



الشركة العامة لصناعة الورق راكتا



إحدى الشركات التابعة للقاضة للصناعات الكيماوية (ش.م.ق.م)
الحاصلة على شهادة الأيزو ٩٠٠١/٢٠٠٨

الساده/ البورصة المصرية
ادارة الافصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

بالاشارة الى خطابكم الوارد الينا بتاريخ ٢٩/٩/٢٠٢١ بشأن توقيع محضر التسليم النهائي للارض المباعة للهيئة المصرية العامة للبتروول والالتزام باحكام المادة ٤٣ مكرر من قواعد قيد وشطب الاوراق المالية والمادة ٢٨ من الاجراءات التنفيذية لقواعد قيد وشطب الاوراق المالية .
مرفق لسيادتكم تقرير عن تقييمات قطعة الارض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق راكتا وكذلك صور من التقرير المالى للشركات التى قامت بدراسة تقييم الاراضى

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين

محاسب / علاء عبد الباسط

التاريخ ١٣/١٠/٢٠٢١

مكتب القاهرة

٢ ش المهندس على لبيب جبر

(ممر بهلر - قصر النيل)

تليفون: ٢/٣٩٢٤٥٢٥

تليفون: ٢/٣٩٣١٦٩١

فاكس: ٢/٣٩٠١٧٢٠

رقم بريدى: م ٢١٩١٦ تلغراف راكتاكو

بريد ألكترونى: raktaalex@yahoo.com

rakta@rakta-eg.com

مكتب الإسكندرية

٦ طريق الحرية

تليفون: ٣/٤٨٦٩٠٧٦

تليفون: ٣/٤٨٦٠١٣٦

فاكس: ٣/٤٨٦٩٠٧٦

القطاع المالى: ٣/٥٦٠٣١٣٧

قطاع المشتريات: ٣/٥٦٠٣١٤٠

القطاع الإدارى: ٣/٥٦٠٣٩٣٤

www.rakta-eg.com

المقر الرئيسى والمصانع

الطابية خط رشيد - الإسكندرية

رئيس مجلس الادرة: ٣/٥٦٠٣١٣٨

السويتش: ٣/٥٦٠٣١٣٥/٥٦٠٣٩٣٢

موبايل: ١٢٢٧٣٨١٨٧٩

المبيعات: ٣/٥٦٠٣٩٣٢

موبايل: ١٢٢٧٣٨١٨٣٧

فاكس: ٣/٥٦٠٣١٤٤

تقرير عن تقييمات قطعة الأرض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق "راكتا"

- تمتلك الشركة العامة لصناعة الورق "راكتا" قطعة ارض فضاء بمنطقة طرح الملاحة - قسم المنتزه - محافظة الإسكندرية وتعرف بالقطعة رقم ٢٢٠ جدول ملك الحكومة حوض ٤ قسم ١٠ والبالغ إجمالي مساحتها ١٢٩ فدان - ١٣ قيراط - ٢٢ سهم بما يعادل " ٣٤٤٣ م ٥٤٤ م ٢ " - " ٣٣٣٣٣٣ م ٥٤٤ م ٢ " وأربعون ألف وثلاثمائة وثلاثة وأربعون متر مربع "٣٣٣" والمسجلة بموجب المشهر رقم ١٩٢٠ بتاريخ ١٩/٥/١٩٦٠ شهر عقاري الإسكندرية.
- وإذ رغبت الشركة العامة لصناعة الورق "راكتا" في إجراء تقييم لمساحة قدرها ٨٠ فدان أي بما يعادل ٣٣٦٠٠٠ م ٢ تقريباً طبقاً لموافقة مجلس الإدارة بجلسته رقم (٧) بتاريخ ٣٠/٥/٢٠٠٩ وقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٢/٧/٢٠٠٩، والتي تدخل ضمن مساحة أكبر تبلغ إجمالي مساحتها ١٢٩ فدان تقريباً من الأرض المشار إليها بعاليه بهدف بيعها.
- بتاريخ ١١/١١/٢٠١٨ أجريت مزادة لبيع مساحة ٨٠ فدان من قطعة الارض المشار إليها بعاليه وذلك بعد تقييمها لدى جهتي التقييم وهما اللجنة العليا لتثمين اراضي الدولة، والهيئة العامة للخدمات الحكومية الا ان تلك المزادة الغيت لعدم الوصول الى اعلى سعر من المتزايدين الى السعر الوارد بالتقييمات.
- وفي اطار رغبة وزارة قطاع الاعمال العام في تسوية و سداد المديونيات المستحقة على الشركات التابعة لها لصالح وزارة البترول والثروة المعدنية والجهات التابعة لها فقد ابرم بروتوكول تعاون مؤرخ ٢٠/١٢/٢٠١٨ بين وزارة البترول والثروة المعدنية والجهات التابعة لها ووزارة قطاع الأعمال العام والشركات التابعة لها (القابضة للصناعات الكيماوية - القابضة للصناعات المعدنية - القابضة للقطن والغزل والنسيج والملابس) بشأن آلية سداد وجدولة المديونيات المستحقة لصالح شركات قطاع البترول لدى شركات قطاع الأعمال العام عن قيمة مسحوباتها من الغاز الطبيعي.
- بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢٠ تم إبرام عقد تسوية بين كل من الشركة القابضة للصناعات الكيماوية والهيئة المصرية العامة للبترول لتسوية مديونيات الشركات التابعة للشركة القابضة للصناعات الكيماوية حتى تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٩ والمستحقة للهيئة المصرية العامة للبترول وذلك بالسداد العيني لمديونيات الشركات التابعة عن طريق أراضي مملوكة لتلك الشركات.

وقد تضمن العقد المشار اليه أن من ضمن الحصص العقارية الداخلة في المبادلة قطعة الأرض الفضاء الكائنة بمنطقة طرح الملاحة - قسم المنتزه - محافظة الإسكندرية بمساحة قدرها ٨٠ فدان، وتم تقييم قطعة الأرض المشار إليها لدى ثلاثة جهات تقييم معتمدين وقد تم تشكيل لجنة بالشركة القابضة للصناعات الكيماوية للفض المظاريف ودراستها والترسية ومرفق لسيادتكم التقارير الخاصة بتلك الشركات وهم على النحو التالي:-

اسم جهة التقييم	الهندسية للتقييم العقاري ودراسات الجدوى	المجموعة الفنية لخدمات المعاينة والتفتيش الدولي	شركة الخبراء المصريون للتقييم والاستشارات	متوسط سعر التقييمات الثلاثة
سعر التقييم	٤٥٣,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٠,٤٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

- بتاريخ ٦/١٢/٢٠٢٠ تم تحرير عقد بيع بين كل من :-
 أولاً: الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) " طرف أول بائع "
 ثانياً: الهيئة المصرية العامة للبترول " طرف ثان مشتري "
 حيث إتفق على بيع قطعة الأرض ملك الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكائنة بمنطقة طرح الملاحة - قسم المنتزه ثان - الاسكندرية ، والبالغ مساحتها حوالي ٨٠ فدان (٣٣٦ ألف م ٢) ضمن

مساحة اكبر تبلغ اجمالى مساحتها ١٢٩ فدان لصالح الهيئة المصرية العامة للبترول ، تحت العجز والزيادة طبقاً لما سيسفر عنه الرفع المساحي المعد بمعرفة الهيئة المصرية العامة للمساحة ، وذلك بقيمة اجمالية مبلغ وقدره (٤٤٨٠٠٠٠٠٠٠) جنيه مصري (فقط أربعمائة ثمانية وأربعون مليون جنيهاً لا غير) طبقاً لمتوسط جهات التقييم الثلاث تحت العجز والزيادة والعبارة بما سيسفر عنه الإستلام الفعلي.

• بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٤ تحرر محضر تسليم ابتدائي للأرض والموقع بين شركة " راکتا" والهيئة المصرية العامة للبترول والذي تضمن ان يتم التسليم النهائي لقطعة الأرض بعد الرفع المساحي من قبل هيئة المساحة.

• بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٠ اتفق على تحمل الطرفين جهات التسجيل المساحة المستقطعة من الأرض (الجزء المتداخل مع أرض القوات المسلحة + حرم الطابية) طبقاً لإفادة المختصين من المساحة والمقدرة بحوالي ٣ فدان) مناصفة، وكذا عرض الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) إضافة مساحة تقدر بحوالي ١,٥ فدان بدلاً من المساحة المستقطعة.

• تم إجراء الرفع المساحي لقطعة الأرض على الطبيعة بمعرفة مديرية المساحة بالإسكندرية التابعة للهيئة المصرية العامة للمساحة والذي اتضح منه ان المساحة المستقطعة تبلغ حوالي ١٣٣٥٥,١٧ م^٢ وبالتالي يصبح النصيب الذي يتحمله كل طرف من طرفي التعاقد حوالي ٦٦٧٧,٥٨ م^٢.

• بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢ تم اصدار خريطة مساحية موضح عليها المساحة الفعلية وكذا كشف التحديد المساحي لإحداثيات الأرض، حيث اتضح أن المساحة الفعلية للأرض تقدر بحوالي ٣٢٩١٤٣,٩٣ م^٢ (ثلاثمائة تسعة وعشرون مائة ثلاثة وأربعون و١٠٠/٩٣ متر مربع) .

• بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٦ حرر محضر التسليم النهائي لقطعة الأرض المشار إليها بين الطرفين.

وبناءً على ما تقدم تصبح المساحة المباعة والمستلمة لصالح الهيئة هي (٣٢٩١٤٣,٩٣ م^٢) على أن تتم التسوية المالية على أساس مساحة (٣٣٥٨٢١,٥١ م^٢) "بعد إضافة نصيب الهيئة من المساحة المستقطعة" ، وبالتالي تصبح القيمة البيعية للأرض وفقاً لهذه المساحة مبلغ وقدره ٤٤٧٧٦٠٩٠١ جنيه (أربعمائة سبعة وأربعون مليون وسبعمائة وستون الف وتسعمائة وواحد جنيه) - في حين - أن المديونية المستحقة على الشركة العامة لصناعة الورق (راکتا) لصالح الهيئة العامة للبترول والمصدق عليها مع شركة الخدمات البترولية "بتروتريد" حتى ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ وقدره ١١١,٧٣٢,٧٥٠,٨٤ جم (مائة وإحدى عشر مليون وسبعمائة اثنين وثلاثون ألف وسبعمائة وخمسون جنيه ١٠٠/٨٤ جنيهاً).

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مدير علاقات المستثمرين

محاسب / علاء عبد الباسط

العضو المنتدب

دكتور مهندس / ايمن رمضان عبده



Since 1997

Quality System
Certified
ISO-9001:2015

المجموعة الفنية لخدمات المعاينة والتفتيش الدولي (ش.م.م)

Quality Services Group (S.A.E)

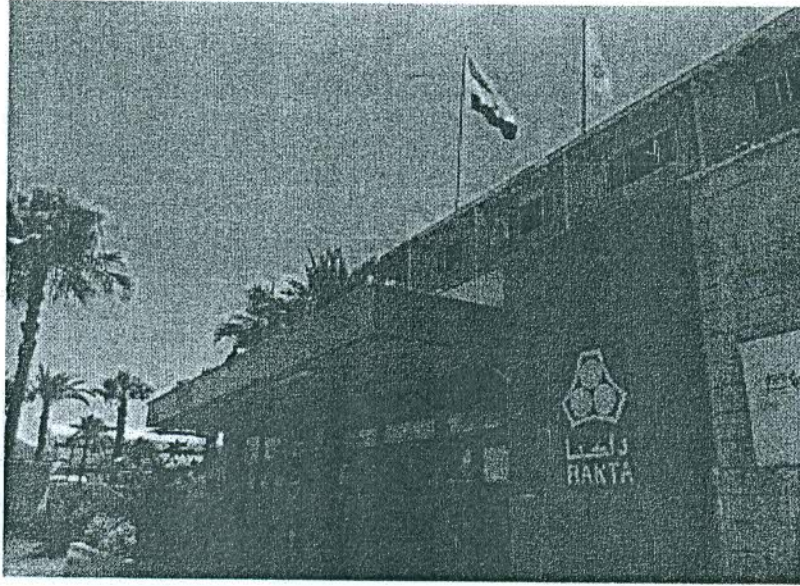
تقرير معاينة وتقييم

رقم 5805 / ج3 / 2020 / ق

قطعة أرض مملوكة

للسادة / الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا)

الطابية - خط رشيد - محافظة البحيرة



العميل

الشركة القابضة للصناعات الكيماوية

المجموعة مسجلة في الهيئة المصرية للرقابة المالية والبنك المركزي المصري وعضو منظمة الجافتا Cifa

شركة مساهمة مصرية - سجل تجاري ٣٠٣٩٤٤ - رأس المال المصدر ٨٠٢ الف جنيه مصري ورأس المال المرخص ٨ مليون جنيه مصري

المركز الرئيسي : ٩ ش جمال الدين أبو المحاسن ، جاردن سيتي - القاهرة. Head Office : 9, Gamal El Din Abul Mahasen St., Garden City, Cairo

Tel : (202) 2792 3043

تليفون: ٢٧٩٢٣٠٤٣ (٢٠٢) [٣ خطوط]

Fax.: (202) 2790 0455

فاكس: ٢٧٩٠٠٤٥٥ (٢٠٢)

Alexandria : Tel / Fax.: (203) 424 8838 / 426 5325

الإسكندرية : تليفون/ فاكس: ٤٢٤٨٨٢٨ / ٤٢٦٥٣٢٥ (٢٠٣)

E-mail: info@qsgegypt.net , Website: www.qsgegypt.net



محتويات التقرير

رقم الصفحة	البيان
2	محتويات التقرير
3	الملخص التنفيذي
4	اعتبارات إعداد التقرير
7-5	فروض ومحددات التقرير وأسس التقييم
5	*فروض التقرير
5	*أسس التقييم
6	*افتراضات عامة
7	*محددات إعداد التقرير
9-8	نتيجة المعاينة
8	*الموقع العام للأصل
8	* الحدود
8	* الوصف العام والمرافق والخدمات
9	* الوصف العام لقطعة الأرض
9	*المساحة
11-10	تقدير القيمة السوقية للأصل
12	الخلاصة
17-13	* المرفقات
13	* شهادة الخبير التقييم
14	* خريطة الموقع العام " جوجل آرت "
15	* كروكي أرض الشركة
17-16	* صور فوتوغرافية





الملخص التنفيذي

السادة / الشركة القابضة للصناعات الكيماوية

التكليف ف :- معاينة وتقييم قطعة أرض مملوكة للسادة / الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا)

مكان المعاينة :- موقع قطعة الأرض الكائنة داخل حدود الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) -

الطابية - خط رشيد - محافظة البحيرة.

تاريخ المعاينة :- يوم الثلاثاء الموافق 30 / 6 / 2020م.

مستندات المعاينة :- خطاب تكليف العميل المؤرخ في 24 / 6 / 2020م.

- صورة كروكي لموقع الأرض موضوع التقييم.

- مجموعة صور رقمية.

نوع التقرير :- سردي محدود.

القائم بالمعاينة :- المهندس / هشام ربيع - خبير تقييم.

إعداد التقرير :- الأستاذ / طارق المصري.

إعتماد خبير التقييم العقاري :- أستاذ / محمد مصطفى حسين

شركة سمارت فيجن للتقييم والإنشاءات.

