

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 المدد والمعتمد 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.

تحريراً في : ٢٠٢٥/١٢/٤

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 مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبة تحت رقم (١٧٤٩)

مقيد بسجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي المصري تحت رقم (٦٠٧)

مقيد بسجل مراقبي الحسابات بالمنطقة الاقتصادية لقناة السويس تحت رقم (٧٣)

نصر أبو العباس وشركاه - أعضاء Morison Global



تقرير معاينة وتقييم

مسطحات بالعقار رقم (٩) - شارع بورسعيد

"أدوار مؤجرة للبنك الأهلي المصرى "فرع للبنك" + دور البديروم"

مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية



مهندس إستشارى
عادل على محمد على
خبر تقييم عقارى رقم 236 - خبر إعادة تقييم رقم 30
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم آلات ومعدات - نقابة المهندسين

(Handwritten signature)

جهة التكليف: شركة آراب للتنمية والإستثمار العقارى

القائم بالمعاينة وإعداد التقرير

م. إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على
خبر إعادة تقييم الأصول العقارية رقم ٣٠ - الهيئة العامة للرقابة المالية
خبر تقييم عقارى رقم ٢٣٦ - الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم الآلات والمعدات - نقابة المهندسين
عضو الجمعية المصرية لخبراء التقييم العقارى

توقيتات التقرير

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

عدد صفحات التقرير: ٣٠ صفحة + المرفقات

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على
خبر تقييم عقارى وخبر إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبر إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الأهرام - الجيزة. سوبانيل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

ملخص التقرير

<u>جهة التكليف:</u>	شركة آراب للتنمية والإستثمار العقارى.
<u>نطاق التكليف:</u>	معاينة وتقييم مسطحات لشركة "آراب للتنمية والإستثمار العقارى" بأدوار البدروم والأرضى والأول والثانى بالعقار رقم (٩) - شارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية
<u>الغرض من التقييم:</u>	تقدير القيمة العادلة للأصول بغرض إدراجها في القوائم المالية أو للتعامل على الأصول.
<u>نوع الأصول:</u>	أصول عقارية.
<u>مستندات التكليف:</u>	خطاب تكليف من الجهة المكلفة بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٢٥.
<u>القائم بالمعاينة وإعداد التقرير:</u>	مهندس إستشارى/ عادل على محمد على - خبير إعادة تقييم الأصول رقم ٣٠.
<u>نوع التقرير:</u>	سردى محدود.
<u>أساس القيمة والغرض من التقرير:</u>	القيمة السوقية الحالية (تعبّر عن القيمة العادلة للأصول).
<u>أساليب التقييم المستخدمة:</u>	طريقة البيوع المقارنة وطريقة رسملة الدخل (طرق معتمدة طبقاً لمعايير التقييم المصرية الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية عام ٢٠١٥).
<u>ملخص القيمة:</u>	طبقاً لطرق التقييم المستخدمة والمحددات والجداول التفصيلية بالتقرير؛ تبلغ قيمة الأصول: ١٧,٧٠٠,٠٠٠ جنيه طبقاً للجداول التفصيلية بالتقرير (سبعة عشر مليوناً وسبعمائة ألف جنيه).
<u>المساحات:</u>	طبقاً للمستندات والبيانات التي إطلعنا عليها، والعبرة بالرفع المساحى بمعرفة الجهات الإدارية المختصة "الشهر العقارى".
<u>حساسية التقييم:</u>	في حدود $\pm 10\%$ من القيمة المقدرة.
<u>المعايير:</u>	تم التقييم طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقارى والصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٠؛ وبما يتوافق مع المعايير الدولية للتقييم IVS و RICS.

مهندس إستشارى
عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى رقم 236 - خبير إعادة تقييم رقم 50
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
٢٠٢٥ سبتمبر
استشارى تقييم آلات ومعدات - نقابة المهندسين

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الإهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: 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 للتقييم.
- طرق إحتساب قيمة الأصول.
- توفيق النتائج وخلاصة القيمة للأصول.
- العوامل المؤثرة في القيمة.
- إعتبارات وفرضيات التقرير.
- حدود التقرير.
- ضوابط إستخدام التقرير.
- شهادة الخبير.
- المرفقات.



تمهيد

مجال العمل "نطاق التكلفة":

- بعد الإطلاع على التكلفة الصادر من جهة التكلفة والمستندات التي حصلنا عليها؛ فإن المطلوب هو تقدير القيمة العادلة للأصول بغرض 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 بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٩، وبدراسة نطاق التكلفة 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 الإسترشاد بالتطبيق رقم ٢ بمعايير التقييم المصرية (التقييم لخدمة متطلبات إعداد القوائم المالية).
- تعريف القيمة السوقية:
- هي المقابل النقدي الأكثر احتمالاً الناتج عن عملية بيع إفتراضى 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 للمعايير للوصول إلى القيمة السوقية.
- تم إعداد التقييم والتقرير بطريقة تخلو من أى معلومات قد تضلل القارئ.
- والقيمة السوقية سيتم التوصل إليها باستخدام بيانات منتقاة من واقع السوق العقاري.
- وقد تم إجراء هذا التقييم للأصول للوصول إلى القيمة طبقاً للغرض الموضح بكتاب التكلفة مع مراعاة أن الاستخدام اللاحق للتقرير من جانب الإدارات المالية أو المستشارين الماليين ينبغي أن يراعى تطبيق مبادئ ومعايير المحاسبة المصرية "دون أدنى مسئولية على خبير التقييم".

