضوع التقرير.
 - المرافق والخدمات المتاحة.
- المستندات التي إطلعنا عليها.
- تحديد طرق وأساليب التقييم المناسبة للتقدير.
 - طرق إحتساب قيمة الأصول.
 - توفيق النتائج وخلاصة القيمة للأصول.
 - العوامل المؤثرة في القيمة.
 - اعتبارات وفرضيات التقرير.
 - حدود التقرير.
 - ضوابط استخدام التقرير.
 - شهادة الخبير.
 - المرفقات.



تمهيد

مجال العمل "نطاق التكليف":

- بعد الإطلاع على التكليف الصادر من جهة التكليف والمستندات التي حصلنا عليها؛ فإن المطلوب هو تقدير القيمة العادلة للأصول بعرض إدراجها في القوائم المالية أو للتعامل على الأصول.

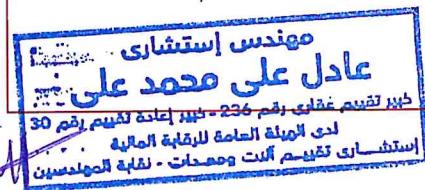
أساس القيمة:

- طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥/٤/١٩، وبدراسة نطاق التكليف نجد أن القيمة المطلوبة هي القيمة السوقية تعبر عن القيمة العادلة في تلك الحالة في إطار العلاقة بين القيمة السوقية ومعايير المحاسبة المصرية طبقاً لما ورد في المعيار رقم ١ بمعايير التقييم المصرية (التقييم لحساب القيمة السوقية).
- كما تم الإشارة إلى تطبيق رقم ٢ بمعايير التقييم المصرية (التقييم لخدمة متطلبات إعداد القوائم المالية).
- تعريف القيمة السوقية:
 - هي المقابل النقدي الأكثر إحتمالاً الناتج عن عملية بيع إفتراضي للعقار في تاريخ التقييم بين بائع ومشتري جادين في ظروف سوق حر وعادل وأن يكون سبق عرض العقار لفترة عرض مناسبة تحددها آليات السوق العقاري، وأن الطرفين يتعاملان بإرادة حرة، وأن يكون العرض للكافة بدون قيود، وأن كل من الطرفين على دراية بالسوق ويتصرف وفقاً لمصلحته الشخصية وبدون إضطرار من البائع أو إندفاع للمشتري.
 - ووفقاً لمتطلبات التقييم طبقاً لمعايير التقييم المصرية:
 - تم استخدام طرق وأساليب معتمدة طبقاً لمعايير التوصيل إلى القيمة السوقية.
 - تم إعداد التقييم والتقرير بطريقة تخلو من أي معلومات قد تضلل القارئ.
 - والقيمة السوقية سيتم التوصيل إليها باستخدام بيانات منتظمة من واقع السوق العقاري.
 - وقد تم إجراء هذا التقييم للأصول للوصول إلى القيمة طبقاً للغرض الموضح بخطاب التكليف مع مراعاة أن الإستخدام اللاحق للتقرير من جانب الإدارات المالية أو المستشارين الماليين ينبغي أن يراعي تطبيق مبادئ ومعايير المحاسبة المصرية "دون أدنى مسؤولية على خبير التقييم".

تقرير المعاينة

تنوية بخصوص معاينة المسطحات "درجة فحص العقار":

- المسطحات موضوع التقرير مؤجراً للبنك الأهلي المصري ومستغلة كفرع للبنك بالإضافة إلى المساحة غير المؤجراً بدور البدروم.
- لم نتمكن من معاينة المسطحات من الداخل لاعتبارات أمنية خاصة بالبنك.
- وتم إجراء المعاينة من الخارج فقط في حضور مسئولين من الشركة "جهة التكليف".
- وبذلك نتيجة التقييم ستراعى أن المسطحات ستكون بحالة تشطيب عادلة مثل محلات بالمنطقة المحيطة "بدون التجهيزات البنكية"؛ حيث تم الأخذ في الاعتبار أن التجهيزات الداخلية الخاصة بالبنك سيتم تفكيكها بمعرفته عند نهاية مدة الإيجار وعدم التجديد مثل القطاعات المعدنية والشبكات الداخلية القابلة للفك.



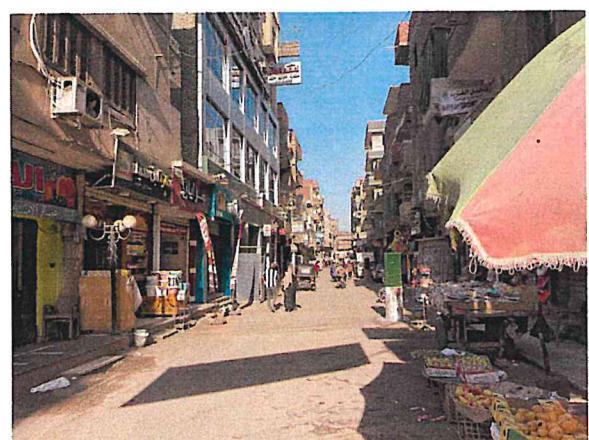
الموقع العام

- تقع المسطحات موضوع التقييم بالعقار رقم (٩) بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية.
- يعتبر شارع بورسعيد أحد المحاور الرئيسية بالمدينة ويتميز بالنشاط التجاري.
- من السهل الوصول إلى المسطحات موضوع التقييم نظراً لوجود فرع البنك الأهلي المصري بها.
- كما يوجد بالعقار فرع شركة فودافون وشركة أمان.
- المنطقة الكائنة بها العقار تتميز بوجود عدد من المباني الخدمية المعروفة بالمدينة مثل (الإدارية التعليمية / سنترال شبين القناطر / المعهد الديني للفتيات).



