

أقررتقفلم قأأة الأرض للملوكة لشركة الكابلات الكهربائفة المصرفة
والأفر مسأأأاه على أأرفق مسأأرد والأبالأ مسأأأها ١١٤.٠٠٠ مأر

أونفو ٢٠١٦

السادة / مجلس إدارة شركة الكابلات الكهربائية المصرية

تحية طيبة وبعد

بالإشارة إلى تكليفنا بإعداد تقرير لدراسة تقييم قطعة الأرض للملكة لشركة الكابلات الكهربائية المصرية وغير مستغلة على طريق مسطرد ولبالغ مساحتها ١١٤,٠٠٠ متر تقريبا وذلك بغرض لبيع للاستغلال الصناعي وكنا الاستغلال السكني في حلة تغيير الغرض والحصول على التراخيص اللازمة لذلك.

وبناء عليه قمنا نحن شركة ريكويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية والمقيم بسجل المستشارين للمالين بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم (١٧٣٢) بتكليف السيد الاستلا / خالد محمد سعيد أبو زيد خبير لتقييم العقاري والمسجل بسجلات الخبراء هيئة الرقابة المالية تحت رقم ٩٦ لتقييم الأرض المذكورة.

مرفق لسيداتكم تقرير المستشار المالي المستقل عن تقييم الأرض .

وتفضلوا بقبول وافر التحية والاحترام

تاريخ: ٢٠١٩/٦/١٨

المستشار المالي للمستقل

شركة ريكويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية
عضو مجلس الإدارة المنتخب: هاجر محمد عبدالوهاب

التوقيع:

ختم الشركة:



تقرير الماستشار المالى الماستقل

عن تقييم فطعة الارض للملوكة لشركة الكابلات الكهريانية المصرية والغير ماستقله
على طريق مسطرد والبائع مساحتها ١١٤,٠٠٠ متر

فمنا نحن شركة ركويزا للاستشارات المالىة عن الأوراق المالىة ،والمقيد به بسجل للماشطرين المالىين
بالمهنة العامة للرقابة المالىة تحت رقم (١٧٣٢) وفقاً لاحكام قرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالىة رقم
١٤ لسنة ٢٠٠٧ بإجراء دراسة بناء على لتكليف الصادر لنا من شركة الكابلات الكهريانية المصرية . وفقاً لنص
المادة ٤٤ من قواعد القيد والشطب الأوراق المالىة بالبورصة المصرية .

وذلك طبقاً للمعيار المصرية للتقويم المالى للمنشآت والتي صدرت بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم ١
لسنة ٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/١/١٨ .

وقد أسفرت الدراسة التى قمنا بها عن سعر تقييم لقطعة الارض البالغة ١١٤,٠٠٠ م بقيمة
٣,٦,٤٣٢,٠٠٠ جنيه (فقط ثلاثمائة وستة مائتين واربعمئة واثني وثلاثون لفاً جنهما) فى حالة تقييمها بغرض
البيع للاستغلال الصناعى بقيمة ٤١٧,٦٩٦,٠٠٠ جنيه (فقط اربعمئة وسبعة عشر مليون وستمئة وستة
وتسعون لفاً جنهما) فى حالة تقييمها بغرض الاستغلال السكنى بشرط تغيير الغرض والحصول على التراخيص
اللازمة لذلك وذلك طبقاً لنقرر الرئوسى للعد من قبل السيد الأستاذ / خالد محمد سعيد ابو زيد خبير لتقييم
العقارى والمسجل بسجلات الخبراء بهيئة الرقابة المالىة تحت رقم ٩٦ لتقييم الارض المذكورة .

لنا قد حصلنا على كافة البيانات والمعلومات الضرورية لغراض التقييم والتي تمكنا من تقدير لقيمة
العادلة للارض المذكورة، ونا بذلنا عناية الرجل لحرص فى هنا الشأن .
ولا تتحمل شركة ركويزا للاستشارات المالىة عن الأوراق المالىة أى مسطوية عن دقة وشمولية البيانات
الواردة بهنا لتقرير . ولم ينمو الى علم شركة ركويزا للاستشارات المالىة عن الأوراق المالىة بأن البيانات لواردة
من شركة الكابلات الكهريانة المصرية ش.م.م مضللة ولا تمثل الحقيقة .
وجدير بالذكر اننا التزمنا بكافة الضوابط الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالىة وخلصه معيار
الاستقلالية ومعيار لتقييم المالى للمصرية عند إجراء هذه الدراسة .