تقرير المعاينة

تنويه بخصوص معاينة المسطحات "درجة فحص العقار":

- المسطحات موضوع التقرير مؤجرة للبنك الأهلي المصرى ومستغلة كفرع للبنك بالإضافة إلى المساحة غير المؤجرة بدور البدروم.
- لم نتمكن من معاينة المسطحات من الداخل لإعتبارات 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 عادية مثل المحلات بالمنطقة المحيطة "بدون التجهيزات البنكية"؛ حيث تم الأخذ في الإعتبار أن التجهيزات الداخلية الخاصة بالبنك سيتم تفكيكها بمعرفته عند نهاية مدة الإيجار وعدم التجديد مثل القطاعات المعدنية والشبكات الداخلية القابلة للفك.

مهندس إستشارى
عادل على محمد على
خبر تقييم عقارى رقم 236 - خبر إعانة تقييم رقم 30
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم آلات ومعدات - نقابة المهندسين

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 التجارى.
- من السهل الوصول إلى المسطحات موضوع التقييم نظراً لوجود فرع البنك الاهلى المصرى بها.
- كما يوجد بالعقار فرع شركة فودافون وشركة أمان.
- المنطقة الكائن بها العقار تتميز بوجود عدد من المباني الخدمية المعروفة بالمدينة مثل (الإدارة التعليمية / سنترال شبين القناطر / المعهد الدينى للفتيات).



سبتمبر ٢٠٢٥

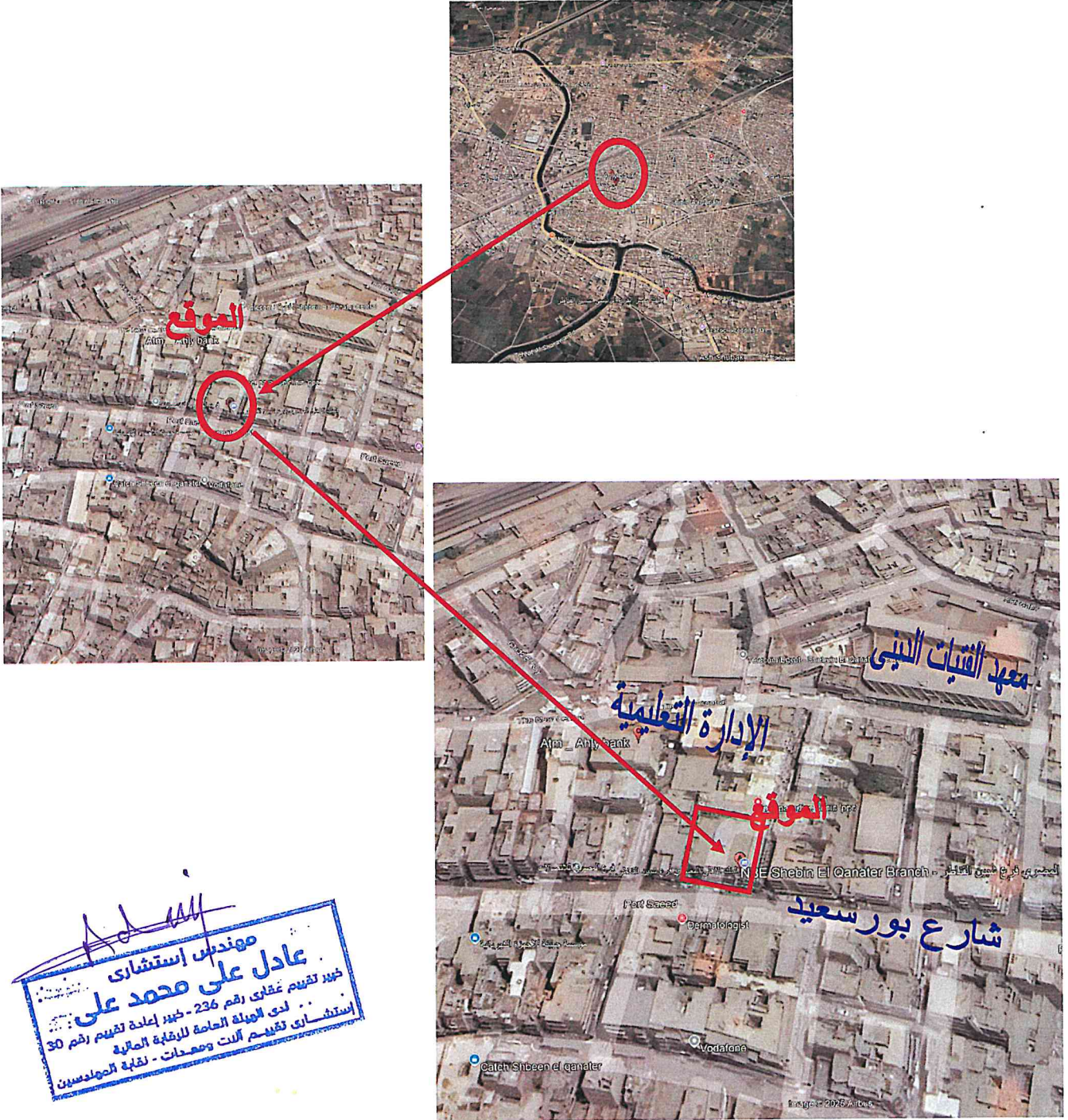
صفحة ٥ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

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

تابع: تقرير المعاينة

صور بالقمر الصناعي توضح الموقع العام بمدينة شبين القناطر



مهندس إستشارى
عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى رقم 236 - خبر إعادة تقييم رقم 30
... لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم ألت ومعدات - نقابة المولدين

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٦ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الأهرام - الجيزة. سوبائل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

تابع: تقرير المعاينة

حدود الموقع

- الحد البحري : منزل سكني.
- الحد الشرقي : شارع السيد الدبيس "جانبى".
- الحد الغربى : منزل سكني.
- الحد القبلى : شارع بورسعيد.

