



TOGETHER
for a sustainable future

OCCASION

This publication has been made available to the public on the occasion of the 50th anniversary of the United Nations Industrial Development Organisation.



TOGETHER
for a sustainable future

DISCLAIMER

This document has been produced without formal United Nations editing. The designations employed and the presentation of the material in this document do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of the Secretariat of the United Nations Industrial Development Organization (UNIDO) concerning the legal status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries, or its economic system or degree of development. Designations such as “developed”, “industrialized” and “developing” are intended for statistical convenience and do not necessarily express a judgment about the stage reached by a particular country or area in the development process. Mention of firm names or commercial products does not constitute an endorsement by UNIDO.

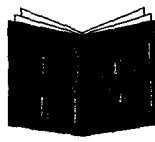
FAIR USE POLICY

Any part of this publication may be quoted and referenced for educational and research purposes without additional permission from UNIDO. However, those who make use of quoting and referencing this publication are requested to follow the Fair Use Policy of giving due credit to UNIDO.

CONTACT

Please contact publications@unido.org for further information concerning UNIDO publications.

For more information about UNIDO, please visit us at www.unido.org



22008
(1 of 2)

**VALUATION OF ASSETS OF
THE
PUBLIC TRADING CORPORATION
FOR BUILDING MATERIALS IN
HADRAMOUT, ABYAN, LAHJ AND
SHABWA GOVERNORATES.**

THE FINAL REPORT

Under UNIDO-Vienna
Contract No. 98/006P
Project No. DP/YEM/95/003

VALUATION OF ASSETS OF THE PUBLIC TRADING CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS IN HADRAMOUT, ABYAN, LAHJ AND SHABWA GOVERNORATES.

Prepared by: Al-Roaini & Shreim
Certified Public Accountants and Consultants

REPUBLIC OF YEMEN
APRIL, 1998.

ABSTRACT:

The purpose of this report is to determine the reserve prices for land, buildings, motor vehicles, office equipment, furniture and fittings and stock of the Public Corporation for Building Materials in Hadramout, Abyan, Lahj and Shabwa Governorates.

The total value of the assets of the Corporation in Hadramout Governorate is \$1,970,079, Land represents \$1,306,160 of this amount, buildings \$566,389, motor vehicles \$87,000, office equipment \$7,980, furniture and fittings \$2,100 and \$450 for other assets.

In Abyan Governorate the total value of the assets is 185,239, of this amount \$116,050 is the value of land, \$42,679 buildings, \$26,000 motor vehicles, \$100 office equipment and \$410 furniture and fittings.

The total value of the Corporation's assets in Lahj Governorate is \$195,444. The value of land is \$97,215 of the total amount, \$75,659 buildings, \$18,000 motor vehicles, \$2,230 office equipment, \$1,790 furniture and \$550 other assets.

In Shabwa Governorate the total value of the assets is \$284,690, land represents \$54,060, buildings \$199,375, motor vehicles \$28,500, office equipment \$1,760 and furniture \$995.

The total value of the reserve prices for all types of assets of the Corporation in the four Governorates is appraised at \$2,635,452.

The Corporation is non-operational in these Governorates and does not perform any trading activities and there is no trading stock as 31/12/1997. There are just closed buildings with some other assets.

CONTENTS

Section		Page
	ABSTRACT	II
	CONTENTS	III
	TABLES	V
	INTRODUCTION	VI
1.0	HADRAMOUT GOVERNORATE	1
	1.1 Introduction.	1
	1.2 Location of assets.	1
	1.3 Valuation of Land and Buildings.	1
	1.3.0 Summary of the Value of Land and Buildings.	1
	1.3.1 Cement Store Property.	2
	1.3.2 Administration and storage Property.	5
	1.3.3 Al-Shehr Property.	7
	1.3.4 Horaida Warehouse.	10
	1.3.5 Al-Gatten Warehouse.	11
	1.4 Valuation of Motor Vehicles.	11
	1.4.1 Legal Status.	13
	1.4.2 Methodology of Valuation.	13
	1.5 Valuation of Office Equipment.	13
	1.5.1 Legal Status.	14
	1.5.2 Methodology of Valuation.	15
	1.6 Valuation of Furniture and Fittings.	15
	1.6.1 Legal Status.	15
	1.6.2 Methodology of Valuation.	15
	1.7 Valuation of Other Assets.	16
	1.8 Valuation of Stock.	16
2.0	ABYAN GOVERNORATE	17
	2.1 Introduction.	17
	2.2 Valuation of Land and Buildings.	17
	2.2.1 Rused Property.	17
	2.2.2 Al-Mahfid Warehouse.	19
	2.2.3 Jaar Warehouse.	20
	2.3 Valuation of Motor Vehicles.	22
	2.4 Valuation of Office Equipment.	23
	2.5 Valuation of Furniture and Fittings.	23
	2.6 Valuation of Stock.	23

3.0	LAHJ GOVERNORATE	24
	3.1 Introduction.	24
	3.2 Valuation of Al-Houta Property.	24
	3.3 Valuation of Motor Vehicles.	28
	3.4 Valuation of Office Equipment.	30
	3.5 Valuation of Furniture and Fittings.	31
	3.6 Valuation of Other Assets.	32
	3.7 Valuation of Stock.	32
4.0	SHABWA GOVERNORATE	33
	4.1 Introduction.	33
	4.2 Valuation of Land and Buildings.	33
	4.2.1 The Administration Property.	33
	4.2.2 Warehouse Property.	34
	4.3 Valuation of Motor Vehicles.	36
	4.4 Valuation of Office Equipment.	37
	4.5 Valuation of Furniture and Fittings.	38
	4.6 Valuation of Stock.	39
5.0	EXECUTIVE SUMMARY.	40
	APPENDICES (A-H).	

TABLES

Table no.	Name of the Table	Page
Table 1	Summary of the Land and Buildings in Hadramout.	1
Table 2	Motor Vehicles in Hadramout.	12
Table 3	Office Equipment in Hadramout.	13
Table 4	Furniture and Fittings in Hadramout.	15
Table 5	Summary of the Land and Buildings in Abyan.	17
Table 6	Motor Vehicles in Abyan.	22
Table 7	Office Equipment in Abyan.	23
Table 8	Motor Vehicles in Lahj.	29
Table 9	Office Equipment in Lahj.	30
Table 10	Furniture and Fittings in Lahj.	31
Table 11	Motor Vehicles in Shabwa.	36
Table 12	Office Equipment in Shabwa.	37
Table 13	Furniture and Fittings in Shabwa.	38

INTRODUCTION:

One important component of the privatisation process of the state owned enterprises is valuation. As part of the Government of the Republic of Yemen project entitled "Support Programme to Privatisation", our firm entered into a contract with the United Nations Development Organization in Vienna to value assets of the Public Trading Corporation for Building Materials (the Corporation) in Hadramout, Abyan, Lahj and Shabwa Governorates.

The immediate objective of this engagement is the valuation of land, buildings, vehicles, furniture and fittings and stock in each of the four Governorates as at 31/12/1997 in order to determine the reserve prices (floor prices) at which these assets could be divested by the Government to investors from the private sector. In other words, to place minimum values at which these assets would be divested in reasonable market exposure.

As the main objective is to determine the upset price for privatisation, it is assumed that the Government of the Republic of Yemen may use this report in attracting qualified bidders, obtaining suitable value range to negotiate franchise and sole agreements and avoiding controversial political arguments. Therefore, a great deal of attention maybe given to the justification and reasonability of values placed on each item of assets in each Governorate. Comparison between the values obtained from several methods of valuation were used to justify the reasonability of the values placed on these assets.

For several months all branches of the Corporation have not been conducting any trading activities.

Some of the assets were not valued because either we were denied an access by parties which claim ownership over them or there is legal action in the court awaiting judgement. These assets were discussed with officials in the Ministry of Trade and Supply and the privatisation advisor of UNIDO. They suggested listing these assets as an appendix to this report as can be seen in Appendix H.

Motor vehicles are the second group after land and buildings in terms of the total value, followed by office equipment and furniture and fittings. Trading stocks are almost non-existing.

This report consists of six major sections. The first section is devoted to Hadramout, followed by sections on Abyan, Lahj and Shabwa Governorates respectively. The fifth section is the executive summary. The sixth section is the appendices.

Each of the first four sections starts with an introduction in which essential information is provided regarding the Governorate that we believe may affect values placed on these assets. The assets are then classified into four groups. After that, each item within the group is described in detail with its assessed value appearing in tables. There is a detailed description, assessed value and full explanation of the valuation methodologies used in placing value on each item of the assets.

Obtaining access to these assets was a very difficult task. In spite of official backing from the Ministry of Trade and Supply and from the Head Office of the Corporation, the employees showed lack of cooperation due to not receiving their salaries for periods up to 14 months as in Abyan Governorate.

Section five is the executive summary. It includes a summary of the whole report and recommendations.

Section six contains appendices with a layout of properties, valuation reports by quantity surveyor and some photos.

Finally, it should be noted that the exchange rate of the Yemeni Rial applied in this report is \$1.00 = Y.R. 130. This exchange rate represents the rough average exchange rate for 1997.

1.0 HADRAMOUT GOVERNORATE

1.1 Introduction:

We have not come across any difficulties in Hadramout Governorate except that we have been denied access to value the warehouse in Joal-Mesha and the other one in Sayoon. There is no stock in this branch and its 139 employees have not been paid their salaries for two months.

1.2 Locations of Assets:

Hadramout Governorate has assets in five major locations. There are land, buildings, office equipment, furniture and fittings, in most of these five locations (cities or towns). The distance between these locations varies from 20km to over 300km. Therefore, we find it more appropriate to identify the locations of assets according to the following abbreviations, which are used throughout this Governorate.

Mukalla City	MK
Mukalla-Joal Mesha	MK-JM
Al-Shehr City	SR
Horaida Town	HD
Al-Gatten Town	GN
Sayoon City	SN

1.3 Valuation of Land and Buildings:

1.3.0 Summary of the value of land and buildings.

The following is a summary of land and buildings. Each item (land or building) will be discussed separately with suitable descriptions of the items, its legal status and a detailed explanation on valuation methodology. It should be noted that the exchange rate of Yemeni Rial against the US\$ = 130.00 Y.R.. This exchange rate is used throughout this valuation report.

Ser.	Description	Location	value		
			Land \$	Building \$	Total \$
1	Cement Store Property.	MK-JM	837,900	175,961	1,013,861
2	Admin Storage building Prop.	MK-JM	351,500	298,246	649,746
3	Shehr Building Property.	SR	68,250	92,182	160,432
4	Horaida Warehouse.	HD	11,300	-	11,300
5	Gatten Warehouse.	GN	37,210	-	37,210
	Total		1,306,160	566,389	1,872,549

Table .1

1.3.1 Cement Store Property

a) The Building:

1- Location:

It is located on the southern side of the motorway from Mukalla city (the capital of Hadramout Governorate) to Al-Riyan International Airport in an area known as Joal Mesha. This area is 9km to the east of Mukalla and 16km to the west of Al-Riyan International Airport.

2- Description of the Building:

The Cement Store Property is 61m long, 41m wide and 6.5m high. It is constructed of reinforced concrete columns and beams. The roof is built of timber rafters, timber boarding, damp proof course and concrete creed. The capacity of the store is around 400 tons and it is in a very good condition. For further explanation, layout and photo please see Appendix A.

3- Legal Status:

It was built on an irregular shaped land that the Corporation owns at Joal Mesha. The Corporation built this store and there is no reason to suggest that other parties may claim any sort of right on this building.

4- Methodology of Valuation:

For specifying the reserve price of buildings, we took the replacement cost of the building less physical depreciation and functional obsolescence. To determine the replacement cost we took the value estimated by quantity surveyor and backed by professional property valuers who estimated its value by \$391,026. The break down of this amount is as seen in Appendix A. Due to the absence of reliable information about price index we believe that professional property valuation for replacement cost can be considered as an acceptable indicator. Thereafter, we carried out several adjustments on this value to arrive at a reasonable value. The value shown below is calculated as follows:

Cost of the building in 31/12/1997 prices (Appendix A)	\$ 391,026.
Less:	
Physical Depreciation at $(391,026 \times 2.5\% \times 12 \text{ years}) =$	(117,308)
*Functional Obsolescence: $391,026 \times 25\% =$	(97,757) (215,065)
Reserve Price	<u>\$175,961</u>

**As a result of utility impairment caused by the limited usage of the building for purposes other than storage.*

The professional property valuers could not put justifiable value due to the lack of transactions for this type of building, unlike land where there are many transactions in the area that can be used as a proxy measure. The value of this building is one of the rare values in this report which maybe materially different from the floor price that we placed on this building.

We used the replacement cost method as a general guideline to valuation. Then we reduced this value by physical depreciation and functional obsolescence.

b) The Land:

1- Location:

It is located on the southern side of the motorway from Mukalla city to Al-Riyan International Airport in an area known as Joal Mesha. This area is 9km to the east of Mukalla and 16km to the west of Al-Riyan International Airport. The cement store building described above occupies part of this land.

2- Description of the land:

The total area of the land is 27,930 m². The cement store was built on part of this land and the rest is still vacant. The area of the land as described in the deed has unequal dimensions. Due to the irregular shaped land, the accurate measurement could not be taken by an ordinary tape measurement. However, several measurements from different distances taken by tape measurement suggest that the fenced area is more than the total area specified in the deed because the Corporation did not keep 30m distance from the motorway as stated in the deed.

The boundaries of the land as specified in the deed are as follow:

West : Unpaved road and State land.

East : Warehouse of Home Trading Company.

North : 30m Motorway from Mukalla to Al-Riyan International Airport.

South : Unpaved road and State land.

The accurate shape of the land that we obtained from construction maps is reproduced in Appendix A.

3- Legal Status:

The Corporation has deed no.24226 from the Ministry of Housing and Urban Planning to benefit of a piece of land to build a warehouse on a total area of 27,930 m². The boundaries of the land are as described previously. The deed (lease) is \$140 per year as rent to the State. The

lease commenced on 15/7/1992. The State has the right to terminate the lease if the Corporation breaches any of the conditions in the lease. The office of the Ministry of Housing and Urban Planning has the right to re-new the lease whenever necessary.

Though the yearly rent is stated, there is no specification for the period of time of the lease. The agreement is signed by the Head of Hadramout Governorate Office of the Ministry of Housing and Urban Planning and the Corporation. The date of the agreement is 22/8/1992.

In most cases, the period of lease to build personal house in the southern and eastern Governorates before unification is specified by 30 years or 50 years. It is understood an owner of a land by lease can sell it.

4- Methodology of Valuation:

Land is valued as if it was vacant and available for development to its highest and best use.

In Mukalla City there are over 20 real estate offices. In fact this is the only Governorate in which we enjoyed the availability of real estate market. The reserve price of 27,930 m² of land in this attractive location of Joal Mesha as on 31/12/1997 is \$837,900 (27,930 x \$30).

From late 1990 to 1993, such market price for this land was well over \$1,000,000. But due to the slump in prices of land all over the country the reserve price for this piece of land is estimated at \$837,900. The reserve price placed on this land may appear to be over valued for a person who is unfamiliar with land prices in this part of the Governorate.

The following are the major assumptions and factors that were considered when pricing this area of land:

- The ideal location of the land as described previously.
- The availability of necessary services such as electricity, water, motorway and telephone.
- Several professional property valuers estimated the market price for the square meter of the land on the motorway at current market price to be around \$50.
- Joal Mesha is an area with several new investment projects.
- The area is not an agricultural area and therefore investors would not be concerned that others may claim any sort of ownership on the land, particularly, no other party owned this land before the State.
- Area such as Joal Mesha attracts Yemeni investors who are living abroad. There are thousands of Yemenise, especially from Hadramout Governorate who are well known businessmen living in the Gulf and the Far East. Such immigrants show interest in investing in Yemen, especially after investment amendments in the Investment Law.

-Non-Yemeni investors from the Gulf entered into joint venture investment projects with Yemenise in several places in this Governorate.

It should be noted that we have not put much emphasis on the value of the land from its utility aspect to specific investors such as using it for building hotels or hospitals.

The land is surrounded by a fence made of chainlink wire. The reserve price of the fence in our opinion is almost nil, because it is in a moderate condition.

1.3.2 Administration and Storage Property:

a) The Building:

1- Location:

It is situated on the northern side of the motorway and just about 450m north east of the cement store property at Joal Mesha.

2- Description:

The construction of this building started in late 1993 and was finished in 1997. It is a one story building 49.60m long, 34.40m wide and 5m high from the level of the ground. The building is constructed of a reinforced concrete skeleton infilled with concrete blocks to the external wall. The building is new and has not been occupied yet. The doors and windows of the store are made of steel and those of the offices are made of timber.

For further information regarding the building refer to Appendix A.

3- The legal Status:

The building was built on land owned by the Corporation. Most of the construction was carried out by subcontractors in the name of the Corporation. There is an evidence that the Corporation paid \$189 by cheque to the Ministry of Housing and Urban Planning as fees for a construction permission to build the first floor of the administration building backed by deed no.24227 and dated 22/8/1992. There is no reason to suggest that others may claim the ownership of this building.

4- Methodology of Valuation:

The actual cost of the building as recorded in the accounting records is \$239,036. Considering the price of one cement bag weighing 50kg was \$0.80 in 1993 then raised up to \$3.80 in 1995 for the same bag of cement; therefore, the book value was irrelevant indicator for valuation.

The valuation methodology applied for this building is the same as for the cement store building, i.e. the Replacement Cost Method. It is calculated as follows:

Cost of the building as 31/12/1997 prices (Appendix A)	\$331,385
less:	
Physical Depreciation	(nil)
*Functional Obsolescence	
331,385 x 10%	(33,139) (33,139)
Reserve Price	(298,246)
	<u> </u>

This building can be used for many commercial activities. The Corporation's management pointed out that this building is meant to be a multi-storied building. Its construction drawings showed that the building should consist of five floors. Therefore, this building has several advantages for generating cash in the future, especially if the potential buyer is going to add the other four floors. It can be used as a commercial building or rented as offices for companies in the area.

A photo of the building is seen in the next page.

*The \$33,139 which was deducted from the cost of the building as functional obsolescence above is referred to the possibility that the building design may not suit some of the potential investors.

b) The Land:

1- Location:

It is situated on the northern side of the motorway and just about 450m north east of the cement store property at Joal Mesha. The administration and storage building was constructed on part of this land.

2- Description:

This land is 100m long (east to west) and 95m wide (north to south). About fifth of the total area is going down into a small valley. The total area of the land, including the built area is 9500m².

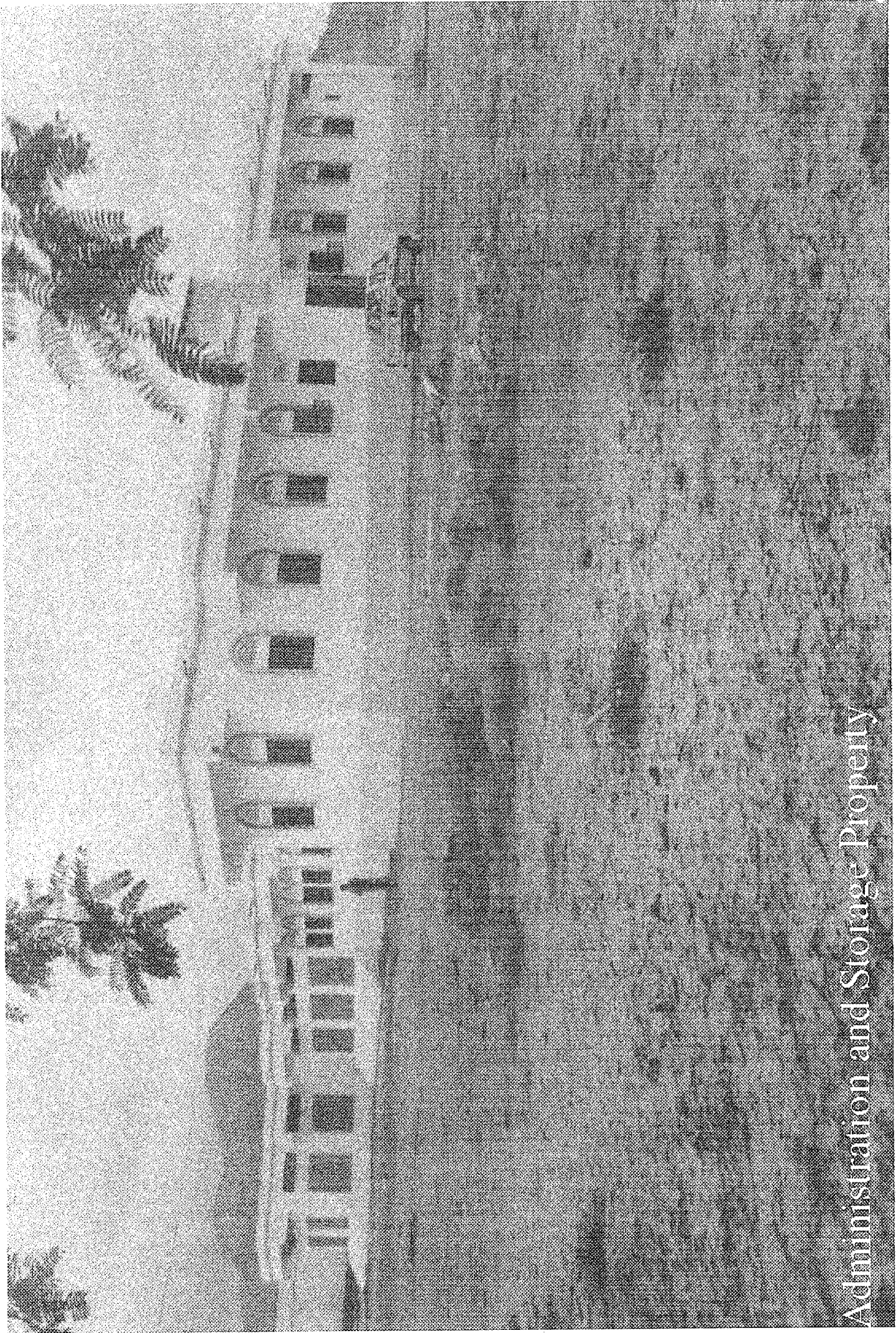
The boundaries are as follow:

- a) West: 28m then the Drug Company's warehouse.
- b) East: Police Building.
- c) North: land belongs to the State.
- d) South: 30m then the motorway.

3- Legal Status:

The Corporation has deed no.24227 dated 22/8/1992 issued by the Ministry of Housing and Urban Planning, the Hadramout Governorate Office.

The deed (lease) requiring the Corporation to pay \$0.005 as a rent for the square meter, and the total yearly rent is to be \$47.50. It does not specify the number of years to be covered by the deed. It made it very



Administration and Storage Property

clear from the beginning that the land is owned by the Republic of Yemen and agreed to give the right of benefiting to the Corporation in return of \$0.005/m².

Further evidence of the Corporation's ownership is the payment of \$189 as construction permission fee to the Ministry of Housing and Urban Planning for building the first floor of the administration building on the land that the Corporation owns by deed no. 24227 dated 22/8/1992.

4- Methodology of Valuation:

As has been pointed out earlier, the land in this area of Joal Mesha by the motorway is on high demand for the same reasons put forward when valuing the land in section 1.3.1.

As indicated earlier, when describing this land that about fifth of the land is located down into a small valley, it is expected that this fifth will be sold at reserve price far less than the rest of the land. The valuation of this land is as follows:

The value of the part of the land located in the valley = $9500 \times \frac{1}{5} \times \$25 =$	\$ 47,500
the value of the rest of the land = $9500 \times \frac{4}{5} \times \$40 =$	<u>304,000</u>
Reserve Price	<u>\$351,500</u>

However, the land is valued as if it was vacant and can be utilised for the highest possible value. The negative effect of the built area on the price of the land is ignored, otherwise, the reserve price estimated will not be more than \$320,000.

1.3.3 Al-Shehr Property:

a) The Building:

1- Location:

This building is located in Al-Shehr City. This city is about 60km east of Mukalla. It is considered as the third biggest city in Hadramout Governorate after Mukalla and Sayoon cities.

The building is situated 5m from the motorway, opposite to Sammoon Football Club Stadium.

2- Description:

It is a one story building consisting of the administration offices. It is 32m long and 17.4m wide plus a 5.9m x 5.6m building at the rear. The building is constructed of stone walls and internal partitions of concrete blocks. The roof is of timber rafters, boarding and concrete screed. The building has all the necessary facilities namely electricity, telephone, plumbing and sewage system. There is a small tidy garden (16.40m x 5.90m) in the front of the building. The building is in a very good condition. Appendix B shows the layout and photo of the property.

3- Legal Status:

The Corporation built this building for its administrative staff in Al-Shehr City. The building was finalised in 1990. It was built on the area of land owned by the Corporation via deed no. 25507 dated 16/1/1992. Currently, part of this building is rented as a restaurant. There is nothing to suggest that a third party may claim any sort of ownership on this building.

4- Methodology of Valuation:

The replacement cost method of valuation is applied in this building. The total built area is $(32.05 \times 17.45) + (5.80 \times 5.90) - (16.40 \times 5.90 \text{ garden}) = 495.55 \text{m}^2$. The average construction rate for this type in Hadramout Governorate is currently around \$230/ m². The reserve price of this building under replacement cost method of valuation is calculated as follows:

The construction cost in 31/12/1997		
	$495.55 \times \$230$	= \$113,977
The garden (including steel bar fencing) =		<u>1,000</u>
		114,977
less:		
Physical Depreciation		
	$(113,977 \times 2.5\% \times 8 \text{ years})$	= <u>(22,795)</u>
Reserve price		<u><u>\$ 92,182</u></u>

We strongly believe that the value calculated under replacement cost method of valuation is well below the expected reserve price that should be considered for divesting this building. From the information we gathered from various independent sources this building should not be sold for less than \$120,000.

The justifications for placing this value on the building are as follow:

- 1- This building is located on a very busy commercial area of Al-Shehr city about 600m outside the famous historical Al-Aidroos Gate.

2- Currently the Corporation is receiving \$265 monthly rent for renting just the director office and the hall as a restaurant. The rented part of the building is less than a third. Assuming that the economic condition will stay at the same level, then this building will generate cash much more than suggested by the replacement cost method of valuation.

b) The Land:

1- Location:

This land is located in Al-Shehr City. This city is about 60km from Mukalla. It is considered as the third biggest city in Hadramout Governorate after Mukalla and Sayoon cities.

The building is situated 5m from the motorway, opposite to Sammoon Football Club Stadium.

2- Description:

The land is 140 foot ($140 \times 30.48\text{cm} = 42.67\text{m}$) long and 75 foot ($75 \times 30.48\text{cm} = 22.86\text{m}$) wide. It is just about 5m from the motorway, across the road from Sammoon Football Club Stadium.

The boundaries of the land are as follow:

West: Street and Basabaa Building.

East: Motorway.

North: Vacant area.

South: Post Office.

3- Legal Status:

The Corporation owned this area of land by deed no. 25507 dated 16/1/1992. The deed surprisingly is titled "Document for Benefiting from a Piece of Land for Building Personal Houses". The deed is in the name of the Corporation. The land is 140 foot long and 75 foot wide. The total area of the land is 10,500 square foot. The total yearly amount for benefiting from the land is \$6.30.

4- Methodology of Valuation:

The land is valued as if it was vacant and can be utilised to the highest possible value. The lowest price for a piece of land located in this special area is not less than \$70/m².

The value of the land is as follows:

The length and the width of the land as specified in the deed are 140 and 75 foot respectively. These measurements should be converted into their equivalent metric measurements, then calculate its value as follows:

The total area in m² = $\frac{140 \times 30.48}{100} \times \frac{75 \times 30.48}{100} = 975 \text{ m}^2$.

The reserve price = $975 \times \$70 = \$68,250$

The reason for this relatively high price is the high demand on this commercial area of the city.

1.3.4 Horaida Warehouse:

1- Location:

Horaida Warehouse is located about 3km outside Horaida Town. Horaida Town is 265km to the north of Mukalla, about 20km of this distance on sandy road to the west of the motorway that connects Mukalla with Sayoon.

2- Description:

The warehouse area can not be measured by tape measure as the fence was removed. There are remains of a store. There is also a selling point made of cement blocks. The remains are walls standing on the unspecified area with no roof as it was removed. The timber of the roof was given to the Club of the town. The nearest building to the warehouse is not less than 3km away. It is very difficult to determine the area of the warehouse accurately.