الماستشار المالى الماستقل

نحويزا فى ٢٠١٩/٧/١٨

شركة ركويزا للاستشارات المالىة عن الأوراق المالىة

عضو مجلس الادارة المنتدب : هاجر محمد عبد الوهاب

التوقيع :

ختم انشركة :



تقرير معاينه وتقييم

مقدم الى

شركة ركويزا للاستشارات الماليه

لتقدير قيمه السوقيه في 2019/6/15

في حالة الإستغلال الصناعي والإستغلال السكني

لمجموعة من قطع الأراضي الغير مستغلة بمساحة 114000 م²

والكائنة في المنطقة الصناعية بمسطرد 4.6 كم طريق 6 أكتوبر

شبرا الخيمة - طريق ترعة الإسماعيلية - محافظة القليوبية

والمملوكة لشركة الكابلات الكهربائية المصرية

إحدى شركات بايونيرز القابضة

يونية 2019

خالد أبو زيد - خبير تقييم عقاري - معتمد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٩٦)

خبير مئمن - معتمد لدى وزارة التجارة برقم (٤١٩) - مستشار تحكيم بوزارة العدل

٤٢ ش ١٠٤ المعادي - ٢٥٢٥٣٢٨٥ - ٠١٢٢١٧٧٩٩٧٠٧ - KH_ABOZIED@yahoo.com

فهرس المحتويات

- تقرير الخبير
- الموضوع
- التكلفة
- الغرض من التقييم
- مستندات التقييم
- توافق التقييم والتقرير
- فروض التقرير
- محددات التقرير
- المنطقة المحيطة والموقع العام
- الوصف العام للأراضي المستهدفة بالتقييم
- طرق التقييم
- تقدير القيمة السوقية للاصول
- توفيق النتائج والإستنتاجات
- شهادة الخبير
- مرفقات التقرير

تقرير الخبير

أشهد أنا / خالد محمد سعيد ابو زيد والمقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم 96 بأن القيمة السوقية للأرض المستهدفة بالتقييم الكائنة في المنطقة الصناعية بمسطرد 4.6 كم طريق 6 أكتوبر - طريق ترعة الإسماعيلية - محافظة القليوبية تقدر بمبلغ 306.432.000 جنيه (فقط ثلاثمائة وستة مليون واربعمائة واثنان وثلاثون ألف جنيه مصري لا غير) في حالة الإستغلال الصناعي وتقدر بمبلغ 417.696.000 جنيه فقط (اربعمائة وسبعة عشر مليون وستمائة وستة وتسعون ألف جنيه مصري) في حالة الإستغلال السكني فقط في 2019/6/15 وهو التاريخ المتخذ اساساً للتقييم .

وقد تم التقييم وفقاً لقاعدة اعلى وأفضل استخدام للعقار ، ووفقاً لمعايير التقييم الدولية وطبقاً لطرق التقييم المتعارف عليها والإصدار الأول لمعايير التقييم المصرية .

وقد تم التقدير بحسب ما لدى الخبير من خبرة ومعلومات وبيانات متاحة اثناء اعداد هذا التقرير وأن الاسعار المقدره المشار اليها هي اسعار استرشادية وتقديرية يحكمها ظروف العرض والطلب والظروف السياسية والاقتصادية بصفة عامة والسوق المصري بصفة خاصة والظروف العامة التي تحكم المعاملات التجارية وقت ابرام التصرف .

ويتعين على الجهة التي قامت بتكليفنا تكوين عقيدتها ورأيها في إتمام ما تنويه من تصرفات ولها ان تقبل ما ورد بتقرير التقييم او ترفض الاخذ به كلياً او جزئياً في ضوء تقديرها لمدى موضوعية وصدق بياناته فتقع عليها وحدها وعلى انفراد الاثار المترتبة على ما تجريه من تصرفات تأسيساً على ذلك عملاً بمبدأ حرية الارادة الذي يحكم العلاقات القانونية الخاصة ودون ادنى مسئولية قانونية من اي نوع كانت تنسب للخبير ولا يوجد تشريع قضائي بغير ذلك .

ومع مراعاة الاسس التي بنى عليها التقييم فإن الافتراضات والمحددات والأراء والاستنتاجات وشهادة الخبير تعتبر جزء لا يتجزأ من هذا التقرير وتقرأ معه، كما اشهد باننى قد التزمت بالمعايير المهنية فيما يتعلق بالموضوعية والحيادية والاستقلالية .