صورة بالقمر الصناعى توضح حدود الموقع



فرع البنك الأهلى المصرى - شبين القناطر

Latitude: 30°18'44.72"N

Longitude: 31°19'5.65"E

إحداثيات الموقع:

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٧ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على

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

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

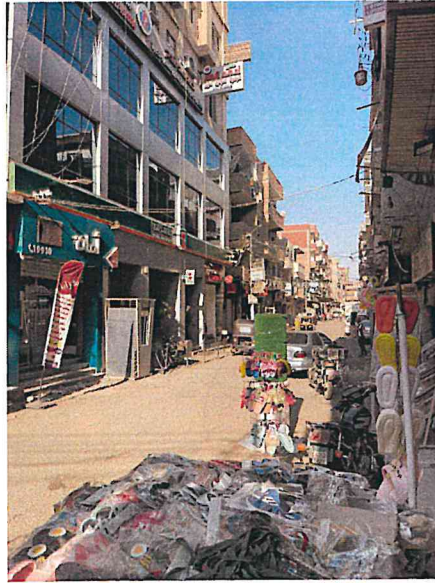
العنوان: حدائق الإهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

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 ٥ أدوار علوية.
- الواجهات الخارجية للعقار من الدهانات عدا الواجهات الخاصة بالبنك.
- الشبابيك من قطاعات الألومنيوم والزجاج.
- يقع مدخل العقار بالشارع الجانبي على الجهة الشرقية.



مهندس إستشاري
عادل علي محمد علي
خبير تقييم عقاري رقم 236 - خبير إعادة تقييم رقم 30
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشاري تقييم آلات ومعدات - لفافة المهندسين

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٨ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

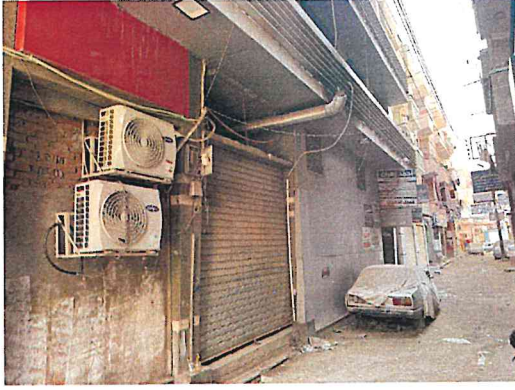
مهندس إستشاري ومحاسب / عادل علي محمد علي
خبير تقييم عقاري وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشاري تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الإهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

تابع: تقرير المعاينة

إستخدامات أدوار العقار:



- دور البدروم به مسطح خاص بالبنك وباقي المساحة غير مستغلة؛ له مدخل من الشارع الجانبي بالجهة الشرقية من العقار؛ بخلاف السلم الداخلى من الدور الأرضي.
- الدور الأرضي عبارة عن مسطح البنك الأهلي المصري وعدد ٢ محل على جانبي مسطح البنك، بالجهة الشرقية محل "فرع فودافون" وبالجهة الغربية محل "فرع أمان".
- الدورين الأول والثاني تتبع فرع البنك الأهلي المصري.
- باقى الأدوار العلوية عيادات ومعامل طبية.



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 بإجمالى 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.



المرافق والخدمات المتاحة

- طبقاً للمعاينة، يوجد بالعقار جميع المرافق من؛ كهرباء، مياه، صرف صحي، وتليفونات.

المستندات التي إطلعنا عليها

- إطلعنا على صور ضوئية لكل من:
 - ترخيص البناء رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠١١ لإنشاء (بدروم جراج ومخازن + أرضى وأول وثاني محلات تجارية).
 - ترخيص رقم ٣٨٥ تعلقة لسنة ٢٠١١ لتعليق أدوار إدارية (الثالث والرابع والخامس والسطح).
 - عقد شراء أرض العقار بصحة توقيع في ٢٠١١/٩/٥ (في العقد منزل بمساحة ٣٥٠,٥٠ متر مربع بالقطعة رقم ٧٩٤ س ١ كدستر بحوض داير الناحية نمرة ٢٠).
 - عقد إيجار مع البنك الأهلى المصرى مؤرخ في ٢٠١٤/١٢/٤ لمساحات بالعقار الكائن في رقم ٩ شارع بورسعيد - تقاطع شارع سيد الدبىس - شبين القناطر؛ وبيانها كما يلى:
 - بإجمالى مساحة تبلغ ٨٨٠ متر مربع عبارة عن (مسطح الدور الأرضى بمساحة ٢٠٠ متر مربع + الدور الأول بمساحة ٣٤٠ متر مربع + الدور الثانى بمساحة ٣٤٠ متر مربع).
 - بالإضافة إلى مسطح بمساحة ١٠٠ متر مربع بدور البدروم مخصصة للمولد الكهربائى للبنك.



