



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

مشروع اتحاد ملاك 16 بيت الوطن - الحي الثاني - القاهرة الجديدة .

امتلك وحدتك بنظام اتحاد الملاك من شركة The Global Hub بخبرة أكثر من خمسة عشر عاما بسعر التكلفة في موقع مميز بربوة التجمع الخامس "بيت الوطن" على بعد خطوات من منطقة view zone وبالقرب من النادي الأهلي والجامعة الامريكية والعاصمة الإدارية.



## مقدمة :-

في ضوء قيام شركة The Global Hub لإدارة المشروعات بتقديم بعض الخدمات في القطاع العقاري وبخبرة أكثر من خمسة عشر عاما في مجال التطوير والاستثمار العقاري في القاهرة الجديدة ، وبعد دراسة أفضل الفرص الاستثمارية لتنفيذ مشروع اتحاد ملاك بالقاهرة الجديدة في الوقت الحالي تم اختيار منطقة بيت الوطن لإقامة هذا المشروع لتمييز موقعها ولقربها للعاصمة الإدارية الجديدة وطريق السويس والجامعة الأمريكية .

وبعد البحث ودراسة الأراضي المتاحة لاختيار الافضل من حيث الموقع والسعر تم اختيار قطعة 16 حرف ا - الحي الثاني - بيت الوطن وجاري تجميع أعضاء اتحاد ملاك لهذا المشروع .

وفيما يلي تفاصيل المشروع

- مرفق خريطة للقاهرة الجديدة موضح بها موقع بيت الوطن
- مرفق خريطة لمنطقة بيت الوطن موضح بها موقع المشروع

## مميزات منطقة بيت الوطن

بيت الوطن التجمع الخامس هو او ما يعرف حاليا ب "ربوة التجمع" هو الأعلى في العائد الاستثماري بين كل مناطق القاهرة الجديدة، وذلك لأن بيت الوطن التجمع الخامس هي المنطقة الوحيدة التي تقع بين التجمع الخامس والعاصمة الإدارية الجديدة وبالتالي كل الخدمات التي تتخلها على بعد نصف ساعة منك فقط .

مميزات بيت الوطن التجمع الخامس كثيرة جدا مثل الموقع الجغرافي وأنظمة السداد الميسرة وأيضا البنية التحتية القوية. لذا هي المنطقة الأعلى في العائد الاستثماري بين كل مناطق التجمع الخامس.

### الموقع الاستراتيجي المتميز في مشروع بيت الوطن

الموقع الاستراتيجي هو أول ما يميز خصائص بيت الوطن القاهرة الجديدة. لأنه يقع مباشرة على حدود العاصمة الإدارية الجديدة ؛ تقع منطقة بيت الوطن أيضا على طول شارع التسعين الشمالي بالتجمع الخامس بالقرب من مجموعة من أهم المشاريع والمدن العمرانية مثل كمبوند النخيل ، مشروع التلال ومدينه الرحاب ومدينتي وبالتالي ربط منطقة بيت الوطن بين العاصمة الإدارية الجديدة والتجمع الخامس

### البنية التحتية القوية لبيت الوطن

وما يميز المشروع عن باقي مناطق البنية التحتية المتميزة حيث تحتوى على شبكة كبيرة لتصريف الأمطار وتشرف عليها الشركات العقارية الضخمة مثل حسن علام واوراسكوم وهذه من أبرز مميزات المشروع وغير الموجودة في باقي أحياء التجمع الخامس

### الفصل التام بين المناطق السكنية والمناطق الخدمية

يعتبر مشروع بيت الوطن مدينه متكاملة و بأحدث المعايير العالمية الخاصة بتصميم المدن الجديدة ومن ضمنها الفصل التام بين المناطق السكنية والمناطق الخدمية. وهذه ال مميزات تنطبق في بيت الوطن التجمع الخامس هذا لان مناطق المنطقة التجارية والادارية انقسمت إلى جزئين الجزء الاول موجود فى الفيوزون ومنطقة الفيوزون هى منطقة كبيرة تفصل بين الأحياء الثمانية في بيت الوطن .