تحريراً في 2019/6/15

خالد محمد ابو زيد
مقيد خبير تقييم عقارى برقم (96)
بالهيئة العامة للرقابة المالية



مقيد خبير مثنى بوزارة التجارة برقم (419)

الموضوع

التكليف :-

بناء على خطاب التكليف الصادر إلينا من شركة ريكويرا للإستشارات المالية عن الاوراق المالية بتاريخ 2019/6/6 بخصوص تقييم عدد 11 قطعة أرض متلاصقة وغير مستغلة بمساحة 114000 م² بغرض البيع في حالة الإستغلال الصناعي والإستغلال السكني والمملوكة لشركة الكابلات الكهربائية المصرية والكائنة في المنطقة الصناعية بمسطرد 4.6 كم طريق 6 أكتوبر - طريق ترعة الإسماعيلية - محافظة القليوبية .

المعاينة على الطبيعة :-

بتاريخ 2019/6/13 تم معاينة قطع الأراضي المستهدفة بالتقييم على الطبيعة بمصنع شركة الكابلات الكهربائية المصرية حيث ان هذه الأراضي تدخل ضمن أصول الشركة .

الغرض من التقييم :-

إعمالاً لنص المادة (44) من قواعد القيد والشطب في البورصة المصرية (عن متطلبات الإستحواذ على أصول أو التخارج منها (تمثل 10% أو أكثر من حقوق الملكية) .
حيث ترغب شركة الكابلات الكهربائية المصرية في التصرف بالبيع لمجموعة الأراضي المتلاصقة بمساحة 114.000 م² والمشار إليها بعاليه

مستندات التقييم

- المخطط العام لمصنع الشركة
- عقود ملكية الأراضي المستهدفة بالتقييم
- لوحة الموقع العام لمصنع الشركة موضح به حدود الاراضي المستهدفة بالتقييم
- شهادة سجل صناعي دائمة سارية حتى 2021/7/5
- التقرير المصدر

ثانياً:- توافق التقييم والتقرير:-

بالمقارنة بالمعايير المصرية للتقييم العقاري (الإصدار الأول) تم اعتماد طريقة التكلفة وحذف طريقة رسملة الدخل وطريقة البيوع المثلثة وذلك لعدم وجود بيانات ومعلومات متاحة عنها تؤكد صحة نتائج التقييم وبالتالي يصبح تقرير التقييم - (تقرير محدود).

ثالثاً: فروض التقرير:-

⊗ جميع مستندات الملكية والرسومات الهندسية والخرائط المساحية والأوراق القانونية المقدمة من العميل هي على مسئوليته الشخصيه وتم افتراض صحتها ومصداقيتها كما تم افتراض ان الملكية هادئه ومستقره.

⊗ خبير التقييم غير مسئول عن وجود اى ظروف خفيه بالعقار قد تؤثر على قيمته السوقيه
⊗ تم افتراض ان العقار غير مخالف لاي اشتراطات او قوانين بنائيه او تنظيميه او بيئيه خاصة بالمنطقه

⊗ تم تقييم العقار بغرض انه يحقق اعلى وافضل استخدام لقطعة الارض .

⊗ تم التقييم على اساس ان العقار خالي من اى مستأجر.

رابعاً : محددات التقرير:

⊗ لا يجوز استخدام اى فرضيه او استنتاجات المذكوره بهذا التقرير على اية حالة اخرى مشابهه او مماثله للأراضي موضوع التقييم

⊗ أية تعامل مع هذا التقرير يجب ان يكون كامل وشامل ويفترض ان المتعامل مع هذا التقرير قد قام بمراجعة جميع بنوده وأجزائه بما فى ذلك الملاحق الخاصة بالخرائط والصور الفوتوغرافية وجداول البيانات مع التأكيد على فروض ومحددات التقرير.

⊗ لا يجوز نشر او طبع او نسخ هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية من خبير التقييم.

⊗ الخبير له الحق فى عدم تقديم اى استفسارات او تقارير اخرى بخصوص موضوع هذا التقرير الا بعد اتفاق مسبق مع العميل .

⊗ البيانات والمعلومات التى تم تجميعها لإعداد هذا التقرير تقع على مسئولية مقدمها.

☒ التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب القواعد والاشتراطات القياسية الموحدة لأداء مهنة التقييم العقاري .

☒ تاريخ تقدير القيمة هو 2019/6/15

☒ القيمة السوقية المحددة للعقار تسرى لمدة 3 شهور تالية لتاريخ تقدير القيمة وكل ذلك في ظل الظروف الطبيعية والمنطقية للسوق العقاري وفي ظل الاسعار السائدة بالمنطقة.

☒ الجهة التي تم جمع المعلومات منها لإعداد هذا التقرير هي مكاتب التسويق العقاري.