(Handwritten signature)

تحديد طرق وأساليب التقييم المناسبة للتقييم

○ طريقة التقييم المتبعة:

- بعد معاينة الأصل على حالته ودراسة المنطقة المحيطة؛ وللوصول إلى القيمة السوقية الحالية للأصول (كقيمة تعبر 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 البيع 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 بيوع مثيلة بالمنطقة المحيطة وأن معدلات العرض والطلب متناسبة وحالة السوق مستقرة
طريقة التكلفة	تعتمد على إفتراضية بناء مبنى جديد مطابق أو بديل يوفر نفس المنفعة مع مراعاة تأثير عمر وحالة المبنى الحالي (الإهلاك والتقاعد بأنواعها)؛ ودرجة المخاطرة والجهد المبذول لعملية البناء (هامش ربح المالك).	غير مناسبة	العقار قديم نسبياً ونوعية الإستغلال للمسطحات يمثل عاملاً مهماً ومؤثراً في القيمة بخلاف ندرة الأراضي المثيلة المعروضة للبيع
طريقة رسملة الدخل	تستخدم صافي 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 المثيلة بالسوق المحيط

مهندس إستشاري
عادل علي محمد علي
خبير تقييم عقاري رقم 236 - خبير إعادة تقييم رقم 30
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشاري تقييم آلت ومعدات - نقابة المحاسبين
٢٠١٨

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

صفحة ١١ من ٣٣

أولاً: طريقة البيوع المقارنة

- تم إجراء المعاينة للأصول وإستكشاف المنطقة المحيطة والإستعلام عن بيوع فعلية تم تنفيذها خلال الفترة الماضية.
- وقد تم الوصول إلى حالات بيوع 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 إستخدام أسعار المعروض بالسوق أو العروض المقدمة من المشتريين مع مراعاة تعديل الأسعار عند التفاوض ومراعاة أن بعض هذه العروض قد لا ينطبق عليها تعريف القيمة السوقية الخاص من حيث جدية طرفي التعاقد".
- لذا إعتدنا على إجراء مسح سوقى للأصول المقارنة المعروضة للبيع يغطي المنطقة بحيث نتمكن من فرز الأسعار وتجنيد المقارنات ذات الأسعار الشاذة "غير الجادة"؛ مع دراسة نسب التفاوض المعمول بها في المنطقة.
- وبناءً عليه تم إعداد مصفوفة البيوع المقارنة وإجراء الضبطيات اللازمة وفقاً لما يلي:



طريقة البيوع المقارنة

البيوع المقارنة المستخدمة في التقرير

عقار مقارن رقم ١

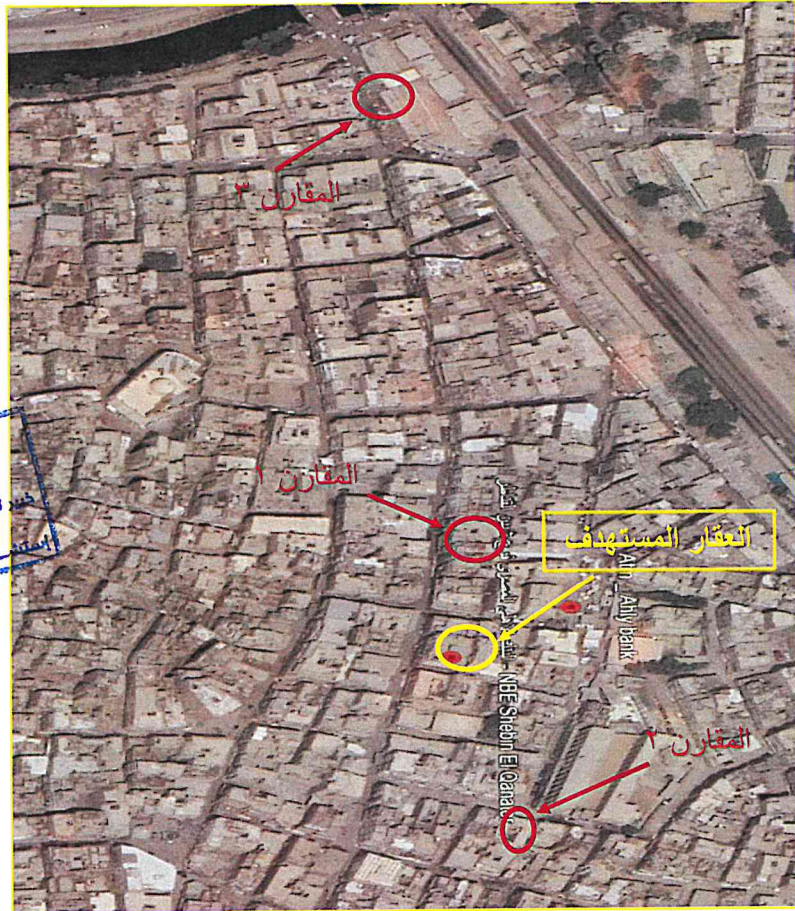
محل تجاري بمساحة ٥٠ متر مربع بشارع بورسعيد بمدينة شبين القناطر القليوبية بالقرب من فرع فودافون والبنك الأهلي - السعر المطلوب ٤ مليون جنيه قابلة للتفاوض.

عقار مقارن رقم ٢

محل للبيع تام التشطيب 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 م ٢م تقريبا مؤجر بعائد شهري، وتبين أن السعر المطلوب ١١٠ ألف جنيه للمتر المربع.