حساسية التقييم: $\pm 10\%$

م	البيان	القيمة الإجمالية بالجنيه المصري
1	قيمة الأرض على وضعها الحالي (نشاط صناعي)	470,400,000
2	قيمة الأرض في حالة تحويل النشاط من صناعي إلى سكني	672,000,000





اعتبارات إعداد التقرير

* القيمة وقت التملك : -

- لم يتم موافقتنا بأية مستندات توضح قيمة الأرض موضوع التقرير وقت التملك.

* التغييرات التي طرأت على قيمة الأصل من تاريخ تملكه : -

- بصفة عامة ارتفعت القيمة السوقية للأراضي للفضاء ولتكلفة المباني.

* التغييرات التي طرأت على السوق وأثرها في تغيير قيمة الأصل : -

- ارتفاع أسعار العقارات بصفة مستمرة وارتفاع تكاليف البناء وتغير سعر صرف العملات الأجنبية.

* الأسلوب الأمثل للبيع : -

- عرض الأصل للبيع بالمزاد العلني.

* المخاطر المحتمل أن يتعرض لها الأصل : -

- صدور قوانين أو قرارات من الجهات الإدارية تحد من استخدام الأصل.

- تعرض الأصل إلى السطو.

* التكاليف التي يمكن ان يتحملها البنك في سبيل اتمام بيع الأصل : -

- تكاليف إعداد جلسة بيع بالمزاد وما يتبعها من إجراءات هذه التكاليف لا بد من الاستعانة بإدارة

بيع الأصول الخاصة بالبنك لتحديد قيمتها.





فروض ومحددات التقرير وأسس التقييم

1- فروض التقرير

- الغرض من التقييم:

الغرض من إعداد التقرير تقدير القيمة السوقية لقطعة أرض بمساحة 336000 متر مربع والمملوكة للشركة العامة لصناعة الورق "راكتا" إحدى الشركات التابعة للشركة القابضة للصناعات الكيماوية.

- تعريف القيمة السوقية المطلوب تحديدها للأصل موضوع التقييم:

هي المقابل النقدي الأكثر احتمالاً الناتج من عملية بيع افتراضي لأصل في تاريخ التقييم بين بائع ومشتري جادين في ظروف سوق حر وعادل وأن يكون سبق عرض الأصل لفترة عرض مناسبة تحددتها آليات السوق وأن الطرفين يتعاملان بإرادة حرة وأن يكون العرض للكافة بدون أي قيود وأن كل من الطرفين على دراية بالسوق ويتصرف وفق مصلحته الشخصية وبدون اضطرار من البائع أو اندفاع للمشتري.

2- أسس التقييم

- تم تقدير قيمة الأصل طبقاً للأسس التالية:

- دراسة الموقع العام للأرض ومراجعتها من حيث (الموقع - الحدود - الخدمات المتوفرة).

- نوع الأنشطة بالمنطقة الواقع بها الأصل (صناعية - سكنية).

- معاينة الأصل من الخارج والداخل.

- تقدير القيمة السوقية للأصل طبقاً لحالته وقت المعاينة واستناداً إلى الأسعار السائدة بالمنطقة

مع الأخذ في الاعتبار المساحة والموقع.

- الحالة الاقتصادية العامة في الوقت الحالي.

- آلية العرض والطلب.





3- افتراضات عامة: -

- في حالة ظهور أية مخالفات غير ظاهرة أو خلافات أخرى تتعلق بصحة الملكية أو المستندات أو التراخيص الخاصة بالأصول فإنه لا مسئولية تقع على "المجموعة الفنية لخدمات المعاينة والتفتيش الدولي" عن هذه المخالفات أو النتائج المترتبة عليها.
- القيمة الواردة بالدراسة تعبر عن توقعنا لقيمة الأصل مع الأخذ في الاعتبار طبيعة النشاط والبنود الواردة بتقريرنا وحالة السوق وظروف العرض والطلب وخصوصية المشروع موضوع الدراسة من حيث المزايا والعيوب وبالتالي فإن القيم الواردة بالتقرير قد تتغير بتغير الحالة أو الظروف والاعتبارات المشار إليها أو بالنظر إلى مرور فترة زمنية تعبر عن التقادم النسبي للتقدير.
- الشركة لا تتحمل المسئولية من أي نوع نتيجة اختلاف القيم الواردة بالتقرير عن تلك التي سيتم التعامل الفعلي عليها مستقبلاً مع أي جهة - أو القيم التي قد ترد في أي تقرير آخر أياً كان مصدره.
- عند تقدير قيمة الأصل تم الأخذ في الاعتبار كافة الظروف الإقتصادية - المحلية والعالمية - "وقت المعاينة" والتي قد تتغير من حين إلى آخر وقد يؤدي ذلك إلى تغير قيمة الأصل أو تغير في مدة صلاحية التقرير لذا فإن القيمة الواردة بالتقرير ومدة صلاحيته تتأثر إيجاباً أو سلباً بالظروف المحيطة والتي تم تقدير قيمة الأصل في ظلها.
- نظراً للأحداث التي تمر بها معظم دول العالم بما فيها جمهورية مصر العربية من إنتشار فيروس كورونا؛ وما لها من تأثير ملموس على كافة القطاعات الإقتصادية بوجه عام ولما كان من المحتمل بدرجة كبيرة أن يؤدي ذلك بالتبعية إلى إنخفاض ملموس في الأنشطة الإقتصادية خلال الفترات القادمة فمن المحتمل أن يكون للأحداث المشار إليها تأثير جوهري على عناصر الأصول المختلفة والقيمة الأستردادية لها خلال الفترات القادمة ويتعذر في الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير وحيث يعتمد حجم تأثير تلك الأحداث على المدى المتوقع والفترة الزمنية المتوقعة لإنهاء هذه الأحداث وما يترتب عليها من آثار.
- كما تم تقدير القيمة بإفتراض الآتي: -
 - ✓ أن حياة الأصل موضوع التقييم خالصة ومستقرة ويتعين التأكد من خلوه من أية التزامات أو حقوق للغير كالرهن.
 - ✓ عدم وجود أية مخالفات أياً كان نوعها على الأصل.
 - ✓ توافر جميع المرافق العامة بالأصل موضوع المعاينة.
 - ✓ عرض الأصل موضوع المعاينة للبيع بالمزاد العلني.





4- محددات إعداد التقرير :-

- لم يشمل بحثنا عند تقدير القيمة أية حقوق للغير على الأصل أو أية مخالفات خفية أو غير واضحة أو أية اتفاقيات أو قرارات غير معلنة بشأن تعديل خطوط التنظيم أو أعمال تحسين أو تغيير من نشاط الأصل.
- لا يتم إعادة نسخ التقرير أو تصويره إلا إذا كان كاملاً بجميع ملحقاته وطبقاً للإصدار الأصلي وبموافقة الجهة المصدرة للتقرير والجهة الصادر لصالحها التقرير (العميل).
- التقرير مقدم للاستخدام في الغرض المكلفين به وليس لأغراض أخرى ولا يستخدم هذا التقرير إلا في الغرض الذي أعد له (بناءً على تكليف العميل) ولا يعتد به في أي غرض آخر.
- تم تقدير القيمة السوقية للأصل وفقاً لدراسة السوق المحيط وقت المعاينة وما أسفر عنه البحث والاستقصاء الميداني للأسعار بالسوق طبقاً لما أوضحنا بالتقرير وذلك مرهون بالاشتراطات والافتراضات الواردة بالتقرير.
- الصور الضوئية من المستندات المقدمة إلينا من العميل (إن وجدت) اطلعنا عليها لاستخراج البيانات والمساحات اللازمة لإعداد التقرير دون البحث في مدى صحة تلك المستندات حيث أن ذلك مسئولية العميل.
- تم مطابقة البيانات المقدمة إلينا من العميل على الأصل بالمعاينة على الطبيعة وانحصر ذلك في (المساحة التقريبية - الحدود - الاستخدام) وذلك بالعين المجردة.
- تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ستة أشهر من تاريخ كتابة التقرير وذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي وأوضاع اقتصادية مستقرة مع عدم وجود تغييرات على السوق العقاري المصري بصفة عامة وعلى منطقة الأصل بصفة خاصة.
- جميع البيانات والملاحظات والافتراضات والاشتراطات الواردة بالتقرير وحدة واحدة ولا يجوز الاعتماد على جزء منها دون باقي مكونات التقرير حيث أنهما جميعاً مكملتان للتقرير ويتم التعامل على جميع محتوياته كوحدة واحدة.
- تم الأخذ في الاعتبار الالتزام بالمعايير المصرية للتقييم الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 39 لسنة 2015 م.