خامساً : المنطقة المحيطة والموقع العام :-

تقع الاراضي المستهدفة بالتقييم بالمنطقة الصناعية بمسطرد طريق ترعة الإسماعيلية ناحية شبرا الخيمة محافظة القليوبية والمنطقة بها شبكة من الطرق والمواصلات مثل الطريق الدائري وشارع بورسعيد وكوبري مسطرد وكوبري السواح وطريق مصر اسكندرية الزراعي ، والمنطقة المحيطة مرفقة بالكامل بالبنية التحتية من كهرباء ومياه وصرف صحي وتليفونات وغاز طبيعي .

سادساً:- الوصف العام للأصول المستهدفة بالتقييم:

1/6 الأرض:-

- الأراضى المستهدفة بالتقييم متلاصقة وتمثل في الطبيعة وكأنها وحدة واحدة والأرض مقام عليها مجموعة من المباني والهناجر والجمالونات على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر :-

- جمالون تجميع البكر الخشب
- مظلة تجميع وإصلاح البكر الخشب
- أفران تخمير الألومنيوم
- ورشة ونجاره المشروعات
- ورشة اصلاح البكر الحديد
- مظلات سيارات
- مبنى العيادة
- مخزن الجوت

- مخزن فلانشات البكر
 - مخزن خامة البلاستيك 1، 2
 - مخزن المواد الملتهبة
 - مخزن المعادن
 - مخزن الخردة
 - مخزن الاصول غير القياسية
 - مخزن التليفونات
 - منطقة تشوينات للخامات المختلفة
- وتبلغ مساحة المصنع الإجمالية داخل الاسوار في حدود 250036 م² طبقاً للوحة المسقط الأفقي التي قدمت إلينا وحدودها كما يلي :-
- الحد البحري: مصنع الغزل والنسيج ومساكن أهالي
الحد الشرقي: ترعة الإسماعيلية والبوابة الشرقية
الحد القبلي : شركة الدلتا للصلب
الحد الغربي: شارع ساكني العاملين بالشركة الكابلات والبوابة الغربية
- وتبلغ مساحة الأراضي طبقاً للعقود التي قدمت إلينا - جدول رقم (1)
وحودها كما يلي:-
- الحد البحري: مساكن أهالي
الحد الشرقي: مصنع غزل ومصنع الكابلات
الحد القبلي :شركة الدلتا للصلب
الحد الغربي: شارع مساكن شركة الكابلات
- مصنع شركة الكابلات مزود بالمرافق الأساسية من كهرباء ومياه وصرف صحي وتليفونات وغاز طبيعي .

مستندات الملكية :-

مستندات الملكية التي قدمت إلينا - عقود ملكية الأرض المستهدفة مسجلة ومشهرة ، وقد بلغت المساحة الإجمالية لمجموع قطع الأراضي المستهدفة بالتقييم (0.125 س - 14 ط - 39 ف) ما يعادل 163905 م² في حين بلغت الأرض المستهدفة بالتقييم التي تحديدها بمعرفة الشركة 114.000 م² والعبرة في ذلك هو كشف التحديد المساحي لتحديد المساحة الفعلية للأرض المستهدفة بالتقييم .

وقيما يلي جدول رقم (1) لعقود الأراضي المستهدفة بالتقييم .

الحوض ورقمه	المساحة			رقم وتاريخ الشهر بأمورية قلوب	م
	ف	ط	س		
بحوض الخفاف 22	2	4	4	1976 بتاريخ 1970/7/11	1
بحوض الخفاف 22	5	12	4	3446 بتاريخ 1970/12/5	2
بحوض الخفاف 22	3	8		1461 بتاريخ 1971/4/27	3
بحوض الخفاف 22	14	8	13	1875 بتاريخ 1971/6/1	4
بحوض الخفاف 22	1	16	16	529 بتاريخ 1972/2/27	5
بحوض الخفاف 22		6	21	1460 بتاريخ 1972/5/11	6
بحوض الخفاف 22	4	6	12	3435 بتاريخ 1972/12/3	7
بحوض القاعات 19	1	22		3436 بتاريخ 1972/12/3	8
بحوض الخفاف 22		16	10	394 بتاريخ 1973/3/15	9
بحوض القاعات 19		6		03437 بتاريخ 1972/12/3	10
بحوض الخفاف 22	1	6	19	2752 بتاريخ 1975/8/9	11
	39	14	0.125	الإجمالي	

خالد أبو زيد - خبير تقييم عقاري - معتمد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٩٦)

