

تقرير مراقب الحسابات

عن تنفيذ إجراءات متفق عليها (حقائق مكتشفة)

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة

شركة أودن للاستثمارات المالية

قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة أدناه والمتعلقة بشأن إصدار تقرير مراقب الحسابات علي تقرير تحديد القيمة السوقية البيعية لكامل مساحة الدور الرابع البالغ مساحة قدرها ١٣٨٠م^٢ الكائنة في مبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ B - القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي والمملوك لشركة أودن للاستثمارات المالية والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري للقيمة السوقية لذلك الأصل.

وقد قمنا بمهمتنا طبقاً لمعيار المراجعة المصري رقم "٤٤٠٠" لمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسري على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها.

وقد قمنا بأداء الإجراءات فقط لمساعدتكم بشأن التحقق من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للأصل المشار إليه بعاليه والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري وكذا الأسس والافتراضات المستخدمة في التقييم وفقاً للبيانات الواردة بتقرير التقييم المعد بواسطة الشركة الهندسية لتقييم الأصول العقارية المؤرخ بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣.

وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها في الآتي :

١- تم الإطلاع علي مستندات الملكية الخاصة بالدور الرابع البالغ مساحته ٢١٣٨٠م^٢ بمبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ B - القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي.

٢- تم الإطلاع علي دفاتر شركة أودن للاستثمارات المالية وكذا القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تحت المراجعة والاعتماد).

٣- تم الإطلاع علي تقرير التقييم الصادر من الشركة الهندسية لتقييم الأصول العقارية المؤرخ بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣، والخاص بعملية تقييم الدور الرابع البالغ مساحته ٢م^٢ ٣٨٠ بمبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ B - القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي، والمتضمن احتساب القيمة السوقية البيعية للوحدة محل التقييم.

وفيما يلي بيان بما تم اكتشافه:

أ- فيما يتعلق بالبند الأول والثاني فقد تبين لنا أن شركة أودن للاستثمارات المالية قامت بشراء الدور الرابع البالغ مساحته ٢م^٢ ٣٨٠ بمبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ B - القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي، طبقاً لعقد البيع الابتدائي المبرم مع شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣.

ب- فيما يتعلق بالبند الثالث تم التحقق من صحة العمليات الحسابية للنتائج والأرقام الواردة بتقرير التقييم وكذا أسس واعتبارات التقييم وتم التأكد من تطبيق طرق التقييم في تقرير القيمة السوقية طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري وتم استخلاص نتائج التقييم علي النحو التالي:

طريقة التقييم	جنيه مصري
قيمة المقر بطريقة الرسملة	٩٩ مليون
قيمة المقر بطريقة التكلفة	١٤٥ مليون
قيمة المقر بطريقة البيوع المثيلة	١٤٠ مليون

الرأي:

وبناء عليه تم تقدير قيمة العقار باستخدام فرضية أعلى وأفضل استخدام للعقار والأكثر احتمالاً في تحديد القيمة السوقية البيعية للدور الرابع البالغ مساحته ٢م^٢ ٣٨٠ بمبني أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ B - القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي، وهي طريقة التكلفة وذلك بمبلغ ١٤٥ مليون جنيه مصري، وذلك علي النحو التالي:

القيمة السوقية البيعية للمتر المربع (شامل نصيبه من الأرض)	١٠٩ ٤٢٠ جنيه مصري
مساحة المقر الإداري	٣٨٠ م ^٢
القيمة السوقية البيعية للمقر الإداري (شامل قيمة الأرض)*	١٤٥ مليون جنيه مصري
(فقط مائة وخمسة وأربعون مليون جنيه مصري لا غير)	

* القيمة تقبل الزيادة أو النقصان بنسبة ١٠٪.

حيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة تتطلب رأياً ولا فحص محدود يتطلب استنتاجاً كما هو وارد بمعايير المراجعة المصرية، لذا فإن هذا التقرير يقتصر في الشكل والمضمون على الحقائق التي تم التوصل إليها نتيجة الإجراءات المتفق عليها معكم بشأن التأكد من صحة العمليات الحسابية طبقاً لأسلوب نتائج التقييم وكذا الأسس والافتراضات المستخدمة في التقييم واستخلاص القيم لاحتساب القيمة السوقية للدور الرابع البالغ مساحته ٢م١٣٨٠ بمبنى أميرالد بيزنس سنتر - برج (A) المقام علي القطعة ٢٢١٠ B - القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي، والتأكد من تطبيق طرق التقييم الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ المشار إليها عاليه وفقاً لتقرير تقييم الوحدة المعد بواسطة الشركة الهندسية لتقييم الأصول العقارية المؤرخ بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣، ومن ثم كان يمكن التوصل إلى نتائج أخرى إذا قمنا بأداء عملية مراجعة أو فحص محدود كما هي معرفة بمعايير المراجعة المصرية.

تم إعداد تقريرنا هذا من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير، وليس معد للاستخدام لأي غرض آخر وغير مسموح بتوزيعه على أية أفراد أخرى بخلاف البورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية، ويرتبط هذا التقرير فقط بالبيانات المحددة أعلاه ولا يمتد إلى أية قوائم مالية لشركة أودن للاستثمارات المالية.

القاهرة في: ٢٩ يناير ٢٠٢٤





تقرير تقييم عقارى

الموضوع

تحديد القيمة السوقية البيعية بالجنية المصرى

لكامل الدور الرابع فى مبنى اميرالد بيزنس سنتر برج (A)

بمساحة 1380 م2

مقدم الى

شركة اودن للاستثمارات المالية

تاريخ التقرير

2023/12/18

خبره بصيغ
للشركة الهندسية
م. محمد رشوان

م. محمد رشوان
رقم 223

تقييم عقارى
م. محمد رشوان
الهيئة العامة للغرفة التجارية
تاريخ القيد ٢٠٠٠

الشركة الهندسية
لتقييم الأصول العقارية
ب.ض: ٩٤٢-٢٦٣-٦٢٩



مقدمة التقرير

العميل : شركة اودن للاستثمارات المالية

التكليف : تحديد القيمة السوقية البيعية بالجنية المصري لكامل مساحة الدور الرابع باجمالي مساحة 1380 م² والكائنة في مبني اميرالد بيزنس سنتر- برج (A)

المقام علي القطعة B2210 - القرية الذكية - الكيلو 28 طريق مصر اسكندرية الصحراوي

الغرض من التقرير: البيع

نوع التقرير : تقرير سردي كامل

تاريخ التقييم: 2023/12/ 18

تاريخ التقرير: 2023 /12/18

خبير التقييم :

مهندسة / مایسة محمد عزت رشوان

خبير تقييم عقاري معتمد لدي الهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم 223

ومقيدة بنقابة المهندسين تحت رقم 7/2995 شعبة الهندسة المدنية

ورقم القيد للشركة بسجل بيوت الخبرة بالبنك المركزي تحت رقم 90

الشركة مسجلة في سجلات اعادة التقييم للاصول رقم (3)

صلاحية التقرير : ثلاثة شهور بفرض ثبات العناصر المؤثرة علي السوق العقاري

الشركة الهندسية
لتقييم الأصول العقارية
ب.ض: ٩٤٢-٢٦٣-٦٣١

خبير تقييم عقارى
مهندسة / مایسة محمد عزت رشوان
رقم القيد بالهيئة العامة للرقابة المالية: ٢٢٣
تاريخ القيد: ٢٠١٧ / ١ / ٢٣



السادة / شركة اودن للاستثمارات المالية

تحية طيبة وبعد

استنادا الي تكليف سيادتكم لنا بتاريخ 2023/ 12/15 والخاص بتحديد القيمة السوقية البيعية للمساحة الاداري والكائنة في مبني اميرالد بيزنس سنتر- بالدور الرابع باجمالي مساحة 1380 م² والقيمة المطلوبة كالآتي :-

109420	القيمة السوقية البيعية للم ² بالجنية
1380	مساحة المقر الاداري بال م ²
145 مليون جنية	القيمة السوقية البيعية للمقر الاداري
(فقط مائة وخمسة واربعون مليون جنية لا غير)	

هذه القيمة تقبل الزيادة او النقصان بنسبة 10 %

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

المدير العام للشركة

المهندسة/ مایسة محمد رشوان

حیدر تقيیم عقاری
مهندسة/ مایسة محمد عورت رشوان
رقم التیید بالهيئة العامة للرقابة المالية: ٢٢٢
تاریخ التیید: ٢٠١٧/ ١/ ٢٥

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