سبتمبر ٢٠٢٥

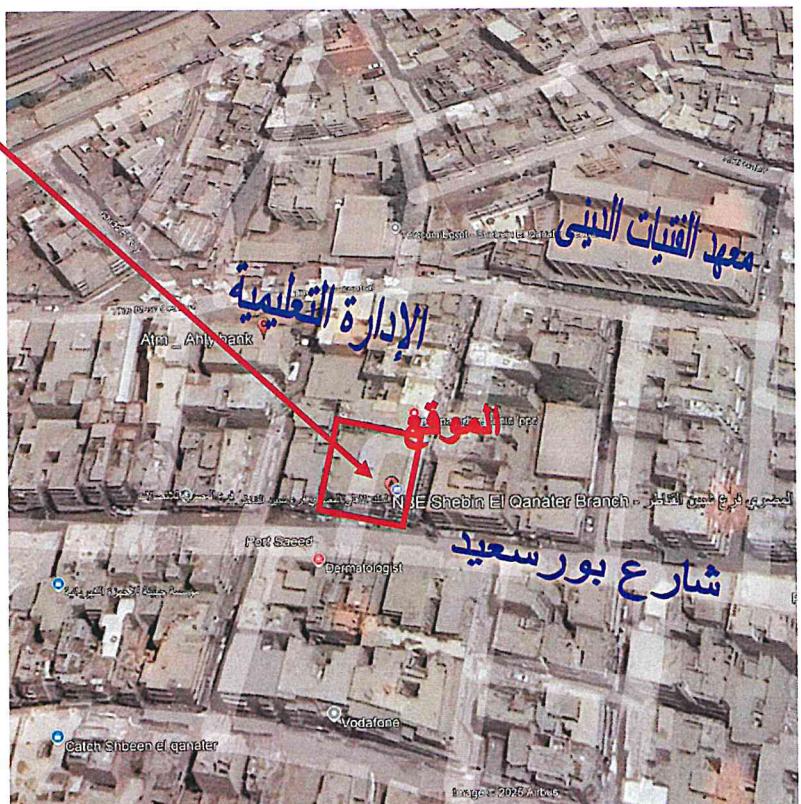
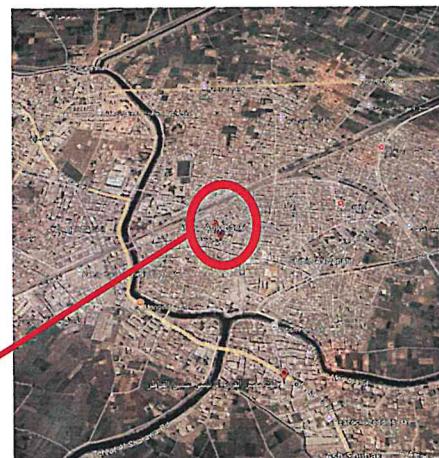
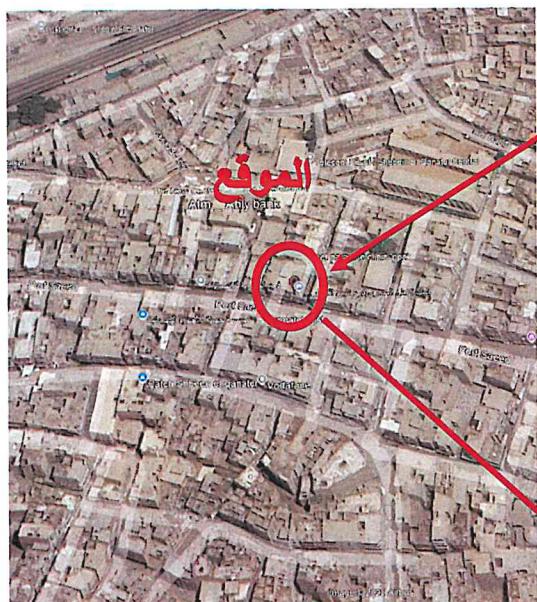
صفحة ٥ من



مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

تابع: تقرير المعاينة

صور بالقمر الصناعي توضح الموقع العام لمدينة شبين القناطر



تابع: تقرير المعاينة

حدود الموقع

- الحد البحري: منزل سكنى.
- الحد الشرق: شارع السيد الدبيس "جانبي".
- الحد الغربى: منزل سكنى.
- الحد القبلى: شارع بورسعيد.

صورة بالقمر الصناعى توضح حدود الموقع



Adel

مهندس استشارى.	فرع البنك الأهلي المصري - شبين القناطر
عادل على محمد على	Latitude: 30°18'44.72"N
خبير تقييم عقاري و خبير إعادة تقييم أصول معتمد بـ الهيئة العامة للرقابة المالية	Longitude: 31°19'5.65"E
استشارى تقدير الالات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين	
لدى المؤهل العالى للقيمة المادية	
لتقدير الالات و المعدات - نقابة المهندسين	
30-236 - طبرى إعادة تقييم رقم	
لتقدير الالات و المعدات - نقابة المهندسين	

إحداثيات الموقع:

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٧ من

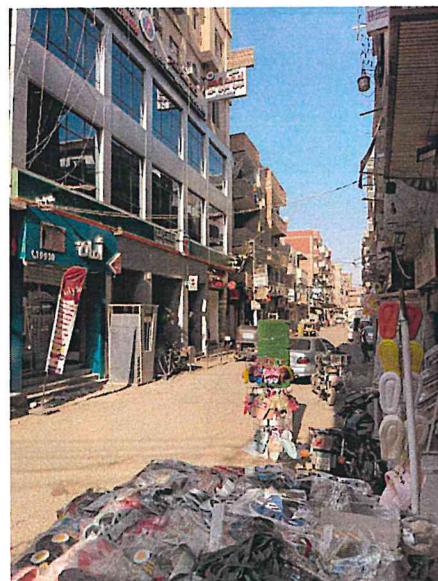
تابع: تقرير المعاينة

توصيف العقار الكائن به المسطحات

وصف العقار:



- الهيكل الإنشائي للعقار من الخرسانة المسلحة والمباني.
- يتكون العقار من: دور بدروم + دور أرضي + عدد 5 أدوار علوية.
- الواجهات الخارجية للعقار من الدهانات عدا الواجهات الخاصة بالبنك.
- الشبابيك من قطاعات الألومنيوم والزجاج.
- يقع مدخل العقار بالشارع الجانبي على الجهة الشرقية.



سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٨ من

مسطحات بشارع بور سعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على
خبير تقييم عقاري وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الاهرام - الجيزه. موبائل: 010 67811178 | ايميل: Adel.ali.app@gmail.com

تابع: تقرير المعاينة

استخدامات أدوار العقار:



- دور البدروم به مسطح خاص بالبنك وباق المساحة غير مستغلة؛ له مدخل من الشارع الجانبي بالجهة الشرقية من العقار؛ بخلاف السلم الداخلي من الدور الأرضي.
- الدور الأرضي عبارة عن مسطح البنك الأهلي المصري وعدد 2 محل على جانبي مسطح البنك، بالجهة الشرقية محل "فرع فودافون" وبالجهة الغربية محل "فرع أمان".



- الدورين الأول والثاني تتبع فرع البنك الأهلي المصري.
- باقي الأدوار العلوية عيادات ومعامل طيبة.