## الكثافة السكانية المنخفضة

ومن مميزات بيت الوطن هو قلة الكثافة السكانية فيه ، هذا لان مشروع بيت الوطن مصمم بأرقى مواصفات التميز ، وبالتالي يتم بناء أي مشروع بحد اقصى ثلاث ادوار بعدد شقق قليل ويضمن لأي ساكن عدم زحام الشوارع وايضاً يكون ضمان لك أن لا يحدث أي ضغط سكني كما هو بالخارج في مناطق القاهرة الداخلية .

## وجود أقوى المناطق السكنية في محيط حي بيت الوطن

المشروع السكني ، بمعنى ان أي ساكن بإمكانه ان يستفيد من مميزات المنطقة التجارية الموجودة في المنطقة المحيطة ، مثل ( ماونتن فيو ، اي سيتي ، وبالم هيلز ، نيو كايرو ، وغيرهم ) بجانب الحي والذي سيكون في أفضل مكانة في المستقبل القريب ، علاوة علي ذلك ان النادي الأهلي قرر أن يكون الفرع الرابع له سيكون قريب من حي بيت الوطن بالقاهرة وهذا اكبر دليل على مميزات تلك المنطقة ( حي بيت الوطن ) وقوتها في السنوات القادمة .

## الارتفاع عن سطح البحر

وهذه من أبرز مميزات المشروع والتي تميزه عن كل أحياء القاهرة الجديده وهذا يعني أن كلما ارتفعنا عن سطح الارض درجة الحرارة ستقل بمعنى أن درجة الحرارة تنخفض حوالي ٢ درجة مئوية لو ارتفعنا ( ٣٠٠ م ) . ومتوسط الارتفاع في حي بيت وطن التجمع الخامس يبلغ حوالي ( ٣٥٠ م ) عن سطح البحر.

## حجم المشروع

يعتبر مشروع بيت الوطن من أكبر المشاريع العمرانية في مصر بشكل عام والقاهرة الجديده على وجه الخصوص ، فهو يقع على مساحة إجمالية تبلغ حوالي ( ٤٢٠٠ فدان ) ، يضمن هذا الحجم وجود جميع المرافق والمرافق الخدمية والتجارية والتعليمية ، والتسليّة الممكنة من المولات والمدارس والنوادي الرياضية والاجتماعية وغيرها ، على أعلى مستوى ممكن من الجودة والتكامل.

## نسبة البناء

تم التخطيط لكامل مساحة بيت الوطن بحيث تكون نسبة البناء الفعلية على الأرض 0.0% فقط من إجمالي المساحة لتوفير مساحات كافية للطرق والمسارات والمرافق والمرافق الخدمية والمساحات الخضراء.

## مميزات بيت الوطن من الناحية الغربية

ومن مميزات منطقة بيت الوطن الجغرافية أنه على امتداد النوادي مثل: ( النادي الأهلي ونادي الشرطة ونادي الجزيرة، برايفيت سبورت، وادي دجلة، بلاتينيوم، نادي المعادي، نادي بنك مصر، رويال

مشروع بيت الوطن ملاصق تماما لـ منطقة المربع الذهبي وبه مجموعة من الكومباوند الفاخرة مثلا يبعد بيت الوطن ( ٣.0 كيلو ) من الحديقة المركزية للقاهرة الجديدة بمنطقة اللوتس البالغ مساحتها ( ٩0 فدان) ومن الحديقة المركزية في الشيخ زايد يبعد بيت الوطن ( ٦ كم ) من الجامعة الامريكية

## شبكة طرق ومواصلات ممتازة

يحدّه من الشرق: الطريق الدائري الأوسطي وهو طريق حر يربط بين ٦ مدن ( القاهرة الجديده - العاصمة الإدارية - مستقبل سيتي- مدينتي- الشروق - العبور)

يحدّه من الغرب : شارع التسعين الشمالي وشارع النوادي بعرض ( ٨٠ م )وبه حاليا ٤ نوادي ( الأهلي- الشرطة - الجزيرة برايفيت سبورت)

يحدّه من الشمال : طريق السويس والذي يعد الطريق رقم ١ في مصر حاليا من حيث الاتساع والأهمية وربطة بين جميع مدن شرق القاهرة

