



THE  
**GLOBAL**  
HUB<sup>®</sup> DEVELOPMENT

مشروع اتحاد ملاك A34 بيت الوطن – العبور الجديدة.

امتلك وحدتك بنظام اتحاد الملاك من شركة The Global Hub بخبرة أكثر من خمسة عشر عاما بسعر التكلفة في موقع مميز بمنطقة بيت الوطن – العبور الجديدة على بعد خطوات من محور الـ ٩٠



## مقدمة :-

في ضوء قيام شركة The Global Hub للتطوير العقاري وإدارة المشروعات بتقديم بعض الخدمات في القطاع العقاري وبخبرة أكثر من خمسة عشر عاما في مجال التطوير والاستثمار العقاري في القاهرة الجديدة والعبور الجديدة، وبعد دراسة أفضل الفرص الاستثمارية لتنفيذ مشروع اتحاد ملاك بالعبور الجديدة في الوقت الحالي تم اختيار منطقة بيت الوطن لإقامة هذا المشروع لتمييز موقعها ولقربها للعديد من الخدمات والطرق والمحاور الرئيسية .

وبعد البحث ودراسة الأراضي المتاحة لاختيار الافضل من حيث الموقع والسعر تم اختيار قطعة A34 وجاري تجميع أعضاء اتحاد ملاك لهذا المشروع .

تعتبر مدينة العبور الجديدة منطقة متميزة ومتطورة في مدينة القاهرة، حيث تتميز بالعديد من المزايا التي تجعلها خيارًا جيدًا للسكن أو الاستثمار، ومن أهم هذه المميزات :-

١. موقع متميز: تقع العبور الجديدة في منطقة حيوية جدا في مدينة القاهرة، وتتمتع بموقع مركزي بين الطرق الدائرية والطرق الرئيسية الأخرى، مما يجعلها مركزًا للتنقل بين مختلف مناطق القاهرة.

٢. بنية تحتية متطورة: تم تطوير العبور الجديدة بأحدث الأساليب الهندسية والمعمارية، وبنيتها التحتية متطورة جدًا، حيث تتوفر بها شبكات كاملة للمياه والصرف الصحي والغاز الطبيعي والكهرباء، بالإضافة إلى الطرق الرئيسية والفرعية والشوارع الداخلية والممرات الخضراء والمناطق الترفيهية والخدمات.

٣. مرافق وخدمات متنوعة: تتوفر في العبور الجديدة العديد من المرافق والخدمات المتنوعة التي تلبى احتياجات السكان، بما في ذلك المدارس والمستشفيات والمراكز التجارية والمطاعم والمقاهي والنوادي الرياضية والمنتجعات الصحية.

٤. أسعار مناسبة: تتمتع العبور الجديدة بأسعار معقولة مقارنة بمناطق أخرى في القاهرة.

# منطقة 2600 فدان مدينة العبور الجديدة





THE  
**GLOBAL**  
HUB® DEVELOPMENT



011 247 800 86 - 010 212 99 188



THE  
**GLOBAL**  
2023 WETUWASARI











GROUND FLOOR

**146 M<sup>2</sup>**

+

GARDEN

**103 M<sup>2</sup>**

1	RECEPTION	4.40 X 5.70
2	KITCHEN	2.20 X 3.80
3	BEDROOM 1	3.70 X 3.70
4	BEDROOM 2	3.70 X 3.55
5	MASTER BEDROOM	3.75 X 4.55
6	DRESSING	1.80 X 2.15

7	BATHROOM 1	1.80 X 2.50
8	BATHROOM 2	1.80 X 3.05
9	CORRIDOR	1.05 X 9.00
10	TERRACE	1.10 X 3.50 / 1.20 X 3.15
11	GARDEN	103M <sup>2</sup>

 0112 478 0086 - 0102 129 9188



GROUND FLOOR

**156 M<sup>2</sup>**

+

GARDEN

**118 M<sup>2</sup>**

1	RECEPTION	4.50 X 7.00	7	BATHROOM 1	1.65 X 2.50
2	KITCHEN	2.20 X 3.75	8	BATHROOM 2	1.65 X 3.05
3	BEDROOM 1	3.70 X 4.20	9	CORRIDOR	1.05 X 9.00
4	BEDROOM 2	3.70 X 3.55	10	TERRACE	1.10 X 3.50 / 1.20 X 3.15
5	MASTER BEDROOM	3.70 X 4.20	11	GARDEN	118M <sup>2</sup>
6	DRESSING	1.65 X 2.15			