المسطحات موضوع التقرير

- المسطحات موضوع التقرير عبارة عن كامل مسطح دور البدروم شاملة ١٠٠ متر مربع مؤجرة للبنك الأهلي المصري بالإضافة على الأدوار الأرضي والأول والثاني المستغلة كفرع للبنك.
- وطبقاً لعقد الإيجار المساحة المؤجرة بإجمالي مساحة تبلغ ٨٨٠ متر مربع عبارة عن:
 - مسطح الدور الأرضي بمساحة ٢٠٠ متر مربع.
 - الدور الأول بمساحة ٣٤٠ متر مربع.
 - الدور الثاني بمساحة ٣٤٠ متر مربع.
- بالإضافة إلى مسطح بمساحة ١٠٠ متر مربع بدور البدروم مخصصة للمولد الكهربائي للبنك.



المراافق والخدمات المتاحة

- طبقاً للمعاينة، يوجد بالعقار جميع المراافق من: كهرباء، مياه، صرف صحي، وتليفونات.

المستندات التي أطلعنا عليها

٥. إطلعنا على صور ضوئية لكل من:
- ترخيص البناء رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١١ لإنشاء (بدروم جراج ومخازن + أرضي وأول وثاني محلات تجارية).
 - ترخيص رقم ٣٨٥ تعلية لسنة ٢٠١١ لتعلية أدوار إدارية (الثالث والرابع والخامس والسطح).
 - عقد شراء أرض العقار بصحبة توقيع في ٢٠١١/٩/٥ (في العقد منزل بمساحة ٣٥٠,٥٠ متر مربع بالقطعة رقم ٧٩٤ س ١ كدستر بحوض دائرة الناحية نمرة ٢٠).
 - عقد إيجار مع البنك الأهلي المصري مؤرخ في ٢٠١٤/١٢/٤ لمسطحات بالعقار الكائن في رقم ٩ شارع بورسعيد - تقاطع شارع سيد الدبيس - شبين القناطر؛ وبيانها كما يلى:
 - بإجمالي مساحة تبلغ ٨٨٠ متر مربع عبارة عن (مسطح الدور الأرضي بمساحة ٢٠٠ متر مربع + الدور الأول بمساحة ٣٤ متر مربع + الدور الثاني بمساحة ٣٤ متر مربع).
 - بالإضافة إلى مسطح بمساحة ١٠٠ متر مربع بدور البدروم مخصصة للمولد الكهربائي للبنك.



م/ عادل على محمد على

٢٠٢٥ سبتمبر

صفحة ١٠ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

تحديد طرق وأساليب التقييم المناسبة للتقييم

○ طريقة التقييم المتبعة:

- بعد معاينة الأصل على حالته ودراسة المنطقة المحيطة؛ وللوصول إلى القيمة السوقية الحالية للأصول (كقيمة تعبير عن القيمة العادلة)؛ وفي ضوء طرق التقييم المعتمدة والمتوافقة مع معايير التقييم؛ فقد تبين الآتي:

طريقة التقييم	وصف الطريقة	صلاحيتها للإستخدام مع الأصول	مبررات الإستخدام أو عدم الإستخدام
طريقة البيوع المقارنة	تعتمد على أسعار بيع عقارات مماثلة أو مشابهة (عقارات مقارنة) لتحديد القيمة للعقار المستهدف مع مقارنة المزايا والعيوب بين العقارات المقارنة والعقار المستهدف وإجراء عمليات ضبط القيمة	مناسبة للإستخدام	توافر بيع مثيلة بالمنطقة المحيطة وأن معدلات العرض والطلب متناسبة وحالة السوق مستقرة
طريقة التكلفة	تعتمد على إفتراضية بناء مبني جديد مطابق أو بديل يوفر نفس المنفعة مع مراعاة تأثير عمر وحالة المبني الحالي (الإهلاك والتقادم بأنواعها)؛ ودرجة المخاطرة والجهد المبذول لعملية البناء (هامش ربح المالك).	غير مناسبة	العقار قديم نسبياً ونوعية الإستغلال للمسطحات يمثل عاملأً مهمأً ومؤثراً في القيمة بخلاف ندرة الأراضي المثلية المعروضة للبيع
طريقة رسملة الدخل	تستخدم صافى التدفقات النقدية الحالية أو المتوقعة وتتعدد طرق الرسملة (مضاعف الدخل الإجمالي أو الفعال / معامل الرسملة / القيمة المتبقية / التدفقات النقدية المخصومة)	مناسبة للإستخدام	الأصل مدر للدخل حالياً وتتوافر بيانات عن الإيجارات المثلية بالسوق المحيط



صفحة 11 من 32

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

أولاً: طريقة البيوع المقارنة

- تم إجراء المعاينة للأصول وإستكشاف المنطقة المحيطة والإستعلام عن بيع فعلية تم تنفيذها خلال الفترة الماضية.
- وقد تم الوصول إلى حالات بيع فعلية، ولكنها "غير موثقة" لأسباب عديدة منها صعوبة الحصول على نسخ فعلية من عقود البيع أو الشراء.
- وحيث أنه طبقاً لما ورد في تعريف طريقة البيوع المقارنة في معايير التقييم ضمن الأساسيات والمفاهيم العامة أنه "في حال عدم توافر قواعد بيانات لحالات بيع حقيقي سابق يمكن استخدام أسعار المعروض بالسوق أو العروض المقدمة من المشترين مع مراعاة تعديل الأسعار عند التفاوض ومراعاة أن بعض هذه العروض قد لا ينطبق عليها تعريف القيمة السوقية الخاصة من حيث جدية طرف التعاقد".
- لذا اعتمدنا على إجراء مسح سوق للأصول المقارنة المعروضة للبيع يغطي المنطقة بحيث نتمكن من فرز الأسعار وتجنيد المقارنات ذات الأسعار الشادة "غير الجادة"؛ مع دراسة نسب التفاوض المعمول بها في المنطقة.
- وبناءً عليه تم إعداد مصفوفة البيوع المقارنة وإجراء الضبطيات اللازمة وفقاً لما يلى:



طريقة البيوع المقارنة

البيوع المقارنة المستخدمة في التقرير

عقار مقارن رقم ١

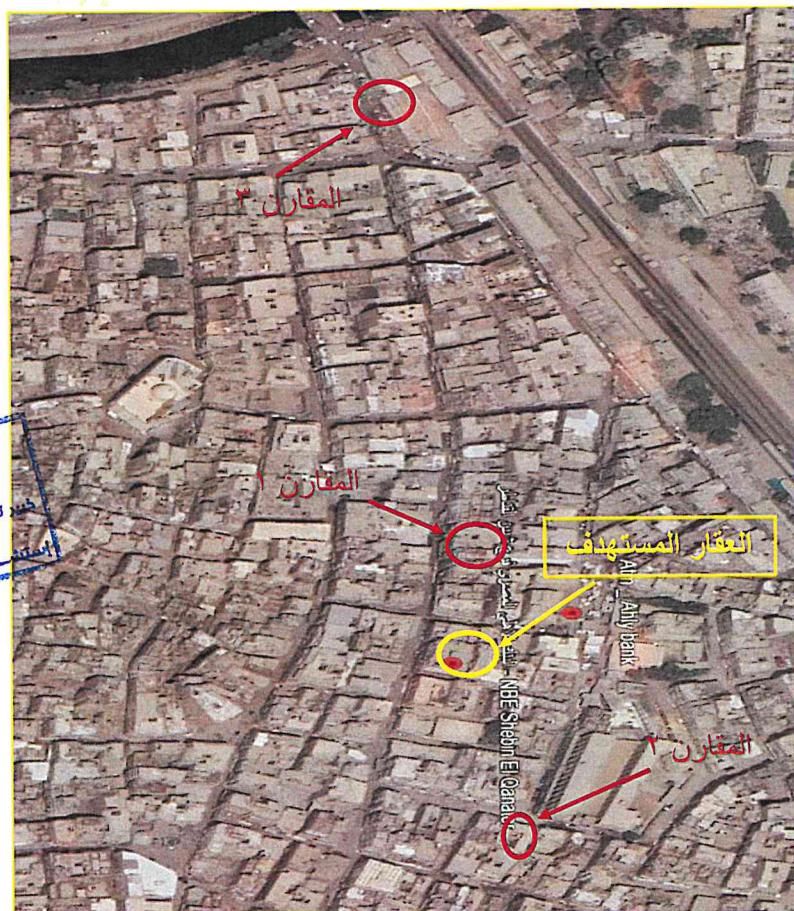
محل تجاري بمساحة ٥٠ متر مربع بشارع بورسعيد بمدينة شبين القناطر القليوبية بالقرب من فرع فودافون والبنك الأهلي - السعر المطلوب ٤ مليون جنيه قابلة للتفاوض.

عقار مقارن رقم ٢

محل للبيع تام التسطيب ومؤجر بمبلغ ٦٥٠٠ ج شهري بمساحة ٧٥ متر مربع بشارع بورسعيد بعد البنك الأهلي - السعر المطلوب ١,٨٧٥ مليون جنيه قابلة للتفاوض.

عقار مقارن رقم ٣

محل تجاري للبيع بمدينة شبين القناطر - القليوبية بجوار ميدان المحطة ، بمساحة ٥٢ م٢ تقريرياً مؤجر بعائد شهري، وتبين أن السعر المطلوب ١١٠ ألف جنيه للمتر المربع.



تابع: طريقة البيوع المقارنة

إحتساب قيمة المتر المربع

يتم تقدير قيمة الأصل بطريقة البيوع المثلية مع ضبط القيمة للوصول إلى قيمة تتناسب مع طبيعة الأصل من حيث (الموقع والمساحة ونوعية إستغلال).

وقد تم الإستعلام عن المسطحات المثلية المعروضة للبيع في المنطقة ولم نتمكن من الوصول إلى بيع فعلي موثقة وتم الوصول إلى بعض الأصول المعروضة للبيع "المقارنة".

ونظراً لأن جميع المقارنات هي للتجاري بالدور الأرضي؛ سيتم إستخلاص قيمة المتر المربع من الدور الأرضي ثم تقييم الدورين الأرضي والأول بالتناسب مع قيمة الأرضي خاصةً أن الترخيص لهما تجاري.

ويتم ضبط نتائج البحث لتتوافق مع حالة الأصول موضوع التقييم كما يلى:

المقارن (٣)	المقارن (٢)	المقارن (١)	الأصل موضوع التقييم	البيان
ميدان المحطة (نهاية ش بورسعيد)	شارع جانبي بجوار مستشفى الشاملة على الشارع مباشرة	نهاية شارع بورسعيد	رقم ٩ شارع بورسعيد	الموقع
الأرضي ٥٢	الأرضي ٧٥	الأرضي ٥٠	٢٠٠,٠٠	الدور
٥,٧٢٠,٠٠٠	١,٨٧٥,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	مساحة المسطح
٠١٠٢٠١١٢٠٨٤ سمسار	٠١٠٢٠١١٢٠٨٤ على عقار ماب ٠١٠٢٤٥٤١٧٢ سمسار	٠١٠٢٠١١٢٠٨٤ سمسار		مصدر المعلومات
%١٥	%٥	%١٠		نسبة التفاوض المتوقعة وفقاً لدرجة الثقة في عرض السمسار
٤,٨٦٢,٠٠٠	١,٧٨١,٢٥٠	٣,٦٠٠,٠٠٠		القيمة بعد التفاوض
٩٣,٥٠٠	٢٣,٧٥٠	٧٢,٠٠٠		متوسط سعر المتر المربع من الأرض قبل الضبط

ضبط الأسعار وفقاً للأوزان النسبية للعوامل المؤثرة على القيمة

نسبة الضبط لكل بند			الوزن النسبي	البند
%٦٠-	%٧٥	%٥-	%٤٠	ضبط الموقع
%٥٠-	%١٠-	%٥٠-	%٤٠	المطل والعمق على الشارع
%٢٠-	%٢٠-	%٢٥-	%٢٠	المساحة
%٤٩-	%٢٢	%٢٧-	%١٠٠	نسبة الضبط النهائي
٤٧,٦٨٥	٢٨,٩٧٥	٥٢,٥٦٠		متوسط سعر المتر المربع من المقارن بعد الضبط
%١٠	%٣٠	%٦٠		الوزن المرجح للأصل المقارن (طبقاً لدرجة تماثل المقارن مع الأصل)
	٤٥,٠٠٠			متوسط قيمة المتر المربع بالدور الأرضي طبقاً للوزن المرجح لكل مقارن

أي حوالي جنيه للمتر المربع

٤٥,٠٠٠

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٤ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

تابع: طريقة البيوع المقارنة

١- القيمة السوقية بطريقة البيوع المثلية للمسطحات بالعقار رقم (٩) شارع بورسعيد

مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية - شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - سبتمبر ٢٠٢٥

النتائج السابقة هي للمسطحات التجارية بالدور الأرضي؛ ويتم تقدير قيمة الأدوار الأخرى المرتبطة به بنسب تقديرية من قيمة المتر المربع بالأرضي.

وفيما يخص مسطح البدروم فقد تم حساب المساحة بمعلومية كامل مساحة أرض العقار (٣٥٠.٥ متر مربع) مع خصم ٥٠,٥ متر (الرamp + السلم) لتصبح مساحته ٣٠٠ متر مربع.