خبير مثنى - معتمد لدى وزارة التجارة برقم (٤١٦) - مستشار تحكيم بوزارة العدل

ش ١٠٤ المعادي - ٢٥٢٥٣٢٨٥ - ٠١٢٢١٧٧٩٩٧٠٧ - KH_ABOZIED@yahoo.com

سابعاً:- طرق التقييم :-

تعريف القيمة السوقية والقيمة الإستثمارية:-

• تعريف القيمة السوقية:-

هي القيمة النقدية الأكثر احتمالاً والناجمة من البيع الإفتراضي للعقار المستهدف في تاريخ التقييم ، والتي يمكن أن يغلها العقار في سوق تنافسي مفتوح وحر ومعرض لظروف السوق العادل ، بحيث يتصرف كل من البائع والمشتري بمهارة وعلم ودراية بحالة السوق ، ويتصرف وفق مصالحته الشخصية وبدون إضرار للبائع أو إندفاع للمشتري ، وإن الطرفين يتعاملون بإدارة حرة ، وتم العرض لفترة مناسبة تحددها آليات السوق وأن يكون العرض للكافة بدون قيود والدفع نقداً وغير متأثر بظروف تمويل غير عادية يعرضها أحد أطراف الصفقة .

• تعريف القيمة الإستثمارية :-

هي المقابل المالي للأصل من وجهة نظر مستثمر محدد - او مجموعة مستثمرين محددين - وذلك لإستثمار محدد أو أهداف إستثمارية محددة وهي عبارة عن قيمة المنافع المستقبلية النابعة من أصل ما بالنسبة لمشتري معين ، والسعر النهائي المدفوع بواسطة مشتري معين يعود إلى قيمة الإستثمار.

من خلال التعريفات السابقة نجد ان:-

أن كل من القيمة السوقية والقيمة الإستثمارية مرتبطان إذا تطابقت إفتراضات واطضاع كل المشتريين المحتملين .

سوف يتم استخدام طريقة التكلفة في تقييم الأراضي المستهدفة بالتقييم

▪ 1/7 تقييم الأراضي بغرض الإستغلال الصناعي :-

بالبحث الميداني في المنطقة المحيطة وذات المنطقة إتضح لنا لا يوجد أراضي صناعية متاحة للبيع ، وبناء عليه سوف نقوم بالبحث عن اراضي صناعية بمدينة 6 أكتوبر وإتضح لنا أن هناك قطعة أرض وما عليها من مباني وإنشاءات بالمنطقة الصناعية الأولى معروضة للبيع بالمواصفات الآتية :-

قطعة الأرض المقارنة رقم (1):-

- مساحة الأرض الإجمالية 38000 م² محاطة بسور من قواعد خرسانية ومباني الطوب بطول 670 م . ط وإرتفاع 3 م وبها رخصة تشغيل ومرفقة بالكامل بشبكات البنية التحتية ، ومقام عليها مبنى إداري بمسطح 400 متر من هيكل خرساني ومباني الطوب والأسمنت . جمالون رقم (1) بمسطح 1500 م وإرتفاع 10م الأرضيات من الخرسانة الهيلكوبتر والجمالون من هيكل معدني ، جمالون رقم (2) بمسطح 10000 م 2 نصف تشطيب بإرتفاع 10 م من هيكل معدني بدون صاج معرج وبدون ارضية خرسانية والأرض تم شراؤها من جهاز مدينة نصر 6 أكتوبر ومعروضة للبيع بسعر 2800 ج/م²
- سوف يتم تحديد سعر المتر السوقي للأرض المقارنة المشار إليها بعاليه كما لو كانت فضاء ويتطلب ذلك إستبعاد تكلفة إنشاء كل المباني المقامة على قطعة الأرض وذلك لإستنتاج سعر المتر المسطح للأرض الفضاء المقارنة كما يلي:-

- السعر المعروض للبيع للأرض المقارنة = 38000 م² × 2800 ج/م²

= 106.400.000 جنيه

- ملخص تكلفة إنشاء المباني والإنشاءات:-

تكلفة المبنى الإداري 400م² × 3500 ج/م² = 1.400.000

تكلفة جمالون رقم (1) 1500م² × 1200 ج/م² = 1.800.000

تكلفة جمالون رقم (2) نصف تشطيب = 10000م² × 500 ج/م² = 5.000.000

خالد أبو زيد - خبير تقييم عقاري - معتمد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٩٦)

خبير مئمن - معتمد لدى وزارة التجارة برقم (٤١٩) - مستشار تحكيم بوزارة العدل

السور المحاط بالمصنع = 670م.ط × 1400 ج/م.ط = 938.000

إجمالي تكلفة الإنشاء = 9.138.000 جنيه

قيمة الارض المقارنة بعد خصم تكلفة الإنشاء = 97.262.000

م.سعر بيع المتر المربع الأرض المقارنة بعد استبعاد تكلفة الإنشاء 2560 ج/م²

ونظراً لأن مساحة الأرض المستهدفة بالتقييم تعادل 114000 م² بينما مساحة الأرض

المقارنة تعادل 38000 م² ، فهي تمثل ثلاثة أمثال الأرض المقارنة - وبالتالي - نرى

خصم نسبة 15% من سعر بيع الأرض المقارنة .