يحدّه من الجنوب : شارع محمد بن زايد الجنوبي بعرض ( ٩٠ م ) وهو من اهم المحاور الرابطة بين التجمع والعاصمة

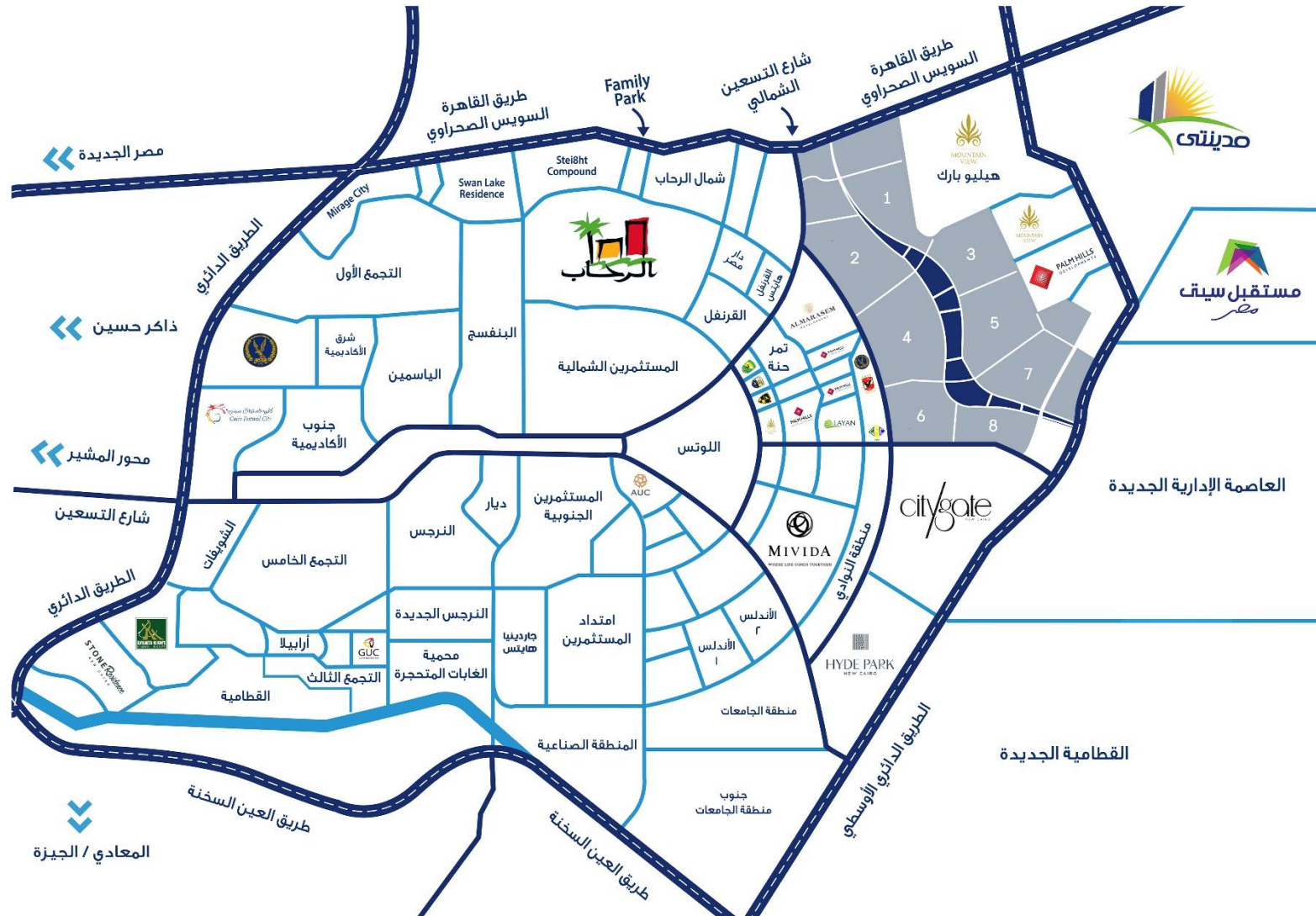
# القاهرة الجديدة