مهندس إستشاري
عادل علي محمد علي
خبر تقييم عقاري رقم 236 - خبر إعادة تقييم رقم 30
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشاري تقييم العقارات ومعدلات - نقابة المهندسين

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٣ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشاري ومحاسب / عادل علي محمد علي
خبر تقييم عقاري وخبر إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشاري تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبر إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الاهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

تابع: طريقة البيوع المقارنة

إحتساب قيمة المتر المربع

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

وقد تم الإستعلام عن المسطحات المثيلة المعروضة للبيع في المنطقة ولم يتمكن من الوصول إلى بيوع فعلية 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 الأرض خاصة أن الترخيص لهما تجاري.

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

البيان	الأصل موضوع التقييم	مقارن (١)	مقارن (٢)	مقارن (٣)
الموقع	رقم ٩ شارع بورسعيد	نهاية شارع بورسعيد	شارع جانبي بجوار مستشفى الشاملة على الشارع مباشرة	ميدان المحطة (نهاية ش بورسعيد)
الدور	الأرضي	الأرضي	الأرضي	الأرضي
مساحة المسطح	٢٠٠,٠٠	٥٠	٧٥	٥٢
القيمة المعروضة	-	٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٨٧٥,٠٠٠	٥,٧٢٠,٠٠٠
مصدر المعلومات	٠١٠٢٠١١٢٠٨٤ سمسار	٠١٠٢٠١١٢٠٨٤ سمسار	على عقار ماب ٠١٠٠٢٤٥٤١٧٢	٠١٠٢٠١١٢٠٨٤ سمسار
نسبة التفاوض المتوقعة وفقاً لدرجة الثقة في عرض السمسار	١٠%	٥%	١٥%	
القيمة بعد التفاوض	٣,٦٠٠,٠٠٠	١,٧٨١,٢٥٠	٤,٨٦٢,٠٠٠	
متوسط سعر المتر المربع من الأرض قبل الضبط	٧٢,٠٠٠	٢٣,٧٥٠	٩٣,٥٠٠	
ضبط الأسعار وفقاً للأوزان النسبية للعوامل المؤثرة على القيمة				
البند	الوزن النسبي	نسبة الضبط لكل بند		
ضبط الموقع	٤٠%	٥٠%	٧٥%	٦٠%
المطل والعمق على الشارع	٤٠%	٥٠%	١٠%	٥٠%
المساحة	٢٠%	٢٥%	٢٠%	٢٥%
نسبة الضبط النهائي	١٠٠%	٢٧%	٢٢%	٤٩%
متوسط سعر المتر المربع من المقارن بعد الضبط	٥٢,٥٦٠	٢٨,٩٧٥	٤٧,٦٨٥	
الوزن المرجح للأصل المقارن (طبقاً لدرجة تماثل المقارن مع الأصل)	٦٠%	٣٠%	١٠%	
متوسط قيمة المتر المربع بالدور الأرضي طبقاً للوزن المرجح لكل مقارن		٤٥,٠٠٠		

جنيه للمتر المربع

٤٥,٠٠٠

أي حوالى

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٤ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - 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 - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

مهندس إستشارى
عادل على محمد على
خبير تقييم عقاري وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
٣٠

تابع: طريقة البيوع المقارنة

١- القيمة السوقية بطريقة البيوع المثيلة 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 (350.5 متر مربع) مع خصم ٥٠,٥ متر (الرامب + 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 إعتباره مخازن طبقاً للترخيص وهو ما يتناسب مع البدروم على وضعه الحالي حتى مع وجود خزانة البنك والمولد الكهربائي ومن الصعب إستخدامه جراج حالياً بسبب ضيق الشارع الجانبي وصعوبة مناورة السيارات للدخول.

لذا يمكن تقدير القيمة للأدوار العلوية كما يلي:

قيمة المتر المربع بالدور الأول بنسبة ٢٥%	من قيمة المتر المربع بالدور الأرضي
قيمة المتر المربع بالدور الثاني بنسبة ٢٠%	من قيمة المتر المربع بالدور الأرضي
قيمة المتر المربع بدور البدروم بنسبة ١٢%	من قيمة المتر المربع بالدور الأرضي للإستخدام مخازن

لتصبح قيمة الأصول كما يلي:

م	البيان	الوحدة	المساحة	القيمة	الإجمالي بالجنيه
١	الدور الأرضي	م٢	٢٠٠,٠٠	٤٥٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠
٢	الدور الأول	م٢	٣٤٠,٠٠	١١٢٥٠	٣,٨٢٥,٠٠٠
٣	الدور الثاني	م٢	٣٤٠,٠٠	٩٠٠٠	٣,٠٦٠,٠٠٠
٤	دور البدروم "مخازن"	م٢	٣٠٠,٠٠	٥٤٠٠	١,٦٢٠,٠٠٠
	الإجمالي العام للقيمة السوقية للأصول "بطريقة البيوع المثيلة"				١٧,٥٠٥,٠٠٠



سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٥ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشاري ومحاسب / عادل علي محمد علي
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 الأهرام - الحيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

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 ٧ سنوات قادمة؛ مع إجراء الضبطيات اللازمة من جانبنا على قيمة الإيجار لتتوافق مع الإيجارات المعمول بها في المنطقة المحيطة.
- وقد تم إجراء الاستعلام عن الإيجارات لأصول مقارنة المعروضة وإجراء الضبطيات اللازمة للوصول إلى سعر الإيجار المناسب للأصول وتطبيق طريقة التقييم.
- وبناءً عليه تم تطبيق الطريقة كما يلي:



طريقة مضاعف الدخل

تحليل السوق والإيجارات المقارنة المستخدمة في التقرير

عقار مقارن 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.