3- Legal Status:

The Corporation owns the warehouse by deed no. 18709 dated 1/6/1992. The deed title is "Land for Building Personal House". The area as specified in the deed is 107.50m long and 88m wide. The yearly amount to be paid in return of benefiting of the land for building distribution centre for building materials is \$47.30. The effective date of the deed (lease) was 1/6/1992. There is no mention of the period covered under this deed.

The boundaries of the land as specified in the deed are as follow:

West: Water-course.

East: Water-course.

North: Agricultural Area.

South: 9m, State land.

As the land is located in an agricultural area, it is exposed to the risk that others may claim ownership over it.

4- Methodology of Valuation:

There are no reasons to place a value on the remains of the stores. This area of land can be used for limited functions. The total area of the warehouse is $107 \times 88 = 9416 \text{ m}^2$. The nearest constructed area is 3km away. From the information we gathered the square metre is probably worth \$1.20. Then the reserve price = $9416 \times \$1.20 = \$11,300$.

1.3.5 Al-Gatten Warehouse:

1- Location:

The warehouse is located in the entrance of the town and just 30m off the motorway that connects Mukalla with Sayoon city. Al-Gatten Town is 266km to the north of Mukalla.

2- Description:

The warehouse is 200 foot (61m) long and 200 foot (61m) wide with 5m gate and a selling point. Security fence is constructed around the warehouse. The building of the selling point is 3.50m x 3.50m.

3- Legal Status:

The Corporation owns this warehouse by deed no. 15937 dated 17/1/1991. The deed requires the Corporation to pay a yearly rent for benefiting of the land at \$56. The effective date of the deed is 1/1/1991.

The boundaries of the land as specified in the deed are as follow:

West: 140 foot then agricultural area owned by the State.

East: Inhabited area.

North: 80 foot then water stream of a well.

South: State land.

4- Methodology of Valuation:

The value of the warehouse area is based on the notion that this area can be developed to its highest use. The reserve price for each square meter in this area is around \$10. The total value is $61 \times 61 \times \$10 = \$37,210$. The building of the selling point is believed to have no value.

1.4 Valuation of Motor Vehicles:

We find it is more appropriate to state the motor vehicles with full description and the reserve price as follows:

Serial no.	Description of motor vehicles	Type of veh.	Year made	Reserve Price \$	Location
1	Toyota Hilux 2400, Double Cabin, Frame no.5025582 Eng. No.3032464, Plate no. 5156/5 Km Reading 254364. Condition: Fair	Pic-up	1990	6,500	MK
2	Toyota Stout, Frame no.Ak110- 609686 Plate no.36476-D Km Reading 428774 Condition: partly damaged but still working.	Pic-up	1983	2,500	SR
3	Fiat Truck, model:682 N3 Frame no.191928 Eng. No.118197 Plate no.12462/5 Km Reading: out of order. Condition: Good.	Truck	1980	9,000	MK
4	Fiat Truck, model:682 N3 Frame no.91907 Eng. No.118198 Plate no.9828/5 Km Reading: out of order. Condition: Good.	Truck	1980	9,000	MK
5	Fork Lift Truck, Toyota. Frame no.3FD60-61399 Eng. No.1184069,capacity 6000kg Plate no.1166-lahj. Lifting Height: 4000mm	Fork Lift	1983	8,000	MK-JM
6	Toyota, Fork Lift Truck Frame no.3FD60-60929 Eng. No.1060518 Plate no.6925/5 Lifting Height: 4000mm	Fork Lift	1987	12,000	MK-JM
7	Nissan Diesel, TADANO Frame no.10539 Eng. No.158239 Plate no.7620-Aden.	Crane	1983	40,000	MK-JM

Table .2

1.4.1 Legal Status:

The motor vehicles stated in the table above are in the name of the Corporation. The registration books (log book) issued by the Central Traffic Authority, Interior Ministry are the supporting documents for ownership. The branch and the head office both failed to produce any other supporting documents such as purchasing invoices and customs documents.

1.4.2 Methodology of Valuation:

Most of the motor vehicles have been in business for more than 10 years. In normal circumstances the replacement cost, less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator for determining their values. In Yemen this is not the case as such vehicles are needed by many parties.

The reserve prices placed on each of the vehicles in the above table are the result of reduced appraised values by 20%. Appraised values were determined by a combination of technician consultation and second hand motor vehicles dealers.

1.5 Valuation of Office Equipment:

We find it is more appropriate to itemize the Office Equipment with full description and the reserve price as below:

Ser. No.	Description	Supp. Doc.	No. items	Condition	Year	Reserve Price \$	Locat.
1	Safes, one Kumahira with two programmed switches and a manual key. One Kumahira with one programmed switch and a key. Two safes Godxej.	Not found	4	Very good	All before 1984	1,600	MK
2	Safes, two Kumahira with one programmed switch and manual key each.	Not found	2	Very good	before 1984	800	SR
3	Safes, one Kumahira with two programmed switches and a manual key. One Kumahira with programmed switch and a manual key.	Not found	2	Very good	before 1984	1,100	SN
4	Safes, one Kumahira with one programmed switch and a manual key. One Diamond safe.	Not found	2	Very good	before 1984	700	HD
5	Safe, one Kumahira, 3 hours Fire hazard tested.	Not found	1	Very good	before 1984	450	GN

6	Fax Machine, Canon T301,A4.	Adequate	1	Good	1994	70	MK
7	Photocopying Machines, Canon NP1215	Adequate	1	Good	1992	1,500	MK
8	Photocopying Olympia	Not found	1	Non-operating	-	250	MK
9	Kubota Electrical Generator, AE1500.			Non-operating	1995	200	MK
10	Type Writer Machines, Olympia. Inter. Omega 303. 3 In MK, 1 in SN and 1 in SR.	Not found	7	Fair	before 1984	160	MK SR SN
11	stencil Machines, DANZA 234. 1 in MK and 1 in SN.	Not found	2	Good	before 1984	400	MK SN
12	Calculators, 13 of them are panasonic 2840P made in Japan. The others are small different trade marks. The panasonic 2840P are 6 in MK, 3 in SN, 2 in SR, 1 in HD and 1 in GN.		21	Good	most of them before 1984	750	MK SR SN HD GN

Table .3

1.5.1 Legal Status:

The column titled "supp. doc." in the above table mainly refers to the legal status. Assets that are indicated as "adequate" under the supporting document column, this means that we verified the purchase invoice and there is no question regarding the Corporation's ownership of these assets. However, those that are indicated as "not found", means the assets are available but the Corporation did not provide the adequate supporting documents.

Having said that, the management of the Corporation pointed out that all of these assets -except some of the calculators- were transferred from the Home Trading Company (State owned enterprise) in 1983. The Corporation failed to produce the contract of transferring the ownership from the Home Trading Company to the Corporation or any other documents they relied on when recording these assets in their accounting records.

1.5.2 Methodology of Valuation:

Most of the office equipment have been in use for more than 15 years. In normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. But such office equipment are of limited demand.

The reserve prices placed on each of the office equipment in the previous table are the result of reduced appraised values. The reduction on the appraised values is 20%.

1.6 Valuation of Furniture and Fittings:

We find it is more appropriate to state the furniture and fittings with full description and the reserve price as below:

Ser. No.	Description	No. items	Condition	Reserve Price \$	Location
1	Wooden furniture including: tables, desks, book shelves, cupboards, tea tables and chairs.	135	Fair	800	MK
		40	Fair	230	SR
		12	Fair	60	HD
		12	Fair	120	GN
		58	Fair	400	SN
2	Metal furniture including: cupboards and chairs.	33	Poor	80	MK
		8	Poor	30	SR
3	Air Conditions.	4	Fair	120	MK
		1	Fair	50	SN
4	Fans.	23	Fair	100	MK
		7	Fair	30	SN
5	Metal Ladders.	1	v.good	80	MK

Table .4

1.6.1 Legal Status:

Most of the furniture and fittings were transferred from the Home Trade Company to the Corporation in 1983. It is highly unlikely that other parties may claim any sort of right on these items.

1.6.2 Methodology of Valuation:

Most of the furniture and fittings have been in use for more than 15 years. In normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. But since

furniture and fittings are of limited demand, the reserve prices placed on them are the result of reduced appraised values by 20%.

Most of furniture items are quite old and that is why a very little price is placed on them. These prices are almost liquidation prices to avoid being remain with no party interested in buying them.

1.7 Valuation of other Assets:

The Corporation has two pieces of weapons in Mukalla. A Russian Pistol no. 1086/1982 in the custody of the branch's manager. Its book value is \$200. The second piece of weapon is an automatic German gun no. 3627. It is valued by taking its \$250 book value. The supporting document of ownership is a letter signed by the manager. Both Weapons were recorded in the accounting records and appeared in the stocktaking on 31/12/1997.

1.8 Valuation of Stock:

The Ministry of Trade and Supply specified the valuation date of stock as 31/12/1997. By taking the stocktaking of 31/12/1997 there is no trading stock.

2.0 ABYAN GOVERNORATE:

2.1 Introduction:

Abyan branch of the Public Trading Corporation for Building Materials has not been able to carry out its trading activities for a long period of time. In fact, the branch could not afford even to pay its employees salaries for 14 consecutive months. There is no internal control whatsoever to the extent that three store keepers were accused of shortage of goods worth \$68,860 in early 1996. By March 1997, the branch stopped paying salaries to its 74 employees. Several employees told us that they are keeping assets such as photocopying machines, calculators and furniture. The headquarter of the Corporation in Aden managed to save four of the branch's vehicles by keeping them in its workshop in Aden.

2.2 Valuation of Land and Buildings.

Summary of Valuation of Land and Buildings:

Ser.	Description	Reserve Price \$/YR		Total \$	Location
		Building	Land		
1	Rused Property	42,679	9,480	52,159	Rused
2	Al-Mahfid Warehouse	-	4,650	4,650	Mahfid
3	Jaar Warehouse	-	101,920	101,920	Jaar

Table .5

2.2.1 Rused Property:

A) Building:

1- Location:

It is located in the commercial centre of the small town of Rused in Abyan Governorate. Rused is about 160 km from Aden City and is surrounded by a mountain chain.

2- Description:

The building consists of 12 offices. It is a two story building 24.70m long and 9.60m wide. The ground floor is 4.00m high built of stone walls whereas the first floor is 3.00m high and the walls are of concrete blocks and columns. Electricity, telephone and sanitary system are installed.

The boundaries of the building are:

West: Municipality.

East: Hospital.

North: Hospital Road.

South: Market.

For detailed description see Appendix C.

3- Legal Status:

The document relating to the ownership of this building is contained in the minutes of committee meeting concerning the transfer of the Development Fund assets in Rused to the Corporation's branch in Abyan. This meeting was held on 26/12/1988 in Rused.

In this meeting the building which was transferred is described as below:

<u>Description</u>	<u>Date of purchase</u>
Administration Offices	1/ 1 /1978
First floor Admin. Offices	31/12/1982
New Administration Offices	1/12/1985

- a) The manager of Abyan branch of the Corporation sent a letter to the general manager of the Ministry of Housing and Urban Planning in Abyan requiring a deed for the building in Rused and indicating that the building was bought from the Development Fund. This letter dated 2/5/1992.
- b) We came across a letter from the acting manager of Abyan branch addressed to the chairman of the Board of Directors and the General Manager in the Head Office dated 7/2/1998 indicating that the Corporation bought this building in 1990 from the local authority. We could not trace any deed apart from the above mentioned documents. We would not be able to pass a judgement regarding the ownership. The Corporation claims the ownership and failed to provide us with deeds.

4- Methodology of Valuation:

The present estimated cost of this kind of building in Rused is around \$220/m² for the ground floor and \$180/ m² for the first floor. The reserve price is calculated as follows:

Ground floor	(24.70 x 9.60) \$220 =	\$ 52,160
First floor	(24.70 x 9.60) \$180 =	42,681
Total		<hr/> 94,841

Less:

Depreciation:

94,841 x 2.5% x 22 years = (52,162)

Reserve Price \$ 42,679

There are no real estate agents in this town. However, from the information we gathered and by taking into account the amount of cash the Corporation is currently receiving as rent from several offices in the building including the local post office, health service authority, a dentist and a local service office. It is safe to say this building can be sold with no difficulty for not less than \$40,000.

b)The Land:

As there is no deed provided for specifying the area of the land, and since there is no vacant land surrounding the building, we therefore valued the land of the building.

It is really difficult to place value on the land with confidence in this town. After several attempts to find a real estate agent, we understood that the reserve price for a square metre of land in this area is around \$40.

Then the reserve price for the land is estimated to be around (237 x \$40) = \$9,480.

2.2.2 Al-Mahfid Warehouse:

1- Location:

It is located in a small town called Al-Mahfid. This town is about 320km east of Aden on the motorway from Aden to Hadramout Governorate. The warehouse is about 500m away from the commercial area of the town.

2- Description:

The warehouse consists of a small office building and compound wall constructed of timber posts and a frame of corrugated zinc sheets and chainlink. The warehouse is 29.60m long and 27.70m wide adjoining unbuilt plot land 32m x 32m. For further details see Appendix D.

3- Legal Status:

On 10/2/1985 a committee was appointed, the chairman of the executive office of the Local Public Council in Abyan to report on

transferring the assets of the Local Corporation for Building Materials to the Corporation. The committee's report dated 30/1/1985 stated that the Local Corporation for Building Materials are using the warehouse in Al-Mahfid and this warehouse is the ownership of the local authority in Abyan.

The manager of Abyan branch of the Corporation sent a letter to the general manager of the Ministry of Housing and Urban Planning in Abyan requiring a deed for the warehouse in Al-Mahfid and indicating that the warehouse was bought from the local authority in Abyan. This letter is dated 2/5/1992.

4- Methodology of Valuation:

The small office building, corrugated zinc sheets and chainlink wire in the warehouse their values are almost nil. We could not think of a way of benefiting from these assets as they are on such unusable condition.

The square metre of land in this area of Al-Mahfid is around \$2.5. The total area of the land of the warehouse consists of the following:

Built area of the warehouse + small office + unbuilt plot of land =

$$(29.60 \times 27.70) + (4 \times 4) + (32 \times 32) = \\ 820 + 16 + 1024 = 1860 \text{ m}^2$$

$$\text{Thus the reserve price} = 1860 \text{ m}^2 \times \$2.5 = \$4,650$$

2.2.3 Jaar warehouse:

1- Location:

Jaar is the second biggest town in Abyan Governorate after the capital Zinjibar. It is about 72km from Aden city. The warehouse is situated at the entrance of the high street of Jaar.

2- Description:

The warehouse is 55m long and 52.5m wide. Its walls are constructed of timber posts and frame clad with corrugated zinc sheets. Inside the warehouse there are three closed wooden store rooms of corrugated zinc sheets and a small office built of concrete block walls and timber concrete roof. On all sides there are roof shades constructed of 5.50m wide timber rafters, posts and corrugated zinc sheets roof.

The walls and roof shades of the warehouse are in a very poor condition and the office is in a moderate condition. For further information see Appendix E.

3- Legal Status:

This warehouse was transferred to the Corporation from the Local Corporation for Building Materials in Abyan by an agreement signed by the chairman of the Executive Office of Local Public Council in Abyan Governorate as the first party and the general manager of the Corporation as the second party. This agreement is dated 11/2/1985.

There is no deed apart from this agreement. However, the manager of Abyan branch of the Corporation sent a letter to the general manager of the Ministry of Housing and Urban Planning in Abyan requiring a deed for the warehouse in Jaar and indicating that the warehouse was bought from the local authority in Abyan. This letter is dated 2/5/1992.

It is believed that the Corporation owns Jaar warehouse, especially that most properties of this branch were taken back by the people who own them before nationalization in the early 1970's. This warehouse is nicely situated on an attractive commercial area. In spite of this fact, our investigations did not raise any doubts concerning the Corporation's ownership of this warehouse.

4- Methodology of Valuation:

The corrugated zinc sheets and timber posts of the walls and roof shades are in a poor condition and partly damaged. The small office is built of concrete block walls and we could not think of a buyer to these assets. It is the area of the warehouse which is expected to be in high demand. The location is in a shopping area, besides being a reasonably large piece of land is an attractive target for investors. The potential investors could use this land for building a residential complex, a hospital, hotel.....etc.

All necessary services such as electricity and telephone have been in place for a long time.

Real estate agents placed high values on the land on this street. By considering these factors, it is understood that 1m² of land will be sold for not less than \$40.00

The area of the land as specified in the manager's letter to the head office is (52 x 49) = 2548m², which is less than the area determined by the tape measurement as (55 x 52.5) = 2888m².

We considered the lowest area, i.e. the area specified in the manager letter to the head office. Thus the reserve price =
2548 m² x \$40 = \$101,920.

2.3 Valuation of Motor Vehicles:

The following is a summary of the motor vehicles.

Ser.	Description	Reserve Price \$	Supp. Doc.	Location
1	Mini-bus, Mitsubishi L300, 9 Seats, Year Made 1989, Plate No.51269 Abyan. Engine is not attached but in good condition.	4,000	Not Found	Aden Workshop
2	Fiat Truck, Year Made 1981, (Customs charges not paid yet).	7,500	=	=
3	Fiat Truck 682 N3, Year Made 1980.	8,500	=	=
4	Fiat Truck, Year Made 1976, (Customs charges not paid yet).	6,000	=	=

Table .6

The three trucks have been in use for more than 10 years. In normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. In Yemen this is not the case as such vehicles are needed by many parties.

The reserve prices placed on each of the vehicles in the above table are the result of reduced appraised values. The reduction on the appraised values is 20%. Appraised values were determined by a combination of technician consultation and second hand motor vehicle dealers.

The four vehicles were parked inside the workshop of the head office in Aden. The documents of ownership were not provided. Customs charges for two Fiat trucks have not been paid yet as marked in the table above. The lack of proper ownership documents and the difficulties that may arise of not paying Customs charges were taken into consideration when placing reserve prices on these vehicles. It should be noted that the four vehicles were put in auction by the head office in Aden to sell them on behalf of Abyan branch. The advertisement of these cars was on newspapers on November 27, 1997. The Corporation declined to sell them because in their opinion these vehicles were well under priced. The prices which have been determined in the auction were taken into consideration when valuing these vehicles.

2.4 Office Equipment:

There is only one safe which is made in Yemen. Its reserve price is \$100.

2.5 Furniture and Fittings:

Furniture and fittings were packed in two small rooms in the ground floor apartment in Al-Mahn village near Zinjabar the capital of the Governorate. The following is a summary of the furniture and fittings.

Ser.	Description	Condition	No.of Items	Reserve Price \$
1	Wooden furniture tables, cupboard and chairs.	Fair	49	380
2	Metal furniture only cupboards.	Poor	6	30

Table .7

Most of the furniture and fittings have been in use for more than 15 years and they are in a poor condition. Their appraised values as sited in the table above.

Most of furniture items are quite old and that is why we place a very little price on them. These prices are almost by liquidation prices.

2.6 Stock:

There is no trading stock in this branch on 31/12/1997.

3.0 LAHJ GOVERNORATE:

3.1 Introduction:

This branch of the Corporation is actually out of business for about ten months. Since September 1997, employees have not received salaries. The whole first floor of the administration building and three offices in the ground floor were rented. Even the Fiat truck they own is rented to a person from the private sector. All assets of this branch were bought after July 1994, except the properties.

3.2 Al-Houta Properties:

The Buildings:

1- Location:

These buildings are located in city Al-Houta, Lahj Governorate which is about 24km west of Aden city. These buildings are just 15m off the main road of the town. They are situated at the beginning of the road on the left hand side near Ibn Sina Hospital and Al-Houta Police Station.

2- Description:

a) The Administration Building:

It is 22.40m long and 16.50m wide with octagonal entrance hall 4.80m wide. The administration building consists of :

- Ground floor:

The ground floor is constructed of reinforced concrete skeleton, infilled with concrete blocks. The walls are plastered and painted internally and externally. The doors and windows are wooden. The ceiling is of reinforced concrete plastered and painted. There are 12 offices in the ground floor of different sizes. Electricity, telephone and water system are installed.

- First floor:

It is identical to the ground floor apart from the roof. The roof is built of timber rafters and partly covered with corrugated asbestos sheeting and partly with timber boarding and concrete. Condition: The administration building is in a good condition and well maintained.

b) Main Store:

It is a hanger of framed steel building, 40m long, 30m wide and 6m high in two bays of 15m. The external wall is built of concrete blocks unplastered. The roof is covered with corrugated galvanised sheets without insulation. The floor is of concrete. There are partitions, offices and toilets which are constructed of concrete blocks 2.00m high and without a ceiling.

Condition: The roof of the main store is in a very bad condition. The external walls and partitions are in a moderate condition.

c) Secondary Store:

It is at the rear of the administration building, 25.20m long, 10.80m wide and 2.80m high. The store is constructed of concrete blocks. About a third of the store is open to the sky and the remaining area is built of timber framing covered with corrugated galvanised asbestos sheets. The floor is of concrete. Doors and windows are wooden.

Condition: It is in a moderate condition.

d) Guard Room:

It is 2.90m long, 2.20m wide and 2.80m high. The walls are built of concrete blocks and the roof is of concrete. The walls are plastered and painted. The floor is of concrete with a 1.00m wide concrete path around.

Condition: The present condition of the guard room building is good.

e) Service Pit Ramp:

It is 10.70m long and 2.00m wide. It is built of reinforced concrete ramps.

f) Boundary Wall:

It is 230m long and 2.00m high built of concrete blocks and columns at 4.00m centres on stone foundation. The wall is not plastered or painted internally or externally. The gate is 6.40m wide of tubular steel frame covered with chainlink wire.

g) Prayer House:

It is 8.00m long and 5.20m wide built of concrete blocks, concrete floor and timber/ concrete roof.

3- Legal Status:

There is an agreement between the Public Corporation for Developing Delta Tuben and the Corporation (Lahj Branch). This agreement stated that the ownership of all buildings and all warehouses is transferred from the Public Corporation for Developing Delta Tuben to the Corporation. The agreement is dated 20/12/1987.

After unification, this agreement is recorded at the Ministry of Justice, Department of Registration and Documentation. Details are as follow:

Serial Number: 328

Date of Registration: 11/5/1992.

Registration Number: 239

Pages: 43-44

Volume: 3

Book: 4

These buildings and stores, except the prayer house were valued by a committee from the Ministry of Housing and Construction, Engineering Division.

The purpose of valuation was to determine a price for transferring the ownership from the Public Corporation for Developing Delta Tuben to the Corporation's branch in Lahj. The valuation report is dated 5/10/1987. Consequently the buildings and stores were transferred to the Corporation for the prices determined in that valuation report. The Corporation paid the values of these assets to the Public Corporation for Developing Delta Tuben by cheque no.209606 dated 8/2/1988.

The land on which these buildings and stores are situated is not specified in the agreement. However, the Ministry of Housing and Urban Planning officials assured us that it is generally accepted that the land on which any Public Corporation owns buildings its ownership vests in that Public Corporation.

It should be noted that the current manager of the Corporation's branch told us that the property which is 17.10m long and 10.70m wide situated inside the compound (97m x 68.70m) others own it. When we further investigated this matter nobody provided us with any evidence to support this claim. Therefore, we exclude this property from our valuation. For further details see the drawings in Appendix F.

4- Methodology of Valuation:

We applied the same method of valuation as in Hadramout and Abyan Governorates.

Cost at present rates of construction in Lahj Governorate:

a) Administration Building:

Ground Floor $(22.40 \times 16.50) \times \$220 = \$ 81,312$

First Floor $(22.40 \times 16.50) \times \$180 = 66,528$

147,840

b) Guard Room:

$(2.20 \times 2.90) \times \$90 = 574$

concrete path around $= 7.10 \text{ m}^2 \times \$6 = 43$

617

total of administration and guard room building \$148,457

less:

physical depreciation

$148,457 \times 2.5\% \times 22 \text{ years} (81,651)$

other damages $148,457 \times 5\% (7,423)$ (89,074)

reserve price

59,383

c) Main Store:

Steel Framed Building $(40 \times 30) \times \$40 = 48,000$

Founds, Floor and erection $(40 \times 30) \times \$25 = 30,000$

External wall of conc. blocks $(140 \times 4.50) \times \$12 = 7,560$

Internal Partition of conc. Blocks $(187 \times 2) \times \$12 = 4,488$

90,048

d) Secondary Store: $(25.20 \times 10.85) \times \$80 = 21,874$

e) Service Pit: $16\text{m}^3 \times \$130 = 2,080$

f) Boundary Wall: $(230 \times 2) \times \$18 = 8,280$

g) Prayer House: $(8.00 \times 5.20) \times \$70 = 2,912$ 35,146

Total of Main and Secondary stores, service pit, boundary wall and prayer house =		125,194
less:		
physical depreciation 125,194 x 3.5% x 22 years	(96,399)	
other damages 125,194 x 10%	(12,519)	(108,918)
reserve price		<u>16,276</u>
Then the reserve price of the buildings = 59,383 + 16,276 =		<u>\$75,659</u>

Land:

The area of the land that is built and un-built including land claimed by others is $97 \times 68.70 = 6,664\text{m}^2$

Less:

Land claimed by others $(17.10 \times 10.70) = 183 \text{ m}^2$

6,481 m²

The square metre of land on the main road in this area is valued at \$20. As this land is about 15m off the main road, inquiries of land prices in that location have been made. It is understood that the reserve price for one square metre of land is to be \$15.

The main reasons for such price is that its location and the availability of the essential services such as electricity, water and telephone.

Thus the reserve price for the land = $6,481\text{m}^2 \times \$15 = \$97,215$

3.3 Valuation of Motor Vehicles:

The following is a table with full description and reserve prices for each vehicle in this branch

Ser.	Description	Reserve Price \$
1	Toyota Hilux, Double Cabin. Frame No. 5012485, Eng. No. 2890756 Plate No. 1126/12 , Year Made 1990 K.M. Reading : 132970 Condition: very good and serviced regularly.	7,000
2	Toyota Land Cruiser, Pick up , Year Made 1979, Frame No. 229016, Eng. No. 374863 Plate No. 68590D, [Capital Expenses in 1995 = \$1500] Condition: Moderate	2,000
3	Fiat Truck, Plate No. 68592D, Currently rented to a contractor from the private sector for a monthly rate \$308. [The Corporation did not bring this truck to the site. We verified the rent contract which is still valid; therefore, the reserve price for this item may not be a good indicator]	9,000

Table .8

Legal Status:

The motor vehicles stated in the table above are in the name of the company and appeared in its accounting records. The registration books (log books) issued by the Central Traffic Authority, Interior Ministry are the only supporting documents for ownership. The branch and the head office both failed to produce any other supporting documents such as purchasing invoices and customs documents.

Methodology of Valuation

Most of the motor vehicles have been in business for more than 15 years. In the normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. In Yemen this is not the case as such vehicles are required by many parties.

The reserve prices placed on each of the vehicles in the above table are the result of reduced appraised values by 20%. Appraised values were

determined by a combination of technician consultation and second hand motor vehicle dealers.

3.4 Valuation of Office Equipment.

The following is a table of the Office Equipment with description on each item.

Ser.	Description	Supp. Doc.	Reserve Price \$
1	Photocopying Machine, Canon NP1010, Bought on 25/12/1995. Good Condition.	Adequate	1100
2	Fax 60,RIGOH,Japan Made, bought on 7/12/1995. Good Condition.	Adequate	80
3	Stencil Machine, DANZA 234, bought in 1994, Good Condition.	Adequate	250
4	Type Writer, Olympia, bought in Dec.1994, Good Condition.	Adequate	150
5	Safe, Daiichi, Japan Made, bought in 1995, Good Condition.	Adequate	250
6	8 Calculators several marks, bought after 1994.	Adequate	400

Table .9

Legal Status:

The Corporation produced adequate supporting documents for all office equipment appearing in the above table. This is because the Corporation bought all its assets in 1994 except the property.

Methodology of Valuation:

In normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. But since these equipment are of limited demand, the reserve prices placed on each of the office equipment are the result of reduced appraised values by

20%. Appraised values were determined by a combination of technician consultation and second hand shop prices.

3.5 Furniture and Fittings:

The following is the number of items of furniture and fittings and their reserve prices.

Ser.	Description	Condition	Reserve Price \$
1	Wooden Furniture: 28 tables, 2 cupboards, 32 chairs.	Fair	600
2	Metal Furniture: 3 tables, 5 cupboards.	Fair	150
3	3 Air Conditions, White Westinghouse, bought in 1995.	V.good	1000
4	Ceiling Fans.	Good	40

Table .10

Legal Status:

The supporting documents for most of the items were provided.