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



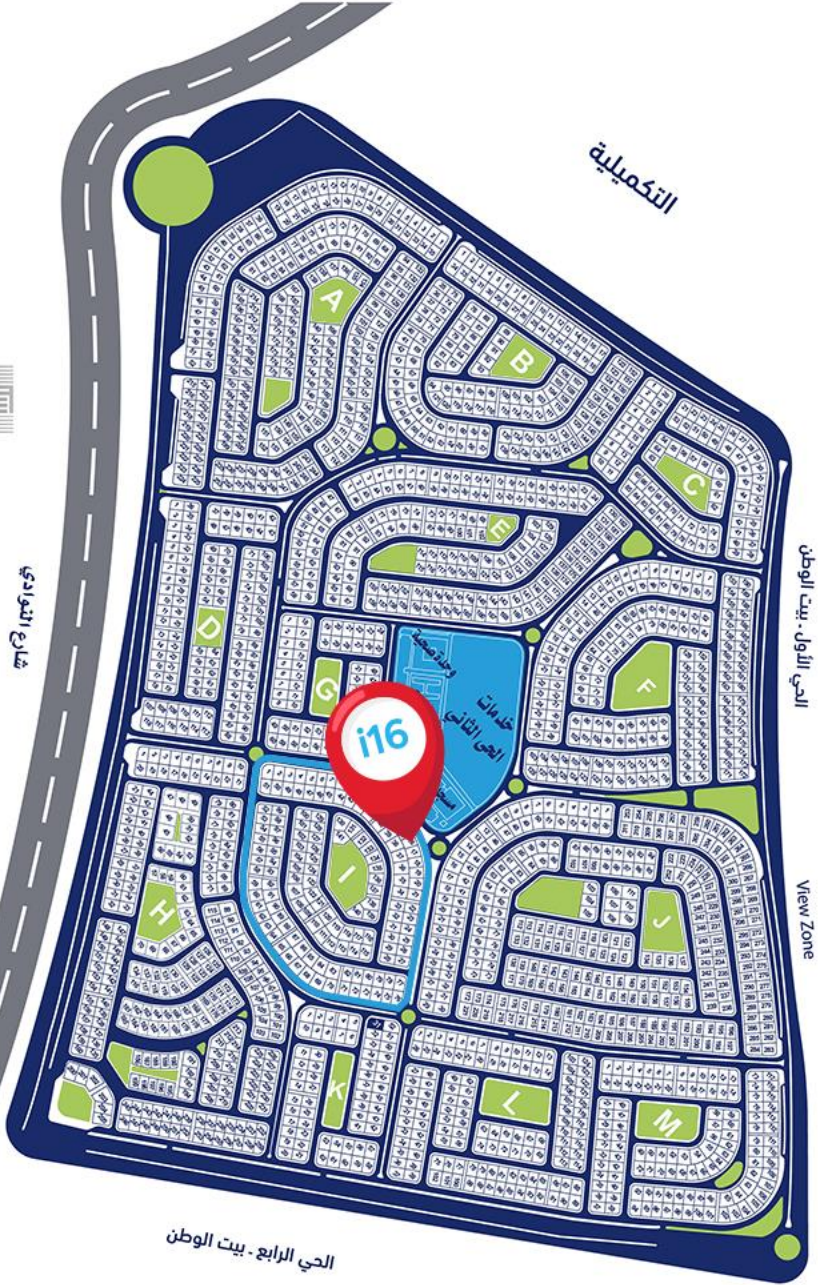
Ahmed Shawky St., Villa 7,  
Al Yasmine 7, 1st Settlement,  
New Cairo, Egypt