* الوصف العام لقطعة الأرض

- تقع قطعة الأرض داخل أرض الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا).
- المنطقة التي تقع بها قطعة الأرض منطقة صناعية وسكنية.
- تقع الأرض بموقع مميز يطل على خليج أبو قير بالبحر المتوسط بواجهة حوالي 800 متر بالإضافة الى قربها من الطريق الدولي وخط سكة حديد أبو قير.
- كانت الأرض تستخدم كشونة للتخزين.
- الأرض مسورة بسور سلك شائك من الجهة البحرية وسور من مباني الطوب والخرسانة من الجهة الشرقية الفاصل بينها وبين شركة اسكندرية للأسمدة.
- يوجد طرق وممرات داخل الأرض موضوع التقييم.
- الأرض ترابية وشبه مستوية المناسب ويوجد بها بعض الإرتفاعات البسيطة ويوجد بها بعض الاشجار والاماكن الخضراء.
- تقع الأرض بمنطقة مصانع مختلفة الأنشطة على سبيل المثال (شركة سماد أبي قير - شركة أسكندرية للأسمدة - الشركة الأهلية للورق).

* المساحة

- مساحة الأرض موضوع التقييم طبقا لخطاب التكليف حوالي 80 فدان (تعادل 336000 م²).
- الفيصل النهائي فى المساحة كشف التحديد المساحي.





نتيجة المعاينة

* الموقع العام للأصل

- تقع قطعة الأرض موضوع التقييم داخل حدود الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) - الطابية
- خط رشيد - محافظة البحيرة.
- توجد بالجهة الغربية من شركة سماد أبي قير وشركة أسكندرية للأسمدة.
- كما توجد بالقرب من مقر كلية الدفاع الجوي.

* حدود الأرض موضوع التقييم طبقا للكروكي

- الحد البحري : خليج أبو قير (البحر الابيض المتوسط).
- الحد القبلي : حرم طريق خط الطابية - رشيد.
- الحد الشرقي : جار شركة اسكندرية للاسمدة ومساكن شركة أبوقير للاسمدة.
- الحد الغربي : باقي أرض الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا).

* الوصف العام والمرافق والخدمات

- يتوافر بالمنطقة الواقع بها الأرض جميع المرافق والخدمات الأساسية مثل (الكهرباء - المياه - التليفونات - صرف صحى).





تقدير القيمة السوقية

* نظراً لموقع الأرض موضوع التقييم داخل حدود مصنع الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) فإن الإستخدام الحالي للأرض هو (نشاط صناعي) ونظراً لكون الأرض تقع بالقرب من بعض العمارات السكنية وموقعها على شاطئ البحر المتوسط فإنه من الممكن في حالة الحصول على موافقة الجهات الإدارية المختصة تحويل نشاط الأرض من صناعي إلى سكني.

* لذا تم تقدير قيمة الأرض على وضعها الحالي (نشاط صناعي) وسيتم تقدير قيمة الأرض في حالة الإستخدام السكني وذلك فيما يلي:

- بعد مقارنة أسعار الأراضي المثلثة بالمنطقة المحيطة بالأرض موضوع التقييم نرى أن سعر المتر المربع للأرض في النشاط الحالي (صناعي) يتراوح ما بين 1200 جنيه إلى 1600 جنيه حسب المساحة والموقع بمتوسط حوالى 1400 جنيه للمتر المربع بينما يبلغ متوسط سعر المتر المربع في حالة تحويل النشاط من صناعي إلى سكني وبعد اخذ كافة العوامل المؤثرة في القيمة في الإعتبار بمبلغ 2000 جنيه للمتر المربع.

- وفيما يلي جداول القيمة التقديرية للأرض في الحالتين:-





1- القيمة فى الحالة الأولى (على وضعها الحالى - نشاط صناعى)

م	البيان	المساحة م ²	متوسط سعر المتر بالجنيه المصرى	الأجمالى بالجنيه المصرى
1	قيمة الأرض على وضعها الحالى (نشاط صناعى)	336000	1400	470,400,000
الأجمالى (فقط أربعمئة وسبعون مليون وأربعمئة ألف جنيه مصرى لاغير)				470,400,000

2- القيمة فى الحالة الثانية (تحويل نشاط الأرض من صناعى إلى سكنى)

م	البيان	المساحة م ²	متوسط سعر المتر بالجنيه المصرى	الأجمالى بالجنيه المصرى
1	قيمة الأرض فى حالة تحويل النشاط من صناعى إلى سكنى	336000	2000	672,000,000
الإجمالى (فقط ستمائة إثنان وسبعون مليون جنيه مصرى لاغير)				672,000,000





الخلاصة

إستناداً إلى نتائج المعاينة والتقييم التي تمت قطعة أرض مملوكة للسادة / الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكائنة داخل حدود الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) - الطابية - خط رشيد - محافظة البحيرة فقد تم تقدير قيمة الأرض طبقاً لحالتها وقت المعاينة وإستناداً إلى الأسعار السائدة المنطقة مع الأخذ في الإعتبار المساحة والموقع وكانت النتيجة كالتالى :-

م	البيان	القيمة الإجمالية بالجنيه المصري
1	قيمة الأرض على وضعها الحالي (نشاط صناعي)	470,400,000
2	قيمة الأرض فى حالة تحويل النشاط من صناعي إلى سكني	672,000,000

• ملاحظات

- حساسية التقييم $\pm 10\%$.
- مدة استخدام التقرير ستة أشهر من تاريخ إصداره .
- نظراً إلى الظروف التى تمر بها البلاد فى الوقت الحاضر فان القيم التقديرية الواردة بالتقرير قد تتأثر بالسالب مستقبلاً.