ليصبح سعر المتر بعد الخصم = 2560 ج/م² × 85% = 2176 ج/م²

▪ قطعة أرض مقارنة رقم (2):-

باستطلاع المنطقة والبحث الميداني بمدينة 6 أكتوبر وبدراسة السوق العقاري ، إتضح لنا

أن هناك قطعة أرض (إعادة بيع) تقع في المجمع الصناعي لشركة بولاريس الدولية

للمناطق الصناعية بالتوسعات الشمالية بمدينة 6 أكتوبر ، حيث تقوم شركة بولاريس

(المطور الصناعي) بشراء مساحة كبيرة من الأراضي الصناعية من الهيئة العامة للتنمية

السياحية وتقوم بتطويرها وإدارتها وتنميتها وتوصيل المرافق إليها ثم بعد ذلك تقوم بالبيع .

وقطعة الأرض المعروضة للبيع مساحتها 28.500 م² والسعر المطلوب هو 4.000 ج/م² نقداً

وهي مرفقة بالكامل ونظراً لأن الأرض المستهدفة بالتقييم مساحتها 114.000 م² فهي تعادل

4 أمثال الأرض المقارنة ، وبناء عليه سوف يتم خصم نسبة 20% مقابل فرق المساحة

وعليه تصبح ، سعر المتر بعد الخصم = 4.000 ج/م² × 80% = 3.200 ج/م²

يتم ترجيح الاوزان بنسبة 50% لكل قطعة أرض مقارنة وتصبح متوسط سعر المتر للأرض

المستهدفة بالتقييم = [(3.200 + 2176 ج/م²) ÷ 2] = 2688 ج/م²

القيمة السوقية للأرض المستهدفة بالتقييم في حالة الإستغلال الصناعي =

114.000 م² × 2.688 ج/م² = 306.432.000 جنيه

(فقط ثلاثمائة وستة مليون واربعمائة واثنان وثلاثون الف جنيه مصري لاغير)

• تحليل أعلى وأفضل استخدام لأرض الإستغلال الصناعي :-

نظراً لأن موقع الأرض المستهدفة بالتقييم في منطقة صناعية ومقام عليها مصنع كابلات صادر له التراخيص الصناعية فإن الإستخدام الذي يحقق شروط أعلى وأفضل استخدام بقطعة الأرض هو الإستخدام القانوني الحالي وهو الإستخدام الصناعي .

2/7 تقييم الأرض بغرض الإستغلال السكني :-

- بالبحث الميداني في المنطقة المحيطة إتضح لنا أن هناك قطعتان من الأراضي متجاورتان تبعد عن مصنع الشركة بحوالي 3 كم في الإتجاه القبلي ، تقع القطعتان على شارع ترعة الإسماعيلية القطعة الأولى مقام عليها مبنى إدارتحت الإنشاء وصادر لها تراخيص إداري (بدروم جراج + 14 دور متكرر) والقطعة الثانية مجاورة لها مباشرة مساحتها 2300 م² ومعرضة للبيع بسعر 40.000 ج/ م² ومقام عليها مبنى من دورين بمسطح 2400 م² تقريباً.

- وفقاً لقاعدة أعلى وأفضل استخدام في حالة الإستغلال السكني للأرض المستهدفة بالتقييم بمساحة 114.000 متر قبل التقسيم والذي من شروطه :

1- أن يكون هناك إمكانية لتنفيذه فعلاً

2- مسموح به قانوناً

3- ذو جدوى إقتصادية

4- يحقق أعلى عائد إقتصادي

وهنا نرى أن يتم تخطيط وتقسيم الأرض المستهدفة بالتقييم مقابل الإستغلال السكني إلى مساحات صغيرة ، قطع أراضي صغيرة تتراوح مساحتها من (1000 - 2000) م² مع خصم نسبة 3/1 مقابل الشوارع الرئيسية والفرعية

