

# تقرير تحديد القيمة العادلة للأرض بمساحة 233 فدان بسيوة محافظة مطروح المملوكة لشركة دلتا للتنمية الزراعية

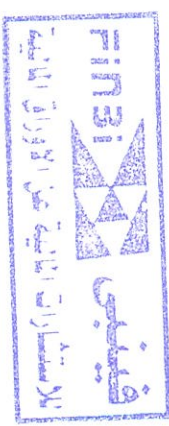
مقدمة من

شركة فينبي للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

يونيو 2023



بناء على تكليف شركة دلتا للإنشاء والتعمير



## محددات نطاق العمل وإخلاء المسؤولية

■ مهمة التقييم: تم إعداد تقرير تحديد القيمة العادلة للأرض بمساحة 233 فدان بسبوة محافظة مطروح المملوكة لشركة دنكا للتنمية الزراعية ، بناء على تكاليف من السادة / شركة دنكا للإتشاء والتعمير بهدف الإستحواذ على قطعة الأرض وتطوير منتج زراعي عليها وذلك تماشيا مع المادة (44) من قواعد الشطب والقيد والمتعلقة بالإستحواذ على أصول المملوكة لشركة غير مقيدة في البورصة، وإن تقديرات القيم في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز استخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير ولا تقبل أية التزامات أو مسؤوليات من قبل أية أطراف أخرى في حالة استخدامه لغرض آخر.

■ طرق التقييم والإستعانة بمستشارين آخرين: قامت شركة فينبي للإستشارات المالية بالإستناد على تقديرات مقيم عقاري معتمد لتقدير قيمة الأرض (شركة فينبي استشاريون في المال والأعمال الشقيقة للمقيم) وما عليها من مقومات مادية. وقد تم التقييم بحسب ما لدى الخبراء من خبرة ومعلومات وبيانات متاحة أثناء إعداد هذا التقرير وإن الأسعار المقدره المشار إليها هي أسعار إسترشادية وتقديرية يحكمها ظروف العرض والطلب والظروف السياسية والإقتصادية بصفة عامة وسوق قطاع الإئتشاءات بصفة خاصة والظروف التي تحكم المعاملات التجارية وقت إبرام التصرف. ولا يعد هذا التقرير بمثابة مشورة استثمارية أو ضريبية وعلى متخذي القرار اجراء الفحص الذاتي للجوهالة ومايلزم لإتخاذ القرار المستتبر.

■ مصادر المعلومات: لقد حصلت شركة فينبي للإستشارات المالية عن الأوراق المالية على البيانات والتقديرات والآراء المتضمنة في هذا التقرير من مصادر تعتبر موثوق منها ومن بينها العميل حيث تم الإستعانة بتقرير مقيم عقاري معتمد (شركة فينبي استشاريون في المال والأعمال الشقيقة للمقيم) المصدر في 2023/6/12 والقوائم المالية المدققة للشركة في 31 ديسمبر 2022 (الشركة البائعة – شركة دنكا للتنمية الزراعية) والقوائم المالية المدققة للشركة في 31 ديسمبر 2022 (للشركة المشترية – شركة دنكا للإئتشاء والتعمير).

## محددات نطاق العمل وإخلاء المسؤولية

■ **الإستقلالية:** تم بذل مبدأ الحيطة والحذر في إعداد هذا التقرير وفقا للبيانات والمعلومات عليها من الشركة و/أو العميل ونؤكد أن الأطراف المشتركة في إعداد هذا التقرير لا تنتمي الى أية فئة من فئات أصحاب المصالح في الشركة موضوع التقييم ، كما أنه ليس لأي فئة منها مصلحة شخصية في هذه الشركة سواء في الفترة الحالية أو الستة أشهر اللاحقة لتاريخ التقرير لتحويل دون إعداد تقرير مستقل و غير متحيز. وتقر شركة فينبي للإستشارات المالية عن الأوراق المالية بأن أتعابها التي سوف تتقاضاها عن إعداد هذا التقرير لا تعتمد على قيمة التقييم أو التقرير وأن عملية التقييم ونتائجها تمت وفقا للمعايير المتعارف عليها.