رئيس قطاع التقييم



إعتماد خبير التقييم

أ / محمد مصطفى حسين

القائم بالمعاينة

م / هشام ربيع

شركة سمارت فيجن للتقييم والانشاءات





﴿ المرفقات ﴾

شهادة الخبير

أشهد أنا خبير التقييم بأنني : -

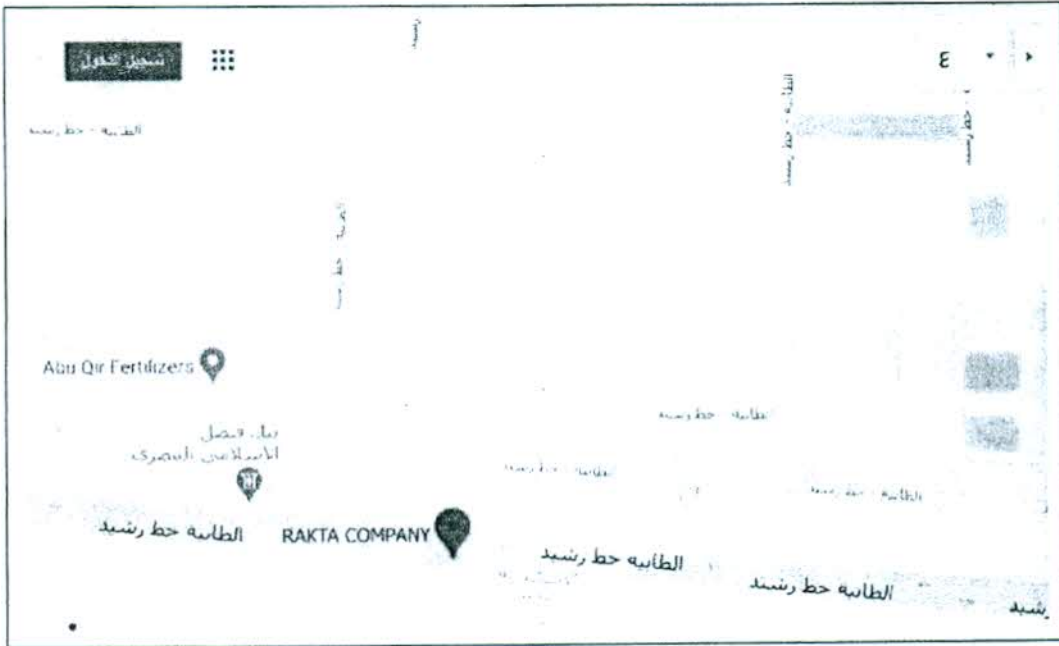
- قد قمت بدراسة سوق المنطقة التي يقع بها الأصل المستهدف وأخذت عدد من الأصول المشابهة من حيث النوع والموقع وذلك لتحديد القيمة السوقية للأصل المستهدف موضوع التقييم وقمت بعمل التعديلات المالية والضبطيات اللازمة حيث وجبت لتعكس تأثر السوق بالاختلافات ذات القيمة بين الأصول تحت الدراسة.
- أنني لم أخفى عن عمد أي معلومات هامة من تقرير التقييم وأنني أشهد أنه حسب علمي فإن كل المعلومات والبيانات المقدمة صحيحة.
- قد قدمت بالتقرير رأيي الشخصي المحايد الفني طبقاً للاستنتاجات والاشتراطات والمحددات الواردة بهذه الشهادة والتقرير، أنه ليس لدي أي اهتمام حالي أو مستقبلي متوقع كما انه ليس لشركتنا أو لأي من موظفي المكتب الحاليين أو المستقبليين اهتمام بالأصل المستهدف موضوع التقييم، وليس لدى أي تفضيل حالي أو مستقبلي لأي من أطراف التعاقد، وأنى لم أبني تحليلي لقيمة الأصل سواء جزئياً أو كلياً على عنصر أول لون أو ديانة أو جنس أو عجز أو الحالة العائلية أو الموطن الأصلي لأي من طرفي التعاقد أو شاغلي الأصل أو شاغلي الأصول المجاورة، وأنه ليس لأي من موظفي شركتي الحاليين أو المستقبليين اهتمام بالأصل موضوع التقييم.
- أشهد أن إتعاب شركتنا عن إعداد هذا التقييم لا تعتمد على قيمة الأصل المستهدف الوارد بتقرير التقييم، أنه لم يطلب إلى تقديم أي آراء مسبقة عن قيمة أو اتجاه قيمة الأصل موضوع التقييم يخدم مصلحة العميل طالب التقييم أو أي جهة مرتبطة به، كما لم يطلب مني الوصول إلى قيمة محددة للأصل موضوع التقييم، كما لم يطلب مني حدوث أي أحداث مستقبلية للحصول على عقد أداء أتعابي عن العمل.
- أقر أن القيمة الواردة بالتقييم مبنية على عرض الأصل لفترة زمنية مناسبة بالسوق الحر حسب الوارد بتعريف القيمة السوقية للأصل، وأن القيمة التي توصلت إليها ملائمة لفترة التسويق الواردة بهذا التقرير ما لم يذكر خلاف ذلك ببند "توفيق النتائج" الوارد بالتقرير.
- القائم بالمعاينة المهندس / هشام ربيع (خبير تقييم)
الاستاذ / طارق المصرى (خبير تقييم)



توقيع
الاسم / محمد مصطفى حسين .
رقم شهادة الخبير : (194) .

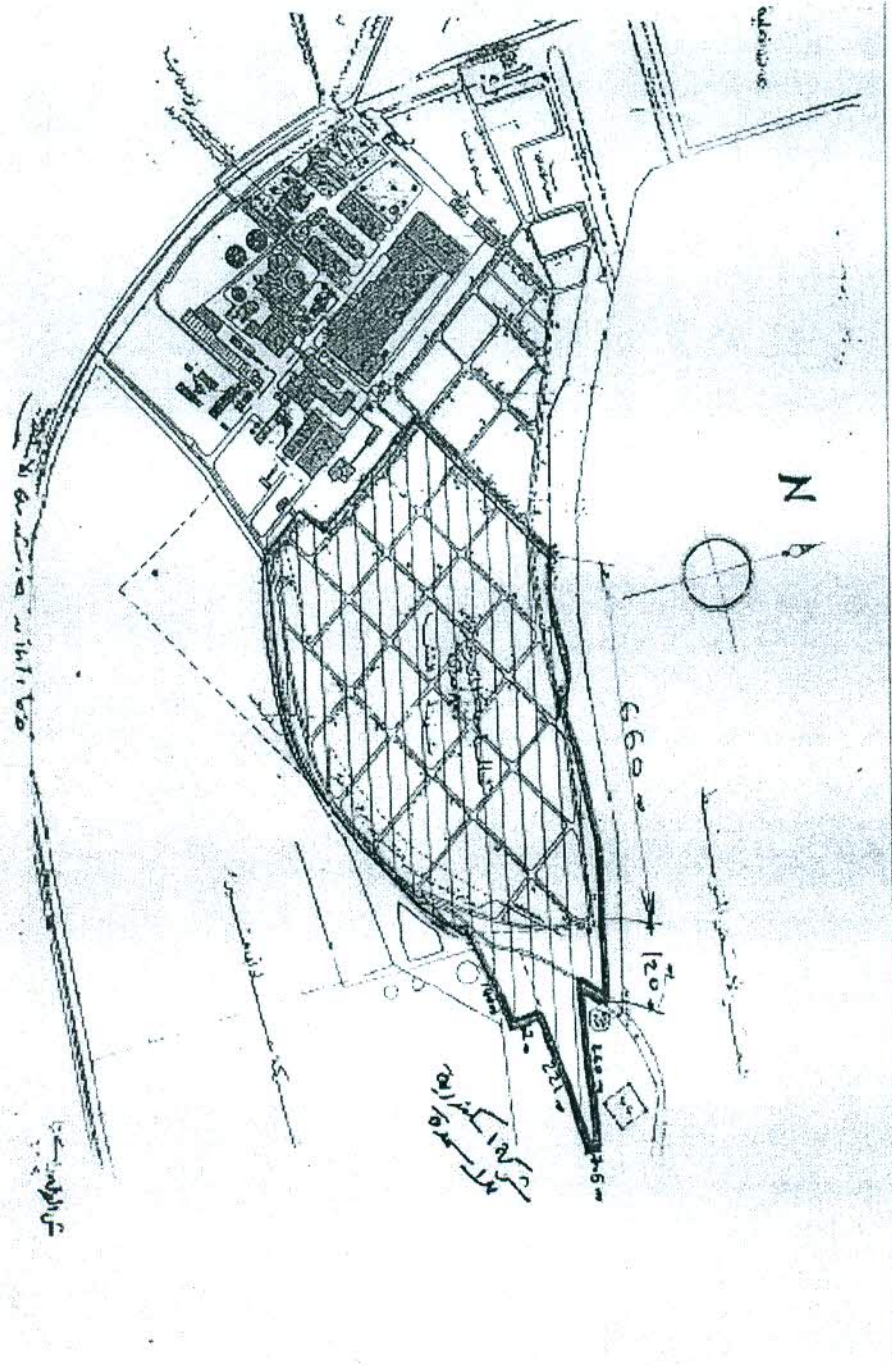


خريطة الموقع العام " جوجل آرت "