عقار مقارن 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 احتساب مضاعف الدخل في ضوء بيانات السوق المتوفرة عن قيمة الأصول وإجمالي الدخل الفعال منها.

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

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

ليصبح الدخل الفعال للعقارات المقارنة كما يلي:

عقار مقارن رقم ١	$18,000 \times 97\% = 17,460$	جنيه شهرياً بإجمالي سنوي	٢٠٩,٥٢٠	جنيه سنوياً
عقار مقارن رقم ٢	$6,500 \times 97\% = 6,305$	جنيه شهرياً بإجمالي سنوي	٧٥,٦٦٠	جنيه سنوياً

ليصبح مضاعف الدخل الفعال للعقارات المقارنة كما يلي:

عقار مقارن رقم ١	$3,600,000 \div 209,520 = 17,18$	مضاعف الدخل الفعال السنوي
عقار مقارن رقم ٢	$1,110,000 \div 75,660 = 14,67$	مضاعف الدخل الفعال السنوي

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



تابع: طريقة مضاعف الدخل

عقد الإيجار الحالي للمسطحات موضوع التقييم

المسطحات بمساحة ٨٨٠ م^٢ مؤجرة منذ ديسمبر عام ٢٠١٤ بمبلغ شهري حينها ٥٥ ألف جنيه شهرياً بزيادة سنوية ٧% للتسعة سنوات الأولى وزيادة ١٠% سنوياً للتسعة سنوات الثانية؛ ويتم السداد مقدماً كل عام.

الإيجار السنوى في العام الأول ٢٠١٥	٥٥٠٠٠ × ١٢ شهر =	٦٦٠,٠٠٠	جنيه للعام الأول
الإيجار السنوى في العام التاسع (٢٠٢٤):	$660000 \times (1+7\%)^9$	١,٢١٣,٣٨٣	جنيه للعام ٢٠٢٤
الإيجار السنوى بعد التجديد ٢٠٢٥:	$1213383 \times (1+10\%)^1$	١,٣٣٤,٧٢١	جنيه للعام الحالي

الدخل الفعال للمسطحات

القيمة السنوية للإيجار الحالي حوالى 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 ١٠% عن صعوبة التسويق للمساحة الكبيرة والأدوار الثلاثة / إزحام المنطقة وعدم توافر أماكن إنتظار مع إتساع المساحة المستأجرة ٥% / نسبة ٥% بسبب مستوى المنطقة بشكل عام وصعوبة إيجاد مستأجر مثيل للمساحة الكبيرة نسبياً) ليصبح الدخل الفعال المتوقع كما يلي:

الدخل الفعال للمسطحات المؤجرة ٨٨٠ م^٢ (أرضى وأول وثانى) ----- ١,٣٣٠,٠٠٠ × ٨٠% = ١,٠٦٤,٠٠٠ جنيه سنوياً (١)-----

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

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

نجد أن متوسط إيجار المخازن في بدرومات الشوارع الجانبية أو أماكن إنتظار بها حوالى ١٢٠٠ جنيه لمساحات ٦٠ م^٢ بمتوسط في حدود ٢٠ ج للمتر المربع شهرياً؛ ومع خصم نسبة عدم إشغال حوالى ٢٠%؛ لتصبح القيمة الإيجارية للبدروم كما يلي:

الدخل الفعال المتوقع من البدروم ----- (٢) : ٣٠٠ × ٢٠ × ٨٠% × ١٢ = ٥٧,٦٠٠ جنيه سنوياً

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



سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٨ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - 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 الأهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

تابع: طريقة مضاعف الدخل

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

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

القيمة المتوقعة للمسطحات طبقاً لطريقة مضاعف الدخل:

قيمة المسطحات: الدخل الفعال للمسطحات x مضاعف الدخل

قيمة المسطحات: ١,١٢١,٦٠٠ جنيه x ١٦ = ١٧,٩٤٥,٦٠٠ جنيه

لتصبح قيمة الأصول كما يلي:

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

مهندس استشاري
عادل علي محمد علي
خبير تقييم عقاري رقم 236 - خبير إعادة تقييم رقم 30
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
استشاري تقييم آلت ومعدات - نظابة المهندسين

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ١٩ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبن القناطر

مهندس استشاري ومحاسب / عادل علي محمد علي
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 الأهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

توفيق النتائج



سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٢٠ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الأهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

توفيق النتائج وملخص القيمة

القيمة السوقية للمسطحات بالعقار رقم (٩) شارع بورسعيد

مدينة شبين القناطر - محافظة القليوبية

شركة آراب للتنمية والاستثمار العقاري - سبتمبر ٢٠٢٥

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

سبعة عشر مليوناً وسبعمائة ألف جنيه



القيمة تشمل نصيب المسطحات في الأرض المقام عليها العقار والأجزاء المشتركة

وبيان المسطحات كما يلي:

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

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٢١ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشاري ومحاسب / عادل علي محمد علي
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 الأهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

العوامل المؤثرة في القيمة

- سنورد فيما يلي أهم عوامل التقييم الإيجابية والسلبية التي إعتدنا عليها:
 - دراسة الموقع العام للمسطحات والمنطقة المحيطة بشكل عام.
 - أسعار المسطحات المماثلة بالمنطقة مع إجراء الضبطيات اللازمة للوصول إلى القيمة.
 - نوعية الإستغلال الحالي للمسطحات.
 - نوعية التجهيزات والخدمات وتوافر المرافق الأساسية مثل؛ الكهرباء، المياه العمومية، والصرف الصحي.
 - والحالة الظاهرية ومستوى التشطيبات "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 منازعات أو إلتزامات أو حقوق للغير سواء لجهات حكومية أو غيرها، وأنها خالية من أى شاغلين لها سواء بالإيجار أو بالتعدى.
 - وقد تم التقييم بإفتراض أن؛
 - ملكية وحيازة الأصول خالصة ومُستقرة ويتعين التأكد من خلوها من أية إلتزامات لأي 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 عقارى؛ 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 متوافق مع نوعية الإستخدام دون أي مخالفات على الأصل موضوع التقييم.
- وجميع المساحات هي طبقاً للصورة الضوئية من المستندات التي حصلنا عليها.