ALMARASEM



شارع النادي



# بيت الوطن الحي الثاني



قطعة i16

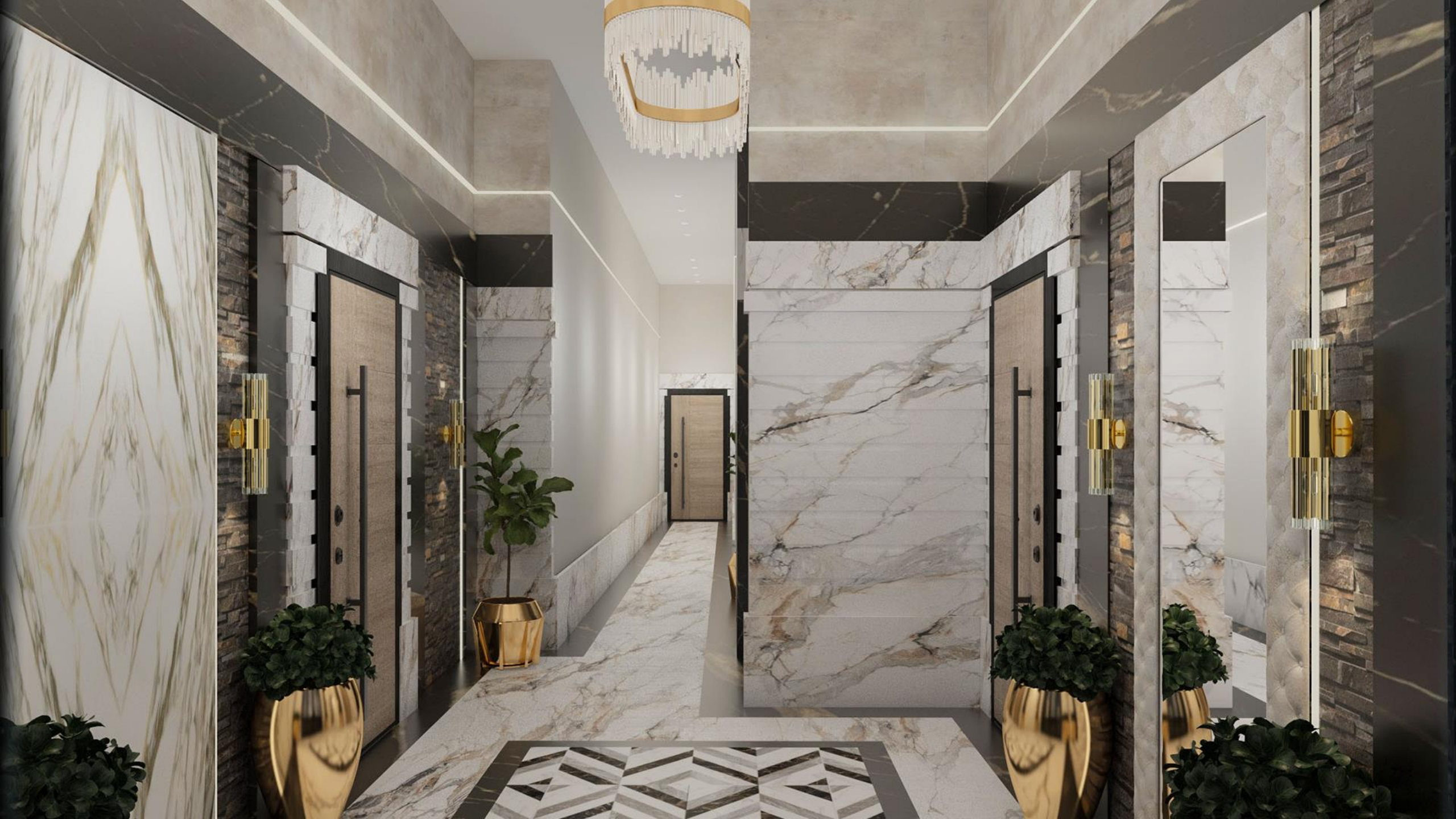














GROUND FLOOR

153 M<sup>2</sup>

GARDEN

55 M<sup>2</sup>

1	RECEPTION 1	4.65 X 3.40	6	MASTER BEDROOM	4.15 X 3.60	11	CORRIDOR 1	12.6 X 1.10
2	RECEPTION 2	3.85 X 2.40	7	DRESSING	1.75 X 1.65	12	CORRIDOR 2	3.35 X 1.30
3	KITCHEN	3.00 X 2.20	8	BATHROOM	3.00 X 1.80	13	GARDEN	55 M <sup>2</sup>
4	BEDROOM 1	3.60 X 3.55	9	GUESTBEDROOM	3.00 X 1.10			
5	BEDROOM 2	3.60 X 3.55	10	MASTER BATHROOM	1.70 X 1.65			