Methodology of Valuation:

In normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. In Yemen this is not the case as such furniture and fittings are required by many parties. The reserve prices placed on each of the furniture and fittings in the above table are the result of reduced appraised values by 20%. Appraised values were determined by a combination of technician consultation and second hand furniture and fittings market available in Yemen.

3.6 Other Assets:

The Corporation has a Russian Automatic Gun with the manager. Its reserve price is \$300. Also there is a Chinese Automatic Gun with the guard of the Corporation, its reserve price is \$250. The book values of these two guns were taken as reserve prices. It is understood that book values in this case can be considered as reasonable indicator for reserve prices.

3.7 Stock:

There is no trading stock as 31/12/1997.

4.0 SHABWA GOVERNORATE:

4.1 Introduction:

As in other Governorates the Corporation has no stock as on 31/12/1997. In actual practice, the Corporation is not carrying out any of its activities and its employees are not doing much. Part of the administration building is rented to the Authority of Land and Real Estate Office.

4.2 Valuation of Land and Buildings:

4.2.1 The Administration Property:

a) The Building:

1- Location:

It is located in Ataq city the capital of Shabwa Governorate. The building is near Ataq airport facing the commercial area of the city.

2- Description:

The building is 43m long, 14m wide and 3.40m high. It is constructed of stone walls 40cm thick with reinforced concrete beams and slabs. The floors are laid with mosaic tiles. The manager's office is paneled with timber plywood faced decoration. At the entrance there is a guard room and an entrance passage to the building. There are two flower beds which are constructed at the entrance of the building. Services such as electricity, sewage system and telephone are installed. Condition is good. For further details see Appendix G.

3- Legal Status:

The Corporation has a deed dated 26/10/1991. The deed referred to a payment for the land dated 17/11/1984. The payment was made to the Housing Authority in Ataq by receipt no. 6758 dated 17/11/1984. The deed is approved by the Justice Department and registered in the Documentation and Registration Office in 1991. The area as specified in the deed is 140 x 46 foot (42.67m x 14.02m). The Corporation built the building.

4- Methodology of Valuation:

By applying the same method of valuation as in Hadramout, Abyan and Lahj Governorates, the valuation of this building is as follows:

Cost of the building at 31/12/1997	
Rate of construction: (43m x 14m) x \$210	\$ 126,420
Guard room (3.20 x 3.20) x \$120	1,229
Garden flower beds + fence	<u>400</u>
Total cost at 31/12/1997 rate	\$ 128,049

Less:

Physical depreciation, (Building + Guard room)	
127,649 x 2.5% x 13years	41,486
	<u>41,486</u>
	<u><u>\$ 86,563</u></u>

b) The Land:

The land on which this building constructed is 43m long and 14m wide. There is a deed for this land as mentioned previously. However, the surrounding area including the area of the guard room is 43 x 24 = 1032m². As this extra 10m wide is not included in the deed, therefore, it is excluded from the valuation.

We found some difficulties in determining the value of a square metre of land in this area. Our inquiries about the land prices in this area suggest that the square metre can be sold for \$20.

The reserve price = 602 x 20 = \$12040.

It should be noted that we noticed that the land located between the building and the main street which presumably to be left for pedestrians was fenced by the employees of the Corporation. This may have negative effect on the value of this property.

4.2.2 Warehouse Property:

a) The Building:

1- Location:

It is located in Ataq city next to the administration property mentioned previously.

2- Description:

It is 50m long, 30m wide and 6.40m high constructed of reinforced concrete foundations, columns, beams and slabs. The external walls are 60cm high from the ground level as plinth and are infilled between the columns with concrete blocks plastered and painted. Internal partitions 7.50m wide are constructed on both sides. The

courtyard is open to sky and is of concrete. The roofs of the store rooms are 12cm thick hard core and 20cm thick reinforced concrete bed with 5cm screed over.

3- Legal Status:

The Corporation has deed dated 26/10/1991 which is for the administration property and this property. The deed referred to a payment for the land dated 17/11/1984. The payment was made by cheque no. 590827 issued by the Corporation to the Housing Authority in Ataq. The deed is approved by the Justice Department and registered in the Documentation and Registration Office. The area as specified in the deed is 170 foot x 133 foot (51.81m x 40.53m). The Corporation built the warehouse on part of this land.

4- Methodology of Valuation:

By applying the replacement cost method, the reserve price is calculated as follows:

Two sides of the store covered building	
50m x 7.50m x 2 = 750 m ² x \$220 =	\$ 165,000
The courtyard (50m x 15m) x \$20 =	\$ 15,000
The courtyard walls and gate =	500
	\$ 180,500
less:	
physical depreciation 180,500 x 2.5% x 11 = (49,638)	
functional depreciation 180,500 x 10% = (18,050) (67,688)	
Reserve price	\$ 112,812

The functional depreciation of 10% is referred to the limited use of the building for potential investors, especially this part of Ataq city became less important for investors than before due to developing new commercial area on the other side of the city.

b)The Land:

It is 51.82m x 40.54m. The square metre of land in this area is believed to be around \$20.

Thus the reserve price = (51.82 x 40.54) x \$20 = \$ 42,020

4.3 Valuation of Motor Vehicles:

Description and placed values for each motor vehicle is as below:

Ser.	Description	Reserve Price \$
1	Fiat Truck, Year Made 1979, Frame no. 81775 . Eng. No. 13365 , Plate No. 83200 Shabwa, condition: good. \$1,427 capital expenses for repairs and spare parts in 1996. Bought in 1984.	8,000
2	Fiat Truck, Year Made 1982, Frame no. 389541. Eng. No. 133257 , Plate No. 4380 Aden, condition: good. Bought in 1984.	8,500
3	Fiat Truck, Year Made 1982, Frame no. 398531. Eng. No. 133240 , Plate No. 4283 Aden, condition: good. Bought in 1984.	9,000
4	Fiat Truck, Year Made 1982, Frame no. 92495. Eng. No. 119340 , Plate No. 215 Shabwa (old type plates), condition: not in operation.	3,000

Table .11

1- Location:

All in Ataq.

2- Description:

As specified in the above table.

3- Legal Status:

There is no adequate supporting documents, even the ownership book (log book). We understood it is with the drivers. However, these vehicles appeared in the Corporation accounting records and some of the information in the table above were taken from stock cards of the items.

4- Methodology of Valuation:

All of the motor vehicles have been in use for more than 10 years. In normal circumstances the replacement cost, less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator for valuation. In Yemen this is not the case as such vehicles are required by many parties.

The reserve prices placed on each of the vehicles in the previous table are the result of reduced appraised values. The reduction on the appraised values is 20%. Appraised values were determined by a combination of technician consultation and second hand motor vehicles market.

4.4 Valuation of Office Equipment:

The following is a table with office equipment:

Ser.	Description	Reserve Price \$
1	Photo Copying Machine, Canon 1215, bought in Nov., 1995, condition: very good.	1,500
2	Stencil Machine 205, bought in Oct.,1994, condition: good.	230
3	Type writer 24 inch, bought in 1984, condition: fair.	30

Table .12

1- Legal Status:

The Corporation produced adequate supporting documents for all office equipment which appeared in the above table.

2- Methodology of Valuation:

In normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. In

Yemen this is not the case as such equipment are of limited demand.

The reserve prices placed on each of the office equipment in the above table are the result of reduced appraised values by 20%. Appraised values were determined by a combination of technician consultation and second hand office equipment dealers.

4.5 Furniture and Fittings:

The Corporation accounting records showed several items of furniture and fittings such as TVs, refrigerators, cookers, tables, chairs, air conditions....etc. These items are in the employees' flats that were built by the company. We were not allowed an access to the flats. They are included in Appendix H.

The following items in the table below were priced.

Ser.	Description	Reserve Price \$
1	Wooden Furniture including tables, cupboards, chairs, fixed shelves. (72 items)	600
2	Metal Furniture including tables, cupboards. (33 items)	240
3	Refrigerator.	80
4	Air Conditions: 1 Sanyo, bought in 1985.	60
5	Telephone KX-T3000, bought in Sept., 1994, the condition is good.	15

Table .13

1- Legal Status:

The supporting documents for most of the items are available.

2- Methodology of Valuation:

In normal circumstances the replacement cost , less physical depreciation and obsolescence should be a useful indicator. But since furniture and fittings are of limited demand, the reserve

prices placed on each of the furniture and fittings in the above table are the result of reduced appraised values by 20%. Appraised values were determined by a combination of technician consultation and second hand furniture and fittings dealers.

4.6 Trading Stock:

There is no trading stock as on 31/12/1997.

5.0 Executive Summary:

The override objective of this report is to place floor price on the assets of the Public Corporation for Building Materials in Hadramout, Abyan, Lahj and Shabwa Governorates.

The Corporation activities in each of the four Governorates are almost at a standstill. Employees have not received their salaries for several months.

The exchange rate of the Yemeni Rial against the US\$ that was applied throughout this report is \$1.00 = Y.R. 130.

We put every effort to gather sufficient information especially in the most valuable assets which are land and buildings.

Buildings were valued by taking the cost of the same building at 31/12/1997 prices then deducting the depreciation as a result of normal use and aging of the building. In cases where there were defects in the design that may impair utility, this was considered.

The Corporation owns land in a commercially attractive locations in the four Governorates. Land is valued as if it was vacant and available for development to its highest and best use. We did our best to find prices of plots of land in the area then find out the price of the square metre. Of course, the opinions of professional property valuers were taken into account when valuing land and buildings. However, it should be noted that in some occasions where properties are located in small towns and there is no real estate agents, floor prices for land and buildings were estimated. Under such circumstances, the estimation was based on inquiries from people in the town and using our own judgement.

When valuing motor vehicles, office equipment and furniture and fittings, we found it more appropriate to use an appraised value instead of the replacement cost, because the vast majority of such assets in the four Governorates have been in business for more than ten years. This means that applying the replacement cost method of valuation will reduce their values to nil, whereas in actual practice there is a high demand on them. The appraised value is determined by using a combination of technician consultation and second hand dealers when possible. Then the appraised value were reduced by 20% to specify reserve prices. However, reserve prices for some items of office equipment and furniture and fittings, were estimated by using our own judgement which is based on visits to second hand furniture markets and the opinions of others, especially that most of them are in service for a very long time and have little value.

There is no trading stock in all the four Governorates as on 31/12/1997.

Finally, it should be noted that the valuable assets that the Corporation owns in each of the four Governorates are land and buildings. Motor vehicles are of moderate values as all of them were manufactured before 1983 apart from two Toyota pick-up. Other assets are of little values.

Considering the circumstances of the date of valuation, liquidation in our opinion is the obvious solution. The assets cited in Appendix H are excluded from the text of valuation report because we put every effort to value them but did not succeed. Nonetheless, after a meeting with the Deputy Minister of the Ministry of Trade and Supply and the UNIDO Advisor in Sana'a, the Deputy Minister suggested listing them as an Appendix as such matters usually take long period of time to be clarified.

Appendix A

Hadramout Governorate

- Cement Store property.
- Photo of Cement Store Property.
- Administration and Storage Property.

VALUATION OF PROPERTY
OF
PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
IN

GOL AL-MASAH, MUKALLA, HADRAMOUT GOVERNORATE,

LOCATION OF THE PROPERTY

The Property is located at Gol-Al-Masah Area on the Northern and Southern sides of the road from Mukalla to Riyan which is about 9 km from Mukalla and 16 km from Riyan Airport. This area has been developed recently and several investment projects are being constructed.

DESCRIPTION OF THE PROPERTY

- (a) Cement Store : size 61m x 41m x 6.5m high constructed of Reinforced Concrete Columns and Beams. The roof is built of timber rafters, timber boarding, damp proof course and concrete screed. The floor is of reinforced concrete. There are eight timber doors each 4m x 6m on the southern side of the store and eight openings of the same size without doors on the other side. The external walls are infilled with concrete blocks. Electrical lights are installed. Security fence is constructed around the Store
- (b) Administration and Storage building : is situated on the Northern side of the road about 400m from the Cement Store. This is a newly built building which was constructed in 1996 - 1997 and has not yet been occupied. It is a one storey building 49.60m long and 34.40m wide and the height is 5.00m from ground level. The floor level is 1.30m high from Ground level and stairs are built to reach to the floor of the building. The building is constructed of reinforced concrete skeleton infilled with concrete blocks to the external walls. The internal partitions are of concrete blocks. The doors and windows of the stores are of steel and those of the office of timber. Mosaic tiles are laid all over. The roof is of reinforced concrete with finishings and parapet wall. Electrical, plumbing and sewerage system has been installed. There are two stairs leading to the roof.

VALUATION OF THE PROPERTY

- (a) CEMENT STORE : The present estimated cost of construction is approximately 391,026.00 U.S.Dollars as per attached breakdown
- (b) FENCE : The cost of the fence is estimated to be 330 M.Run @ 7.50 per M.R = 2,475.00 U.S.\$
- (c) ADMINISTRATION AND STORAGE BUILDING : The total built area of the building is $(2 \times 34.40 \times 6.90) + (28.20 \times 21.20) + (14.60 \times 3.80 \times 2) = 1183.52 \text{ M}^2 @ 280.00 \text{ US\$} = \underline{331,385.00 \text{ U.S.Dollars}}$.

GOL AL-MASAH STORAGE (Contd)

The present condition of the Cement Store is very good. The Administration and Stores Building is new and un-occupied.

DEPRECIATION : (a) Cement Store: 12 years x 2.5% = 30% of 391026.00 US\$ = 117,308.00 US\$.

(b) Fence 12 years @ 5% = 60% of 2475.00 US\$ = 1,485.00 US\$.

(c) Administration & Stores Building : NIL

Total Depreciations = 118,793.00 US\$.

TOTAL ESTIMATED VALUE OF THE PROPERTY =

(a) Cement Store & Fence = 393,501 - 118793.00 = 274,708.00 US\$

(b) Administration Building = 331,385.00 U.S.\$

TOTAL = U.S.\$ 606,093.00

THE LAND

(a) CEMENT STORE & SURROUNDING AREA : The total area is defined as 27,930 M2 as per Government document. In view of the irregular shape of the land the correct measurement could not be taken by ordinary tape measurement.

(b) ADMINISTRATION & STORES BUILDING AREA : The total area of built and un-built area is 95.0 x 100.0 = 9,500.00 M2

Estimated value of the land at present rate in this area is at present sold at around 7000 to 8000 Y.Riyals. About 3 years ago the land in this area was sold at 11000 Y.R. per M2.

TOTAL VALUE OF LAND IS 37,430 M2 @ 54.00 = 2,021,220.00

" " " PROPERTY = 506,093.00

2,627,313.00 US.\$

5 March 1998

Prepared by:-

Taher Mohamed Ali

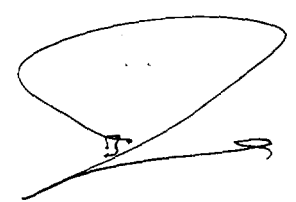
~~_____~~
R. SURVEYOR.

CEMENT STORE AT GOL ALMASAH, NUKALLA

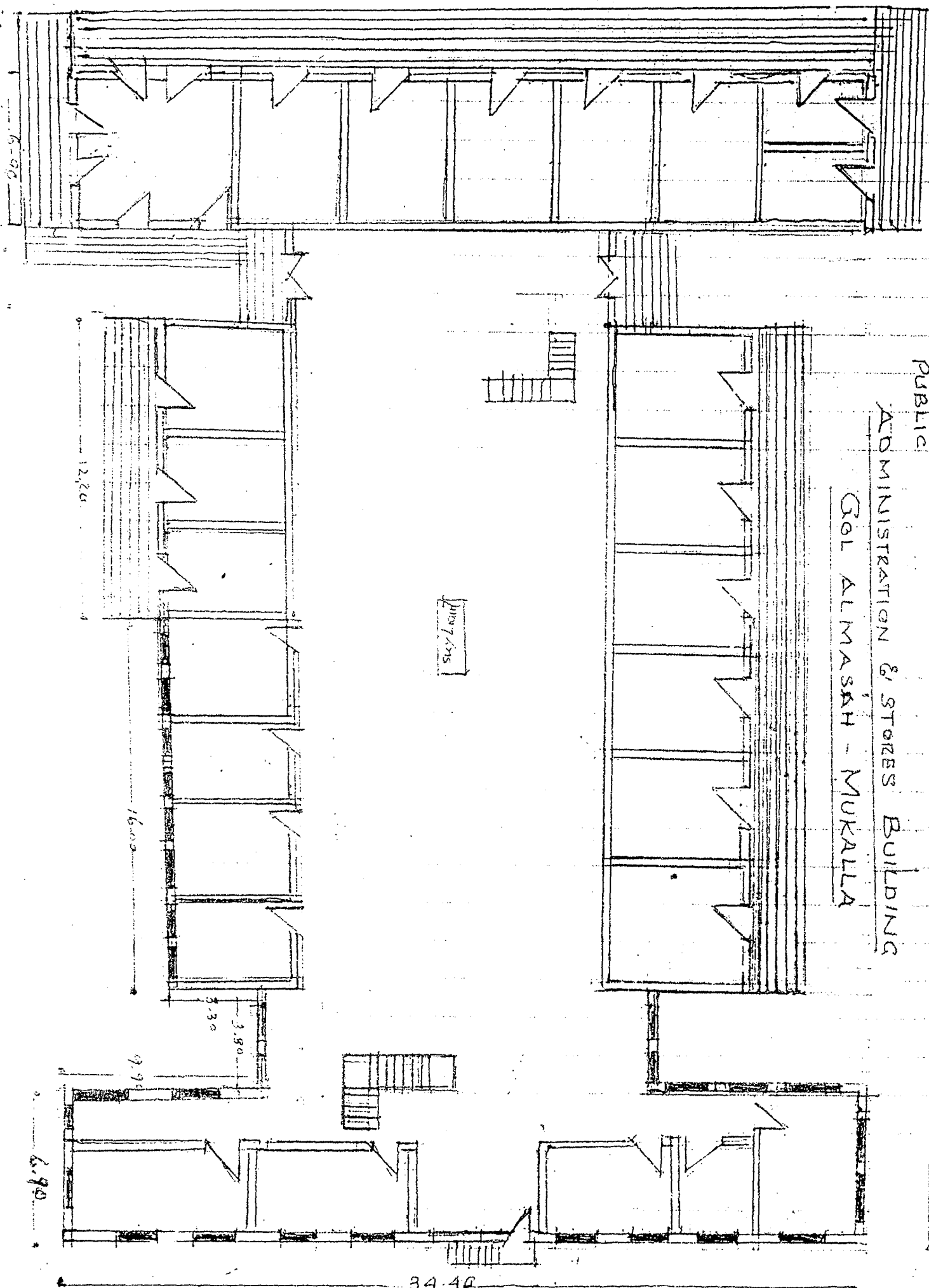
ESTIMATED COST

	<u>Quantity</u>	<u>Unit</u>	<u>Rate</u>	<u>Amount</u> US\$
1. Excavation for foundations 61.0 x 41.0 x 0.90m	2250	M3	4-5 5.00	11,250.00
2. Backfill excavated materials	1888	M3	3-4 2.00	3,776.00
3. 10cm thick concrete blinding under column bases 162 x 2.0 x 2.0 x 0.10	64.80	M3	60-70 48.00	3,110.00
4. Plain concrete in column bases 162 x 1.80 x 1.80 x 0.30	152.46	M3	70.00	11,022.20
5. Reinforced concrete in col. bases 162 x 1.20 x 1.20 x 0.40	93.31	M3	180-200 250.00	23,327.50
6. Ditto in Ground Beams 1130.0 x 0.30 x 0.40	135.60	M3	180-200 250.00	33,900.00
7. Ditto in columns 162 Nos 6.00 x 0.40 x 0.40	155.52	M3	180-200 250.00	38,880.00
8. Reinforced concrete in Beams 13 Nos 61.0 x 0.40 x 0.40) 10 Nos 35.8 x 0.40 x 0.40)	184.14	M3	180-200 250.00	46,035.00
9. Hardcore under floors 60.0 x 40.0m x 0.20	480	M3	20.00	9,600.00
10. Reinforced concrete floor 15cm 60.0 x 40.0 x 0.15) Less Col 162 x 0.40 x 0.40)	334	M3	180.00	60,120.00
11. Concrete block walling	1027	M2	10-12 12.00	12,324.00
12. Timber rafters for the roof 11 Nos 60.0 x 0.15 x 0.075	74.25	M3	575.00	42,693.75
13. 5/4" thick timber boarding 61.0 x 41.0m	2501	M2	14.00	35,014.00
14. Two layer of damp proof course.	2501	M2	5.00	12,505.00
15. Av. 10cm thick concrete screed.	2501	M2	60-60 9.00	22,509.00
16. Timber doors 8 Nos 4m x 6m	192	M2	120.00	23,040.00
17. Electrical light points.	48	Nos	30-40 40.00	1,920.00
			Total	391,026.85

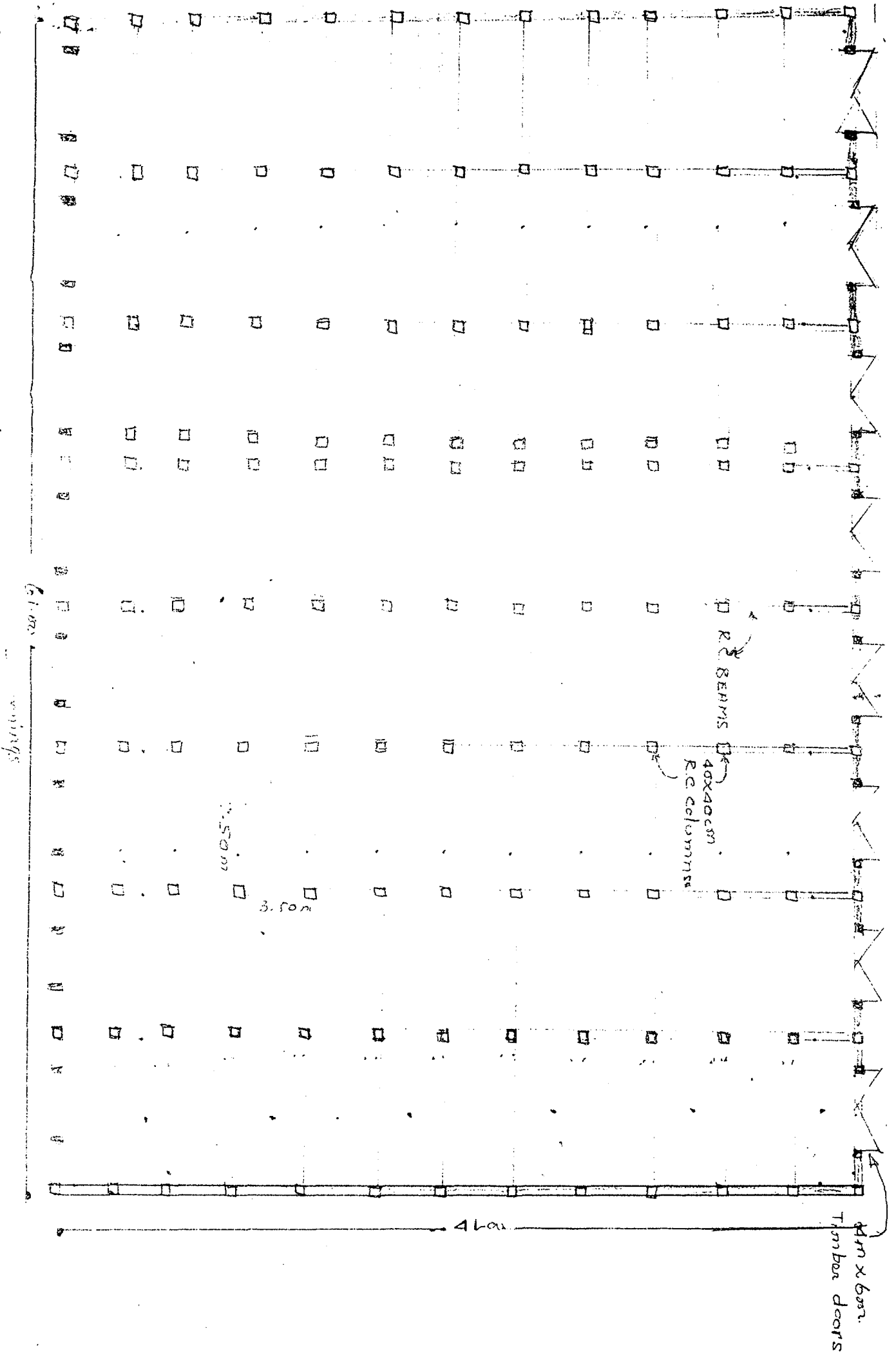
2501.00
2501.00
2501.00

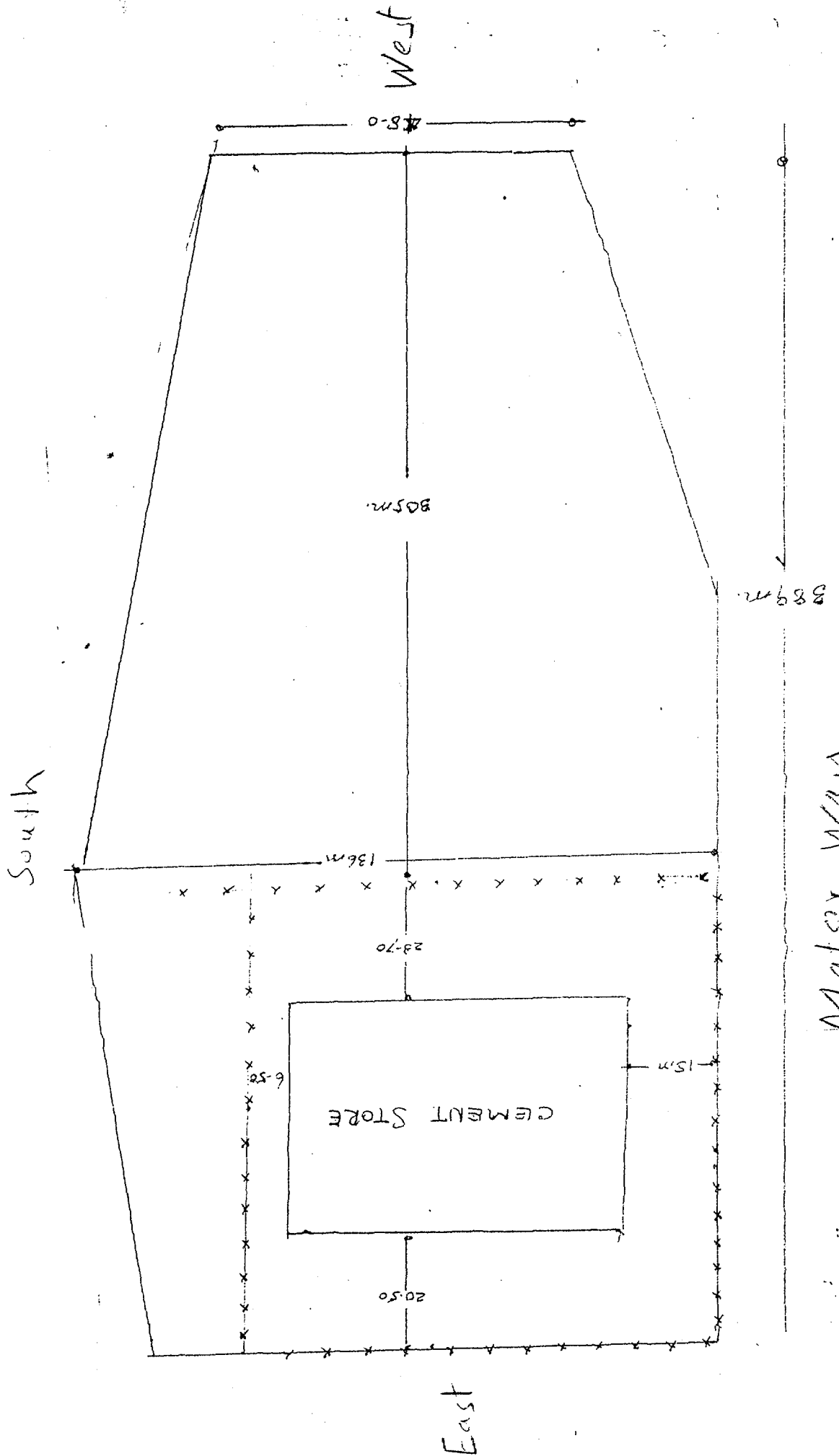


PUBLIC
ADMINISTRATION & STORES BUILDING
GOL ALMASKH - MUKALLA

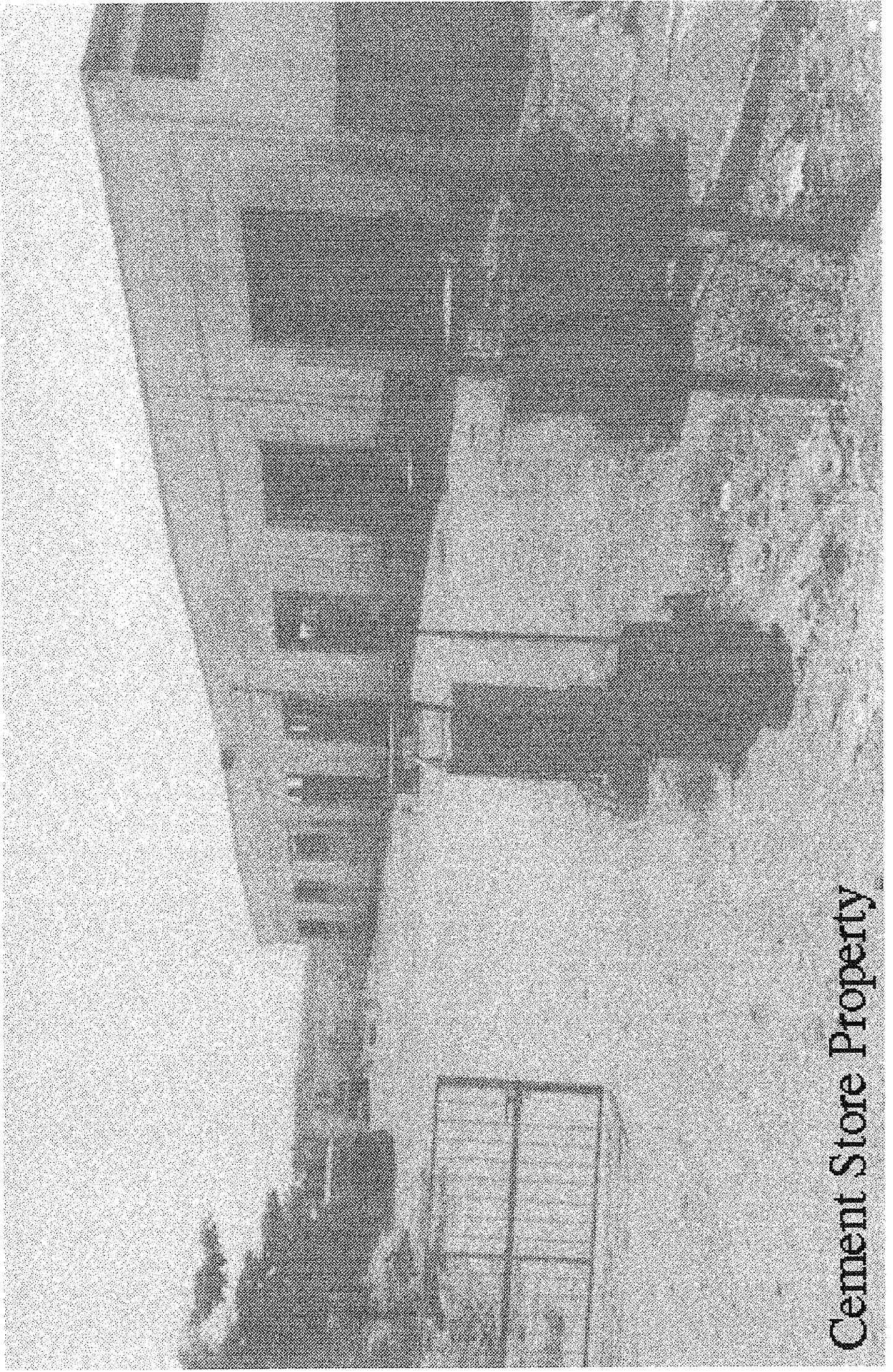


PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
CEMENT STORE AT GOL AL-MABEEN - MUKALLA





From Motor Way



Cement Store Property

Appendix B

Hadramout Governorate

- Al- Shehr Property.