صفحة ٢٢ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

إعتبارات 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.

التغييرات التي طرأت على السوق وأثرها في تغيير قيمة الأصل:

- تغيرت القيمة الحالية للأصل موضوع التقرير لعدة عوامل منها؛
 - إرتفاع أسعار المسطحات المماثلة مع مرور الزمن.
 - الإرتفاع التدريجي لتكاليف الإنشاءات.
 - الحالة الإقتصادية الراهنة.

المخاطر المحتمل أن يتعرض لها الأصل:

- أية تغيرات إقتصادية تؤثر بالسلب على الأنشطة التجارية بالمنطقة المحيطة بالأصول، تؤثر بدورها على القيمة السوقية للمحلات.
- عدم تجديد عقد الإيجار من جانب البنك "المدة المتبقية بالعقد حوالى ٧ سنوات".
- التعدى على حيازة الأصل من الغير.

تحديد معايير وأسس التقييم المتبعة في تحديد القيمة السوقية:

- أهم معايير التقييم التي إعتدنا عليها لتحديد القيمة السوقية للمسطحات موضوع التقييم:
 - الموقع العام للعقار.
 - الخدمات المتوافرة بالمنطقة.
 - وجودها بشارع تجارى معروف يضم العديد من المحلات التجارية بالمنطقة.
 - إتساع مساحة المسطحات نسبياً عن المحلات المحيطة.
 - المرافق الأساسية متاحة بالعقار وبالمناطقة المحيطة.
 - الحالة الإقتصادية الراهنة، قانون العرض والطلب.

الإلتزام بالمعايير المهنية الواجب توافرها في التقرير:

- 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.

مهندس إستشارى
عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى رقم 236 - خبر إعادة تقييم رقم 30
لدى الهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم آلات ومعدات - نقابة المهندسين
صفحة ٢٣ من ٣٠
٢٠٢٥

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى وخبير إعادة تقييم أصول معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم الآلات والمعدات معتمد بنقابة المهندسين - خبير إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية
العنوان: حدائق الأهرام - الجيزة. موبايل: 010 67811178 إيميل: Adel.ali.app@gmail.com

عناصر تقدير الأصل، وما عليه من مبانى أو تحسينات أو الفرضيات التى إعتد عليها التقييم:

- مساحة المسطحات.
- قيمة المتر المربع من كل دور؛ وهى تعتمد على حالة الأصل من حيث (نوعية الإستغلال، ومساحته، أسعار المسطحات المثيلة بالمنطقة المحيطة، موقع العقار، الخدمات المتاحة، وغيرها).
- تقدير قيمة المتر المربع من المسطحات على وضعها الحالى.
- التصرف الأمثل فى المسطحات:
- التصرف الأمثل فى حالة التعامل بالبيع هو عرض المسطحات كوحدة واحدة مع التسويق لها كأصل يُدر دخلاً سنوياً على وضعها الحالى بوجود عقد إيجار مع البنك الأهلى المصرى ممتد ٧ 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 تؤدى إلى تغيرات كبيرة فى 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 الظاهرية التى أجريناها، ويتم ذلك بالعين المجردة ولم نستخدم الأدوات المساحية.
- القيم الواردة بالتقرير تعبر عن توقعاتنا لقيمة الأصول مع الأخذ فى الإعتبار حالة السوق والعرض والطلب، وبالتالي فإن القيم الواردة بالتقرير قد تتغير بتغير الحالة أو الظروف والإعتبارات المشار إليها أو بالنظر إلى مرور فترة زمنية تعبر عن التقادم النسبى للتقدير، وبالتالي فإننا لا نتحمل المسؤولية من أى نوع نتيجة إختلاف القيم الواردة بالتقرير عن التى سيتم التعامل الفعلى عليها مستقبلاً مع أى جهة – أو القيم التى قد ترد فى أى تقرير آخر أياً كان مصدره.
- لم يتم التطرق لبحث صحة أى مشكلة من أشكال التصرف للأصول أو أية مخالفات غير ظاهرة أو أى حقوق إرتفاق أو أية إتفاقات خاصة أو مشروعات مستقبلية غير معلنة لتحسين أو تعديل لخطوط التنظيم أو تغيير إستعمال الأرض والمبانى، كما لم يتطرق البحث عن أية حقوق للغير.
- فى حالة ظهور أية مخالفات غير ظاهرة أو أخرى تتعلق بصحة الملكية أو المستندات أو التراخيص الخاصة بالأصول فإنه لا مسؤولية تقع علينا عن هذه المخالفات أو النتائج المترتبة عليها.
- تقدير القيمة وفقاً للمحددات والإفتراضات والعوامل المؤثرة فى القيمة وطبقاً للأسعار السائدة فى السوق وقت إعداد التقرير.
- لا يتم إستخدام الأصول موضوع التقييم فى أية تسويات عينية لأي دين مصرفى.