GROUND FLOOR

178 M<sup>2</sup>

GARDEN

80 M<sup>2</sup>

1	RECEPTION 1	3.80 X 3.40	6	BEDROOM 1	3.70 X 3.60	11	CORRIDOR	8.85 X 1.10
2	RECEPTION 2	5.00 X 3.00	7	BEDROOM 2	3.70 X 3.60	12	LAUNDRY	2.45 X 1.50
3	RECEPTION 3	3.70 X 2.65	8	DRESSING	2.20 X 1.80	13	GARDEN	80 M <sup>2</sup>
4	RECEPTION 4	2.45 X 1.80	9	MASTER BEDROOM	3.60 X 3.60			
5	KITCHEN	3.50 X 2.95	10	MASTER BATHROOM	2.35 X 1.80			



**GROUND FLOOR**

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

**GARDEN**

**137 M<sup>2</sup>**

1	RECEPTION 1	4.50 X 5.50	6	MASTER BEDROOM	3.70 X 3.55	11	CORRIDOR 1	6.65 X 1.10
2	RECEPTION 2	4.50 X 1.30	7	DRESSING	2.20 X 1.80	12	CORRIDOR 2	2.60 X 1.20
3	KITCHEN	3.80 X 2.50	8	BATHROOM	2.50 X 1.75	13	GARDEN	137 M <sup>2</sup>
4	BEDROOM 1	3.60 X 3.50	9	GUESTBEDROOM	2.50 X 1.10			
5	BEDROOM 2	3.60 X 3.60	10	MASTER BATHROOM	2.20 X 1.80			

TYPICAL FLOOR

200 M<sup>2</sup>



1	RECEPTION 1	4.65 X 3.45	6	BEDROOM 1	4.20 X 3.60	11	GUEST BEDROOM	2.65 X 1.10
2	RECEPTION 2	4.85 X 3.50	7	BEDROOM 2	3.75 X 3.70	12	BATHROOM	2.50 X 1.75
3	RECEPTION 3	4.35 X 2.35	8	DRESSING	1.80 X 1.75	13	CORRIDOR	9.50 X 1.10
4	RECEPTION 4	2.50 X 1.35	9	MASTER BEDROOM	5.00 X 3.60	14	TERRACE	4.55 X 1.40
5	KITCHEN	3.80 X 2.40	10	MASTER BATHROOM	1.80 X 1.75			



TYPICAL FLOOR

227 M<sup>2</sup>



1	RECEPTION 1	4.60 X 4.45	6	BEDROOM 1	4.10 X 3.60	11	GUEST BEDROOM	3.05 X 1.20
2	RECEPTION 2	5.50 X 5.40	7	BEDROOM 2	3.85 X 3.60	12	BATHROOM	2.95 X 2.00
3	RECEPTION 3	3.00 X 2.95	8	DRESSING	2.20 X 1.80	13	CORRIDOR	8.00 X 1.10
4	RECEPTION 4	2.35 X 1.40	9	MASTER BEDROOM	4.80 X 3.60	14	TERRACE	4.55 X 1.40
5	KITCHEN	4.35 X 2.40	10	MASTER BATHROOM	2.35 X 1.80			



1	RECEPTION 1	4.50 X 3.70	6	KITCHEN	2.80 X 2.50	11	BATHROOM	2.50 X 1.75
2	RECEPTION 2	4.50 X 2.10	7	GUEST BEDROOM	2.50 X 1.10	12	LAUNDRY	2.45 X 1.50
3	RECEPTION 3	2.60 X 2.10	8	DRESSING	2.20 X 1.80	13	TERRACE	3.50 X 1.10
4	BEDROOM 1	3.60 X 3.50	9	MASTER BEDROOM	3.70 X 3.60			
5	BEDROOM 2	3.60 X 3.60	10	MASTER BATHROOM	2.20 X 1.80			