ولمقارنة الأدوار العلوية مع الأرضي؟ نرى الآتي:

من الصعب إستغلال الدورين الأول والثاني كمسطحات تجارية منفصلين عن الدور الأرضي حيث يعزز قيمتها وجود سلم داخلي لفرع البنك.

دور البدروم سيتم اعتباره مخازن طبقاً للتخصيص وهو ما يتناسب مع البدروم على وضعه الحالي حتى مع وجود خزينة البنك والمولد الكهربائي ومن الصعب إستخدامه جراج حالياً بسبب ضيق الشارع الجانبي وصعوبة مناورة السيارات للدخول.

لذا يمكن تقدير القيمة للأدوار العلوية كما يلى:

قيمة المتر المربع بالدور الأول بنسبة ٢٥٪ من قيمة المتر المربع بالأرضي

قيمة المتر المربع بالدور الثاني بنسبة ٢٠٪ من قيمة المتر المربع بالأرضي

قيمة المتر المربع بدور البدروم بنسبة ١٢٪ من قيمة المتر المربع بالأرضي للإستخدام مخازن

لتصبح قيمة الأصول كما يلى:

الإجمالي بالجنيه	القيمة بالمتر المربع	المساحة بالمتر المربع	الوحدة	البيان		م
				تجاري	الدور الأرضي	
٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠,٠٠	٢م	تجاري	الدور الأرضي	١
٣,٨٢٥,٠٠٠	١١٢٥٠	٣٤٠,٠٠	٢م	تجاري	الدور الأول	٢
٣,٦٠,٠٠٠	٩٠٠	٣٤٠,٠٠	٢م	تجاري	الدور الثاني	٣
١,٦٢٠,٠٠٠	٥٤٠٠	٣٠٠,٠٠	٢م	مخازن	دور البدروم "مخازن"	٤
١٧,٥٥٠,٠٠٠	الإجمالي العام للقيمة السوقية للأصول "بطريقة البيوع المثلية"					



سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٥ من

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

ثانياً: طريقة رسملة الدخل

- وتتعدد طرق الرسملة (مضاعف الدخل الإجمالي أو الفعال / معامل الرسملة / القيمة المتبقية / التدفقات النقدية المخصومة).
- سيتم استخدام طريقة مضاعف الدخل تحديداً خاصةً مع عدم وجود مصروفات تشغيل ذات قيمة مؤثرة؛ ويعزز استخدام الطريقة أن الأصول مؤجرة فعلياً بعقد إيجار رسمي مع جهة رسمية يمتد 7 سنوات قادمة؛ مع إجراء الضبطيات الالزمة من جانبنا على قيمة الإيجار لتتوافق مع الإيجارات المعمول بها في المنطقة المحيطة.
- وقد تم إجراء الإستعلام عن الإيجارات لأصول مقارنة المعروضة وإجراء الضبطيات الالزمة للوصول إلى سعر الإيجار المناسب للأصول وتطبيق طريقة التقييم.
- وبناءً عليه تم تطبيق الطريقة كما يلى:



طريقة مضاعف الدخل

تحليل السوق والإيجارات المقارنة المستخدمة في التقرير

عقارات رقم ١

محل تجاري بمساحة ٥٠ متر مربع بشارع بورسعيد بالقرب من فرع فودافون والبنك الأهلي - السعر المطلوب ٤ مليون جنيه قابلة للتفاوض والمحل مؤجر بسعر ١٨ ألف جنيه.

ونرى أن قيمة البيع المعروضة بعد التفاوض يمكن تخفيضها بنسبة ١٠% لتصبح حوالي ٣,٦ مليون جنيه.

عقارات رقم ٢

محل للبيع تام التشطيب ومؤجر بمبلغ ٦٥٠٠ ج شهري بمساحة ٢٥ متر مربع بشارع بورسعيد بعد البنك الأهلي - السعر المطلوب ١,٢ مليون جنيه قابلة للتفاوض.

ونرى أن القيمة بعد التفاوض يمكن تخفيضها بنسبة ٧% لتصبح حوالي ١,١١ مليون جنيه.

حساب مضاعف الدخل

يتم إحتساب مضاعف الدخل في ضوء بيانات السوق المتوفرة عن قيمة الأصول وإجمالي الدخل الفعال منها.

وحيث أن الدخل الفعال عبارة عن إجمالي الدخل مخصوصاً منه مصروفات عدم الإشغال.

وحيث أن المنطقة تعتبر تجارية بمستوى شعبي فإن هذا يقلل بنسبة كبيرة فرصه عدم الإشغال؛ لذا تم إفتراض خصم نسبة ٣% فقط من إجمالي الدخل.

ليصبح الدخل الفعال للعقارات المقارنة كما يلى:

عقارات رقم ١ ٢٠٩,٥٢٠ جنيه شهرياً بإجمالي سنوي ١٧,٤٦٠ = ٩٧% × ١٨,٠٠٠

عقارات رقم ٢ ٧٥,٦٦٠ جنيه شهرياً بإجمالي سنوي ٦,٣٠٥ = ٩٧% × ٦,٥٠٠

ليصبح مضاعف الدخل الفعال للعقارات المقارنة كما يلى:

عقارات رقم ١ ١٧,١٨ مضاعف الدخل الفعال السنوي ٢٠٩,٥٢٠ = ٣,٦٠٠,٠٠٠

عقارات رقم ٢ ١٤,٦٧ مضاعف الدخل الفعال السنوي ٧٥,٦٦٠ = ١,١١٠,٠٠٠

ليصبح متوسط مضاعف الدخل الفعال للعقارات المقارنة حوالي: ١٦ أي أن معدل الرسمة ٦,٢٥%



تابع: طريقة مضاعف الدخل

عقد الإيجار الحالي للمسطحات موضوع التقييم

المسطحات بمساحة ٨٨٠ م٢ مؤجرة منذ ديسمبر عام ٢٠١٤ بمبلغ شهري حينها ٥٥ ألف جنيه شهرياً بزيادة سنوية ٧% للنوعة سنوات الأولى وزيادة ١٠% سنوياً للنوعة سنوات الثانية؛ ويتم السداد مقدماً كل عام.