VALUATION OF PROPERTY
OF
PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
IN
AL-SHEHR, HADRAMOUT GOVERNORATE, Y E M E N

LOCATION OF PROPERTY

The Property is located in the commercial centre of the town of Al-Shehr, Hadramout Governorate, near the Football Stadium. Al-Shehr is a very important town and its port is being developed by CanadaOxy to supply Crude Oil from Al-Masila fields. It is about 60 km from Mukalla.

DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The Property consists of a Stores/Offices building one storey 32m long and 17.45m wide and 5.60 x 5.90m. It is 3.90m high with a garden 16.40 x 5.90m in the front and an un-built plot of land 26.15m long and 5.60m wide at the rear. The building is constructed of stone walls and some internal partitions are of concrete blocks. The roof is of timber rafters, boarding and concrete screed. The Floors are Mosaic tiles. Doors and windows are made of wood with guard bars. The building is equipped with electrical, plumbing and sewerage system. The garden is enclosed with Steel bar fencing 1.5m high.

VALUATION OF THE PROPERTY

The Construction cost at present rate in Hadramout for this type of building is around 230.00 US\$ per M2. The area of the building is $(32.05 \times 17.45) + (5.60 \times 5.90) - (16.45 \times 5.90) = 592.31 \text{ M}^2 @ 230 \text{ US\$}$
 $= 113,909.80 + \text{Garden } 3500.00 \text{ US\$}$ Totalling 117,409.60 US\$

The building was constructed in 1989 and its present condition is good.

Depreciation : 8 years @ 2.5% = 20% of 117,409.60 \$ = 23481.96 US\$.

The present estimated value of the Building is 117,409.60 - 23,481.96
 $= \underline{93,927.84 \text{ US Dollars.}}$

THE LAND

The total area of the built and un-built land is 32.05 x 23.05m = 738.75 M2. The present value of land in Al-Shehr in the commercial area is between 7000 to 8000 Y.Riyals per M2 (54.00 US\$).
 $738.75 \text{ M}^2 \times 54.00 = 39,892.64 \text{ US\$}.$

ESTIMATED VALUE OF THE BUILDING = 93,927.84 US\$

" " " THE LAND = 39,892.64 US\$

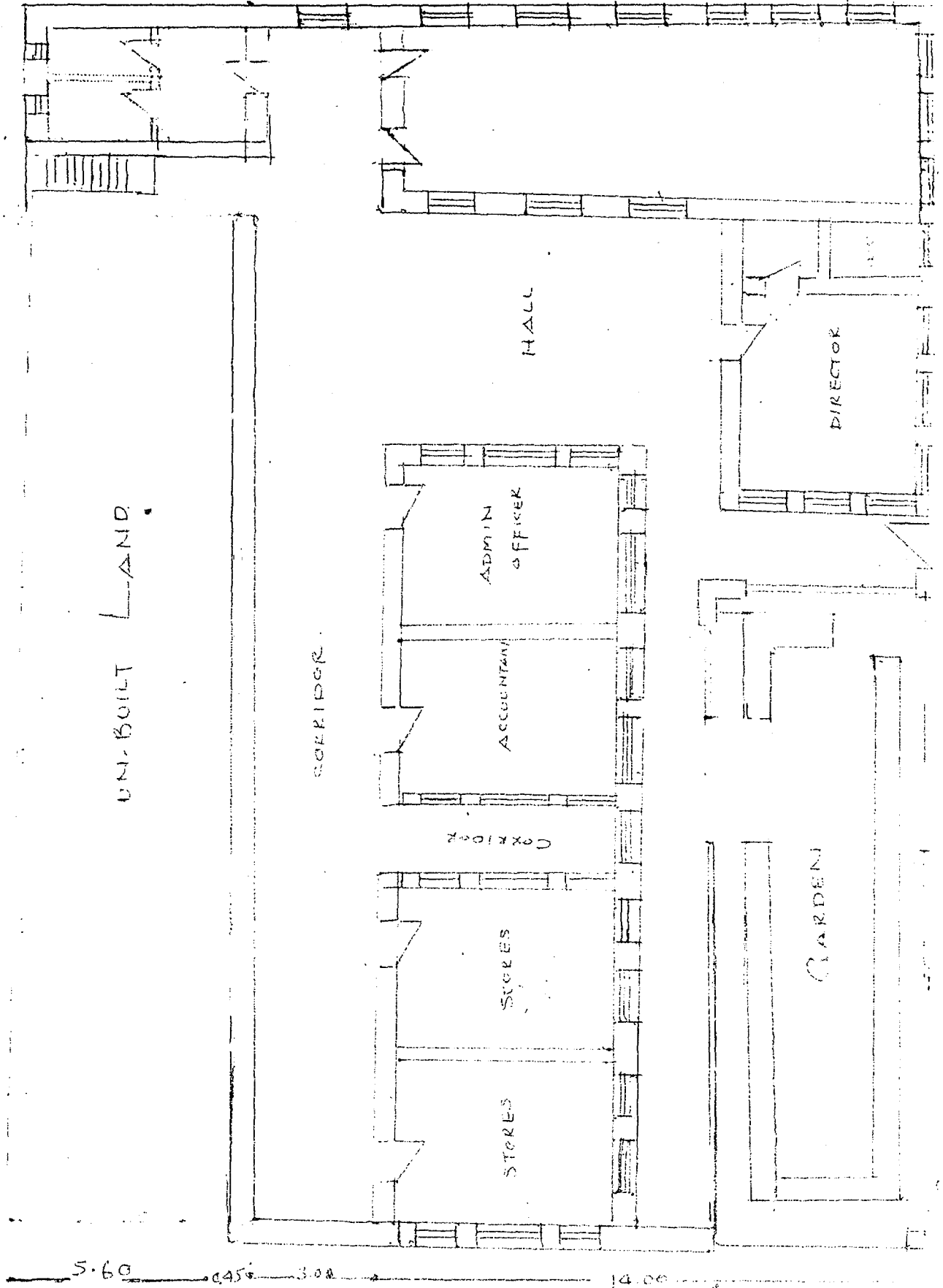
TOTAL 133,820.48 US\$

Prepared by: Taher-Mohamed Ali
 Q. Surveyor

3 March 1998

AL-SHEHR WARE-HOUSE

Public Corporation for Building Materials



Appendix C

Abyan Governorate

- Rused Property.
- Photo of the Property.

VALUATION OF PROPERTY
OF
PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
IN
THE REPUBLIC OF YEMEN

(3) LOCATION OF PROPERTY

The Building is in RUSUD District in Abyan Governorate which is 160 km from Aden city towards the road leading to Dhala and Sanaa but turning eastward from Habilain District. The road from Aden to Al-Askaria is about 139 km asphalted road whereas the road from Al-Askaria to Rusud is 21km a mountaneous and wadi crossings on terrain road which takes about 1.40 hours for crossing 21 km. The Building is situated in the commercial centre of the town of Rusud.

DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The Building is a two storey building 24.70m long and 9.60m wide. The Ground Floor is 4.00m high built of stong walls, ceiling of timber rafters and stone slab pieces. The floor is partly concrete and partly mosaic tiles. The doors and windows are wooden. Internal walls are plastered and painted.

The First floor is 3.00m high. The walls are built of concrete block walls and columns. The roof is of timber rafters covered with corrugated galvanised sheets. The walls are plastered and painted internally and externally. Doors and windows are wooden. Electrical and sanitary system is installed.

VALUATION OF THE PROPERTY

The building is 237.12 m² and the present estimated cost of building in Rusud is approx 250.00 US\$ per M² for the Ground Floor and approx 200.00 US\$ per M² for the First floor.

Ground Floor	237.12 M ² @ 250.00 \$	= 59,280.00
First Floor	237.12 M ² @ 200.00 \$	= 47,424.00
	Total	106,704.00 U.S.\$

It is understood that the building was constructed during 1976 - 1978. The present condition of the building is good.

Depreciation : 20 years @ 2.5% p.a. = 50% of 106,704.00
= 53,352.00 U.S.\$

The present estimated value of the building is 106,704.00 - 53,352.00
= U.S.\$ 53,352.00

L A N D

The present value of land in Rusud is understood to be around 300,000 Yemeni Riyals for a plot of land measuring 20 x 20m so the rate per M² is about 750 Y.Riyals (5.77 US\$)

Therefore the estimated value of the land which is 237.12 M²
= 237.12 M² * 5.77 US\$ = US\$ 1,368.18.

RUSUD BUILDING (Contd)

The total estimated value of the Property is

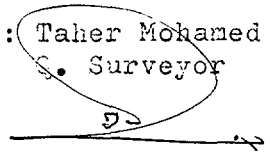
The Building = 53,352.00

The land = 1,368.18

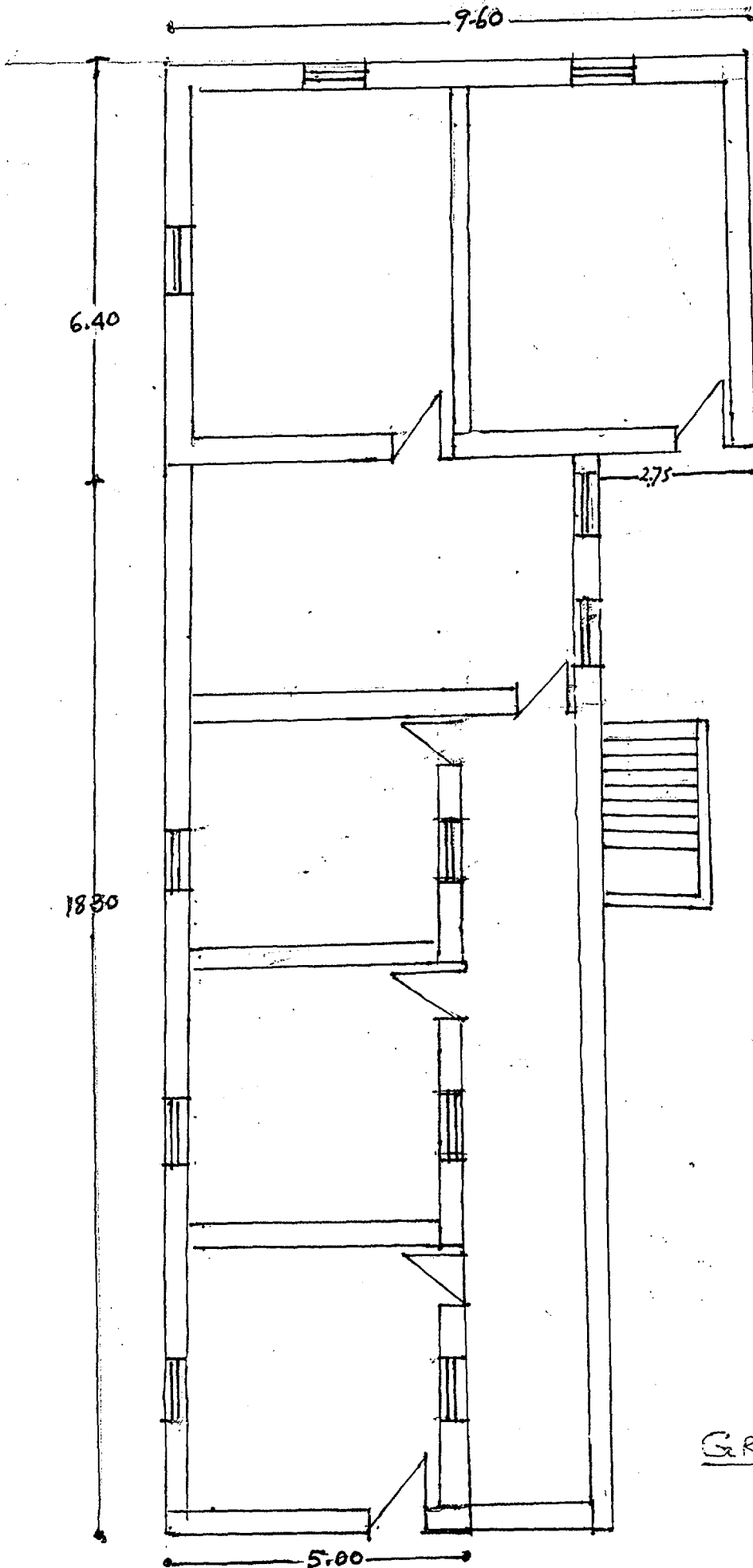
54,720.18 U.S.\$

19 February 1998

Prepared by : Taher Mohamed Ali
S. Surveyor

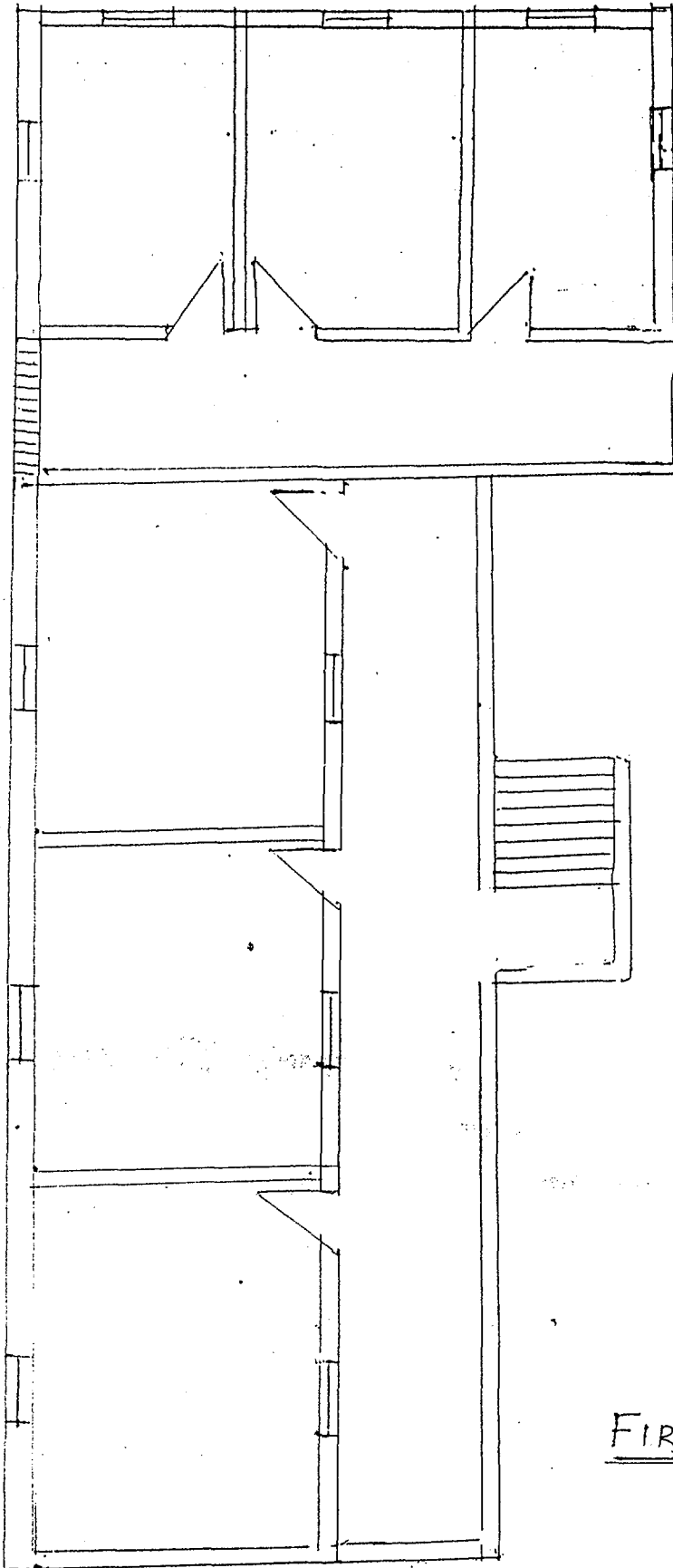
A handwritten signature in Arabic script, which appears to be 'Taher Mohamed Ali', is written over a horizontal line. The signature is enclosed in a hand-drawn oval.

PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
PROPERTY IN RUSUD - ABYAN GOVERNORATE



GROUND FLOOR PLAN

RUSUD - ABYAN GOVERNORATE



FIRST FLOOR PLAN



Rused Property

Appendix D

Abyan Governorate

- Al- Mahfid Warehouse

VALUATION OF PROPERTIES
OF

PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
IN
THE REPUBLIC OF YEMEN

(1) LOCATION OF PROPERTY

In Al-Mahfid District, Abyan Governorate, which is 320 km East of ADEN and half way of the Highway road from Aden to Hadhramout. The property is situated about 400 metres away from the shopping area of Al-Mahfid town.

DESCRIPTION OF PROPERTY

Warehouse for storing and selling building materials comprising of a small office, a small covered store and Compound enclosed by wall of corrugated Zinc sheeting 2.40m high. Built during 1978 - 80.

VALUATION OF THE PROPERTY

- (a) OFFICE BUILDING - A small office building outside the compound wall size 3.40 x 4.70 x 3.20 high built of concrete block walls, concrete floor, timber/concrete roof with one steel door and two small steel windows.
- Present condition is good.
 - Est'd construction cost : 15,98 M2 @ I.S.\$ 175.00 per M2
at present rate = US \$ 2,796.00
 - Depreciation : 18 years x 2.5% p.a = 45% of 2,796.00
= 1,258.00 US\$.
 - Present Estimated value : 2,796.00 - 1,258.00 = 1,538.00 US\$
- (b) COMPCUND WALL - Constructed of timber posts and frame partly clad with Corrugated Zinc sheets and partly with Chainlink wire on concrete plinth with one steel tubular gate 5.00 wide covered with chainlink wire. Total length 114.60 Metres.
- Present condition is fair
 - Est'd construction cost : 114.60 x 2.40m = 275 M2 @ 30.00 US\$
at present rate per M2 = 8,250.00 U.S.\$.
 - Depreciation : 18 years x 5% p.a. = 90% of 8,250.00
= 7,425.00 U.S.\$
 - Present Est'd value : 8,250.00 - 7,425.00 = 825.00 U.S.\$

AL-MAHFID WAREHOUSE (Contd)

(c) STORE = Size 4.00 x 4.00 x 3.00m high built of timber frame clad with corrugated zinc sheets to walls and roof. Concrete floor with one door.

- Present condition is fair
- Est'd construction cost : 16 M2 @ 50.00 US\$ per M2 = 800.00 US\$ at present rate.
- Depreciation : 18 years x 5% p.a. = 90% of 800.00 US\$ = 720.00 US\$
- Present Est'd value : 800.00 - 720.00 = 80.00 U.S.\$

TOTAL ESTIMATED VALUE OF WAREHOUSE = 2,443.00 U.S.\$

L A N D

Area of land on which the Warehouse is built is 820 + 16 = 836 M2

Additional adjoining un-built plot of land reserved for future extension as claimed by the Public Corporation is 32.00 x 32.00m = 1024 M2

Total area of land is 836 + 1024 = 1860 M2.

VALUE OF LAND AT PRESENT MARKET RATE

In view of this land being situated a little far from the commercial shopping centre of the town and after enquiry from estate brokers it is found that a plot of land in this area measuring 20m x 20m is at present sold at around 150,000 Y.Riyals i.e. around 375 Y.R per M2 (2.88 US\$ per M2) at the exchange rate of 150 Y.R = One U.S.Dollar

Therefore the land measuring 1860 M2 @ US\$ 2.88 = 5,356.80 U.S.\$

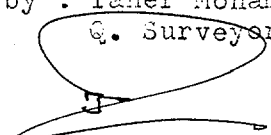
TOTAL EST'D VALUE OF WAREHOUSE = 2,443.00 US\$

" " " " LAND = 5,356.80 US\$

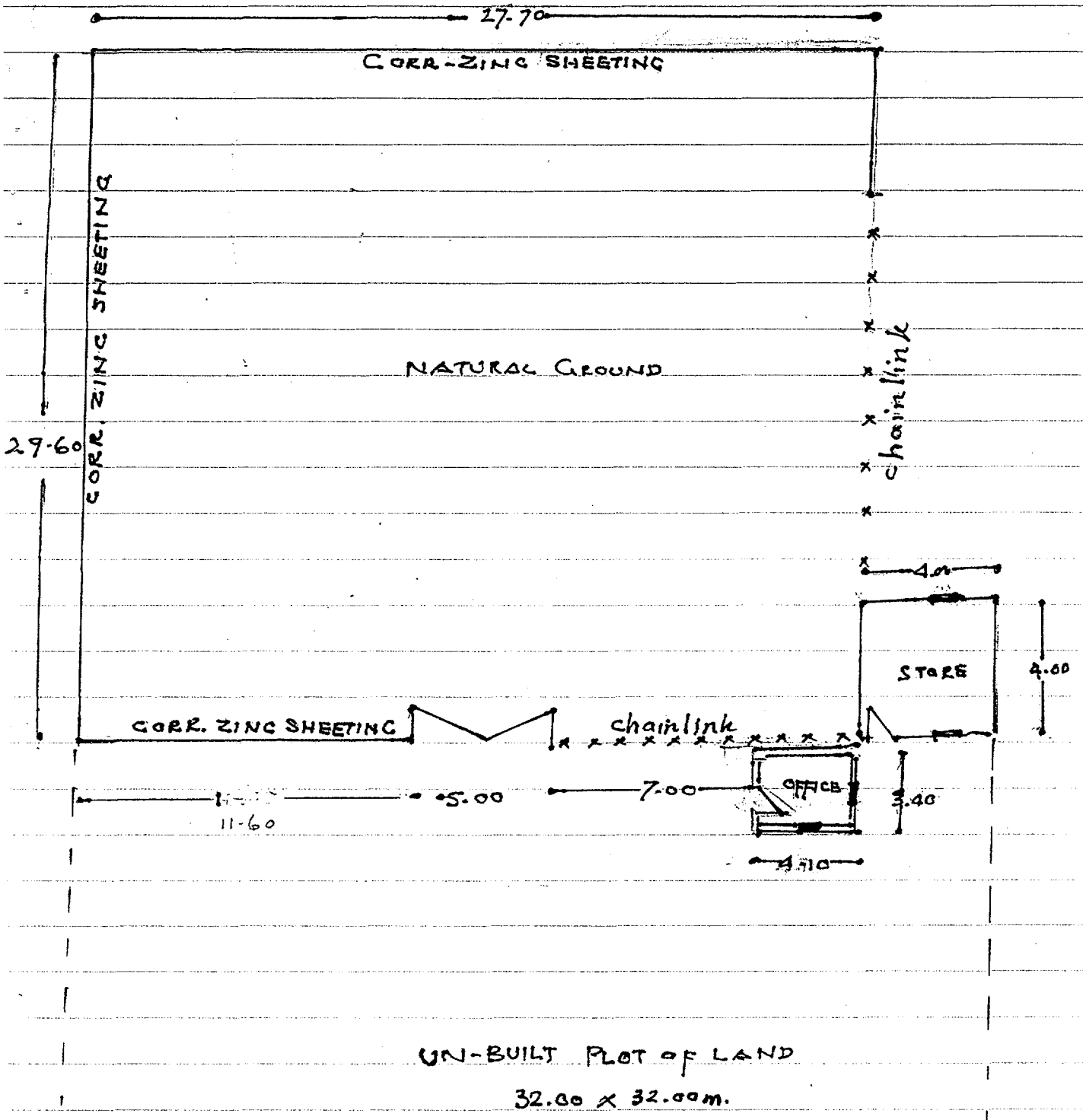
TOTAL = 7,799.80

Date 18 February 1998.

Prepared by : Taher Mohamed Ali
Q. Surveyor



AL-MAHFID WAREHOUSE



OWNERS: PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS.

Appendix E

Abyan Governorate

- Jaar Warehouse.

VALUATION OF PROPERTY
OF
PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
IN
THE REPUBLIC OF YEMEN

(2) LOCATION

Town of GAAR in Abyan Governorate 70 km from ADEN city. the Warehouse is located in the Commercial area of the town.

DESCRIPTION OF PROPERTY

WAREHOUSE consisting of a Compound 55.00 x 52.50m enclosed by wall constructed of timber posts and frame clad with Corrugated Zinc sheeting. Inside the compound, there are three closed wooden store rooms of corrugated zinc sheeting roof and office built of concrete block walls and timber concrete roof and on all sides roof shades are constructed 5.50m wide of timber rafters, purlins and posts and corrugated zinc sheeting roof. Warehouse was built 18 years ago.