- المساحة المتاحة للبناء بعد التقسيم = 114000 م² × 3/2 = 76000 م²

- وبما أن الإشتراطات البنائية في المنطقة 60%

- الإشتراطات البنائية لكل القطع المقسمة = 76000 م² × 60% = 45600 م²

- بعد ذلك يتم المقارنة بين الارض المستهدفة والأرض المقارنة من حيث:-
- فرق مطل الموقع ، فرق الإستخدام (إداري - سكني) .
- فرق الإرتفاعات في الأدوار
- أعمال الهدم والإزالة ونقل المخلفات وتغيير النشاط من الصناعي إلى السكني والتقسيم.
- يمكن الوصول إلى سعر المتر المسطح من الارض المستهدفة بالتقييم عن طريق خصم الميزة وإضافة العيب للأرض المقارنة كما يلي :-

مطل الموقع :-

الأرض المستهدفة تطل على مصنع شركة الكابلات ومصنع الغزل من الناحية الشرقية وتطل على مساكن الاهالي من الناحية البحرية ، تطل على مساكن العاملين بشركة الكابلات من الناحية الغربية ، تطل على شركة الدلتا للحديد والصلب ، بينما الارض المقارنة تطل على شارع ترعة الإسماعيلية من الناحية الشرقية ومحاطة بأبراج راقية ، وبالتالي فإن الأرض المقارنة في وضع تميزي أفضل ونرى خصم نسبة 30% .

فرق الإستخدام / الاستعمال:-

أعلى وأفضل إستخدام لقطعة الارض المقارنة هو الاستخدام الإداري نظراً لأن الارض المجاورة لها والسابق الإشارة إليها هي ترخيص إداري ، بينما الأرض المستهدفة سوف تكون استخدام سكني وبالتالي فإن الارض المقارنة في وضع تميزي أفضل ونرى خصم نسبة (20%)

فرق الإرتفاعات :-

الأرض المقارنة بإرتفاعات تصل إلى 14 دور بينما المنطقة المحيطة سواء كانت مساكن الأهالي أو مساكن العاملين بشركة الكابلات تتراوح إرتفاعاتها ما بين (5- 10) طوابق ، وبالتالي فإن الأرض المقارنة في وضع تميزي أفضل ونرى ضم نسبة (20%)

أعمال الهدم والإزالة :-

- الأرض المقارنة مقام عليها مبنى بمسطح 400 م تحتاج لرخصة هدم وإزالة ونقل مخلفات حتى تصبح الأرض فضاء وصالحة للمقارنة وتبلغ التكلفة التقديرية لهذا البند بعد التخلص من الأنقاض بالبيع حوالي 400.000 جنيه ، يصبح صافي القيمة البيعية $[(2300 \times 2 \times 40.000 \text{ م}^2 / \text{ج} - 400.000 \text{ جنيه}) = 91.600.000 \text{ جنيه} .$
- وتصبح سعربيع المتر المسطح بعد الخصم $= 91.600.000 \text{ ج} \div 2300 \text{ م}^2 = 39.825 \text{ ج} / \text{م}^2$

تكلفة اعمال الهدم ونقل المخلفات وتغيير النشاط وتقسيم الارض:-

نرى خصم نسبة 7% مقابل أعمال إصدار تراخيص الهدم والإزالة ونقل المخلفات وتغيير النشاط من صناعي إلى سكني وإصدار التراخيص اللازمة لذلك ، وكذلك تكلفة أعمال تخطيط وتقسيم الأرض إلى قطع صغيرة وشوارع .

والجدول التالي يوضح سعر بيع المتر المربع للأرض المقارنة والمستهدفة (جدول رقم 2)

سعر المتر القيمة بالجنيه	نسبة التميز	بيان
39.825 ج/م ²		م.سعر بيع المتر المربع للأرض المقارنة بعد خصم تكلفة الهدم والإزالة ونقل المخلفات
	30%	يخصم فرق مطل الموقع
	20%	يخصم فرق الاستخدام (إداري - سكني)
	20%	يخصم فرق إرتفاعات الطوابق
	7%	يخصم أعمال الهدم والإزالة وتغيير النشاط وتقسيم الأرض
	77%	المجموع الجبري لنسب التميز
(30.665 ج/م ²)		مجموع القيم الجبرية لنسب التميز 39.825 ج/م ² × 70%
9.160 ج/م ²		متوسط سعر بيع المتر المربع للأرض المستهدفة

القيمة السوقية للأرض المستهدفة بالتقييم في حالة الإستغلال السكني

$$= 45600 \text{ م}^2 \times 9.160 \text{ ج/م}^2$$

$$= 417.696.000 \text{ جنيه}$$

فقط (اربعمائة وسبعة عشر مليون وستة وستون ألف جنيه مصري)

ثامناً:- توفيق النتائج والإستنتاجات :-

إستقر رأي الخبير بأن القيمة السوقية قد بنيت على دراسة السوق العقاري بالمنطقة المحيطة حيث قد تم إختيار الأراضي المقارنة المعروضة للبيع مع إجراء التعديلات المناسبة للوصول إلى السعر السوقى للأرض المستهدفة بالتقييم .