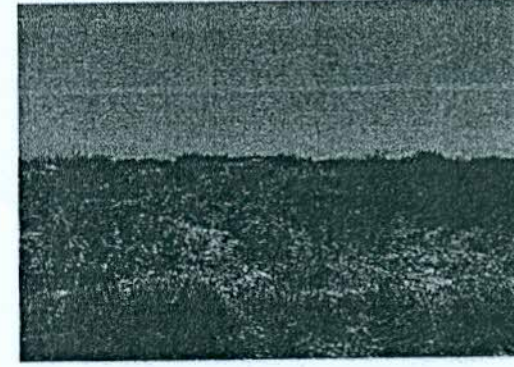
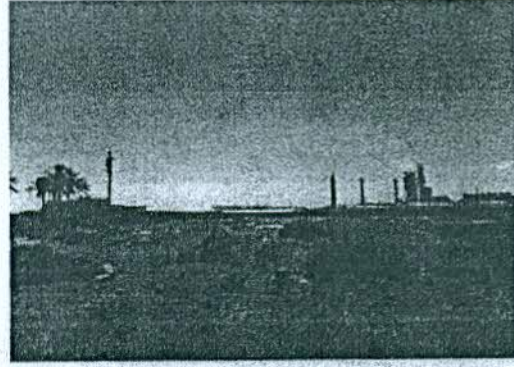
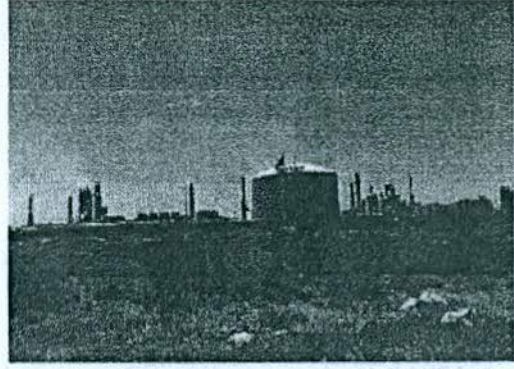


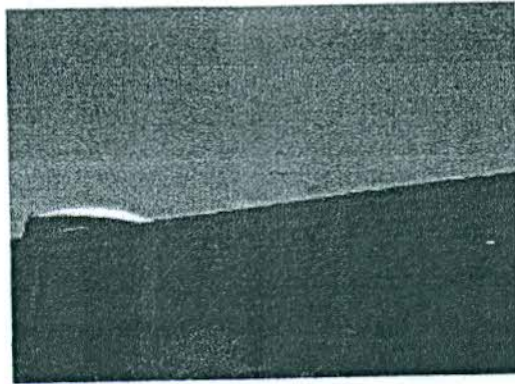
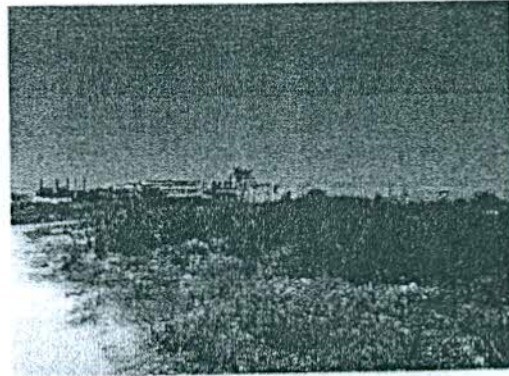
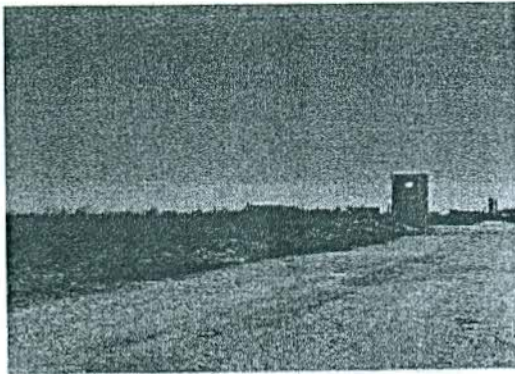
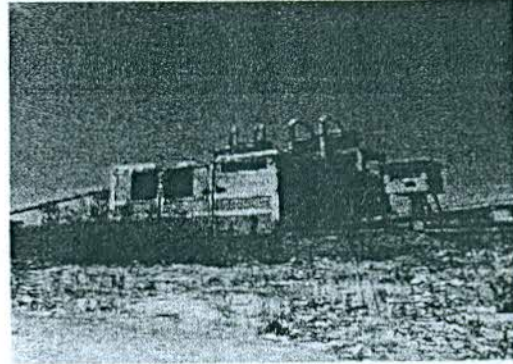
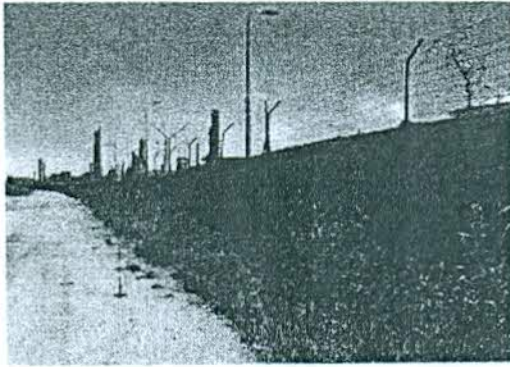
كروكي أرض الشركة





صور فوتوغرافية





التقرير المالي

مقدم إلى السادة / الشركة القابضة للصناعات الكيماوية

بشأن معاينة وتقييم

قطعة أرض بمساحة ٨٠ فدان
المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق " راکتا "
الكائنة ناحية الطابية خط رشيد
- أبوقير - محافظة الاسكندرية

اعداد : خبير تقييم عقاري

أيمن محمود الصوري

رقم القيد بهيئة الرقابة المالية رقم : ١٨٢

يوليو - ٢٠٢٠

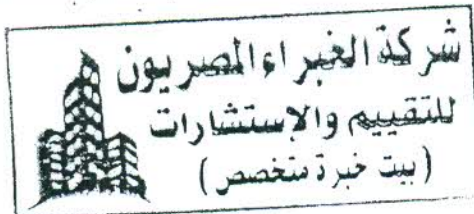
التاريخ : ٢٠٢٠/٧/٥ م

تقرير معاينة وتقييم

العميل : الشركة القابضة للصناعات الكيماوية .
التكليف : معاينة وتقييم الأرض بمساحة ٨٠ فدان المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق " راكتا " الكائنة ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية
تاريخ المعاينة : الخميس الموافق ٢٥ يونيه ٢٠٢٠ م .
مكان المعاينة : موقع الأرض الكائن ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية
تاريخ الاصدار : ٢٠٢٠/٧/٥
القائم بالعمل : خبير تقييم عقارى / أيمن محمود الصوري - قيد رقم ١٨٢

اولا :- التقرير الفنى
نتيجة المعاينة

تمهيد :- استنادا الى تكليف الشركة القابضة للصناعات الكيماوية فقد تم التواجد بالموقع المذكور اعلاه لاجراء المعاينة المطلوبة وتقدير القيمة التقديرية للأرض فضاء بمساحة ٨٠ فدان ٣٣٦.٠٠٠ متر مربع .
موقع الأرض :- - تقع الأرض موضوع التقييم باطلالة على شاطئ البحر بجوار مصنع أبوقير للاسمدة وشركة اسكندرية للاسمدة ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية .
وصف الأرض :- تقع الأرض داخل مصنع راكتا وتطل على شاطئ البحر وتعتبر جزء مخازن (شونة) تابعة وملاصقة لشركة راكتا ومدخلها من طريق خط رشيد - وسط منطقة سكنية اقتصادية صناعية أبوقير .
مساحة الأرض موضوع التقييم ٨٠ فدان (٣٣٦.٠٠٠ متر مربع) طبقا للتكليف الصادر من الشركة القابضة للصناعات الكيماوية .
الأرض تستغل مخازن داخل مصنع وغير ممهدة وغير مستوية الأضلاع ولا يوجد بها مرافق ويوجد بها خط حريق فقط .
المنطقة المحيطة بالأرض بها جميع المرافق العامة من مياه وكهرباء وصرف صحي .