الإيجار السنوي في العام الأول ٢٠١٥	$٦٦٠,٠٠٠$	$= ٥٥ \times ١٢$
الإيجار السنوي في العام التاسع (٢٠٢٤)	$١,٢١٣,٣٨٣$	$= 660000 \times (1+7\%)^9$
الإيجار السنوي بعد التجديد ٢٠٢٥:	$١,٣٣٤,٧٢١$	$= 1213383 \times (1+10\%)^1$

الدخل الفعال للمسطحات

القيمة السنوية للإيجار الحالي حوالي ١,٣٣ مليون جنيه؛ ونرى تخفيض القيمة نظير مخاطر عدم التجديد أو خروج البنك قبل إنتهاء المدة بسبب إزدحام الموقع وعدم توافر أماكن إنتظار حول الموقع؛ حيث يمكن تخفيض القيمة ٢٠% شامل (نسبة مخاطرة ١% عن صعوبة التسويق للمساحة الكبيرة والأدوار الثلاثة / إزحام المنطقة / عدم توافر أماكن إنتظار مع إتساع المساحة المستأجرة ٥% / نسبة ٥% بسبب مستوى المنطقة بشكل عام وصعوبة إيجاد مستأجر مثيل للمساحة الكبيرة نسبياً) ليصبح أللدخل الفعال المتوقع كما يلى:

الدخل الفعال للمسطحات المؤجرة ٢٠٨٠ م٢ (أرضي وأول وثاني) ---
: (١) ---
جنيه سنوياً $= ٦٤,٠٠٠ \times ٨٠\%$ $= ١,٣٣٠,٠٠٠$

النتائج السابقة هي للمسطحات التجارية بالأدوار الأرضي والأول والثاني؛ حيث لا تشمل القيمة الإيجارية المسطح المستغل بدور البدروم طبقاً لعقد الإيجار.

دور البدروم سيتم اعتباره مخازن طبقاً للترخيص وهو ما يتناسب مع البدروم على وضعه الحالي حتى مع وجود خزينة البنك والمولد الكهربائي ومن الصعب إستخدامه جراج حالياً بسبب ضيق الشارع الجانبي وصعوبة مناورة السيارات للدخول.

نجد أن متوسط إيجار المخازن في بدورات الشوارع الجانبية أو أماكن إنتظار بها حوالي ١٢٠٠ جنيه لمساحات ٦٠ م٢ بمتوسط في حدود ٢٠ ج للمتر المربع شهرياً؛ ومع خصم نسبة عدم إشغال حوالي ٢٠%؛ لتصبح القيمة الإيجارية للبدروم كما يلى:

الدخل الفعال المتوقع من البدروم --- (٢) ---
جنيه سنوياً $= ٦٠ \times ٢٠ \times ٨٠\% \times ١٢ = ٥٧,٦٠٠$

إجمالي الدخل الفعال المتوقع من المسطحات موضوع التقييم (١) + (٢) :
جنيه سنوياً $= ١,١٢١,٦٠٠$



تابع: طريقة مضاعف الدخل

٢- القيمة السوقية بطريقة مضاعف الدخل "الفعال" للمسطحات بالعقار رقم (٩) ش بورسعيد

مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية - شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - سبتمبر ٢٠٢٥

القيمة المتوقعة للمسطحات طبقاً لطريقة مضاعف الدخل:

قيمة المسطحات: الدخل الفعال للمسطحات × مضاعف الدخل

قيمة المسطحات: $1,121,600 \text{ جنية} \times 16 = 17,940,600 \text{ جنية}$

لتصبح قيمة الأصول كما يلى:

الإجمالي بالجنيه	المساحة بالمتر المربع	البيان	
		تجاري	الدور الأرضي
١٧,٩٤٥,٦٠٠	٨٨٠	تجاري	الدور الأول
		تجاري	الدور الثاني
١٧,٩٤٥,٦٠٠	٣٠٠	مخازن	دور اليدروم "مخازن"
الإجمالي العام للقيمة السوقية للأصول "بطريقة مضاعف الدخل"			



سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٩ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

توفيق النتائج



توفيق النتائج وملخص القيمة

القيمة السوقية للمسطحات بالعقار رقم (٩) شارع بورسعيد

مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - سبتمبر ٢٠٢٥

وزن القيمة بالجنيه	الوزن الناري	إجمالي بالجنيه	البيان	م
٨,٧٥٢,٥٠٠	%٥٠	١٧,٥٠٥,٠٠٠	الإجمالي العام للقيمة السوقية للأصول "بطريقة البيوع المثلية"	١
٨,٩٧٢,٨٠٠	%٥٠	١٧,٩٤٥,٦٠٠	الإجمالي العام للقيمة السوقية للأصول "بطريقة مضاعف الدخل"	٢
١٧,٧٢٥,٣٠٠	%١٠٠		الإجمالي النهائي	
١٧,٧٠٠,٠٠٠			الإجمالي النهائي "بعد التقرير"	

سبعة عشر مليوناً وسبعمائة ألف جنيه



وبيان المسطحات كما يلى:

المساحة بالمتر المربع	الوحدة	البيان	م
٢٠٠	٢م	الدور الأرضي	١
٣٤٠	٢م	الدور الأول	٢
٣٤٠	٢م	الدور الثاني	٣
٣٠٠	٢م	دور البدروم	٤

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٢١ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

العوامل المؤثرة في القيمة

- سنورد فيما يلى أهم عوامل التقييم الإيجابية والسلبية التي إعتمدنا عليها:
 - دراسة الموقع العام للمسطحات والمنطقة المحيطة بشكل عام.
 - أسعار المسطحات المماثلة بالمنطقة مع إجراء الضبطيات الالزمة للوصول إلى القيمة.
 - نوعية الإستغلال الحالى للمسطحات.
 - نوعية التجهيزات والخدمات وتوافر المرافق الأساسية مثل؛ الكهرباء، المياه العمومية، والصرف الصحى.
 - والحالة الظاهرية ومستوى التشتيبات "بدون تجهيزات البنك" ونوعية الإستغلال.
 - تشير المستندات التي إطلعنا عليها إلى أن ملكية الأصل هادئة ومستقرة، وصادر له جميع التراخيص المناسبة.
 - تم تقدير القيمة بإفتراض أن ملكية الأصل هادئة ومستقرة، وأنه لا يوجد عليها أية مُنازعات أو إلتزامات أو حقوق للغير سواء لجهات حكومية أو غيرها، وأنها خالية من أي شاغلين لها سواء بالإيجار أو بالتعدي.
 - وقد تم التقييم بإفتراض أن؛
 - ملكية وحيازة الأصول خالصة ومستقرة ويتبعن التأكيد من خلوها من أية إلتزامات لأى جهة حكومية أو غير حكومية أو حقوق للغير كالرهن.
 - لجميع المكونات تراخيص وموافقات ولا يوجد أية مخالفات على الأصول.
 - الحالة الإقتصادية الراهنة.
 - التقييم يشمل البنود المرتبطة بخدمة المسطحات كأصل عقاري؛ ولا يشمل التقييم المنقولات والمقومات المادية القابلة للفك.
- تم التقييم على أساس أن المسطحات لها نصيب في مساحة الأرض المقام عليها العقار والأجزاء المشتركة، وأن ترخيص المسطحات متواافق مع نوعية الإستخدام دون أي مخالفات على الأصل موضوع التقييم.
- وجميع المساحات هي طبقاً للصورة الضوئية من المستندات التي حصلنا عليها.