Present condition of Warehouse

Office, good

Compound wall and roof shades - poor and partly collapsing.

Construction cost at present rate.

- (a) COMPCUND WALL : 208.00 x 3.00m high = 624 M2 @ US\$ 25.00
per M2 = US\$ 15,600.00
- (b) WOODEN STORES : (2.90 x 5.50) + (2.40 x 5.50) + (5.50 x 5.60)
= 59.95 M2 @ US\$ 60.00 per M2 = 3,597.00 US\$
- (c) OFFICE : 7.50 x 4.00, 5.00m high = 30M2 @ US\$ 175.00 per
M2 = 5,250.00 US\$.
- (d) ROOF SHADED VERANDAHS : 197.00m long x 5.50m wide = 1083.5 M2 @ 25.00
per M2 = 27,087.50 US\$.
- TOTAL COST = 31,534.00 U.S.\$

DEPRECIATION

- (a) Office : 18 yrs x 2.5% p.a. = 45% of 5,250.00 = 2,362.50
- (b) Remaining : 18 yrs x 5% p.a. = 90% of 46,284.50 = 41,656.00
- 44,018.50

PRESENT VALUE OF WAREHOUSE : 31,534.00 - 44,018.50 = 7,515.50 U.S.\$

GAAR WAREHOUSE (Contd)

L A N D

Area of the land is 55.00 x 52.50m = 2,887.50 M2

PRESENT ESTIMATED VALUE OF LAND

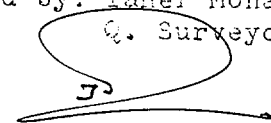
This land being located in the AL RAZEE commercial area of GAAR Town, besides AL-RAZI Hospital and from enquiry of Estate brokers there it is found that a plot of land measuring 15m x 15m (225 M2) is at present sold around 2 to 2.5 million Yemeni Riyals which equals to average 17,300 U.S.\$ i.e. U.S.\$ 77.00 per M2. (exchange rate taken 130 Y.Riyals = One U.S. Dollar).

Therefore the value of the land is estimated to be 2887.50 M2 @ 77.00 US\$ = 222,337.50 U.S.Dollars.

TOTAL ESTIMATED VALUE	(a) Warehouse = 7,515.50
	(b) Land 222,337.50
	<u>229,855.00 U.S.\$.</u>

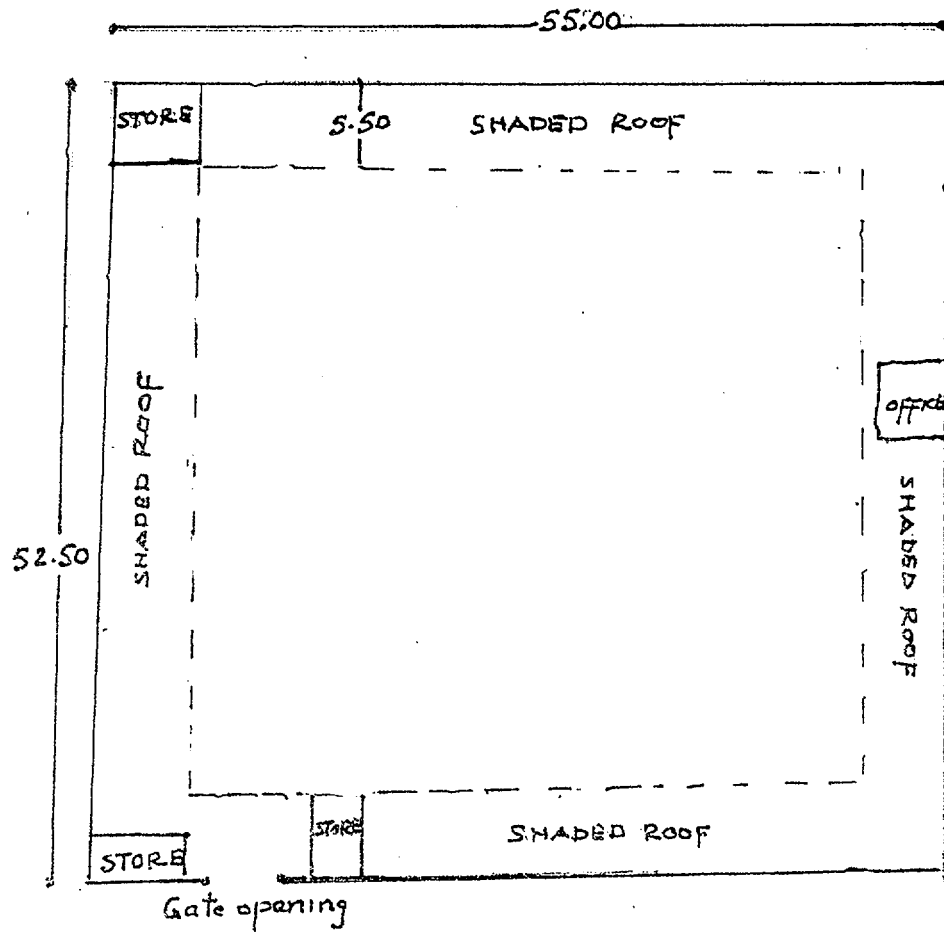
Date 18 February 1998

Prepared by: Taher Mohamed Ali
Q. Surveyor.



WAREHOUSE

GAAR TOWN - ABYAN GOVERNORATE



OWNERS : PUBLIC CORPORATION FOR
BUILDING MATERIALS.

Appendix F

Lahj Governorate

- Al-Houta Property.
- Photo of the Property.

VALUATION OF PROPERTIES
OF
PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
IN
THE REPUBLIC OF YEMEN

(4) LOCATION OF THE PROPERTY

The property is located in the town of AlHauta, Lahej Governorate which is about 22 km from Aden. It is situated on the main road of the Town near Ibn Seena Hospital and the Police station etc.,

DESCRIPTION OF THE PROPERTY

It consists of the following buildings :-

- (a) ADMINISTRATION BUILDING - Size 22.40 x 16.50 with Octagonal entrance hall 4.80m wide. The building consists of Ground and First floor.

The Ground Floor is constructed of Reinforced Concrete Skelton, infilled with concrete blocks. The walls are plastered and painted internally and externally. The floor is of Mosaic tiles and the doors and windows are wooden. The ceiling is of reinforced concrete plastered and painted. Electricity and water system is installed.

The First Floor construction is similar to the Ground floor but the roof is built of timber rafters and partly covered with Corrugated Asbestos sheeting and partly with timber boarding and concrete. Entrance to the First floor is by staircase built externally. Additional room size 4.00 x 4.00m has been constructed on Reinforced Concrete columns outside the building.

- (b) MAIN STORE - is of imported framed steel building (Hangar) overall size 40m x 30m and 6.00m high, in two bays of 15m. The external walls are built of concrete blocks un-plastered and un-painted. The roof is covered with Corrugated galvanised sheets without insulation. The floor is of concrete. Inside the building partitions have been built to accommodate storage of materials, office and toilets and constructed of concrete blocks 2.00m high without ceilings.

A Prayer House size 8.00 x 5.20 exists adjacent to this building which is built of concrete blocks, concrete floor and timber/concrete roof.

- (c) SECONDARY STORES - Store building at the rear of the Administration building is of size 25.20 x 10.80m and 2.80m high constructed of concrete blocks. One third of this building is open to sky whereas the remaining area is built of timber framing covered with Corrugated Galvanised/Asbestos sheets. The floor is concreted. Doors and windows are wooden.

LAHEJ WAREHOUSE (CONTD)

- (d) GUARD ROOM - The Guard Room is 2.20 x 2.90 x 2.80m high built of concrete block walls and concrete roof. The walls are plastered and painted and the floor is of concrete with 1.00 wide concrete path around.
- (e) SERVICE PIT - A Service pit ramp exists in the compound built of reinforced concrete ramps 2.00m wide and 10.70m long.
- (f) Boundary Wall - The Boundary wall is 230m long and 2.00m high constructed of concrete block walls and columns at 4.00m centres on stone foundation. The wall is not plastered or painted internally and externally. The Gate is 6.40m wide of tubular steel frame covered with Chainlink wire.

VALUATION OF THE PROPERTY AT CURRENT CONSTRUCTION RATES

- (a) Administration Building : Ground Floor: 22.40 x 16.50 = 369.60 M2
@ 245.00 \$ per M2 = 90,552.20 US\$
First Floor : (22.40 x 16.50) + (4.00 x 4.00m)
= 385.60 M2 @ 200.00 per M2 = 77,000.00 US\$
Total = 167,552.20 US\$
- (b) Main Store : 40 x 30m = 1200 M2 US\$
37,000.00
Steel framed building @ 40.00 = 48,000.00
30,000.00
Founds, Floor, & erection @ 25.00 = 30,000.00
External walls of concrete blocks 140 x 4.50 = 630M2 @ 12.00 per M2 = 7,560.00
Internal partitions of conc. blocks 137 x 2 = 374M2 @ 12.00 = 4,488.00
90,048.00
- (c) Secondary stores : 25.20 x 10.85 = 273.12 M2 @ 100.00 \$ per M2 = 27,342.00
- (d) Guard Room : 2.20 x 2.90 = 6.38M2 @ 120.00 = 765.60
42.60
Concrete path around 7.10M2 @ 6.00 per M2 = 808.20
- (e) Service Pit : 16 M3 Reinf concrete @ 135.00 = 2,160.00
- (f) Boundary wall : 460 M2 @ 13.00 per M2 = 8,280.00
- (g) Prayer House : 8.00 x 5.20 = 41.60 M2 @ 100.00 = 4,160.00

TOTAL CONSTRUCTION COST OF THE PROPERTY = 300,550.20 USD

LAHEJ WAREHOUSE (CONTD)

PRESENT CONDITION OF THE PROPERTY

The buildings were built around 1975 - 1976.

- (a) Administration Building : The present condition of this building is good and well maintained.
- (b) Main Store : The roof is in bad condition. The external walls and partitions are good.
- (c) The remaining buildings and Boundary wall. : Good.

DEPRECIATION

Administration Building and Guard Room. : Depreciation @ 2.5% p.a. = 22 years @ 2.5% = 55% of (167552.00 + 808.00)
168,360.00 = 92,596.00 US\$

The remaining buildings and Boundary wall. : Depreciation @ 3.5% p.a. 22 years @ 3.5 = 77% of (90048 + 27542 + 2160 + 8280 + 4160) 131,990.00 = 101,652.30 US\$

Total depreciation = 194,228.30 US\$

TOTAL ESTIMATED PRESENT VALUE OF THE PROPERTY
= 300,350.20 less 194,228.30 = 106,121.90 US\$

THE LAND

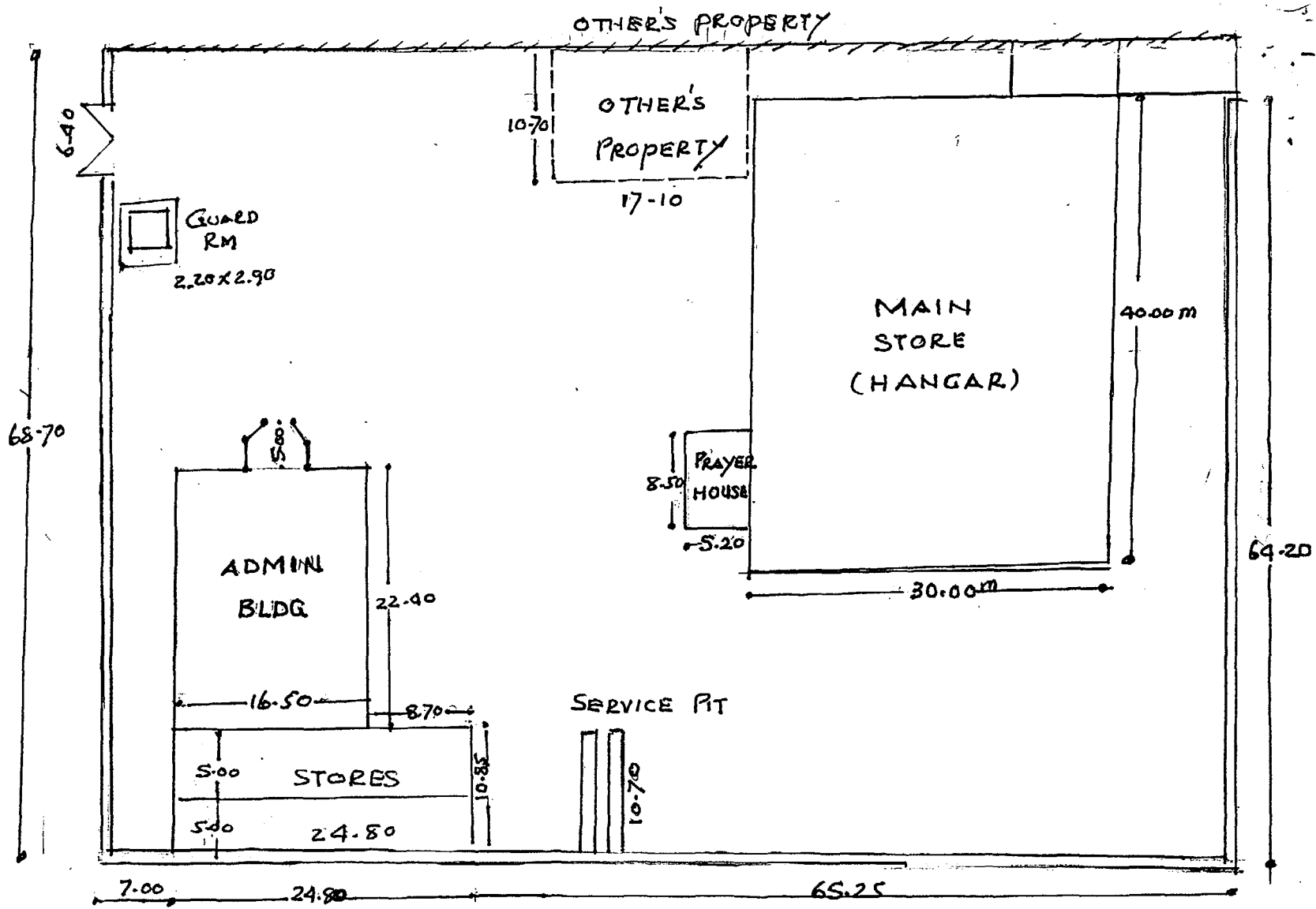
The property and land is located at the main entrance road of the town of Al-Hauta and on enquiry from Estate Brokers and others in Al-Hauta town, it is found that a plot of land measuring 10m x 12m (120 M2) is sold around 300,000 Y.Riyals i.e. 2500 Y.Riyals per M2 = 19.23 US\$ per M2 (exchange rate taken 1 US\$ is, 130 Y.Riyals)

Therefore the plot of land which is 68.70 X 97.00 less 17.10 x 10.70 = 6,480.93 M2 say @ 19,00 US\$ per M2 = 123,138.00 US\$

					US\$
TOTAL PRESENT VALUE OF THE PROPERTY	=	106,121.90			
" " " " " LAND	=	<u>123,138.00</u>			
TOTAL	=	229,259.90			

24.2. 1998.

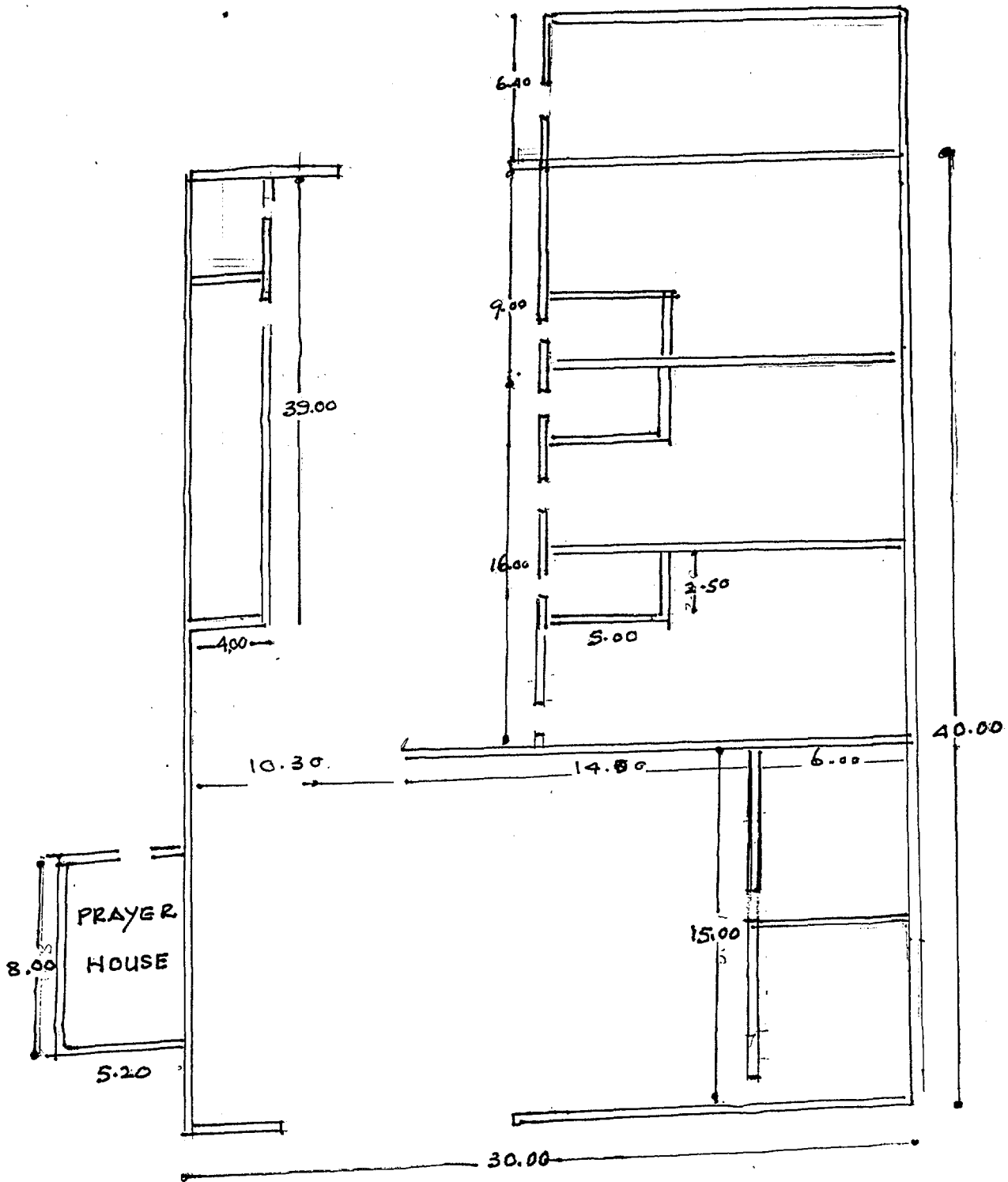
Prepared by : Taher Mohamed Ali
Q. Surveyor *



LAHEJ GOVERNORATE
AL-HAUTA TOWN

PROPERTY: PUBLIC CORP
 FOR BLDG MAT

LAYOUT PLAN



LAHEJ

MAIN STORE (HANGAR)

2 bays of 15.00m each 40m long framed steel hangar external walls built of concrete blocks walls full height. Roof of steel trusses and purlins covered with corrugated galvanised sheeting. Hangar is without external doors. Height 6.00m. Floor is of concrete. Electrical lights fixed internally.

Internal partition walls are all 2.00m high built of hollow concrete blocks, un-plaster doors, timber framed and ledged.

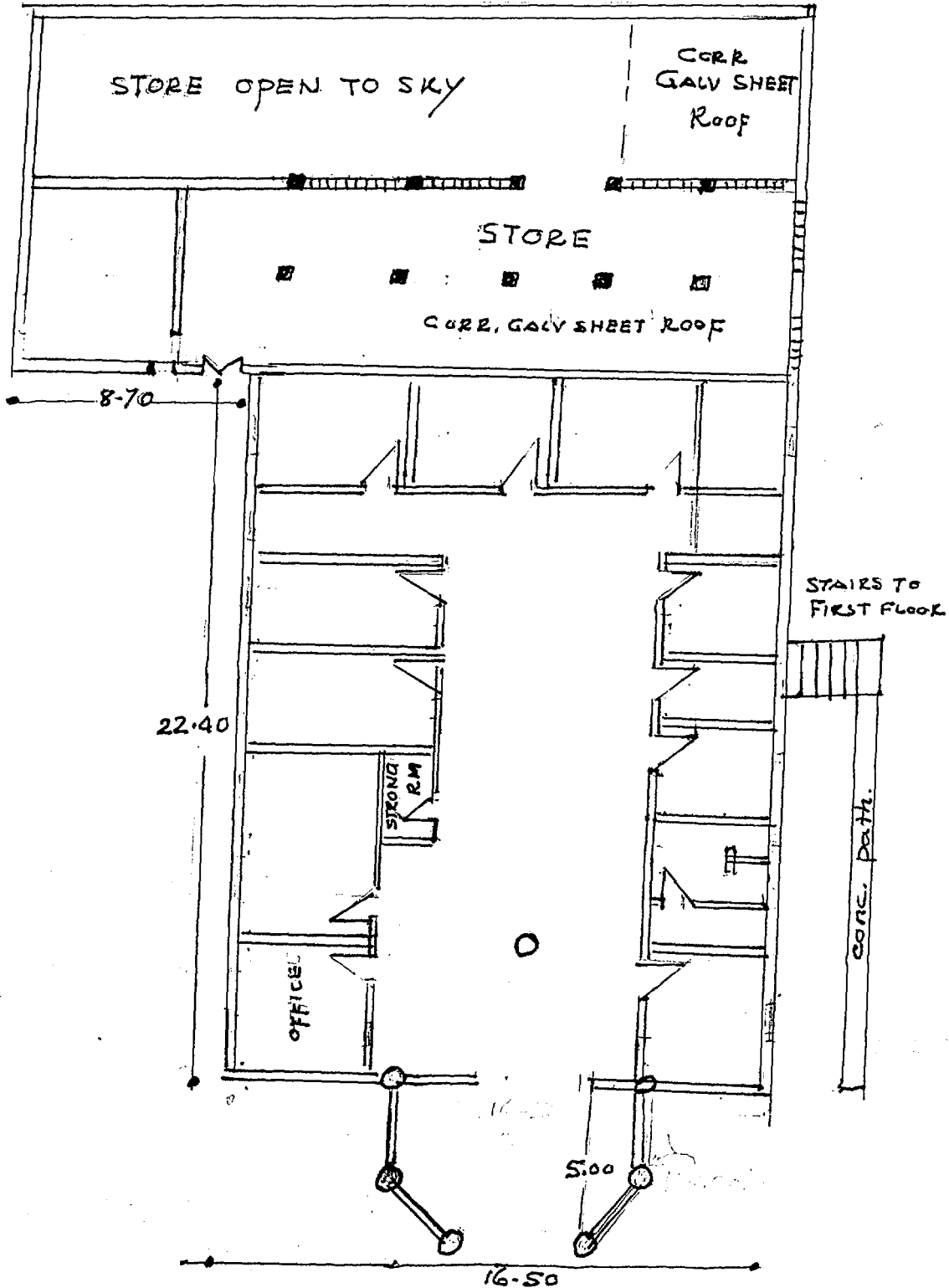
PRAYER HOUSE is built of concrete block walls, tiled floor and corr. galvanised sheeted roof.

ADMIN BUILDING

EXTL WALLS - R.C. Columns infilled with conc. blocks
 INTL WALLS - HOLLOW CONC. BLOCKS - PLASTERED & PAINTED
 FLOOR - MOSAIC TILES
 DOORS AND WINDOWS - TIMBER - WINDOWS HAVE SECURITY BARS.
 ROOF SLAB - REINFORCED CONC. BEAMS & SLAB.
 ELECTRICAL & PLUMBING SERVICES INSTALLED.

STORES

EXT & INTL WALLS - HOLLOW CONC. BLOCKS - UNPLASTERED
 FLOOR - CONCRETE
 ROOF - PARTLY CORR. GALV. SHEETS.

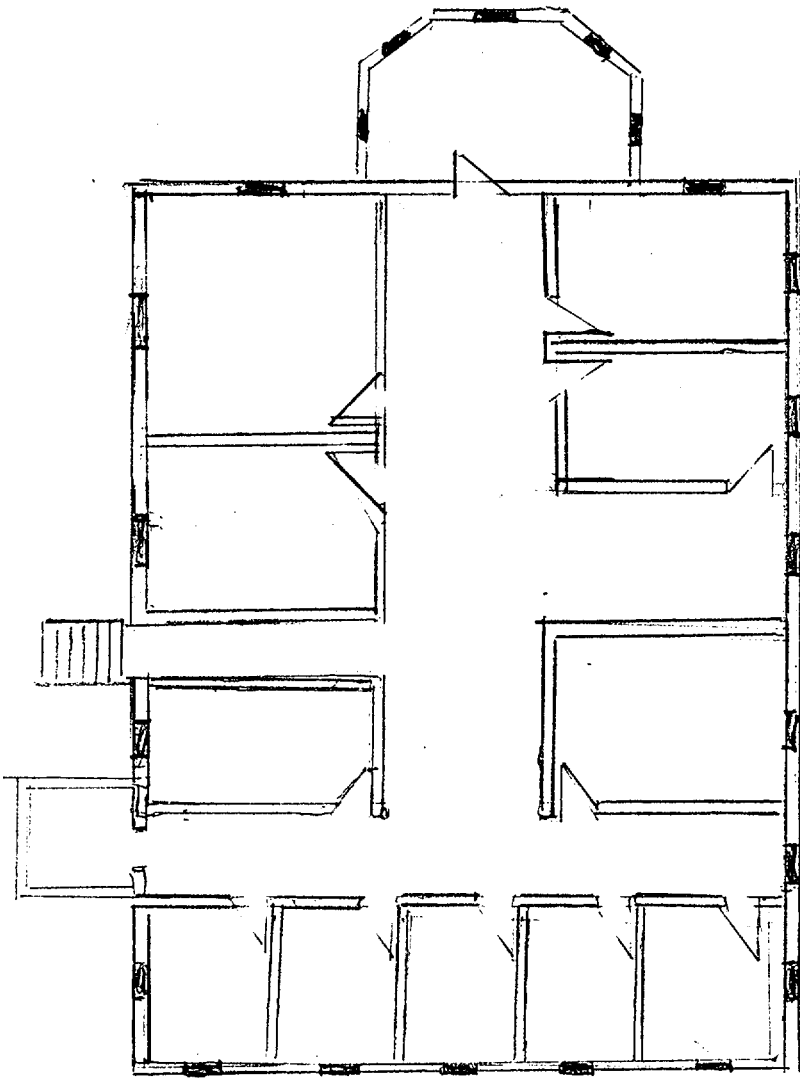


LAHEJ.