الملخص التنفيذي لتقرير تقييم القيمة التقديرية
للأرض بمساحة ٨٠ فدان المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق " راكتا "
الكاننة ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية

اسم العميل

الشركة القابضة للصناعات الكيماوية

عنوان الأصل

ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية

تاريخ إعداد تقرير التقييم

٢٠٢٠/٠٧/٠٥

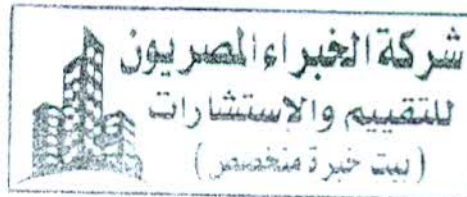
قيمة التقييم

القيمة التقديرية للأرض الفضاء استغلال شونة داخل مصنع شركة راكتا بمساحة ٣٣٦.٠٠٠ متر مربع باطلالة على البحر ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية بطريقة البيوع المماثلة	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	جنية
(أربعمانه وعشرون مليون جنيها مصريا)		

أيمن محمود الصوري

أيمن محمود الصوري

خبير التقييم العقاري المعتمد
بالهيئة العامة للرقابة المالية
والبنك المركزي المصري



تحديد القيمة التقديرية للأرض

تحديد القيمة التقديرية للأرض بطريقة البيع المماثلة

العنوان	أرض ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية	أرض ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية	أرض - أبوقير - محافظة الاسكندرية	أرض ناحية الطابية خط رشيد - عزبة حوض ٦ - أبوقير - محافظة الاسكندرية	صدر التأكيد
	المالك	المالك	المالك	المالك	
الإطلالة	على شارع خط رشيد أبوقير	على الطريق الدولي	على الطريق	على الطريق	
توقيت البيع	جميع الوحدات معروضة للبيع وتم تخفيض نسبة للتفاوض				
الحياسة	تامة	تامة	تامة	تامة	
الملكية	مسجلة	مسجلة	مسجلة	مسجلة	
الاستغلال	سكني	سكني	مخازن	زراعي	
مميزات الدفع	نقدا	نقدا	نقدا	نقدا	
المساحة / م ²	٧٥٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٨٤٠٠	٣٣٦.٠٠٠
سعر / م ²	٣.٠٠٠	٢.٠٠٠	١٢.٠٠	٨.٠٠	

بحسب قيم الضبط للوحدات المقارنة و بحسب السعر المقارن لكل وحدة و باعطاء وزن نسبي لكل وحدة مقارنه فقد تم حساب قيمة

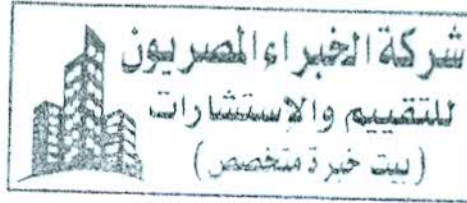
جنيه	١,٢٥٠	=	سعر بيع المتر المربع للأرض الفضاء استغلال شونة بمساحة ٣٣٦.٠٠٠ متر مربع باطلالة على البحر ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية بطريقة البيوع المماثلة
جنيه	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	=	القيمة التقديرية للأرض الفضاء استغلال شونة داخل مصنع شركة راكتا بمساحة ٣٣٦.٠٠٠ متر مربع باطلالة على البحر ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية بطريقة البيوع المماثلة

النتيجة النهائية للتقرير

من خلال الدراسة تبين أن أفضل وأعلى استخدام لاستثمار الأرض والوصول إلى القيمة التقديرية الأكثر احتمالاً والأقرب إلى الواقع يكون باختيار طريقة البيوع المماثلة حيث أنها تستند على محددات وفروض أكثر واقعية وتعتبر القيمة العادلة لتصبح القيمة

جنيه	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	القيمة التقديرية للأرض الفضاء استغلال شونة داخل مصنع شركة راكتا بمساحة ٣٣٦.٠٠٠ متر مربع باطلالة على البحر ناحية الطابية خط رشيد - أبوقير - محافظة الاسكندرية بطريقة البيوع المماثلة
(أربعمائة وعشرون مليون جنيه مصري)		

أيمن محمود الصوري
خبير التقييم العقاري المعتمد
بالهيئة العامة للرقابة المالية
والبنك المركزي المصري

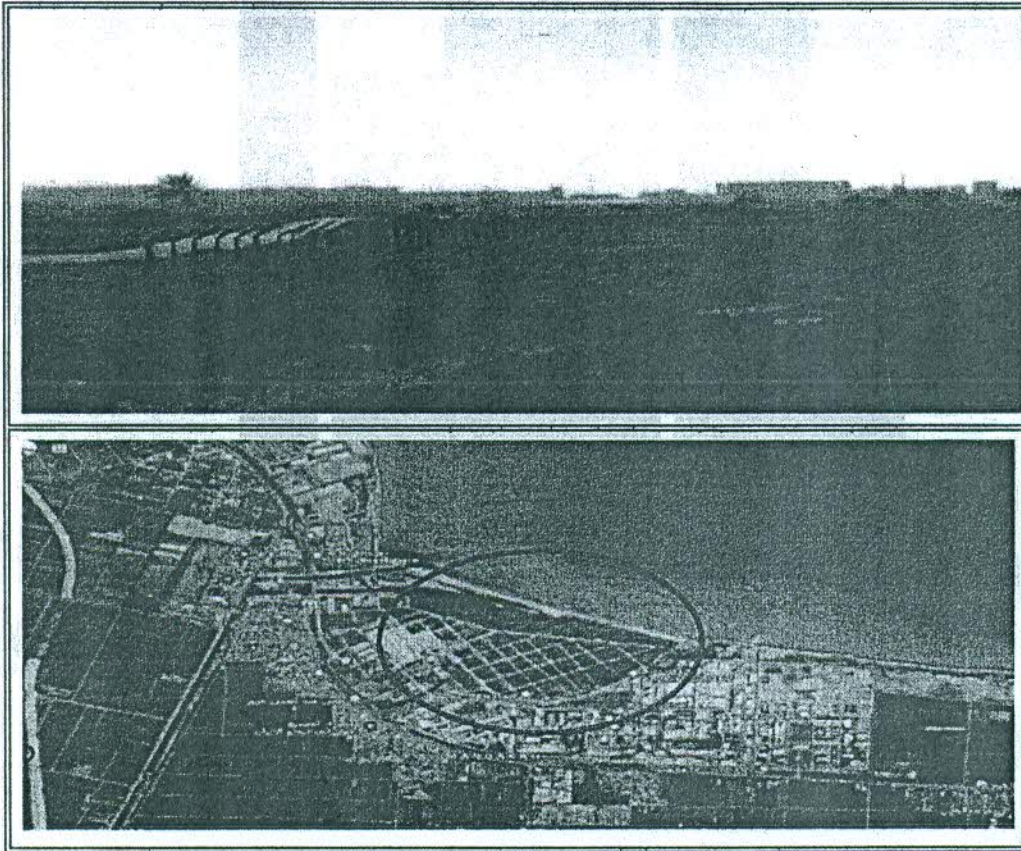


التقرير المالي

مقدم إلى السادة / الشركة القابضة للصناعات الكيماوية

بشأن تحديث تقييم

قطعة الارض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكاننة بمنطقة ابو قير ناحية الطابية
خط رشيد والمستخدمة شونة والبالغ مساحتها 80 فدان (336000) م2 تقريبا



العمل السادة / الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا)