# مزايا المشروع

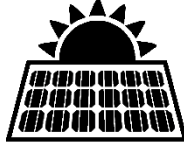
منطقة ألعاب للأطفال



قطاع ألوميتال فاخر عازل للصوت والأترية



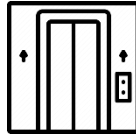
طاقة شمسية



واجهات مقاومة لعوامل التعرية



مصعد كهربائي من الجراج للرووف



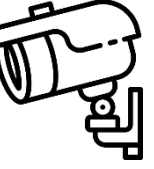
خرسانة جاهزة



دش مركزي



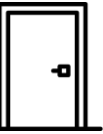
كاميرات مراقبة



جراج فندقى



أبواب مصفحة



أنتركم مرئي



خزانات ماء



## إجمالي تكلفة المشروع

### دراسة مشروع اتحاد الملاك بالحي الثاني - بيت الوطن - القاهرة الجديدة

القطعة	منطقة	مساحة	المرحلة	الحي
16	ا	805	الثانية	الحي الثاني - بيت الوطن

نسبة الادارة		تكاليف التنفيذ		تكاليف الارض	
10%	نسبة الادارة	57.0%	النسبة البنائية	8,920,000	مقدم الارض
22,196,441	اجمالي المشروع قبل النسبة	5.25	المتكرر والدوبلكس	-	القسط الاول
<b>2,219,644</b>	<b>نسبة الادارة</b>	805	مساحة الارض	-	الثاني
إجمالي تكاليف المشروع		<b>4,500</b>	تكلفة تنفيذ المتر المسطح	578,446	الثالث
10,714,018	اجمالي ثمن الارض	10,840,331	تكلفة التنفيذ	617,892	الرابع
11,924,364	اجمالي تكاليف التنفيذ	1,084,033	قيمة الاشراف على التنفيذ	597,680	الخامس
2,219,644	اجمالي الادارة	<b>11,924,364</b>	اجمالي التنفيذ	<b>1,794,018</b>	اجمالي الاقساط
<b>24,858,026</b>	<b>اجمالي المشروع</b>	<b>11,924,364</b>	<b>اجمالي تكاليف التنفيذ</b>	<b>10,714,018</b>	<b>اجمالي ثمن الارض</b>

## ➤ أسعار الوحدات في نوفمبر ٢٠٢٣

الوحدة	رقم الوحدة	مساحة	الحديقة	سعر المتر	إجمالي السعر	الجراج المخزن صاله ألعاب للكبار منطقة ألعاب للأطفال غرفة أجتتماعات	السعر شامل الجراج والمخزن	المقدم	أقساط الأرض / ٣ أقساط سنوية	قيمة القسط الواحد	إجمالي الدفعات النصف سنوية ٦ دفعات نصف سنوية (كل ٦ شهور)	قيمة الدفعة الواحدة	قيمة الأقساط الاجمالية	قيمة القسط الشهري ٣٢ قسط شهري
الأرضي + حديقة														
يمين	4	200	-	10,800	2,160,000	140,000	2,300,000	823,982	165,722	55,241	460,000	76,667	850,296	26,572
أول متكرر														
ثاني متكرر														
ثالث متكرر	11	227	-	10,800	2,451,600	140,000	2,591,600	928,449	186,732	62,244	518,320	86,387	958,099	29,941
الروف														
					2,000,000	280,000	2,280,000	816,817	164,281	54,760	456,000	76,000	842,902	26,341

- متوسط سعر الوحدة بنفس المساحة ونفس نسبة التميز في السوق تزيد عن سعر الوحدة داخل المشروع حوالي من ٢٥% إلى ٣٠% من المتوقع أن تزيد أسعار الأراضي في نفس المنطقة نظرا لتعويم سعر الصرف وزيادة سعر الدولار وعدم توفره .
- سعر التنفيذ تقريبي وقابل للزيادة أو النقصان حسب التكلفة الفعلية .
- مدة التقسيط على ٣ سنوات "٣٦ شهر"
- الاستلام بعد ٣ سنوات ديسمبر 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