■ **افصاح أطراف مرتبطة بين الشركة المشتركة للمشترية (الدانا للإنشاء والتعمير) والشركة مالكة الأرض (الدانا للتنمية الزراعية):** يمتلك الدكتور / علي مصطفى عبلة حصة 30% من الدانا للإنشاء والتعمير المكلفة والتي تهدف الإستحواذ على جزء من الأرض المملوكة لشركة دانا للتنمية الزراعية والتي يمتلك بها/ علي مصطفى عبلة 95% بعد زيادة رأس المال والتي اعتمدت من الجمعية الغير عادية كما تمتلك شركة الدانا للإنشاء 0.1172% من شركة الدانا للتنمية الزراعية لم يتلاحظ لدينا وجود أية رهونات على الأرض وفقا للمركز المالي في ديسمبر 2022 وكذلك وفقا لإفادة العميل.





## المقدمة والهدف والمعلومات المتاحة

بناء على تكليف من السادة / شركة دنكا للإئشاء والتعمير لشركة فينزي للإستثمارات المالية عن الأوراق المالية بإعداد تقرير تحديد نطاق القيمة العادلة للأرض (233 فدان) من إجمالي مساحة 5,443 فدان مملوكة لشركة دنكا للتنمية الزراعية في سبوة محافظة مطروح حيث تهدف شركة دنكا للإئشاء الإستحواذ على أرض واستغلالها كمنتج زراعي، وذلك تماشياً مع المادة (44) من قواعد الشطب والقيود والمتعلقة بالإستحواذ على أصول مملوكة لشركة غير مقيدة في البورصة وبما قد يتعدى 10% من صافي حقوق الملكية للشركة المستحوذة والمدرجة بالبورصة المصرية وعليه فقد تم التقييم.

### المعلومات المتاحة التالية (مرفق طيه):

1. تقرير مقيم عقاري معتمد (شركة فينزي استشاريون في المال والأعمال الشقيقة للمقيم) المصدر في 2023/6/7
2. القوائم المالية المحققة للشركة في 31 ديسمبر 2022 ( الشركة الباعثة -شركة دنكا للتنمية الزراعية)
3. القوائم المالية المحققة للشركة في 31 ديسمبر 2022 (الشركة المشترية – شركة دنكا للإئشاء والتعمير).
4. عقد الأرض محل التقييم
5. محضر مجلس الجمعية غير العادية لزيادة رأس المال لشركة دنكا للتنمية الزراعية موضحاً به هيكل المساهمين



## منهجية التقييم

وفقا للتقرير الفني فإنه تم تطبيق مدخل التكلفة المعدلة (القيمة الإستبدالية) فيما تم استبعاد المناهج الأخرى وذلك لأسباب التالية:

### طريقة البيع المقارنة:

- تعتمد هذه الطريقة على معرفة القيمة السوقية لمزرعه مثيلة من حيث الموقع والمساحة والحاله الفنيه والمكونات تم بيعها منذ فترة قريبة أو تكون معروضة للبيع في الوقت الحالي ثم تطبيق هذه الأسعار على المزرعه موضوع المعاينة بعد إجراء عوامل الضبط المختلفة كالموقع والمساحة والزمن وقد تم إستبعاد هذه الطريقة لعدم توافق بيانات عن مزارع مثيله تم بيعها منذ فترة قريبة أو معروضة للبيع في الوقت الحالي وإن وجدت يستحيل تطابقها أو تشابهها >

### طريقة رسملة الدخل:

- تعتمد هذه الطريقة عبارة عن ترجمة الدخل المستقبلي المتوقع لأصول مماثله إلى قيمة تقديرية (قيمة سوقية) وهي تعتبر أنجح الطرق لتقييم العقارات المعتمدة أساساً على قدرتها علي توليد دخل، ولكن بشرط أن يكون الدخل متناسب فعلاً مع قيمة الأصل وقد تم استبعاد هذه الطريقة لعدم الاستدلال على أصول مثيلة موجهه في الوقت الحالي



## منهجية التقييم

وبناء على ما سبق تم تقدير القيمة الاستيدالية للأرض محل التقييم بكافة عناصرها (الأرض+ المباني + المقودات المادية) حيث تم تقييم قطعة الأرض (233 فدان) مملوكة لشركة دلتا للتنمية الزراعية الكائنه بمدينة سيوه = محافظة مطروح وقد تبين الآتي:

- الأرض موضوع التقييم أراضي مزروعه بالزيتون وما يخدمها من آبار وشبكات .
- مباني، وإنشاءات، ومرافق رئيسية، وشبكات.