اعداد : خبير تقييم عقاري

مهندس استشاري / محمد عبد السلام مسعود

شارك في المعاينة واعداد التقرير أ / حامد محمود عبده احمد

المهندسية للتقييم العقاري ودراسات الجدوى
مهندس استشاري
محمد عبد السلام مسعود

أولاً : الملخص التنفيذي

- السادة / الشركة القايزة للصناعات الكيماوية
- 1 اسم المالك : الشركة العامة لصناعة الورق (راكتا)
- 2 نوع العقار : قطعة أرض فضاء داخل مصنع و محاطه بمصانع .
- 3 عنوان قطعة الأرض : قطعة الارض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكاننة بمنطقة ابو قير ناحية الطابية خط رشيد والمستخدمه شونة والبالغ مساحتها 80 فدان (336000) م2 تقريبا
- 4 موقف المرافق : المنطقة مكتملة المرافق والخدمات ولكن قطعة الارض بدون مرافق وخدمات
- 5 تاريخ التقييم : 2020 / 6 / 29
- 6 نوع التقرير : التقرير التالي هو تقرير سردي محدود
- 7 القيمة النهائية هي :

قطعة الارض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكاننة بمنطقة ابو قير ناحية الطابية خط رشيد والمستخدمه شونة والبالغ مساحتها 80 فدان (336000) م2 تقريبا

قيمة الأرض = 453,600,000 جنية

فقط اربعمانه وثلاثة وخمسون مليون وستمانه الف جنية مصري لا غير

بسر متوسط للمتر \approx 1,350 جنية / م2

8 مدة صلاحية التقرير : 6 اشهر من تاريخ التقرير

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

خبير تقييم عقاري

الهندسية للتقريب العقاري و دراسات الجدوى
مهندس استشاري
محمد عبد السلام مسعود

مهندس استشاري / محمد عبد السلام مسعود

تقرير معاينة وتقييم تمهيد

استنادا إلى خطاب السادة / الشركة القابضة للصناعات الكيماوية بتاريخ 2020 / 6 / 22
بخصوص معاينة وتقييم :

قطعة الارض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكاننة بمنطقة ابو قير ناحية الطابية
خط رشيد والمستخدمة شونة والبالغ مساحتها 80 فدان (336000) م2 تقريبا
وبناء عليه فقد قام المهندس / محمد عبد السلام وفريق من مكتبنا بزيارة موقع الأرض موضوع
التقييم يوم الاثنين الموافق 2020 / 6 / 29 حيث تبين الآتي:

ثانيا : فروض التقرير

نوع التقرير :

التقرير التالي هو تقرير سردي محدود

الغرض من التقييم :

الغرض من إعداد التقرير تقدير القيمة السوقية لـ

قطعة الارض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكاننة بمنطقة ابو قير ناحية الطابية خط رشيد والمستخدمة شونة والبالغ
مساحتها 80 فدان (336000) م2 تقريبا

تعريف القيمة السوقية المطلوب تحديدها لقطعة الأرض :

هي المقابل المادي النقدي الأكثر احتمالا الذي يغله العقار في تاريخ التقييم في حالة بيع افتراضي بين طرفين جادين لعملية البيع والشراء في
سوق تنافسي مفتوح و بشروط بيع عادلة للبايع والمشتري حيث يتصرف كل منهم بمهارة و علم و وفقاً لمصلحته الشخصية و بافتراض أن
السعر غير متأثر بأي محفزات تمويل غير عادية و ان نقل الملكية يتم تحت الشروط الآتية :

- 1- البائع والمشتري متحسان لإتمام الصفقة .
- 2- كل من الطرفين لديه علم جيد بحالة السوق .
- 3- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق المفتوح .
- 4- الدفع تم بعمله البلد نقداً او ما يعادلها من وسائل تمويل مالية .
- 5- الثمن يمثل الحالة العادية للعقار و غير متأثر بتمويل خاص او تنازلات للبيع ممنوحة من اي اطراف البيع

تاريخ تحديد القيمة :

2020 / 6 / 29

تاريخ تحديد القيمة

الهندسية للتقييم العقاري و دراسات الجدوى
مهندس استشاري
محمد شيب السلام مستشار

التقييم وتحليل النتائج والاستنتاجات

التقييم بطريقة البيوع:

تعتمد فلسفة طريقة البيوع المقارنة السابقة على دراسة ملامح السوق العقاري من خلال اختيار اراضي مشابهة إلى حد ما للأرض موضوع التقييم وبعد دراسة السوق العقاري بالمنطقة والمناطق المجاورة وبعد عمل الضبطيات المختلفة والتعديلات المطلوبة وأخذ الأوزان النسبية لها يتم تحديد قيمة الوحدة السكنية موضوع التقييم كالتالي :

البيوع المقارنة

المنطقة يوجد بها ندرة في الاراضي الفضاء .
تتراوح اسعار الفدان من قطع الاراضي الزراعية من 2000000 جم الى 3500000 جم / الفدان حسب الواجهة والمساحة واسلوب السداد .
تتراوح اسعار المتر المربع من قطع الاراضي السكنية في المناطق الداخلية اراضي زراعية يتم البناء عليها من 700 جم الى 1000 جم / 2م حسب الواجهة والمساحة واسلوب السداد كاملة المرافق .
تتراوح اسعار المتر المربع من الشقق السكنية بالمنطقة المحيطة من 1500 جنية / 2م الى 2500 جنية / 2م .
تتراوح اسعار المتر المربع من المحلات التجارية على الواجهة بالمنطقة المحيطة من 8000 جنية / 2م الى 10000 جنية / 2م .

بحساب قيم الضبط للأراضي المقارنة و الارض موضوع التقييم من ناحية الموقع و المساحة و نوع الملكية و النشاط
فقد تم حساب قيمة قطعة الارض موضوع التقييم

كالتالي: = 1,350 جنية / 2م

فقط الف وثلاثمائة وخمسون جنية / 2م

قيمة الأرض = قيمة المتر المربع × مساحة الأرض

= 1,350 جنية / 2م × 336,000 متر مربع = 453,600,000 جنية

فقط اربعمائة وثلاثة وخمسون مليون وستمائة الف جنية مصري لا غير

الهندسية للتقنية
مهندس استشاري
محمد عبد السلام مستورد

النتائج : من الدراسة تبين أن القيمة السوقية لمتر لقطعة الأرض محل التقييم :

القيمة بطريقة البيع السابقة = 453,600,000.00 جنية

فقط اربعمائة وثلاثة وخمسون مليون وستمائة الف جنيه مصري لا غير

توفيق النتائج و القيمة النهائية

من دراسة العقار محل التقييم وفقا لفروض التقرير الموضحة سابقا و من واقع البيانات و المعلومات المتوفرة و المتاحة عن العقار و من تحليل النتائج و الاستنتاجات لتحقيق أعلى و أفضل استخدام و الاعتماد على طريقة البيع لوجود بيوع للاراضي و عليه تكون القيمة السوقية لـ

قطعة الارض المملوكة للشركة العامة لصناعة الورق (راكتا) والكاننة بمنطقة ابو قير ناحية الطابية خط رشيد والمستخدمه شونة و البالغ مساحتها 80 فدان (336000) م2 تقريبا

قيمة الارض = 453,600,000.00 جنية

فقط اربعمائة وثلاثة وخمسون مليون وستمائة الف جنيه مصري لا غير

صلاحية التقييم

التقرير صالح لمدة ستة شهور في نفس الظروف الاقتصادية التي تمت فيها المعاينة و التقييم ما لم تحدث تغيرات مفاجئة في السوق العقاري بجمهورية مصر العربية وهذا التقرير اعتمد في المقام الأول على صحة المعلومات المقدمة من العميل و على ما أتيتح لنا من بيانات و معلومات وذلك دون أدنى مسئولية على الخبير المقيم من قبل العميل أو الغير فيما يختص بحقوق الآخرين .

خبير تقييم عقاري
الهندسية للتقييم العقاري و دراسات الجدوى
مهندس استشاري
محمد عبد السلام مسعود

مهندس استشاري / محمد عبد السلام مسعود

2020 / 6 / 29

محتويات التقرير

الموضوع

الغلاف

تحديد القيمة

القيمة بطريقة البيع السابقه

النتائج

الهندسية للتقريب العقاري و دراسات التطوير
محمّد عبد السلام مسعود