مهندس إستشارى
عادل على محمد على
خبير تقييم عقارى رقم 236 - خبير إعادة تقييم رقم 30
إستشارى تقييم التملك العامة للرقابة المالية
إستشارى تقييم التملك العامة للرقابة المالية

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٢٤ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

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

ضوابط استخدام التقرير (حقوق الملكية)

- تم إجراء هذا التقييم للأصول والوصول إلى القيمة طبقاً للغرض الموضح بخطاب التكليف؛ مع مراعاة أن الاستخدام اللاحق للتقرير من جانب الإدارات المالية أو المستشارين الماليين ينبغي أن يراعى تطبيق مبادئ ومعايير المحاسبة المصرية "دون أدنى مسئولية على خبير التقييم".
- يتم التعامل على هذا التقرير كوحدة واحدة لا تتجزأ؛ وجهة التكليف ملزمة باستعراض التقرير ككل شاملاً جميع عناصره ومكوناته، بما فيه من أسس ومحددات وملاحظات، مع التركيز على إفتراضات ومحددات التقرير.
- يمنع استخدام 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 لإستخدامه في غرض محدد بخطاب التكليف ولا يجوز استخداما 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 مجزئة، أو مقتطعة، أو غير موقعة، أو ممهورة بالختم.



شهادة الخير

أشهد أنا خبير التقييم المهندس الإستشارى / 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 لمسئولية وعناية الرجل الحريص.
- قمت شخصياً بمعاينة الأصل موضوع التقييم ودراسة سوق المحيط وإخترت للمقارنة الأصول الأقرب ما يمكن من حيث النوع وذلك للإستعمال فى التقييم، وقمت بعمل التعديلات اللازمة لتعكس تأثير السوق بالإختلافات ذات القيمة بين الأصول.
- الأتعاب عن إعداد هذا التقييم لا تعتمد على قيمة الأصل الواردة بتقرير التقييم.
- وأنه لم يُطلب منى تحقيق نتيجة معينة وليس لى علاقة بالأطراف المعنية بالأصول.
- ولم يطلب منى تقديم أى آراء مُسبقة عن قيمة أو إتجاه قيمة للأصل يخدم مصالح العميل طالب التقييم أو أى مرتبطة به، كما لم يطلب إلى الوصول إلى قيمة محددة للأصل كما لم يطلب منى حدوث أى أحداث مُستقبلية للحصول على عقد أداء أو قيمة أتعابى عن هذا العمل، كما أننى لم أبين 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 رأيى الشخصى. المحايد والتحليل الفنى والآراء والإستنتاجات التى تحددها فقط الإشتراطات والحدود الواردة بهذه الشهادة.
- لا يوجد لدى أى إهتمام بالأصل؛ وليس لدى إهتمام مستقبلى بالأصل موضوع التقييم وليس لدى أى تفضيل حالى أو مستقبلى لأى من أطراف التعاقد، وأنه ليس لأى من موظفى شركتى الحاليين أو المستقبليين إهتمام بالأصل موضوع التقييم.
- وأننى لدى المؤهلات العلمية والمهنية المطلوبة لأداء التقييم؛ ولدى الخبرة الكافية فى 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 التى تؤثر على قيمة الأصل عند تقدير قيمته حسب التقرير المُقدم، وأننى لم أخف عن عمد أبى معلومات مهمة من تقرير التقييم وأننى أشهد أنه حسب علمى فإن كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة وحقيقية.
- 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 بالتقرير أو ببند "توفيق النتائج".

سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة ٢٦ من ٣٠

مسطحات بشارع بورسعيد - مدينة شبين القناطر

مهندس إستشارى ومحاسب / عادل على محمد على

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

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

العنوان: حدائق الاهرام - الجيزة. سوابيل: 010 67811178 ايميل: Adel.ali.app@gmail.com

- أننى شخصياً قمت بإيضاح أى ظروف معاكسة ظاهرة أو معروفة فى الأصول موضوع التقييم والتي أعلم بها وقمت بعمل التعديلات اللازمة على قيمة الأصل نتيجة هذه الظروف فى تقرير التقييم لقيمة الأصل وبدرجة واضحة، كما أننى قمت بالتعليق على هذه الظروف المعاكسة وتأثيرها على تسويق الأصل.
- أننى قمت شخصياً بإعداد كل التوصيات والنتائج عن الأصل موضوع التقييم، وأننى حيثما اعتمدت على خبير فى آخر فى أجزاء مهمة لأداء هذا التقييم أو تقرير التقييم فقد أوضحت إسم هذا الخبير وأشهد بأن أى شخص مارس أى عمل فى هذا التقييم مؤهل فنياً ومهنياً لأداء الجزء الموكل إليه، كما أشهد أننى لم أسمح لأى شخص أو جهة بعمل أى تغيير بالتقرير ولذا لا أقبل المسؤولية عن أى تغييرات بهذا التقرير.
- القيمة الواردة بالتقرير اعتمدت على أسعار السوق فى تاريخ المعاينة وحالة الأصل المبينة بالتقرير.

توقيع

الاسم / عادل على محمد


مهندس إستشارى ومحاسب

خبير إعادة تقييم الأصول تقييم رقم (٣٠)

خبير تقييم عقارى رقم (٢٣٦)

بالهيئة العامة للرقابة المالية

تحريراً فى: ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٥.