ADMINISTRATION BUILDING
 GROUND FLOOR

OWNER
 PUBLIC CORPORATION
 FOR BUILDING MATERIALS

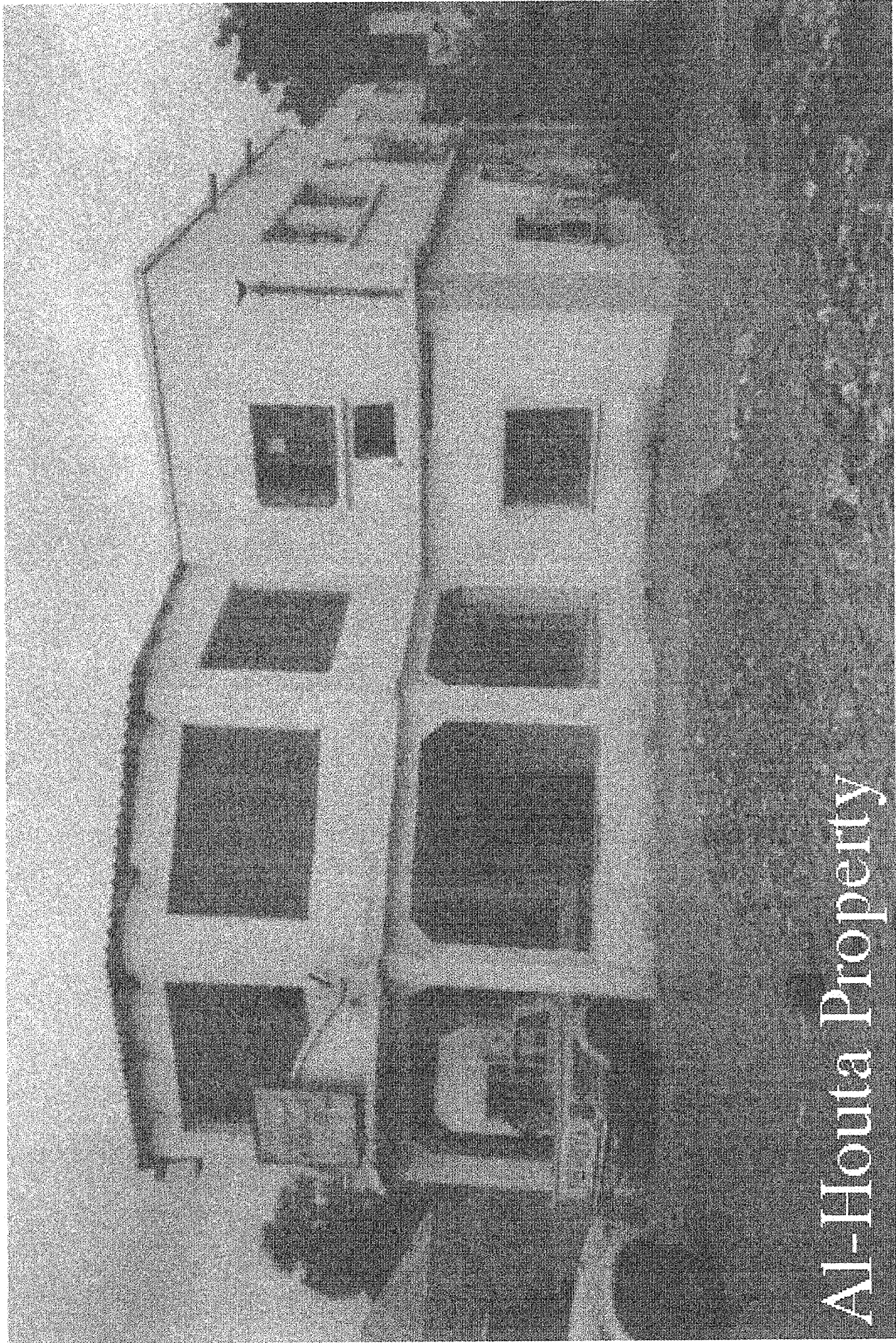
16.5
7.5
9



FIRST FLOOR PLAN

ADMINISTRATION BUILDING

LAHEJ



Al-Houta Property

Appendix G

Shabwa Governorate

- The Administration Property.
- Photo.

**Valuation of properties
Of
Public Corporation for Building Materials
In
Ataq, Shabwa Governorate**

Location of Property:

The properties which consist of one administration building and two warehouses are located in Ataq, capital town of Shabwa Governorate. They are located near the airport and facing the commercial area of the town. Ataq is about 450km from Aden and nearly halfway to Hadramout.

Description of the properties:

a) Administrative Building:

Size 43.0m x 14.0m and 3.40m high constructed of stone walls 40cm thick with reinforced concrete beams and slabs. The doors and windows are constructed of good wood. The floors are laid with mosaic tiles. The interior room walls of the director's office is panelled with timber plywood faced decoration. At the entrance there is a guard room and entrance passage to the building. Flower beds surrounded with steel fencing 1.00m high is constructed at the entrance of the building. Electrical, plumbing and sewerage system exists.

b) Warehouse for Building Materials:

Size 30m x 50m x 6.40m high. It is constructed of reinforced concrete foundations, columns, beams and slabs. There are 44 columns, 6m high and 4 Nos 3m high for steel gates. The external walls are 60cm high from the ground level as plinth and are infilled between the columns with concrete blocks plastered and painted. Internal partitions 7.5m wide are constructed on both sides to store the building materials with 10 Nos high level windows externally and 8 Nos 4m x 3m wooden gates internally to both stores. The court yard is open to sky and concreted. The roofs of the store rooms are 12cm thick reinforced concrete with d.p.c. and concrete screed over. The floors are 20cm thick hard core, d.p.c. and 20cm thick reinforced concrete bed with 5cm screed over.

Valuation of the properties:

a) Construction cost at present construction cost:

Administration Building: The built area is 43m x 14m = 602m² @ 230.00 US\$/ m² = 138,460.00 US\$. The guard room = 3.20 x 3.20 =

10.24 @ 150.00 US\$ = 1,536.00 US\$. The garden flower beds and fence is approx. 500 US\$. Total 140,496.00 US\$.

Warehouse : Two sides of store covered building each 50m x 7.5m x 2 = 750 m² @ 250.00 US\$ = 187,500.00 US\$. The court yard is 50 x 15m = 750 m² @ 30.00 US\$ = 22,500.00 US\$. The court yard walls and gates are approx. 1250 US\$. Total 211,250.00 US\$.

b) Depreciation:

Administration Building constructed in 1985 is in a good condition depreciation 13 years @ 2.5% = 32.5% of 140,496.00 = 45,648.00 US\$. Warehouse constructed in 1986/87 is in a good condition depreciation 11 years @ 2.5% = 27.5% of 211,250.00 = 58,093.75 US\$.

Present estimated values of the buildings:

	Construction cost	Depreciation	Net Cost
a) Administration Building	140,496.00	45,648.00	94,848.00
b) Warehouse	211,250.00	58,093.75	153,156.25
		Total US\$	<u>248,004.25</u>

15 March 1998.

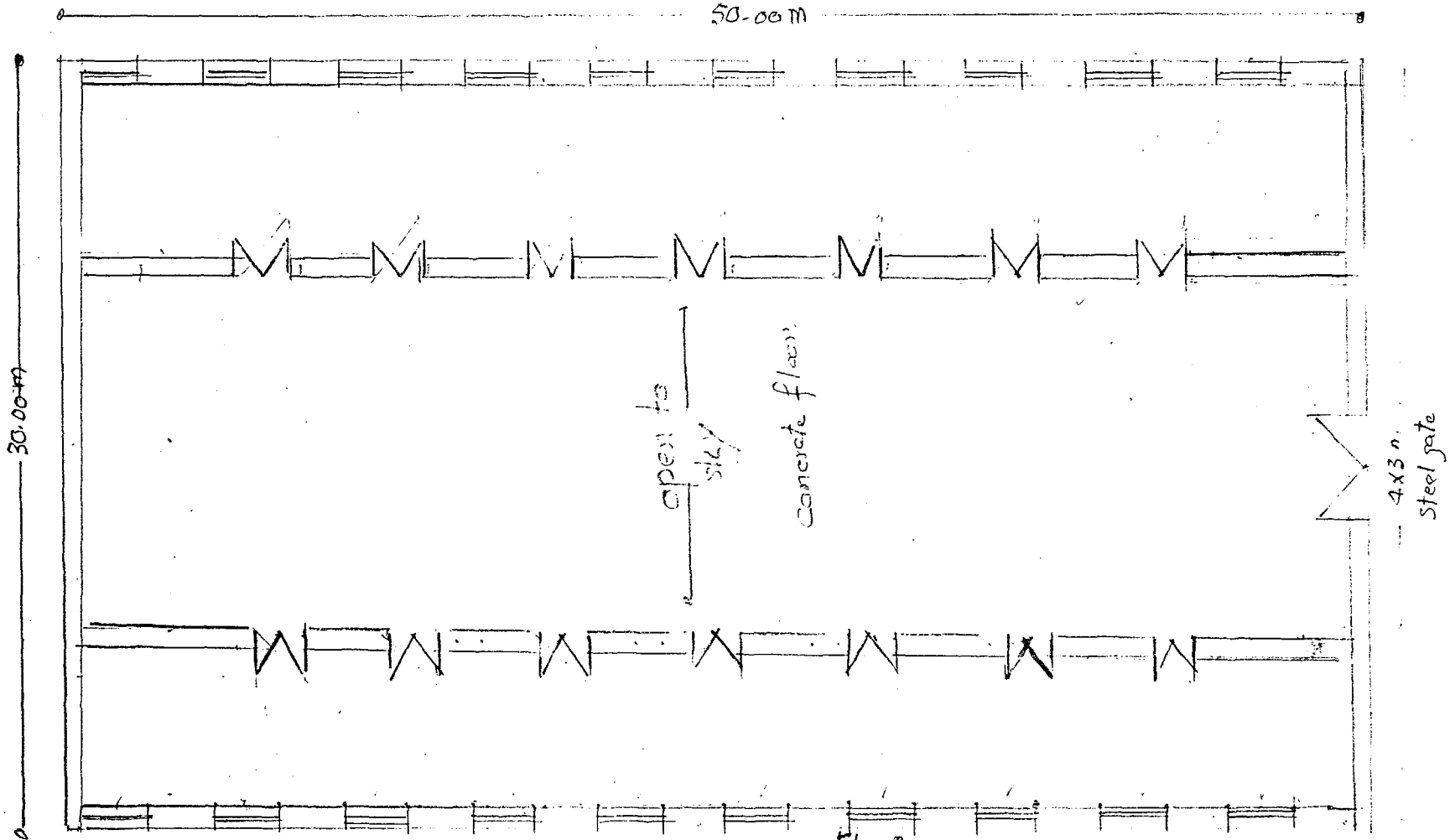
Prepared by: Taher Mohamed Ali.

Q.Surveoyr

PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS

WARE-HOUSE; ATAQ

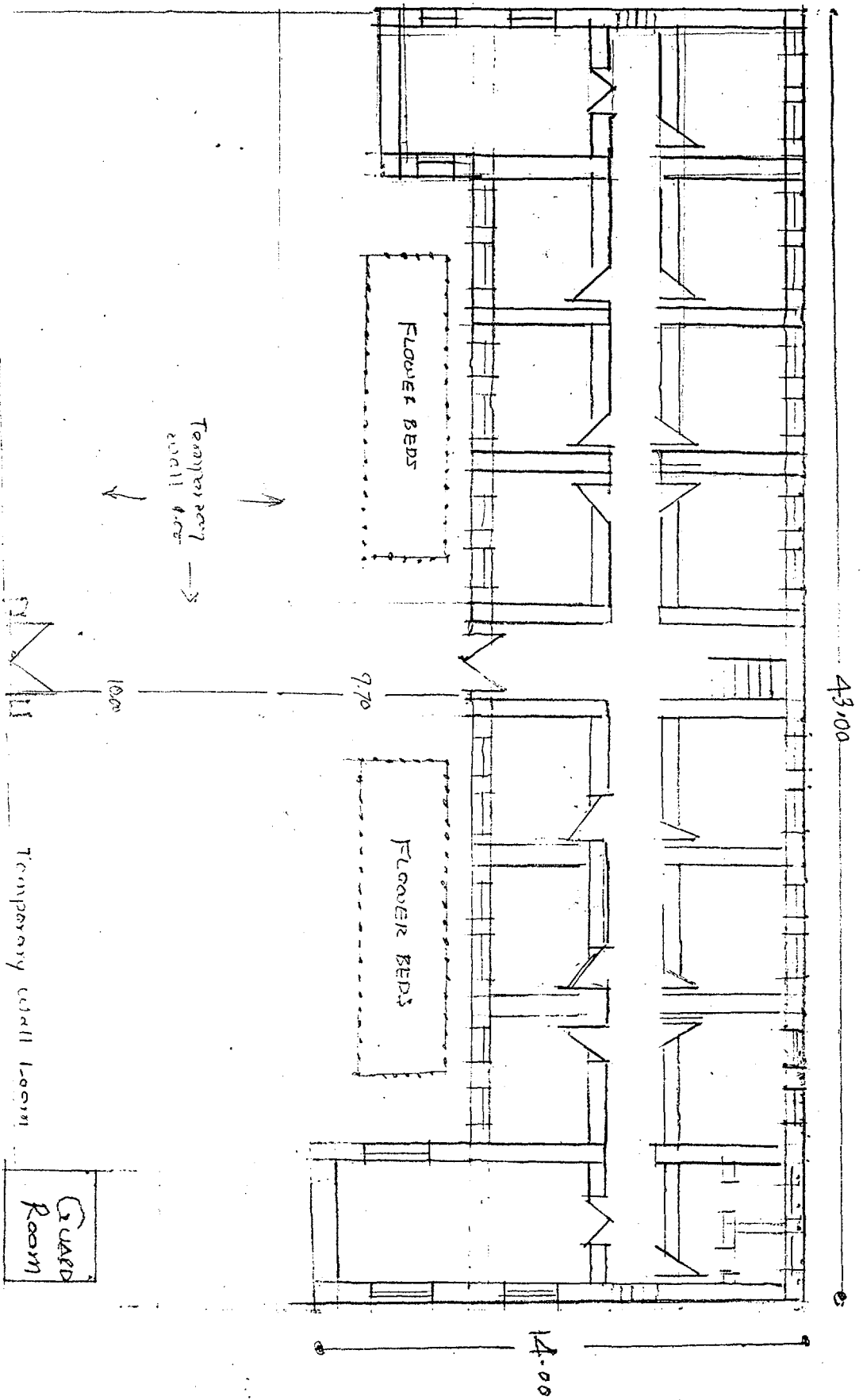
SHABWA GOVERNORATE



6.00m high R.C. columns @ 7.50m c/c.
INFILLED WITH 20cm hollow Conc. blocks
2.50x1.00 HIGH LEVEL WINDOWS
4.00x3.00 DOUBLE LEAF DOORS

Floor
15cm Hardcore, 5cm sand
D.P.C., 20cm R.C. concrete base
5cm screed MASONRY PLINTH 60cm HIGH

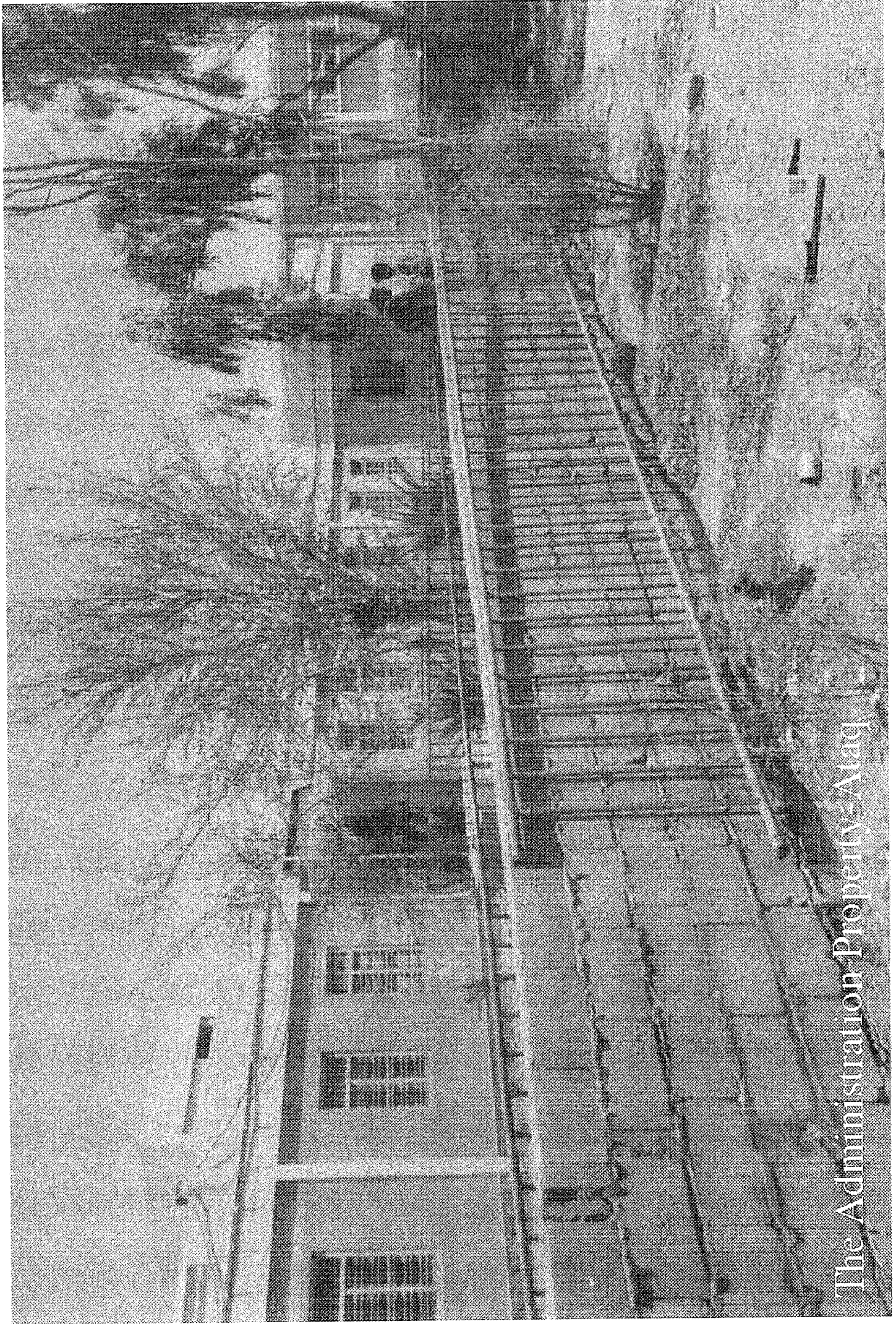
Roof
12cm R.C. CONCRETE
D.P.C.
CONCRETE SCREED



PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS

ADMINISTRATIVE BUILDING IN

ATARA - SHARWA GOVERNORATE



The Administration Property-Ataq

Appendix H

This Appendix is devoted to the assets that we were not allowed to value. We put every effort to get access to them including contacting the privatisation advisor of UNIDO, the Ministry of Trade and Supply and the Head Office of the Corporation in Aden. The deputy Minister of the Ministry of Trade and Supply suggested that these assets are not to be included in the body of the valuation report as they need a period of time before the dispute over these assets is sorted. The following is the documentation available on each of them:

1-Hadramout Governorate:

a) Warehouse in Joal Mesha:

This warehouse consists of three rooms and offices. In October 1994, the Army moved in the warehouse.

It is located in Joal Mesha and just about 20m to the south of the cement store property mentioned in section 1.3.1.

The Corporation has deed no. 5559 dated 3/9/1989 from the Ministry of Construction and Housing-Hadramout Governorate (H.G.). the deed's title is "Document to Benefit Permanently of Piece of Land for Building Personal House". This deed is in the name of the Corporation.

The land as stated in the deed is of irregular shape and its total area is 75,425 ft², i.e. 7007m² (75,425 ft² x 0.0929 = 7007m²).

The effective date of the deed started on 2/7/1989. The boundaries of the land as stated in the deed are:

West: The workshop of Roads Authority.

East: State land.

North: State land and the motorway to Al-Riyan International Airport.

South: The workshop of Roads Authority.

The Corporation built three rooms, offices and a boundary wall.

Since the Army moved into the warehouse on October 1994, the Corporation made several attempts to get it back. Some of these attempts are:

1- A letter from the manager of the Corporation in H.G. to the Commander of the Army (C.A.) in H.G. dated 26/10/1994.

2- A letter from the manager of the Corporation in H.G. to the C.A. in H.G. dated 21/5/1995.

3- A letter from the manager of the Corporation in H.G. to the Governor of H.G. dated 20/12/1995. Copies of this letter were sent to the Corporation's Head Office, the Manager of the State

Supreme Audit Institution in H.G., and the Manager of the Office in the Ministry of Finance in H.G.

- 4- A letter from the Chairman of the Board of Directors of the Corporation in the Head Office in Aden to the Manager of the Corporation in H.G. dated 8/1/1996, asking him to carry on his attempts to get the warehouse back. Copies of this letter were sent to several governmental bodies in H.G. including the Governor.
- 5- A letter jointly signed by the Manager of Economical section at the Governorate Office and the Manager of the Governor Office in H.G. was sent to C.A. dated 20/1/1996.
- 6- A letter from the Manager of the Corporation in H.G. to the C.A. dated 28/4/1997.
- 7- A letter from the Manager of the Corporation in H.G. to the C.A. dated 28/2/1998.

We understood the letter dated 28/2/1998 was the last attempt and the Corporation informed us that it has not received any response to its letters. The Army is still in the warehouse.

b) Warehouse in Sayoon:

The warehouse consists of a small guard room on an area of land 200m long and 130m wide surrounded by a fence made of steel.

The warehouse is to the north of Sayoon City in an area known as Mariama and about 500m from the motorway that connects Sayoon City to Tareem City.

The Corporation has deed no. 77/5/7/85MS, dated 13/4/1985. The title of the deed "Document of Renting Piece of Land for Building Warehouse for the Public Corporation for Building Materials in Sayoon".

The period of the lease is 50 years started on 13/4/1985. The yearly rent of the land is \$78.

The Corporation has the right to renew the lease at the end of its period for a suitable rent amount according to time and place.

One of the locals claims ownership over the land and destroyed its fence. The case is in Public Money Court in Sayoon.

However the Corporation took the following steps to abolish the claim of ownership of the land:

- 1- The Corporation's manager in Sayoon sent a letter on 2/7/1997 to the Police Station in Sayoon including that Mr. Khair Alla Saeed Mabrook destroyed the fence, cut off the electricity from the warehouse and smashed the windows of the guard room.
- 2- On 8/7/1997, the Corporation's manager in Sayoon sent a letter to the Prosecutor's Office of First Instance in Sayoon indicating that the Corporation owned the land by deed no. 77/5/7/1985 dated

13/4/1985 and requested the Prosecution to take the appropriate actions.

3- In a letter dated 22/7/1997, the Corporation's manager in Sayoon requested the Sub-governor of H.G. for Al-Wadi and Al-Sahara's provinces affairs to protect the land of the Corporation in Mariama area near Sayoon. A copy of this letter was sent to the Public Prosecutor in Sayoon.

4- In a letter dated 26/7/1997, the Sub-governor of H.G. for Al-Wadi and Al-Sahara's provinces requested the Public Prosecutor in Sayoon to take legal action and protect the land of the Corporation.

5- In a letter dated 19/8/1997, the Public Prosecutor in Sayoon transferred the case file to the Public Prosecutor for Public Ownership on grounds of specialization. A copy of this letter was sent to Prosecutor of Appeal in Sayoon.

This case is listed for 15/7/1998 judgement.

c) Motor Vehicles:

There are three motor vehicles parked in the warehouse in Joal Mesha and were taken by the Army, and are still with them. These motor vehicles are:

1- Fiat Truck, year made 1976, plate no. 8301 Hadramout.

2- Pick Up, Toyota.

3- Lada, year made 1982, Frame no. 739482, Engine no. 6145076.

2-Abyan Governorate:

a) Amoodia Property:

According to an agreement between the Corporation and the local office of Local Public Council dated 1/8/1988, the ownership of the following warehouses and buildings located in Amoodia were transferred to the Corporation:

i) Two warehouses made of concrete blocks.

ii) Boundary wall with its courtyard.

iii) Offices of public services.

iv) Shed with courtyard behind offices of public services.

We came across handwriting agreement signed by the owner of the land and the manager of the Corporation in Abyan dated 26/11/1994 giving the owner of the land Mohammed Mohammed Banafa the option to buy the buildings from the Corporation or sell the land to the Corporation.

We also came across a report of a committee consisting of representatives from four bodies as below:

i) Representative of Abyan Governor.

- ii) Two representatives from the Corporation Head Office in Aden.
- iii) Representative from Abyan branch of the Corporation.
- iv) Representative from the Supreme Audit Institution-Abyan branch.

This Committee was appointed by the Governor of Abyan Governorate to count the assets of the Corporation in Abyan. The Committee indicated that the property was returned to their owner Banafa. The report dated 12/9/1997 signed by the representatives of all bodies mentioned above.

b) Ahwar Property:

In the report by the representatives of the four bodies to the Governor of Abyan dated 12/9/1997, the Committee indicated that this property returned to its owner.

c) Rused Warehouse:

There is a letter dated 3/5/1995 from the manager of Abyan branch to the general manager of the office of the Ministry of Housing and Urban Planning in Abyan requested deed for several properties including Rused warehouse.

In a report prepared by the supervisor of building materials in Abyan province dated 23/8/1993, the supervisor indicated that he managed to obtain deed for the warehouse. However, the Corporation did not provide us by any document regarding the ownership of this warehouse.

- d) **Toyota Hilux**, Double Cabin, year made 1990 is kept in the personal custody of the previous manager of the Corporation in Abyan.
- e) Some of the employees told us that they are withholding some of the assets such as photocopying machines, calculators and furniture.

3- Shabwa Governorate:

a) Warehouse no.1 rented to Yemen Economical Corporation.

The Corporation has a deed no. 24 dated 2/6/1994. The total area of the land as specified in the deed 2064m². the boundaries of the land are:

North: Sub-street and 26m distance.

South: Sub-street and the Home Trade Company.

East: Main street and 22m prohibited area.

West: Main street and 20m prohibited area.

The Yemeni Economical Corporation (MECO), which has rent agreement dated 1/6/1994, did not allow us to value this property.

b) Land next to Ataq Airport:

The Corporation has deed no. 25 dated 2/6/1994. The total area of the land 25,389m². the boundaries of the land are:

North: The boundary of the wall of the Airport.

South: The warehouse of the Water and Electricity Board.

East: Land of Airport.

West: Public plot of land to the motorway.

The Corporation did not allow us to value this land on grounds that this land considered part of the Airport land.

We were informed that this land is to be added to the land of the Airport.

c) Employees apartments:

The Corporation built three apartments for its employees. The contractor was the Local Building Corporation by an agreement dated August, 1984. One of the three apartments was bought by one of the employees at net historical cost in 1993. The Corporation did not allow us to approach these apartments.

d) Furniture and office equipment including fax 309 and 9 calculators. We were told that they were in the apartments above.

e) TADANO Crane: during the period of valuation, the Corporation informed us the crane was in a remote for repairing and there are no supporting documents. We understood it was sold.



22008
(2 of 2)

تقييم أصول

المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء

في

محافظات حضرموت و أبين و لحج و شبوة.

التقرير النهائي

عقد رقم 98/006P مع UNIDO - فيينا
مشروع رقم DP/YEM/95/003

تقييم أصول
المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء
في
محافظة حضرموت و أبين و لحج و شبوة.

إعداد: الرعيني و شريم
محاسبون قانونيون و مستشارون

الجمهورية اليمنية

إبريل ، 1998

الخلاصة:

الهدف من هذا التقرير هو تحديد السعر التحفظي للأراضي والمباني ووسائل النقل والمعدات المكتبية والأثاث المخزون للمؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في محافظة حضرموت وابين ولحج، يبلغ إجمالي قيمة أصول المؤسسة في محافظة حضرموت 1,970,079 دولار تمثل الأراضي 1,306,160 دولار من هذا المبلغ والمباني 566,389 دولار ووسائل النقل 87,000 دولار والمعدات المكتبية 7,980 دولار والأثاث 2,100 دولار والأصول الأخرى 450 دولار.

في محافظة أبين بلغ إجمالي الأصول 185,239 دولار منها 116,050 دولار أراضي 42,679 دولار مباني ، 26,000 دولار وسائل النقل ، 100 دولار معدات مكتبية ، 410 دولار أثاث، بلغ إجمالي قيمة الأصول في محافظة لحج 195,444 دولار. تمثل الأراضي 97,215 دولار من إجمالي الأصول في لحج والمباني 75,659 دولار ووسائل النقل 18,000 دولار والمعدات المكتبية 2,230 دولار والأثاث 1,790 دولار و أصول أخرى تم تقييمها ببلغ 550 دولار.

في محافظة شبوه بلغ إجمالي قيمة الأصول 284,690 دولار منه 54,060 دولار قيمة أراضي، 199,375 دولار مباني 28,500 دولار وسائل نقل، 1,760 دولار معدات مكتبية، 995 دولار أثاث، وبذلك يصبح إجمالي قيمة السعر التحفظي لكافة أنواع الأصول التي تملكها المؤسسة في المحافظات الأربع 2,635,452 دولار، والمؤسسة في المحافظات الأربع متوقفة عن التشغيل ولا تقوم بأي من أنشطتها التجارية ولا يوجد مخزن كما في 1997/12/31 والموجود هو مباني ويدخلها بعض الأصول.