 0112 478 0086 - 0102 129 9188

TYPICAL FLOOR

**166 M<sup>2</sup>**

TYPICAL  
FLOOR



<b>1</b>	<b>RECEPTION 1</b>	<b>7.10 X 4.75</b>	<b>7</b>	<b>BATHROOM 1</b>	<b>1.80 X 2.50</b>
<b>2</b>	<b>KITCHEN</b>	<b>3.80 X 2.20</b>	<b>8</b>	<b>BATHROOM 2</b>	<b>1.80 X 3.05</b>
<b>3</b>	<b>BEDROOM 1</b>	<b>3.70 X 3.65</b>	<b>9</b>	<b>BATHROOM 3</b>	<b>1.10 X 2.75</b>
<b>4</b>	<b>BEDROOM 2</b>	<b>3.70 X 3.55</b>	<b>10</b>	<b>CORRIDOR</b>	<b>10.20 X 1.05</b>
<b>5</b>	<b>MASTER BEDROOM</b>	<b>4.55 X 3.75</b>	<b>11</b>	<b>TERRACE</b>	<b>135 X 3.75</b>
<b>6</b>	<b>DRESSING</b>	<b>2.15 X 1.80</b>			

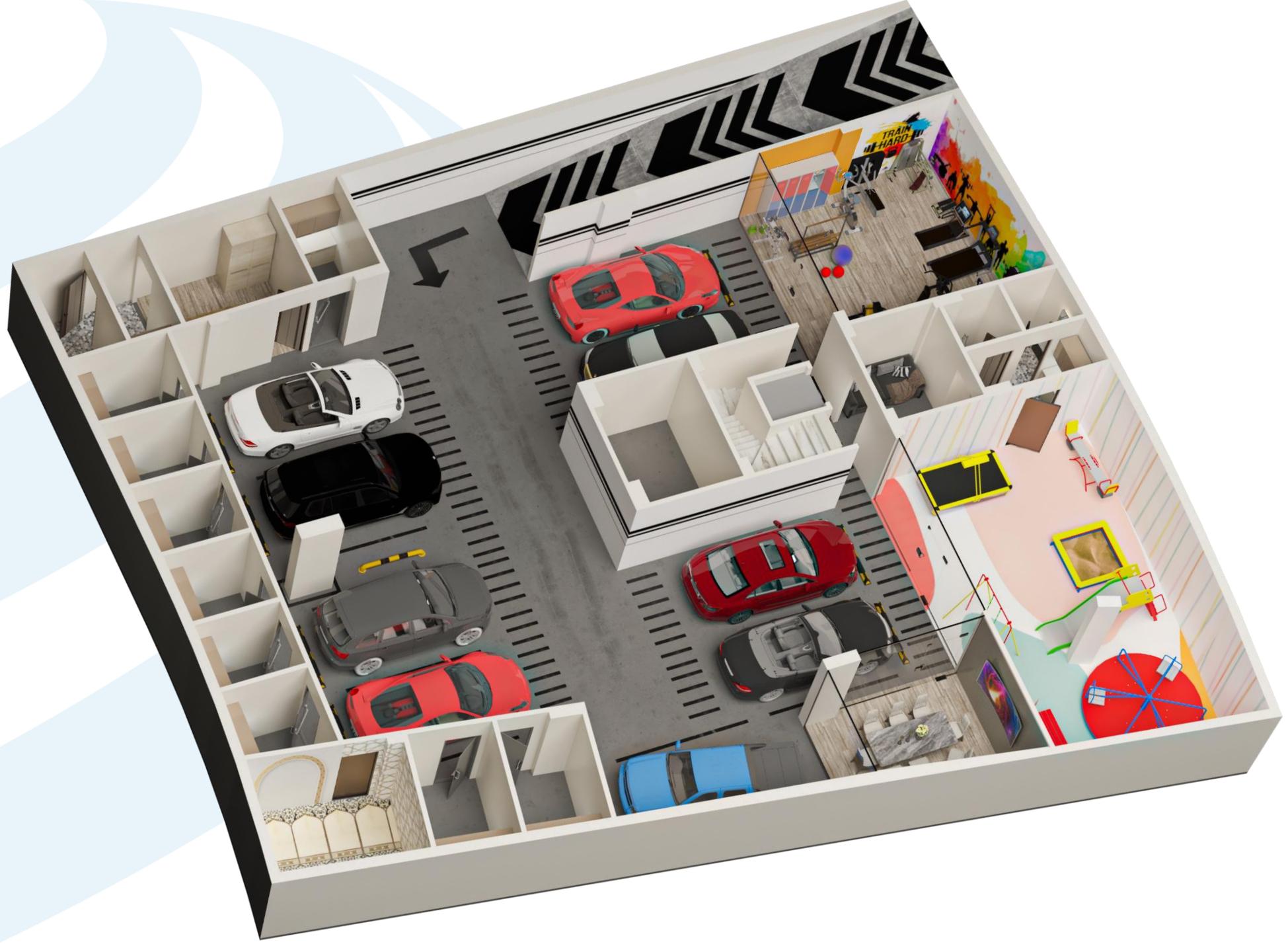
TYPICAL FLOOR

**178 M<sup>2</sup>**



TYPICAL  
FLOOR

1	RECEPTION 1	8.30 X 4.75	7	BATHROOM 1	8.30 X 4.75
2	KITCHEN	2.20 X 3.75	8	BATHROOM 2	2.20 X 3.75
3	BEDROOM 1	3.70 X 4.20	9	BATHROOM 3	3.70 X 4.20
4	BEDROOM 2	3.70 X 3.6	10	CORRIDOR	3.70 X 3.6
5	MASTER BEDROOM	4.20 X 3.70	11	TERRACE	4.20 X 3.70
6	DRESSING	1.65 X 2.15			