### وذلك وفقاً لطريقة التكلفة المعدلة (القيمة الاستيدالية) كما يلي:

- بالنسبة للأرض تم التقييم باستخدام أسلوب جمع المعلومات عن أسعار تداول قطع أراضي مثيلة من حيث الموقع والإستخدامات والتجهيز المطائل ثم تطبيق هذه الأسعار على الأرض موضوع التقييم بعد إجراء عوامل الضبط المختلفة كالموقع والمساحة والزمن والحاله الفنيه مع الأخذ في الاعتبار العوامل التي يكون من شأنها زيادة أو انخفاض قيمة الأرض المستهدفة بالنسبة للأراضي المقارنة .
- بالنسبة للمباني والإنشآت والشبكات:تم استخدام طريقة التكلفة المعدلة عند التقييم وذلك بتقدير التكلفة اللازمة لتنفيذ مباني وإنشاءات مثيلة بوضعها وحالتها التي عليها وقت التقييم استرشاداً بأسعار السوق الحالية محمل عليها الأعباء المالية المصاحبة لهذا الإنفاق، وذلك باعتبار أن هذه الطريقة هي الأنسب لمثل هذه المشروعات.
- بالنسبة للمقومات المادية:تم استخدام طريقة القيمة السوقية عند التقييم وذلك بتقدير سعرها بناء على حالتها الفنية الظاهرية استرشاداً بأسعار السوق مضافاً إليها أعمال التركيبات (إن وجد) والأعباء المالية المصاحبة لهذا الإنفاق.
- وقد تم إستبعاد طريقى البيوع المقارنة لعدم توافر بيانات عن أصول مثيله معروضه للبيع في الوقت الحالي، وطريقة رسلة الدخل لعدم الاستدلال على أصول مثيلة مؤجره في الوقت الحالي.





## القيمة المستنتجة وفقاً لطريقة التكلفة المعادلة


إجمالي القيمة التقديرية (جم)	البيان
70,194,000	الأرض (شاملة الزراعة بشجر الزيتون المغر)
7,393,263	المباني والإنشاءات
3,847,500	المقومات المادية
<b>81,434,763</b>	<b>الإجمالي</b>
<b>105,300</b>	<b>قيمة الإقضاء وفقاً للعقد المشعري 2017</b>

بناءً على ماسبق يتوقع أن تتراوح صافي القيمة البيعية 81.43 مليون جم وتخضع لنطاق تقاضي 10% وفقاً للتقرير الفني وهي تمثل 23.14% من قيمة حقوق الملكية لشركة دنكا للإنشاء والتعمير التي تقدر 350 مليون جم وفقاً لميزانية المدققة في 2023/12/31. يتعين على الجهة التي قامت بتكليفنا على تكوين عقديتها ورأيها في إتمام ما تنويه من تصرفات ولها أن تقبل ما ورد بتقرير التقييم أو ترفض الأخذ به كلياً أو جزئياً في ضوء تقديرها لمدى موضوعية وصدق بياناته.


وبناءً عليه على من يرغب في التعامل على الشراء أو البيع طبقاً للوارد بهذا التقرير أن يقوم بالبحث والتأكد من حقيقة الوضع القانوني له.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،،

المستشار المالي المستقل

شركة فيني للاستشارات المالية عن الأوراق المالية  
رقم القيد بسجل الممارسين الماليين المستقلين 50  
عضو مجلس الإدارة المنتدب : رشا على محمد الطنطاوي  
التوقيع : 

نائب رئيس مجلس الإدارة

المهندس : أشرف الصياد  
التوقيع : 

فريق التقييم

أ/ رباب الصفتي  
أ/ عزيزة النبوي  
أ/ مايفل مكرم

## المرفقات

1. تقرير مقيم عقاري معتمد (شركة فينبي استشاريون في المال والأعمال الشقيقة للمقيم) المصدر في 2023/6/7
2. القوائم المالية المدققة للشركة في 31 ديسمبر 2022 ( الشركة البائعة – شركة دنكا للتنمية الزراعية)
3. القوائم المالية المدققة للشركة في 31 ديسمبر 2022 (الشركة المشتريّة – شركة دنكا للإنشاء والتعمير).
4. عقد بيع الأرض
5. محضر مجلس الجمعية غير العادية لزيادة رأس المال لشركة دنكا للتنمية الزراعية موضحا به هيكل المساهمين