وقد بلغت القيمة السوقية في حالة الإستغلال الصناعي للأرض المستهدفة 306.432.000 (فقط ثلاثمائة وستة مليون واربعمائة واثنان وثلاثون ألف جنيه مصري)

وبلغت القيمة السوقية في حالة الإستغلال السكني 417.696.000 جنيه فقط (اربعمائة وسبعة عشر مليون وستمائة وستة وتسعون ألف جنيه مصري لا غير)

خبير التقييم

خالد محمد ابوزيد

مقيد خبير تقييم عقارى برقم (96)

بالهيئة العامة للرقابة المالية

مقيد خبير مئمن بوزارة التجارة برقم (419)



تحريرا في : 2019/6/15

شهادة الخبير

أشهد أنا خبير التقييم بأن :

- جميع المعلومات المتواجده في هذا التقرير حقيقة وصحيحة كما أن التقييم والتقرير تم إعداده وفقا لمسئولية الرجل الحرص
- التحليل الفنى والاراء والاستنتاجات الواردة بالتقرير محدودة فقط بالافتراضات والشروط المحددة الواردة بالتقرير وهى أرائى واستنتاجاتى الشخصية المهنية المحايدة والغير منحازة .
- قد قمت بدراسة سوق منطقة العقار ويحسب المتاح من الاراضى المعروضة للبيع من حيث نوع والاستعمال وخصائص الارض وتم استخدام طريقة التكلفة وقمت بعمل التعديلات المالية حيث وجدت لتعكس تأثر السوق بالاختلافات ذات القيمة بين العقار المقارن والمستهدف .
- قد قمت بأخذ جميع العوامل التى تؤثر على قيمة الأصول عند تقدير سعر المتر المربع للأرض حسب التقرير المقدم وأنى لم اخفى عن عمد اى معلومات هامة من تقرير التقييم وأنى اشهد انه حسب علمى فإن كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة وحقيقة .
- ليس لى اهتمام حالى او مستقبلى متوقع كما اتنى اشهد ان اتعابى عن اداء هذا التقييم لا تعتمد على قيمة الأصول الواردة بتقرير التقييم .
- ليس لى اهتمام حالى او مستقبلى بالأصول موضع التقييم وليس لى اى تفضيل حالى او مستقبلى لى من اطراف التعاقد وأنى لم ابنى تحليلى لقيمة الأصول سواء جزئياً او كلياً على عنصر او لون او ديانة او جنس او عجز او الحالة العائلية او الموطن الاصلى لى طرف من طرفى التعاقد او شاغلى الاصل او شاغلى العقار المجاورة
- لم يطلب منى تقديم اى اراء مسيقة عن قيمة او اتجاه قيمة الأصول يخدم مصالح العميل طالب التقييم او اى جهة مرتبطة به كما أنه لم يطلب منى الوصول الى قيمة محددة للأصل كما لم يطلب منى حدوث اى حد ادنى لقيمة معينة او تقييم معين او الحاجة للموافقة على منح قرض معين .
- اتنى قمت بأداء هذا التقييم الذى جاء متوافقا مع المعايير المصرية للتقييم العقارى (الإصدار الأول) كما تم اتباع كل ما جاء بميثاق شرف المهنة .
- اتنى شخصياً قمت بمعاينة موقع العقار موضوع التقييم وكذلك العقارات المقارنة التى تم استخدامها فى توضيح النتائج
- اتنى قمت شخصياً بإعداد كل التوصيات والنتائج عن الأصول موضع التقييم كما اشهد اننى لم اسمح لى شخص او جهة بعمل اى تغيير بالتقرير ولذا لا أقبل المسئولية عن اى تغيرات بهذا التقرير .
- إننى لى لدى المؤهلات العلمية والمهنية المطلوبة لأداء التقييم كما لى لدى الخبرة فى منطقة ونوعية العقار موضوع التقييم .

التاريخ : 2019/6/15

التوقيع
الاسم : خالد محمد سعيد ابوزيد

رقم شهادة الخبير : 96

تاريخ نهاية شهادة الخبير : 2019/7/30