اعتبارات وفرضيات التقرير

التغييرات التي طرأت على قيمة الأصل من تاريخ تملكه:

- لم نطلع على أية مستندات توضح القيمة وقت التملك للموحدات موضوع التقرير، إلا أنه وبصفة عامة فإن هناك تغيرات طرأت على القيمة السوقية للعقارات بشكل عام خلال الأعوام الأخيرة.

التغيرات التي طرأت على السوق وأثرها في تغيير قيمة الأصل:

- ٥- تغيرات القيمة الحالية للأصل موضوع التقرير لعدة عوامل منها:

 - إرتفاع أسعار المسطحات المماثلة مع مرور الزمن.
 - الإرتفاع التدريجي لتكلفيف الإنشاءات.
 - الحالة الاقتصادية الراهنة.

المخاطر المحتملة، أن تتعرض، لها الأصوات:

- أية تغيرات إقتصادية تؤثر بالسلب على الأنشطة التجارية بالمنطقة المحيطة بالأصول، تؤثر بدورها على القيمة السوقية للمحلاط.
 - عدم تجديد عقد الإيجار من جانب البنك "المدة المتبقية بالعقد حوالي 7 سنوات".
 - التعدي على حيازة الأصل من الغير.

تحديد معايير وأسس التقييم المتتبعة في تحديد القيمة السوقية:

- أهم معايير التقييم التي إعتمدنا عليها لتحديد القيمة السوقية للمسطحات موضوع التقييم:

 - الموقع العام للعقار.
 - الخدمات المتوفرة بالمنطقة.
 - وجودها بشارع تجاري معروف يضم العديد من المحلات التجارية بالمنطقة.
 - إتساع مساحة المسطحات نسبياً عن المحلات المحيطة.
 - المرافق الأساسية متاحة بالعقار وبالمنطقة المحيطة.
 - الحالة الاقتصادية الراهنة، قانون العرض ، والطلب.

الالتزام بالمعايير المهنية الواجب توافرها في التقرير:

- ٥ تم التقييم طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥.

عرض طريقة الاستبيان وآلية جمع البيانات اللازمة ومصادرها:

- تم دراسة السوق العقاري والبحث والإستقصاء بالمنطقة المحيطة مع مراعاة نسب التميز والظروف الخاصة بكل حالة.

مطحات شارع بور سعد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشاري ومحاسب / عادل على محمد على
خبير تقييم عقاري وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشاري تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الاهرام - العزبة
الهاتف: 010 67811178
الإيميل: Adel ali app@gmail.com

عناصر تقدير الأصل، وما عليه من مبانٍ أو تحسينات أو الفرضيات التي إعتمد عليها التقييم:

- مساحة المسطحات.
- قيمة المتر المربع من كل دور؛ وهي تعتمد على حالة الأصل من حيث (نوعية الإستغلال، ومساحته، أسعار المسطحات المماثلة بالمنطقة المحيطة، موقع العقار، الخدمات المتاحة، وغيرها).
- تقدير قيمة المتر المربع من المسطحات على وضعها الحالى.

التصرف الأمثل في المسطحات:

- التصرف الأمثل في حالة التعامل بالبيع هو عرض المسطحات كوحدة واحدة مع التسويق لها كأصل يُدر دخلاً سنوياً على وضعها الحالى بوجود عقد إيجار مع البنك الأهلي المصري ممتد 7 سنوات قادمة.

صلاحية التقرير:

- صلاحية التقرير هي لمدة ستة أشهر من تاريخ المعاينة بشرط ثبات الحالة الاقتصادية وعدم حدوث تغيرات مؤثرة على الأصل أو المنطقة المحيطة قد تؤدي إلى تغيرات كبيرة في الأسعار أو التأثير على معدلات الطلب والعرض.

حدود التقرير

- تقدير قيمة الأصول على أساس أن ملكيتها هادئة ومستقرة، ولا يوجد عليها أية منازعات.
- البيانات المقدمة إلينا توضح موقع الأصل، وتم مراجعتها من حيث المساحة من خلال المعاينة الظاهرة التي أجريناها، ويتم ذلك بالعين المجردة ولم نستخدم الأدوات المساحية.
- القيم الواردة بالتقرير تعبّر عن توقعاتنا لقيمة الأصول مع الأخذ في الاعتبار حالة السوق والعرض والطلب، وبالتالي فإن القيم الواردة بالتقرير قد تتغير بتغير الحالة أو الظروف والإعتبارات المشار إليها أو بالنظر إلى مرور فترة زمنية تعبّر عن التقادم النسبي للتقدير، وبالتالي فإننا لا نتحمل المسئولية من أي نوع نتيجة اختلاف القيم الواردة بالتقرير عن التي سيتم التعامل الفعلى عليها مستقبلاً مع أي جهة - أو القيم التي قد ترد في أي تقرير آخر أياً كان مصدره.
- لم يتم التطرق لبحث صحة أي مشكلة من أشكال التصرف للأصول أو أية مخالفات غير ظاهرة أو أي حقوق إرتفاق أو أية إتفاقيات خاصة أو مشروعات مستقبلية غير معينة لتحسين أو تعديل لخطوط التنظيم أو تغيير إستعمال الأرض والمباني، كما لم يتطرق البحث عن أية حقوق لغير.
- في حالة ظهور أية مخالفات غير ظاهرة أو أخرى تتعلق بصحّة الملكية أو المستندات أو التراخيص الخاصة بالأصول فإنه لا مسؤولية تقع علينا عن هذه المخالفات أو النتائج المرتبطة عليها.
- تقدير القيمة وفقاً للمحددات والإفترضات والعوامل المؤثرة في القيمة وطبقاً للأسعار السائدة في السوق وقت إعداد التقرير.
- لا يتم إستخدام الأصول موضوع التقييم في أية تسويات عينية لأي دين مصرى.