المحتويات

الصفحة	الموضوع	القسم
I II IV V	الخلاصة المحتويات محتويات الجدول المقدمة	
1	محافظة حضر موت	1
1	المقدمة	1-1
1	مواقع الأصول	2-1
1	تقييم الأراضي والمباني	3-1
1	ملخص بقيمة الأراضي والمباني	0-3-1
2	عقار مخزن الأسمت	1-3-1
5	عقار الإدارة	2-3-1
7	عقار الشحر	3-3-1
9	مستودع حريضة	4-3-1
10	مستودع القطن	5-3-1
11	تقييم وسائل النقل	4-1
12	الملكية القانونية	1-4-1
12	طريقة التقييم	2-4-1
12	تقييم المعدات المكتبية	5-1
14	تقييم الأثاث والتجهيزات	6-1
15	تقييم أصول أخرى	7-1
15	تقييم المخزون	8-1
16	محافظة أبين	2
16	المقدمة	1-2
16	تقييم الأراضي والمباني	2-2
16	عقار رصد	1-2-2
18	مستودع المحفد	2-2-2
19	مستودع جعار	3-2-2
20	تقييم وسائل النقل	3-2
21	تقييم المعدات المكتبية	4-2

21	تقييم الأثاث والتجهيزات	5-2	
21	تقييم المخزون	6-2	
22	محافظة لحج		3
22	المقدمة	1-3	
22	تقييم عقار الحوطة	2-3	
26	تقييم وسائل النقل	3-3	
27	تقييم المعدات المكتبية	4-3	
28	تقييم الأثاث والتجهيزات	5-3	
28	أصول أخرى	6-3	
28	المخزون	7-3	
29	محافظة شبوة		4
29	المقدمة	1-4	
29	تقييم الأراضي والمباني	2-4	
29	عقار الإدارة	1-2-4	
30	عقار المستودع	2-2-4	
31	تقييم وسائل النقل	3-4	
32	تقييم المعدات المكتبية	4-4	
33	تقييم الأثاث والتجهيزات	5-4	
34	تقييم المخزون	6-4	
35	الخاتمة		5
	الملاحق ، من أ - ح		6

الجدول

رقم الجدول	اسم الجدول	الصفحة
1	ملخص الأراضي والمباني في حضرموت.	1
2	وسائل النقل في حضرموت.	11
3	المعدات المكتبية في حضرموت.	13
4	الأثاث والتجهيزات في حضرموت.	14
5	ملخص الأراضي والمباني في ابين.	16
6	وسائل النقل في ابين.	20
7	الأثاث والتجهيزات في ابين.	21
8	وسائل النقل في لحج.	26
9	المعدات المكتبية في لحج.	27
10	الأثاث والتجهيزات في لحج.	28
11	وسائل النقل في شبوه.	32
12	المعدات المكتبية في شبوه.	32
13	الأثاث والتجهيزات في شبوه.	33

المقدمة

يعتبر التقييم أحد المكونات المهمة في أي عملية خصخصة لمشاريع مملوكة للدولة. كجزء من مشروع برنامج دعم الخصخصة في الجمهورية اليمنية قامت شركتنا بالتوقيع على عقد مع VIENNA – UNIDO من أجل تقييم أصول المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في محافظات حضرموت ، أبين ، لحج ، شبوه.

الهدف العاجل من هذا التقرير هو تقييم الأراضي ، والمباني ، ووسائل النقل والأثاث والتجهيزات والمخزون المملوك للمؤسسة في كل محافظة من المحافظات المذكورة أعلاه كما في 1997/12/31م. من أجل تحديد أقل الأسعار التي عندها يمكن للحكومة التخلص من هذه الأصول إلى مستثمرين من القطاع الخاص، وبعبارة أخرى وضع أقل قيم عنها يمكن التخلص من هذه الأصول إذا عرضت في سوق معقولة، بما إن الهدف الرئيسي هو تحديد سعر عادل للخصخصة ، مع الافتراض إن حكومة الجمهورية اليمنية قد تستخدم هذا التقرير لجذب عطاءات والحصول على مدى معقول للقيمة لاستخدامه في تقييم هذه العطاءات وتجلب ما قد تثيره عملية الخصخصة من جدل سياسي ، ولذلك فقد قمنا ببذل قصارى جهدنا على إن تكون الأسعار التحفظية معقولة ومدعومة بمبررات ، وكذلك تم عمل مقارنة بين القيم التي تم الحصول عليها من طرق تقييم مختلفة لدعم معقولية الأسعار التي وضعت على هذه الأصول. منذ عدة أشهر لم تقم كافة فروع المؤسسة في المحافظات بأي نشاط تجاري ، الأراضي والمباني تمثل أعلى القيم بين الأصول في هذه المحافظات ، وبعض الأراضي والمباني لم يسمح لنا بالوصول إليها من قبل أطراف إما يدعوا ملكيتها ، أو أن عليها نزاع منظر أمام المحاكم ، وبعد التنسيق مع المسؤولين في وزارة التمويين والتجارة وخبير اليونيدو لشئون الخصخصة تم وضعها كملحق (ح) في هذا التقرير.

وسائل النقل تأتي بعد الأراضي والمباني من حيث قيمتها الإجمالية ثم المعدات المكتبي فالأثاث. أما المخزون السلعي فلا وجود له، وهذا التقرير يتكون من ستة أقسام رئيسية.

القسم الأول خصص لمحافظة حضرموت تليه أقسام عن المحافظات أبين لحج و شبوه على التوالي. أما القسم الخامس فيحتوي على الملخص والتوصيات والقسم السادس للملحقات.

كل قسم من الأقسام الأربعة الأولى يبدأ بمقدمة تحتوي على معلومات أساسية عن المحافظة و التي نعتقد أنه قد يكون لها تأثير على القيم الموضوعه على هذه الأصول ، ثم بعد ذلك تم تقسيم هذه الأصول إلى أربع مجموعات مع شرح لكل أصل داخل المجموعة مع القيمة المقدرة له في جداول ، كما يوجد وصف تفصيلي لطرق التقييم المستخدمة في وضع قيم على هذه الأصول.

الوصول إلى هذه الأصول كان مهمة في غاية الصعوبة ، فعلى الرغم من دعم وزارة التموين والتجارة و المركز الرئيسي للمؤسسة فقد أظهر الموظفون عدم التعاون نتيجة لعدم استلامهم لرواتبهم لفترات زمنية تمتد إلى 14 شهرا كما هو الحال في محافظة أبين.

القسم الخامس هو الخاتمة ويحتوي على ملخص للتقرير ككل والتوصيات. القسم السادس ويحتوي على الملاحق مع رسم للعقارات و تقارير المقيم الكمي و بعض الصور.

و أخيرا تجدر الإشارة إلى أن سعر صرف الريال اليمني المستخدم في هذا التقرير هو الدولار الواحد يساوي 130 ريال يمني ، و هذا السعر يمثل المعدل التقريبي لسعر الصرف في عام 1997.

1- محافظة حضرموت.

1-1 مقدمة :

لا توجد مصاعب تستحق الذكر في محافظة حضرموت عدا عدم السماح لنا بتقييم مستودع في منطقة جول مسحه ومستودع آخر في سيئون . لا يوجد مخزون سلعي في هذا الفرع وموظفيه البالغ عددهم 139 موظفا لم يستلموا رواتبهم منذ شهرين .

2-1 مواقع الأصول :

تتوزع أصول محافظة حضرموت على خمس مواقع رئيسية (مدينة أو بلدة). وهذه الأصول هي أراضي ومباني ومعدات مكتبية وأثاث وتجهيزات موزعة على المواقع الخمسة. والمسافة بين هذه المواقع تتراوح من 20 كيلو متر إلى أكثر من 300 كيلو متر . وهذه المواقع هي المكلا ، الشحر ، حريضة ، القطن ، سيئون.

3-1 تقييم الأراضي والمباني :

0-3-1 ملخص قيم الأراضي والمباني :

فيما يلي ملخص بالأراضي والمباني مع السعر التحفظي لكل واحد منهم على حده مع العلم إنه سيتم تناول كل عنصر (أرض أو مبنى) بالوصف مع ملكيته القانونية ، وطريقة تقييمه بشكل منفصل . وتجدر الإشارة إلى أن سعر صرف الريال إلى الدولار في كافة أجزاء هذا التقرير هي (1 دولار = 130 ريال) .

مستل	الوصف	الموقع	القيمة بالدولار		
			أراضي	مباني	الإجمالي
1	عقار مخزن الإسمنت	المكلا - جول مسحه	837,900	175,961	1,013,861
2	عقار ومخزن مبنى الإدارة	المكلا - جول مسحه	351,500	298,246	644,746
3	عقار مدينة الشحر	الشحر	68,250	92,182	160,432
4	مستودع حريضة	حريضة	11,300	—	11,300
5	مستودع القطن	سيئون	37,210	—	37,210
المجموع			1,306,160	566,389	1,872,549

جدول (1)

1-3-1 عقار ومخزن الأسمنت :

أ) المبنى :

1- الموقع :

يقع المبنى جنوب طريق السيارات السريع الذي يربط مدينة المكلا (عاصمة محافظة حضرموت) بمطار الريان الدولي في منطقة تسمى جول مسحة . ومنطقة جول مسحة تبعد 9 كيلومتر شرقا عن المكلا و16 كيلو متر إلى الغرب من مطار الريان الدولي .

2- وصف المبنى :

طول المبنى 61 متر وعرضه 41 متر وارتفاعه 6,5 تم بناؤه من الأعمدة والدعامات الأسمنتية المسلحة . السقف مبنى من الألواح والعوارض الخشبية وصبه لا تتفذاها الرطوبة سعة المخزن 400 طن أسمنت وهو في حالة جيدة جدا ولمزيد من التفاصيل أنظر ملحق (أ) .

3- الملكية القانونية :

تم بناؤه على مساحة من الأرض غير متساوية الشكل تملكها المؤسسة في منطقة جول مسحه . وقد قامت المؤسسة ببناء هذا المستودع ولا يوجد أي سبب يثير الشك في أن هناك أطراف أخرى قد تدعي بأي نوع من الحقوق على هذا المبنى .

4- طريقة التقييم :

بالنسبة للمباني فقد تم تطبيق التكلفة الاستبدالية ثم يخصم منها الإهلاك الناتج عن الاستخدام العادي للأصل إضافة إلى الإهلاك الناتج عن القصور في استخدام الأصل نتيجة عيوب في التصميم أو نحو ذلك . بالنسبة للتكلفة الاستبدالية فقد تم أخذ القيمة المحددة من قبل مقدر الكميات مع الاستئارة بالقيم التي حددها المقيمين المتهنين بالتعامل في سوق العقارات في المحافظة . مقدر الكميات قدر قيمة المبنى بمبلغ 391,026 دولار ولمزيد من التفاصيل حول كيفية التوصل إلى هذا المبلغ يتم الرجوع إلى الملحق (أ) .

و نتيجة لغياب معلومات يمكن الاعتماد عليها حول مؤشر أسعار البيع فقد تم أخذ التكلفة الاستبدالية المشار إليها سابقا . ثم تم إجراء عدة تعديلات على القيمة الاستبدالية للوصول إلى قيمة معقولة للمبنى . وقد تم احتساب القيمة التحفظية للمبنى كالتالي :

تكلفه المبنى بأسعار 1997/12/31م (أنظر ملحق أ)	391,026 دولار
يطرح :إهلاك نتيجة الاستخدام العادي	
$391,026 \times 2,5\% \times 12$ سنة	(117,308)
إهلاك وظيفي $391,026 \times 25\%$	(97,757)
	(215,065)
السعر التحفظي	<u>175,961</u>

الإهلاك الوظيفي يمكن إرجاعه إلا أن المبنى صمم لأغراض محدودة كالتخزين وما شابهه. المقيمين في سوق العقارات لم يتحمسوا لتقييم المبنى نتيجة لغياب صفقات لهذا النوع من المباني على النقيض من تقييم الأراضي حيث قدموا مبررات عديدة نتيجة لانتشار صفقات شراء أراضي في هذا الجزء من المحافظة. والحقيقة تقييم هذا المبنى يعتبر أحد الحالات النادرة التي واجهنا صعوبة حقيقية في تحديد أدنى سعر لها ، ولذلك فقد يكون السعر التحفظي المبين أعلاه يختلف بشكل جوهري عن السعر الذي قد يباع به هذا المبنى.

ب (الأرض :

1- الموقع :

هي الأرض التي يقع مبنى الأسمنت على جزء منها والأرض المحيطة بالمبنى من كل جانب في منطقة جول مسحة جنوب طريق السيارات السريع .

2- وصف الأرض :

المساحة الإجمالية لهذه الأرض 27930 متر مربع . مبنى الأسمنت تم بناؤه على جزء من هذه الأرض وبقيّة الأرض محاطة بشبك حديدي وغير مبنية . نتيجة أن شكل الأرضية ذو أبعاد غير متساوية فلم نستطع قياس المساحة بشريط القياس بدقة وبعد أخذ عدة قياسات من نقاط مختلفة الأبعاد فإن المساحة المحاطة بالشبك الحديدي هي أكبر من تلك المساحة المحددة في وثيقة ملكية الأرض المقدمة من قبل المؤسسة .

السبب في أن المساحة الواقعة داخل الشبك أكبر من المحددة في وثيقة ملكية الأرض يرجع إلى كون المؤسسة لم تلتزم بتترك مسافة 30 متر عن طريق السيارات السريع المؤدي إلى مطار الريان كما هو محدد في الوثيقة . وحدود الأرض كما أظهرتها الوثيقة هي :

غرباً : طريق ترابي وأرض الدولة

شرقاً : مستودع شركة التجارة الداخلية

شمالاً : 30 متر وطريق السيارات

جنوباً : طريق ترابي وأرض الدولة .

الشكل السليم للأرض كما تم استخلاصه من الخرائط الإنشائية كما يظهر في الملحق (أ) .

3- الملكية القانونية :

يوجد لدى المؤسسة وثيقة تحمل رقم 24226 من وزارة الإسكان والتخطيط الحضري للانتفاع بقطعة أرض لبناء مستودع على مساحة إجمالية مقدارها 27930 متر مربع . وحدود هذه القطعة كما هو مبين في الفقرة السابقة أعلاه . وتقوم المؤسسة بدفع ما يعادل 140 دولار سنوياً كإيجار إلى الدولة وقد بدأ عقد الإيجار في 15/7/1992م .

و ينص العقد على أن للدولة الحق في إنهاء العقد إذا أخلت المؤسسة بأي من شروط العقد . كما أن العقد غير محدد بمدة . وقد قام بتوقيع العقد مدير مكتب وزارة الإسكان والتخطيط الحضري كطرف أول والمؤسسة كطرف ثاني . وذلك بتاريخ 22/8/1992م .

وتجدر الإشارة إلى أن مدة عقود الانتفاع في المحافظات الجنوبية والشرقية قبل الوحدة كانت تحدد بمدة 30 سنة أو 50 سنة ويفهم من ذلك على أنه تمليك والحاصل على هذا العقد له حق بيع الأرض .

4- طريقة التقييم :

يتم تقييم الأرض كما لو أنها غير مبنية ويمكن تطويرها إلى أعلى وأفضل استخدام يوجد في مدينة المكلا أكثر من عشرين مكتب عقاري . وفي الحقيقة محافظة حضرموت هي المحافظة الوحيدة بين المحافظات الأربع التي توفر لنا فيها فرصة تواجد سوق عقارات. السعر التحفظي لقطعة أرض مساحتها 27930 متر مربع في هذا الموقع من منطقة جول مسحه يقدر بمبلغ 837,900 دولار (27930 × 30 دولار) .

في الواقع منذ أواخر عام 1990 إلى أواخر عام 1993م سعر مثل هذه القطعة في سوق العقارات أعلى من 1,000,000 دولار ولكن نظراً للهبوط الحاد في أسعار العقارات في جميع أنحاء الجمهورية بشكل عام فقد قدر السعر التحفظي لهذه الأرض بمبلغ 837,900 دولار. للوهلة الأولى قد يبدو أن سعر هذه القطعة من الأرض مبالغ فيه بالنسبة للفرد خارج المحافظة إلا أن هناك شبه إجماع على هذا السعر من مصادر مختلفة . ويمكن إرجاع ذلك إلى العوامل التالية :

- الموقع الجيد على الطريق العام كما تم الإشارة إلى ذلك سابقاً.
- توافر الخدمات الأساسية في هذه المنطقة كالكهرباء والمياه والطريق العام والهاتف.
- عدة مكاتب قدروا سعر المتر المربع بالنسبة للجزء الشمالي من الأرض بمبلغ 50 دولار.
- منطقة جول مسحة معروفة بالمشاريع الاستثمارية التي تقوم فيها وحولها.
- المنطقة غير زراعية وبالتالي لا تثير قلق المشتري من حيث ادعاء أطراف أخرى بملكيته.
- تعتبر المنطقة الواقعة فيها الأرض منطقة جذب للمستثمرين الذين يعيشون خارج الجمهورية حيث يوجد الآلاف من اليمنيين وخاصة من التجار من محافظة حضرموت يقيمون في الخليج وشرق آسيا ، مثل هؤلاء المغتربين أظهروا رغبة في الاستثمار باليمن وخاصة بعد التعديلات الأخيرة على قانون الاستثمار.
- المستثمرين من غير اليمنيين وخاصة من مواطني مجلس التعاون الخليجي بدأوا في الدخول في مشاريع استثمارية مشتركة مع مواطنين يمنيين من داخل المحافظة و خارجها.
- وتجدر الإشارة إلى أننا لم نضع وزناً كبيراً للأثر على قيمة الأرض من وجهة نظر مستثمرين معينين مثل استخدام الأرض لبناء فندق أو مستشفى و إلا لكان السعر التحفظي أكبر مما تم تقديره.

وأخيراً نحب أن نلفت النظر إلى أن الأرض محاطة بشبكة حديدي ومن وجهة نظرنا لا نرى أن نضع له قيمة لكونه مضروب من عدة جهات و لا نتوقع استخدامه في المستقبل.

2-3-1 عقار مبنى الإدارة والتخزين :

(أ) المبنى :

1- الموقع :

يقع على الجانب الشمالي من طريق السيارات الذي يربط المكلا بمطار الريان الدولي وعلى بعد 450 متر تقريبا شمال شرقي مخزن الأسمنت في جول مسحه.

2- وصف المبنى :

بدء البناء في هذا المبنى في أواخر عام 1993م وتم الانتهاء منه عام 1997م يتكون المبنى من طابق واحد ويبلغ طوله 49,6 متر وعرضه 34.4 متر وهو مبنى من الأسمنت الخرساني والجدار الخارجي من البلوك.

المبنى جديد ولم تنتقل إليه إدارة المؤسسة بعد . أبواب المخازن التابعة للمبنى من الفولاذ أما أبواب الجزء المخصص للإدارة فمصنوعة من الخشب ، ولمعرفة المزيد من التفاصيل عن المبنى يرجع إلى الملحق (أ)

3- الملكية القانونية :

يقوم هذا المبنى على أرض تملكها المؤسسة ، ومعظم أعمال البناء قام بها مقاولون من الباطن عن طريق عقود باسم المؤسسة . وقد قامت المؤسسة بدفع 189 دولار مقابل رخصة بناء الدور الأول وقد دفع المبلغ بشيك إلى وزارة الإسكان والتخطيط الحضري والمؤيد المستندي لرخصة البناء هو وثيقة أرض رقم 24227 بتاريخ 1992/8/22م ، من جهة نظرنا إنه لا يوجد أمر يستدعي الطعن في ملكية المؤسسة لهذا المبنى .

4- طريقة التقييم :

التكلفة الفعلية كما أظهرتها السجلات المحاسبية هو 239,063 دولار . ولكن إذا أخذنا بعين الاعتبار أن تكلفة كيس الأسمنت وزن 50 كيلو جرام كان 0,8 دولار عام 93 ثم وصل إلى 3,8 دولار عام 1995م فإن التكلفة من واقع السجلات لا يمكن الاعتماد عليها كمؤشر جيد للقيمة .

الطريقة التي تم إتباعها في تقييم هذا المبنى هي نفس الطريقة التي استخدمت عند تقييم مخزن الأسمنت وهي طريقة التكلفة الاستبدالية ، وقد تم احتساب القيمة كالتالي :

331,385

تكلفة المبنى بأسعار 1997/12/31م

يطرح :

صفر

إهلاك الاستخدام العادي

(33,139)

(33,139)

إهلاك وظيفي 331,385 × 10% =

298,246 دولار

السعر التحفظي

وقد تم استبعاد 33,139 دولار كإهلاك وظيفي نتيجة لاحتمال عدم ملائمة التصميم للمستثمرين المستقبليين ، والصفحة التالية تظهر صور فوتوغرافية للمبنى. ويمكن استخدام هذا العقار لعدة أغراض تجارية . وقد أشارت الإدارة إلى أن النية كانت لبناء هذا المبنى من عدة أدوار .

ويمكن القول أن هذا المبنى يتمتع بقدرته على خلق نقود في المستقبل خاصة إذا ما تم إيجاره للغير واستكمال بقية أدواره .

(ب) الأرض :

1- الموقع :

تقع على شمال الطريق العام على بعد 450 متر شمال شرق عقار مخزن الاسمنت في جول مسحه ويشغل مبنى الإدارة المذكور أعلاه جزء من هذه الأرض .

2- وصف الأرض :

يبلغ طول الأرض من واقع وثيقة الملكية 100 متر وعرضها 95 متر . وقد تم بناء المبنى في منتصف هذه الأرضية ، حيث المساحة غير المبنية 100متر × 30 متر من الجهتين الجنوبية والشمالية ومساحة 34 متر × 20 متر من الجهتين الشرقية والغربية . وحدود هذه الأرض كما حددتها الوثيقة هي كالتالي :

غربا : 28 متر ثم مستودع شركة الأدوية .

شرقا : مبنى الشرطة وسكن الجنود

شمالا: أرض الدولة

جنوبا: 30 متر ثم طريق السيارات السريع

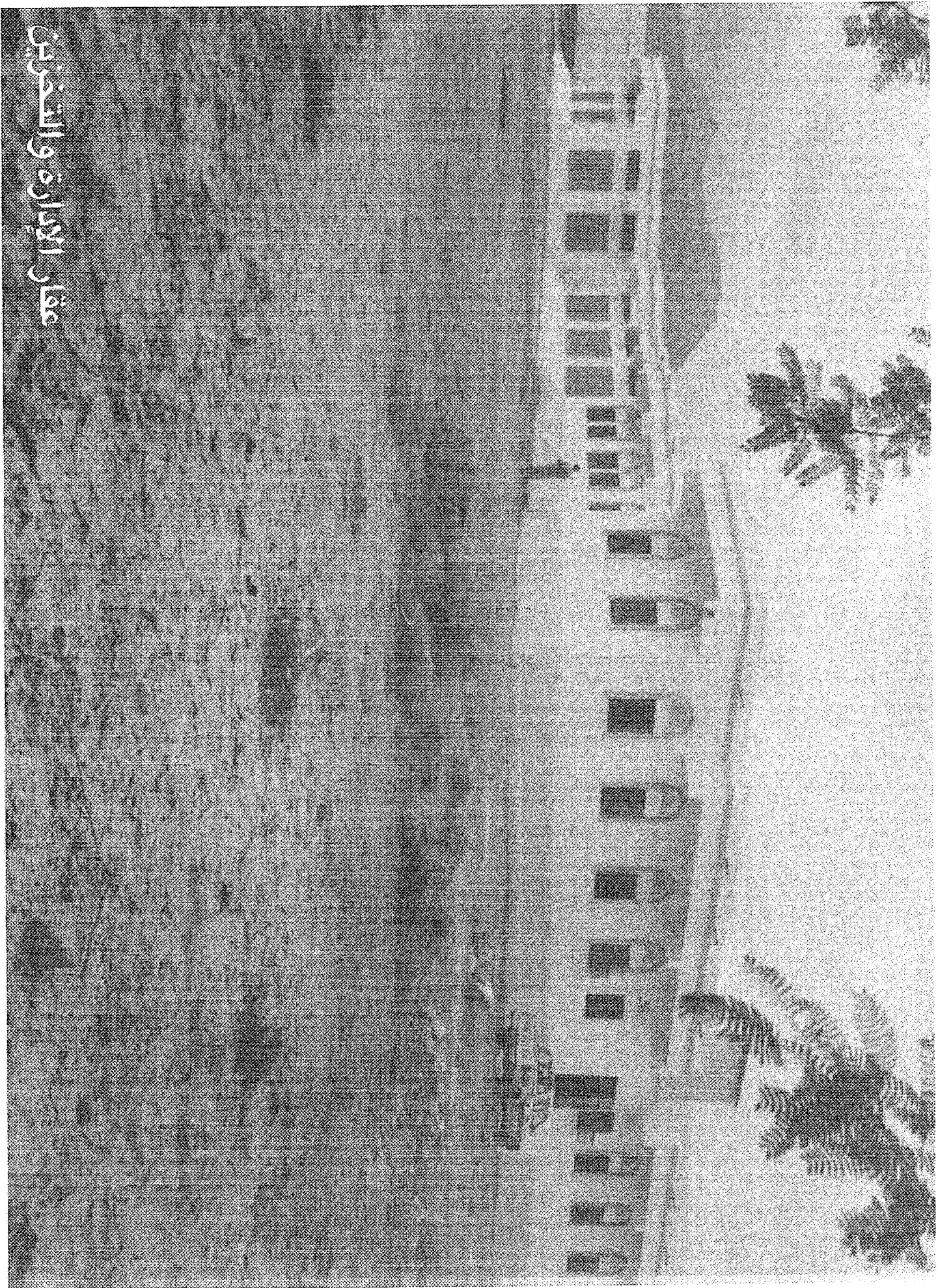
3- الملكية القانونية:

يوجد لدى المؤسسة وثيقة رقم 24227 بتاريخ 1992/8/22م أصدرها مكتب وزارة الإسكان والتخطيط الحضري بمحافظة حضرموت . وفقا لهذه الوثيقة فإن المؤسسة مطلوب منها دفع 0,005 دولار إيجار المتر المربع . والإيجار السنوي لهذه الأرض المطلوب توريده للدولة 47,5 دولار .

ولم تحدد الوثيقة المدة التي تغطيها، وهذه الوثيقة أوضحت أن الأرض ملك الدولة وقد اتفقت الدولة على منح حق الانتفاع بها إلى المؤسسة مقابل 0,005 للمتر المربع و هنالك مؤيد إضافي لملكية الأرض هو رخصة البناء التي تم الإشارة إليها سابقا عند تناول المبنى الذي تم بناؤه على هذه الأرضية .

4- طريقة التقييم :

قيمة المتر المربع من الأرض في هذا الجزء من جول مسحة عليه طلب كبير لنفس الأسباب التي تم تناولها في الفقرة رقم 1-3-1 عند تقييم الأرض الواقع عليها مستودع و مخزن الاسمنت.والجزء الشمالي من الأرض يمتد إلى وادي صغير ولذلك يتوقع أن يكون هذا الجزء أقل قيمة.



مطار الإمارات والتخزين

قيمة الجزء الممتد في الوادي:

47,500
304,000
351,500 دولار

9500 × 1/5 × 25 دولار
قيمة بقية الأرض 9500 × 4/5 × 40 دولار
السعر التحفظي

وكما تم الإشارة إليه سابقاً فإنه يتم تقييم الأراضي كما لو أنها غير مشغولة وإنه يمكن تطويرها إلى أفضل و أعلى قيمة ممكنة. والتأثير السلبي للجزء المبني من الأرض على قيمة الأرض تم تجاهله وإلا فإن السعر التحفظي يعتقد أنه لن يكون أكثر من 320,000 دولار.

1-3-3 عقار الشحر

(أ) المباني :-

1- الموقع:

يقع المبنى في مدينة الشحر، وهذه المدينة على بعد 60 كيلو متر إلى الشرق من مدينة المكلا، وتعتبر هذه المدينة ثالث مدينة من حيث الكثافة السكانية في حضرموت بعد مدينتي المكلا وسيئون وهذا المبنى يقوم على بعد خمسة أمتار فقط من طريق السيارات ومقابل إستاد نادي سمعون الرياضي .

2- وصف المبنى :

هو مبنى يتكون من طابق واحد يحتوي على مباني الإدارة في فرع المؤسسة الشحر. طول المبنى 23 متر وعرضه 17,40 متر بالإضافة إلى 5,90 متر × 5,60 متر مبنى إضافي في الخلف.

تم بناء جدران هذا المبنى من الحجر أما بعض الفواصل الداخلية فيه من البلوك والسقف يتكون من الألواح الخشبية وخطه خرسانية ويتوافر في هذا المبنى الخدمات الضرورية من الكهرباء ونظام تصريف مياه صحي وخدمات الهاتف، وتوجد خديقة صغيرة في مقدمة المبنى إبعادها 16,40 متر × 5,90 متر وهذا المبنى في حالة جيدة جداً والملحق "ب" يحتوي على وصف تفصيلي لهذا العقار .