# مزايا المشروع

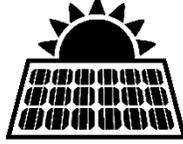
منطقة ألعاب للأطفال



قطاع ألوميتال فاخر عازل للصوت والأتربة



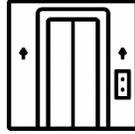
طاقة شمسية



واجهات مقاومة لعوامل التعرية



مصعد كهربائي من الجراج للرووف



خرسانة جاهزة



دش مركزي



كاميرات مراقبة



جراج فندقى



أبواب مصفحة



أنتركم مرئي



خزانات ماء



## إجمالي تكلفة المشروع

### دراسة جدوى تقديرية لمشروع اتحاد الملاك بمنطقة بيت الوطن - العبور الجديدة

القطعة	منطقة	مساحة	المرحلة	الحص
34	A	500	الخامسة	العبور الجديدة

نسبة الادارة		تكاليف التنفيذ		تكاليف الارض	
10%	نسبة الادارة	55.0%	النسبة البنائية	4,425,000	مقدم الارض
13,965,064	اجمالي المشروع قبل النسبة	5.25	المتكرر والدوبلكس	833,090	القسط الاول
1,396,506	نسبة الادارة	500	مساحة الارض	863,385	الثاني
إجمالي المشروع		5,000	تكلفة تنفيذ المتر المسطح	836,877	الثالث
8,552,584	اجمالي ثمن الارض	7,218,750	تكلفة التنفيذ	810,370	الرابع
7,940,625	اجمالي تكاليف التنفيذ	721,875	قيمة الاشراف على التنفيذ	783,862	الخامس
1,396,506	اجمالي الادارة	7,940,625	اجمالي التنفيذ	4,127,584	اجمالي الاقساط
<b>17,889,715</b>	<b>اجمالي المشروع</b>	<b>7,940,625</b>	<b>اجمالي تكاليف التنفيذ</b>	<b>8,552,584</b>	<b>اجمالي ثمن الارض</b>

## أسعار الوحدات في يناير ٢٠٢٤ ➤

الوحدة	رقم الوحدة	مساحة	إجمالي السعر شامل الجراج والمخزن	المقدم	أقساط الأرض / ٥ سنوات	قيمة القسط الواحد	إجمالي الدفعات النصف سنوية ٤ دفعات نصف سنوية	قيمة الدفعة الواحدة	قيمة الأقساط الاجمالية	قيمة القسط الشهري ٢٤ / شهر
الأرضي + حديقة	1	146	يمين							
	2	156	يسار							
أول متكرر	3	166	يمين							
	4	178	يسار							
ثاني متكرر	5	166	يمين							
	6	178	يسار							
ثالث متكرر	7	166	يمين							
	8	178	يسار							
الرووف										

- متوسط سعر الوحدة بنفس المساحة ونفس نسبة التميز فى السوق تزيد عن سعر الوحدة داخل المشروع حوالي من ٢٥% إلى ٣٠% من المتوقع أن تزيد أسعار الأراضي فى نفس المنطقة نظرا لتعويم سعر الصرف وزيادة سعر الدولار وعدم توفره .
- سعر التنفيذ تقريبي وقابل للزيادة أو النقصان حسب التكلفة الفعلية .
  - مدة التقسيط على ٥ سنوات " ٦٠ شهر "
  - الاستلام المبدئي بعد ٣ سنوات مارس ٢٠٢٦
  - الاستلام النهائي سبتمبر ٢٠٢٦
  - تم شراء قطعة الارض بالفعل ويتم تسليم الملاك عقد تخصيص وحدة وإنضمام لاتحاد الملاك بمجرد دفع المقدم
  - تقوم The Global Hub بإدارة المشروع ( شراء قطعة الأرض - الرسم المعماري والواجهات - تسويق الوحدات وتجميع أتحاد الملاك - تحصيل الاقساط - التعاقد مع مقاول التنفيذ والاشراف عليه - استخراج التراخيص - توصيل المرافق - تسليم الوحدات للملاك ) .
  - يتم توزيع حصة الارض لكل مالك طبقا لنسبة اسهمه ويتم عمل توكيل بها بمجرد تسليم المشروع .



THE  
**GLOBAL**  
HUB<sup>®</sup> DEVELOPMENT



+(20) 2 230 962 74  
+(20) 112 478 0086  
+(20) 102 129 9188



Ahmed Shawky St., Villa 7,  
Al Yasmine 7, 1st Settlement,  
New Cairo, Egypt



[www.theglobalhub.net](http://www.theglobalhub.net)  
[info@theglobalhub.net](mailto:info@theglobalhub.net)  
[f](#) [@](#) [t](#) [d](#) /theglobalhubeg