ضوابط استخدام التقرير (حقوق الملكية)

- تم إجراء هذا التقييم للأصول والوصول إلى القيمة طبقاً للغرض الموضح بخطاب التكليف؛ مع مراعاة أن الإستخدام اللاحق للتقرير من جانب الإدارات المالية أو المستشارين الماليين ينبغي أن يراعى تطبيق مبادئ ومعايير المحاسبة المصرية "دون أدنى مسؤولية على خبير التقييم".
- يتم التعامل على هذا التقرير كوحدة واحدة لا تتجزأ؛ وجهة التكليف ملزمة باستعراض التقرير كل شاملاً جميع عناصره ومكوناته، بما فيه من أسس ومحددات وملحوظات، مع التركيز على إفتراضات ومحددات التقرير.
- يمنع إستخدام أو نشر أو الإشارة إلى التقرير أو القيمة النهائية أو إسم الخبير أو مؤهلاته دون موافقة مكتوبة مسبقة من الخبير.
- تم إصدار هذا التقرير لصالح جهة التكليف لاستخدامه في غرض محدد بخطاب التكليف ولا يجوز استخداماً كل هذا التقرير أو بعضه إلا لهذا الغرض وضمن المحددات الواردة بهذا التقرير.
- يتم التعامل مع محتويات هذا التقرير وفقاً لقواعد السلوك والأخلاقيات المهنية وقواعد الإفصاح.
- لا يجوز نشر أو طباعة أو إعادة إنتاج كل هذا التقرير أو جزء منه دون موافقة كتابية من خبير التقييم وفقاً لمتطلبات ومعايير مهنة التقييم.
- يكون للخبير الحق في عدم تقديم أي مشورة أو تقارير أخرى حول موضوع هذا التقرير إلا باتفاقه مسبق مع السلطة المختصة في ذلك التقرير.
- يقتصر الالتزام على أتعاب عملية التقييم ما لم ينص على خلاف ذلك في خطاب التكليف أو التعاقد بين جهة التكليف وخبير التقييم.
- الخبير غير مسؤول عن أية نسخ يتم تداولها مجذأة، أو مقطعة، أو غير موقعة، أو ممهورة بالختم.



شهادة الخبر

أشهد أنا خبير التقييم المهندس الإستشاري / عادل على محمد على، بالآتي:

- تم التقييم طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٩.
- تم إعداد التقرير وفقاً لمعايير وقواعد ميثاق الشرف الواردة بمعايير التقييم المصرية.
- تم إعداد التقييم والتقرير وفقاً لمسؤولية وعنابة الرجل الحريص.
- قمت شخصياً بمعاينة الأصل موضوع التقييم ودراسة سوق المحيط وإخترت للمقارنة الأصول الأقرب ما يمكن من حيث النوع وذلك للإستعمال في التقييم، وقمت بعمل التعديلات الالزامية لتعكس تأثير السوق بالإختلافات ذات القيمة بين الأصول.
- الأتعاب عن إعداد هذا التقييم لا تعتمد على قيمة الأصل الواردة بتقرير التقييم.
- وأنه لم يطلب مني تحقيق نتيجة معينة وليس لي علاقة بالأطراف المعنية بالأصول.
- ولم يطلب مني تقديم أي آراء مُسبقة عن قيمة أو إتجاه قيمة للأصل يخدم مصالح العميل طالب التقييم أو أي مرتقبة به، كما لم يطلب إلى الوصول إلى قيمة محددة للأصل كما لم يطلب مني حدوث أي أحداث مستقبلية للحصول على عقد أداء أو قيمة أتعابي عن هذا العمل، كما أنه لم أبني التقرير على حد أدنى لقيمة معينة أو تقييم معين أو الحاجة للموافقة على منح قرض معين.
- التحليل والنتائج لا يحدها سوى المحددات الواردة بالتقرير؛ وأن بالتقرير رأي الشخصي. المحابيد والتحليل الفني والآراء والإستنتاجات التي تحددها فقط الإشتراطات والحدود الواردة بهذه الشهادة.
- لا يوجد لدى أي إهتمام بالأصل؛ وليس لدى إهتمام مستقبلى بالأصل موضوع التقييم وليس لدى أي تفضيل حالى أو مستقبلى لأى من أطراف التعاقد، وأنه ليس لأى من موظفى شركتى الحالين أو المستقبليين إهتمام بالأصل موضوع التقييم.
- وأنى لدى المؤهلات العلمية والمهنية المطلوبة لأداء التقييم؛ ولدى الخبرة الكافية في إستكشاف ودراسة منطقة ونوعية الأصول موضوع التقييم.
- عدم تواجد أشخاص-خلاف من ورد ذكرهم بالتقرير- لهم علاقة بأى جزء هام من التقييم أو التقرير.
- تم مراعاة معظم العوامل التي تؤثر على قيمة الأصل عند تقدير قيمته حسب التقرير المقدم، والتي لم أخف عن عمده أي معلومات مهمة من تقرير التقييم وأننى أشهد أنه حسب علمي فإن كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة وحقيقة.
- أننى أقر أن القيمة الواردة بالتقييم مبنية على عرض الأصل لفترة زمنية مناسبة بالسوق الحر حسب الوارد بتعريف القيمة السوقية للأصل، وأن القيمة ملائمة لفترة التسويق ما لم يذكر خلاف ذلك بالتقدير أو ببند "توفيق النتائج".

- أني شخصياً قمت بإيضاح أي ظروف معاكسة ظاهرة أو معروفة في الأصول موضوع التقييم والتي أعلم بها وقمت بعمل التعديلات الالزمة على قيمة الأصل نتيجة هذه الظروف في تقرير التقييم لقيمة الأصل وبدرجة واضحة، كما أني قمت بالتعليق على هذه الظروف المعاكسة وتأثيرها على تسويق الأصل.
- أني قمت شخصياً بإعداد كل التوصيات والنتائج عن الأصل موضوع التقييم، وأني حيالاً أعتمدت على خبير فني آخر في أجزاء مهمة لأداء هذا التقييم أو تقرير التقييم فقد أوضحت إسم هذا الخبير وأشهد بأن أي شخص مارس أي عمل في هذا التقييم مؤهلاً فنياً ومهنياً لأداء الجزء الموكلا إليه، كما أشهد أني لم أسمح لأي شخص أو جهة بعمل أي تغيير بالتقدير ولذا لا أقبل المسئولية عن أي تغييرات بهذا التقرير.
- القيمة الواردة بالتقدير إعتمدت على أسعار السوق في تاريخ المعاينة وحالة الأصل المبينة بالتقدير.

توقيع

الاسم / عادل على محمد

 مهندس إستشاري ومحاسب
 خبير إعادة تقييم الأصول رقم (٣٠) (٢٣٦)
 خبير تقييم عقاري رقم (٢٣٦)
 بالهيئة العامة للرقابة المالية
تحريراً في: ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٥