3- الملكية القانونية :

انتهت المؤسسة من بناء هذا المبنى في عام 1990م على مساحة من الأرض مملوكة من قبل المؤسسة بوثيقة رقم 25507 بتاريخ 1992/1/16م وجزء من هذا المبنى مؤجر حالياً كمطعم .

4- طريقة التقييم :

تم تطبيق طريقة التكلفة الاستبدالية في تقييم هذا المبنى ، تبلغ المساحة الإجمالية المبنية 495,55 متر مربع (32,05 × 17,45) + (5,80 × 5,90) - (5,90 × 16,40 حديقة)
معدل تكلفة البناء لهذا النوع من المباني في الوقت الحاضر حوالي 230 دولار للمتر المربع .
السعر التحفظي لهذا المبنى في ظل طريقة التكلفة الاستبدالية تم احتسابه كالتالي :

تكلفة البناء بأسعار 1997/12/31م = 230 × 495,55 = 113,977 دولار
تكلفة الحديقة بما في ذلك السور الحديدي = 1,000
114,977 دولار

يطرح :
الإهلاك ($113,977 \times 2,5\% \times 8$ سنوات) = (22,795)
السعر التحفظي 92,182 دولار

نعتمد بقوة أن القيمة المحتسبة وفقا لطريقة التكلفة الأستبدالية هي أقل من السعر التحفظي المتوقع عند التخلص من هذا المبنى .
وبناء على المعلومات التي قمنا بتجميعها من عدة مصادر مستقلة فإن هذا المبنى لا تقل قيمته البيعية عن 120,000 دولار ، ومبررات هذا السعر هي كالتالي :-
يقع هذا المبنى في منطقة تجارية نشطة من مدينة الشحر وعلى بعد 600 متر خارج سدة العيروس التاريخية الشهيرة.
حاليا تستلم الشركة إيجار شهري مقداره 265 دولار مقابل تأجير بعض المكاتب والصالة كمطعم وهذا جزء مؤجر من المبنى لا يقل عن الثلث من هذه المباني ، وعلى افتراض استمرار الظروف الاقتصادية على ما هي عليه فإن هذا المبنى سوف تتولد عنه نقدية أكبر مما أظهره التقييم وفقا لطريقة التكلفة الأستبدالية .

(ب) الأرض :-

1- الموقع :

تقع هذه الأرض في مدينة الشحر ويقوم مبنى إدارة المؤسسة فرع الشحر المشار إليه في الفقرة (أ) أعلاه على جزء من هذه الأرض .

2- وصف الأرض :

أبعاد هذه الأرض 140 قدم ($140 \times 30,48$ سم = 42.67 متر) طولا ،
75 قدم ($75 \times 30,48$ سم = 22.86 متر) عرضا . وهي على بعد خمسة أمتار من طريق السيارات المسفلت ، مقابل الإستاد الرياضي لنادي سمعون لكرة القدم .
حدود هذه الأرضية من واقع الوثيقة كما يلي :-

غربا : شارع وبنائة المواطن باسبعه.

شرقا: الشارع العام المسفلت.

شمالا: أرض فضاء.

جنوبا : مكتب البريد.

3- الملكية القانونية :

تملك المؤسسة هذه الأرض بالوثيقة رقم 25507 وتاريخ 1992/1/16م وعنوان الوثيقة (وثيقة انتفاع بقطعة أرض لبناء سكن شخصي) ، والوثيقة باسم المؤسسة . مساحة الأرض هي : 140 قدم طولا \times 75 قدم عرضا ، ومساحة هذه الأرض من واقع الوثيقة هي 10,500 قدم مربع ، وإجمالي المبلغ المطلوب دفعه سنويا للانتفاع بهذه الأرض هو 6,30 دولار .

4- طريقة التقييم :

تقيم الأرض كما لو أنها فضاء ويمكن الاستفادة منها بأقصى قيمة ممكنة . أقل سعر لقطعة أرض في هذا الموقع المتميز لا تقل عن 70 دولار للمتر المربع . طول الأرض من واقع الوثيقة هو 140 قدم وعرضها 75 قدم لذلك فقد تم تحويل الأقدام إلى ما يساويها بالأمتار ثم تم احتساب القيمة كالتالي :

$$\text{مساحة الأرض بالمتر المربع} = \frac{30,48 \times 75}{100} \times \frac{30,48 \times 140}{100} = 975 \text{ متر مربع}$$

السعر التحويلي = 70 دولار × 975 = 68,250 دولار
السبب في هذا الارتفاع النسبي في قيمة الأرض يرجع إلى موقعها الكائن في منطقة تجارية في مدينة الشحر .

1-3-4 مستودع حريضة.

1- الموقع :

يقع المستودع على بعد ثلاثة كيلو مترات خارج مدينة حريضة ، وهذه البلدة على بعد 265 كيلومتر شمال المكلا منها 20 كيلو متر تقريبا طريق ترابي إلى الغرب من الشارع العام الذي يربط المكلا بسيئون .

2- الوصف :

لا يمكن قياس مساحة المستودع بواسطة الشريط المتري نظرا لانتعاش الشبك الحديدي من جهة وعدم تساوي الأبعاد من جهة أخرى ، ولا توجد معالم واضحة تمكننا من أخذ المساحة . توجد بقايا المخزن وهي عبارة عن جدران قائمة بدون سقف ، حيث تم إزالة هذا السقف وهو من الخشب ومنح لنادي هذه البلدة ، وأقرب مبنى لهذا المستودع يبعد مسافة لا تقل عن ثلاثة كيلو متر .

3- الملكية القانونية :

تملك المؤسسة أرضية المستودع بالوثيقة رقم 18709 وبتاريخ 1/6/1992م وعنوان الوثيقة هو (أرض لبناء سكن شخصي) ومساحة الأرض من واقع هذه الوثيقة هي 107,5 متر طولا ، 88 متر عرضا .

المبلغ المطلوب دفعه سنويا للانتفاع بهذه الأرض لبناء مركز توزيع مواد البناء هو 47,30 دولار ، وتاريخ سريان هذه الوثيقة 1/6/1992م و لا توجد إشارة إلى المدة التي تغطيها هذه الوثيقة .

حدود المستودع كما تبينها هذه الوثيقة كالتالي :-

غربا : مجرى السيل.

شرقا : مجرى السيل.

شمالا : مساحات زراعية.

جنوبا : تسعة أمتار ثم أرض الدولة.

بما أن الأرض تقع في منطقة زراعية فإنها معرضة لخطر إدعاء الآخرين بملكيته .

4- طريقة التقييم :

لا توجد أسباب تستدعي أي قيمة على بقايا المخزن (نقطة البيع) . هذه الأرض يمكن استخدامها لأغراض محدودة جدا ، إجمالي مساحة المستودع $88 \times 107 = 9416$ متر مربع . كما سبق الإشارة فإن أقرب مبنى يبعد عنه بمسافة لا تقل عن ثلاثة كيلو متر ، وبناء على المعلومات التي استطعنا الحصول عليها فإن المتر المربع في هذه المنطقة قدر سعره بمبلغ 1.2 دولار .
السعر التحفظي هو $9416 \times 1,2 = 11,300$ دولار .

5-3-1 مستودع القطن:

1- الموقع :

يقع المستودع في مدخل بلدة القطن وعلى بعد ثلاثين متر فقط من الطريق المسفلت التي تربط مدينة المكلا بمدينة سينون ، وتقع القطن على مسافة 266 كيلو متر شمال مدينة المكلا .

2- الوصف:

يبلغ طول المستودع 200 قدم (61 متر) ، وعرضه 200 قدم (61 متر) مع بوابة حديدية خمسة أمتار ، وبجانبه مبنى صغير من البلكو كنقطة بيع أبعاده 2,5 متر \times 3,5 متر . والمستودع محاط بسور من الشبك الحديدي على جوانبه الأربعة .

3- الملكية القانونية :

تملك المؤسسة أرضية هذا المستودع بالوثيقة رقم 15937 وتاريخ 1991/1/17م وفقا لهذه الوثيقة فإن المؤسسة مطلوب منها القيام بدفع إيجار سنوي قدره 56 دولار مقابل الانتفاع بهذه الأرض وتاريخ سريان الوثيقة هو 1/1/1991م .
وحدود هذه الأرضية من واقع الوثيقة كالتالي :

غربا : الحرم 140 قدم من سوم حرم مزرعة الدولة وكذا حرم قناة الري التعاونية .
شرقا : الحرم وأراضي سكنية مخططة .
شمالا : حرم 80 قدم لمجرى الماء وبئر ارتوازية تابعة للتعاونية .
جنوبا : أرض الدولة .

4- طريقة التقييم :

قيمت الأرض كما لو أنها غير مشغولة ويمكن تطويرها والاستفادة منها بأقصى ما يمكن ، السعر التحفظي للمتر المربع في هذه المنطقة يبلغ تقريبا 10 دولار .
إذا السعر التحفظي لهذه الأرض يساوي $61 \times 61 \times 10 = 37,210$ دولار أما قيمة مبنى نقطة البيع الذي مساحته $3,5 \times 3,5$ م فلم تؤخذ في الحسبان .

4-1 تقييم وسائل النقل :

فيما يلي جدول لوسائل النقل التي تملكها المؤسسة مع وصف لكل واحدة منها وسعرها التحفظي:-

مستل	الوصف	نوع السيارة	سنة الصنع	السعر التحفظي بالدولار	الموقع
1-	تويوتا هايلاكس 2400 غمارتين رقم القعادة 5025582 رقم المكيبة 3032464 رقم اللوحة المعدنية 5/5156 قراءة العداد 254364 كيلو متر الحالة متوسطة .	حوض	1990م	6500	المكلا
2-	تويوتا ستاوت رقم القعادة 609686 -110 أ ك رقم اللوحة المعدنية 3/36476 .قراءة العداد 428774 الحالة مصدومة من عدة جهات ولا زالت تعمل .	حوض	1983م	2500	الشحر
3-	شاحنة فيات موديل 682N3 رقم القعادة 191928 رقم المكيبة 118197 رقم اللوحة المعدنية 5/12462 قراءة العداد عطلان الحالة جيدة	شاحنه	1980م	9000	المكلا
4-	شاحنة فيات موديل 682N3 رقم القعادة 91907 رقم المكيبة 118198 رقم اللوحة المعدنية 5/9828 قراءة العداد عطلان الحالة جيده	شاحنة	1980م	9000	المكلا
5-	رافعة شوكية تويوتا رقم القعادة 61399- 603FD رقم المكيبة 1184069 الطاقة 6000 كيلو جرام رقم اللوحة المعدنية 1166/لحج المدى للرافعة 4 متر الحالة متوسطة	رافعة شوكية	1983م	8000	جول مسحة المكلا
6-	رافعة شوكية تويوتا رقم القعادة 60929 - 603FD رقم المكيبة 1060518 رقم اللوحة المعدنية 5/6925 المدى للرافعة 4متر الحالة جيدة.	رافعة شوكية	1987م	12000	المكلا
7-	ونش نيسان ديزل تادانوا رقم القعادة 10539 رقم المكيبة 158239 رقم اللوحة المعدنية 7620 عدن.	كرين ونش	1983م	40000	جول مسحة المكلا

جدول رقم (2)

1-4-1 الملكية القانونية:

وسائل النقل المبينة في الجدول أعلاه جميعها باسم المؤسسة . رخص تسيير المركبات (كرت الرقم) المصدرة من قبل الإدارة العامة للمرور هي التي تم الاستناد إليها كمؤيد مستندي للملكية حيث أن فرع المؤسسة والمركز الرئيسي كلاهما أفادا بعدم توافر أي وثائق ملكية أخرى مثل فواتير الشراء أو البيانات الجمركية .

2-4-1 طريقة التقييم:

معظم وسائل النقل هذه كانت ولا زالت تعمل منذ أكثر من عشر سنوات في الظروف العادية واتخاذ التكلفة الاستبدالية ثم خصم الإهلاك الناتج عن الاستخدام الطبيعي أو أي عيوب أخرى تعتبر مؤشرا مفيدا للقيمة ، في اليمن الحال ليس كذلك ، فمثل وسائل النقل هذه عليها طلب من عدة أطراف .
الأسعار التحفظية الموضوعة قرين كل وسيلة من وسائل النقل المذكورة أعلاه هي نتيجة القيمة التقييمية المخفضة ، مقدار التخفيض في القيم هو 20% .
القيمة التقييمية تم تحديدها من خلال المزج بين تقديرات الخبراء الفنيين وكذا تقديرات المتعاملين في بيع وشراء وسائل النقل المستخدمة .

5-1 تقييم المعدات المكتبية :

فيما يلي جدول رقم (3) بالمعدات المكتبية مع وصف لكل عنصر على حدة وحالته وسعره التحفظي ومدى توافر المؤيد المستندي والمدينة التي يتواجد فيها الأصل.

مستند	وصف الأصل	المؤيد المستندي	العدد	حالة الأصل	السنة	السعر التحفظي بالدولار	الموقع
1-	خزينة Kumahira مع مفتاحين بالأرقام السرية ومفتاح يدوي وأخرى بمفتاح واحد وأثنتين من نوع Godxej.	لا يوجد	4	جيدة جدا	قبل سنة 1984م	1,600	المكلا
2-	خزينة Kumahira بمفتاح سري وآخر يدوي.	لا يوجد	2	جيدة جدا	قبل سنة 1984م	800	الشحر
3-	خزينة Kumahira مع مفتاحين بالأرقام السرية ومفتاح يدوي وأخرى بمفتاح يدوي وأخرى سري.	لا يوجد	2	جيدة جدا	قبل سنة 1984م	1,100	سينون

حريضة	700	قبل سنة 1984م	جيدة جدا	2	لا يوجد	خزنة Kumahira وأخرى من نوع Diamond بمفتاح سري وأخر يدوي.	-4
القطن	450	قبل سنة 1984م	جيدة جدا	1	لا يوجد	خزنة Kumahira مقاومة للحريق لمدة ثلاث ساعات.	-5
المكلا	70	1994م	جيد	1	يوجد	جهاز فاكس Canon من نوع T301	-6
المكلا	1,500	1992م	جيدة	1	يوجد	آلة تصوير Canon NP1215	-7
المكلا	250	_____	عطلان	1	لا يوجد	آلة تصوير Olympia	-8
المكلا	200	1995م	عطلان	1	يوجد	مولد كهربائي Kubota AE1500	-9
المكلا الشحر سيئون	160	قبل سنة 1984م	متوسطة	7	لا يوجد	آلات طباعة من نوع Olympic Omega 303 منها 3 في المكلا 1 في كلا من الشحر وسيئون .	-10
المكلا سيئون	400	قبل سنة 1984م	جيدة	2	لا يوجد	آلات سحب سنتسل من نوع DANZA 234 واحدة في المكلا وأخرى في سيئون .	-11
المكلا الشحر سيئون حريضة القطن	750	معظمها قبل 1984م	جيدة	21	لا يوجد	آلات حاسبة متنوعة منها 13 من نوع Panasonic 2840P مصنوعة في اليابان . يوجد 6 في المكلا ، 3 في سيئون ، 2 في الشحر ، 1 حريضة ، 1 في القطن .	-12

جدول رقم (3)

1- الملكية القانونية :

الخانة المحددة للمؤيد المستندي في الجدول تعتبر مؤشر على مدى وجود ما يثبت ملكية المؤسسة للأصل من الناحية المستندية كوجود فاتورة الشراء أو عدم وجودها. وقد أفادت إدارة المؤسسة بأن هذه الأصول قد حولت لها من مؤسسة التجارية الداخلية - فرع حضرموت في عام 1983 إلا إنهم لم يقدموا لنا ما يثبت ذلك أو يبرز إدراجهم لهذه الأصول في السجلات المحاسبية للمؤسسة .

2- طريقة التقييم :

معظم هذه الأصول قيد الاستخدام لمدة أكثر من 15 سنة ، في الظروف الطبيعية يمكن الاستفادة بالتكلفة الاستبدالية للأصل مخصصا منها الإهلاك وأي عيوب أخرى قد تصيب الأصل نتيجة الإهمال وتؤثر على قيمته كمؤشر مقبول للسعر التحفظي . إلا أنه نظرا لمحدودية الطلب على استخدامها في الأسواق فقد تم القيام بتقدير قيمة لها ثم خصم 20% من القيمة المقدرة من أجل الوصول إلى السعر التحفظي الظاهر أمام كل أصل .

6-1 تقييم الأثاث والتجهيزات :

جدول رقم (4) المبين أدناه يحتوي على وصف للأثاث وما في حكمه وعدد القطع وحالتها وسعرها التحفظي إضافة إلى المدينة الموجود فيها هذا الأصل .

الموقع	السعر التحفظي بالدولار	الحالة	الكمية	وصف الأصل	مستل
المكلا	800	متوسطة	135	أثاث خشبي بما في ذلك مكاتب	(1)
الشحر	230	متوسطة	40	وطاولة شاي وكراسي وأرفف حفظ	
حريضة	60	متوسطة	12	ملفات.	
القطن	120	متوسطة	12		
سبلون	400	متوسطة	58		
المكلا	80	رديئة	33	أثاث معدني بما في ذلك دواليب حفظ	(2)
الشحر	30			ملفات وكراسي معدنية.	
المكلا	120	رديئة	4	أجهزة تكييف.	(3)
الشحر	50	متوسطه	2		
المكلا	100	متوسطه	23	مراوح سقف.	(4)
سبلون	30	رديئه	7		
المكلا	80	جيد جدا	1	سلم معدني.	(5)

جدول رقم (4)

1- الملكية القانونية :

الكثير من الأثاث والتجهيزات الظاهرة في الجدول تم تحويله من مؤسسة التجارة الخارجية عند تأسيس المؤسسة سنة 1983 ومع ذلك لم نزود بالمؤيدات المستندية لذلك .

2- طريقة التقييم :

معظم الأثاث والتجهيزات الظاهرة في الجدول رقم (4) أعلاه موجودة في الخدمة لفترات تصل إلى أكثر من 15 سنة . تم تقييم الأثاث والتجهيزات عن طريق تقدير قيمة لكل مجموعة من هذه الأصول ثم تخفيضها بمعدل 20% للتوصل إلى السعر التحفظي . معظم عناصر الأثاث عبارة عن أثاث قديم ولذلك قدرت لها قيم ضئيلة تقرب من قيمة التصفية .

1-7 تقييم أصول أخرى :

يوجد لدى المؤسسة قطعتي سلاح في المكلا الأول مسدس روسي رقم 1982/1086 بحوزة مدير المؤسسة في حضرموت وقد تم تقييمه وفقا لتكلفته الدفترية البالغة 200 دولار أما القطعة الثانية فهي آلي ألماني رقم 3627 وقد قيم بتكلفته الدفترية البالغة 250 دولار . المؤيدات المستندية لملكية هاتين القطعتين هي ظهورها في السجلات المحاسبية وقوائم الجرد كما هو في 1997/12/31م.

1-8 تقييم المخزون :

حددت وزارة التموين والتجارة تاريخ جرد المخزون يوم 1997/12/31م . وبالنظر إلى قوائم جرد نهاية السنة المالية فإنه لا يوجد أي مخزون سلعي .

2- محافظة أبين.

1-2 مقدمة :

فرع المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء متوقف عن ممارسة أي نشاط تجاري منذ مدة طويلة . وفي الواقع لم يستطع حتى أن يدفع رواتب الموظفين لمدة 14 شهرا على التوالي . لا يتوافر لدى الفرع الحد الأدنى من الرقابة الداخلية إلى درجة أن ثلاثة من أمناء المخازن حولوا إلى النيابة بتهمة اختفاء مخزون تكلفته 86,860 دولار في أوائل عام 1996م.

وابتداء من مارس 1997م توقف عن دفع رواتب موظفيه البالغ عددهم 74 موظفا وقد أفاد البعض منهم شفها بوجود بعض الأصول مثل آلة التصوير وآلات حاسبة وأثاث لضمان حقوقهم من المؤسسة وقد استطاع المركز الرئيسي للمؤسسة في عدن أن يسحب ثلاث شاحنات و باص صغير إلى حظيرة الاحتفاظ بالسيارات لكي تتفادى اختفائها .

2-2 تقييم الأراضي والمباني :

فيما يلي ملخص بقيمة الأراضي والمباني :

مسلسل	الوصف	الموقع	السعر التخفي بالدولار		
			الأراضي	المباني	الإجمالي
1	عقار رصد	رصد	9,480	42,679	52,159
2	مستودع المحفد	المحفد	4,650	-----	4,650
3	مستودع جعار	جعار	101,920	-----	101,920

جدول رقم (5)

1-2-2 عقار رصد:

أ) المبنى :

1- الموقع :

يقع في المركز التجاري لبلدة رصد . وهي تبعد 160 كيلو متر عن مدينة عدن وتحاط بها سلسلة جبلية وعرة من الجهات الأربع .

2- وصف المبنى :

يتكون من طابقين ويبلغ طوله 24,7 متر وعرضه 9,6 متر . الدور الأرضي تم بناء جدرانه من الحجر ويبلغ ارتفاعه 4 أمتار أما الدور الأول فيبلغ ارتفاعه 3 أمتار وجدرانه من الطوب والأعمدة أسمنتية . وتتوافر به خدمات الكهرباء والتمديدات الصحية وخدمات الهاتف . وحدود المبنى كالتالي :

غربا : البلدية.

شرقا : المستشفى.

شمالا : طريق المستشفى.

جنوبا : السوق.

ولمزيد من التفاصيل حول وصف المبنى وصورة فوتوغرافية عنه أنظر الملحق (ج).

3- الملكية القانونية :

المؤيدات المستندية المتعلقة بملكية هذا المبنى هو ما تم الإشارة إليه في محاضر اجتماعات اللجنة المخولة بتحويل أصول صندوق التنمية في رصد إلى فرع المؤسسة في أبين ، وقد تم هذا الاجتماع في 1988/12/26م وقد أشار محضر الاجتماع إلى أن هذا المبنى عند تحويله يتكون من الآتي :

الوصف	تاريخ الشراء
مكاتب الإدارة	1978/1/1م
مكاتب الإدارة بالدور الأول	1982/12/31م
مكاتب الإدارة الجديدة	1985/12/1م

وفيما يلي بعض المؤشرات الأخرى على ملكية المبنى :

- مدير فرع المؤسسة في أبين بعث برسالة إلى مدير عام مكتب وزارة الإسكان والتخطيط الحضري في محافظة أبين طلب فيها استخراج وثيقة ملكية للمبنى في رصد وقد أشار في رسالته إلى أن المبنى قد قامت المؤسسة بشرائه من صندوق التنمية . تاريخ هذه الرسالة هو 1992/5/2م.
- أثناء قيامنا بعملنا أطلعنا على رسالة من القائم بأعمال مدير فرع المؤسسة في أبين موجهة إلى رئيس مجلس الإدارة في المركز الرئيسي للمؤسسة في عدن وذلك بتاريخ 1998/2/7م وقد أشار في رسالته إلى أن المؤسسة قد قامت بشراء هذا المبنى في عام 1990 من الحكم المحلي في رصد .
- لم يتم تزويدنا بأي وثيقة ملكية عدا ما تم الإشارة إليه أعلاه.

4- طريقة التقييم :

تكلفة المتر المربع لهذا النوع من المباني في رصد في حدود 220 دولار بالنسبة للدور الأرضي و هو من الحجر و 180 دولار للمتر المربع للدور الأول من الطوب الأسمنتي والأعمدة الأسمنتية . وقد تم احتساب السعر التحفظي كالتالي :

الدور الأرضي $(9,6 \times 24,7) \times 220 =$	52,160 دولار
الدور الأول $(9,6 \times 24,7) \times 180 =$	42,681
الإجمالي	94,841
يطرح :	
الإهلاك $2,5\% \times 94,841 \times 22 =$	(52,162)
السعر التحفظي	<u>42,679 دولار</u>

لا يوجد أي مكتب عقارات يمكن الاستئارة بوجهة نظره وبناء على ما استطعنا أن نحصل عليه من بيانات ومع الأخذ في الاعتبار المبالغ النقدية التي تحصل عليها المؤسسة كإيجار من عدد من المكاتب المؤجرة إلى عدة جهات بما في ذلك مكتب بريد رصد وهيئة

الخدمات الصحية وطبيب أسنان فإنه يمكن القول أن هذا المبنى يمكن بيعه بمبلغ لا يقل عن 40,000 دولار.

(ب) الأراضي :

بما أنه لم يتم تزويدنا بأي وثيقة تحدد مساحة الأرض التي تملكها المؤسسة إضافة إلى أن كافة الأراضي المحيطة بالمبنى قد تم بناؤها فإننا قمنا بتقييم المساحة التي يقوم عليها المبنى فقط.

والحقيقة من الصعب وضع قيمة على الأرض بدرجة معقولة من الثقة نظرا لعدم وجود أراضي للبيع في هذا الجزء القريب من السوق . ولذلك تمت الاستتارة بأسعار الأراضي في أطراف رصد كمؤشر تقريبي مع الأخذ في الاعتبار موقع المبنى.

$$\text{السعر التحفظي} = (9.6 \times 24.7) \times 40 \text{ دولار} = 9,480 \text{ دولار}$$

2-2-2 مستودع المحفد :

1- الموقع :

يقع هذا المستودع في بلدة صغيرة تسمى المحفد ، وهي تبعد ثلاثمائة وعشرين كيلو متر تقريبا شرق عدن على خط السيارات الذي يربط مدينة عدن بمحافظة شبوة ، ويبعد هذا المستودع حوالي خمسمائة متر عن سوق المحفد .

2- الوصف :

يتكون المستودع من غرفه صغيرة أبعادها 3,7 متر × 3,4 متر كنقطة بيع والمستودع محاط بسور من الشبك الحديد ، وأبعاد المستودع 29,6 متر طولا والعرض 27,7 متر ويلتصق بالمستودع مساحة أرض غير مبنية أبعادها 32 متر × 32 متر ولمزيد من التفاصيل انظر الملحق (د).

3- الملكية القانونية :

الوثيقة التي يمكن الاستناد إليها حول ملكية المؤسسة لهذا المستودع هي تقرير مقدم من اللجنة التي شكلها رئيس المكتب التنفيذي لمجلس الشعب المحلي بالمحافظة بتاريخ 1985/1/10 تفيد بأن هذا المستودع ضمن الأصول التي تم تحويلها من المؤسسة المحلية لتجارة مواد البناء إلى المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء. كما توجد رسالة من مدير فرع المؤسسة في أبين يطلب فيها من مدير مكتب وزارة الإسكان والتخطيط الحضري في المحافظة بتوثيق ملكية المؤسسة لهذا المستودع وقد أشار في هذه الرسالة إلى أن هذا المستودع تم شراؤه من السلطة المحلية في أبين ، وتاريخ هذه الرسالة 1992/5/2م.

4- طريقة التقييم :

الغرفة الصغيرة المشار إليها عند وصف المستودع وكذلك السور المكون من الصفائح والشبك الحديد لا نعتقد أنها تستحق قيمة نظرا لعدم إمكانية استخدامها فيما بعد . قيمة المتر المربع من الأرض في هذا الجزء من المحفد في حدود 2.5 دولار ،

مجموع مساحة أرض المستودع تتكون من الآتي :-

المستودع + غرفة نقطة البيع + الأرض المتصقة بالمستودع

$$1860 \text{ متر مربع} = 32 \times 32 + 4 \times 4 + 27,7 \times 29,6$$

$$\text{إذا السعر التحفظي} = \$ 2.5 \times 1860 = 4650 \text{ دولار}$$

2-2-3 مستودع جعار :

1- الموقع :

يقع هذا المستودع في جعار على بعد 27 كيلو متر فقط عن مدينة عدن ويتميز الموقع بكونه على الشارع الرئيسي وبالقرب من السوق الرئيسي .

2- وصف المستودع :

يبلغ طول المستودع 55 متر وعرضه 52,5 متر ومساحة المستودع محاطة برقائق من الزنك ويوجد بالداخل ثلاث مكاتب من الخشب في حالة لا يمكن استخدامها ، كما يوجد مكتب صغير عبارة عن حجرة جدرانها مبنية من الطوب الأسمنتي وحالته متوسطة . ولمزيد من التفاصيل حول هذا المستودع أنظر الملحق (هـ) .

3- الملكية القانونية :

تم تحويل هذا المستودع من المؤسسة المحلية لتجارة مواد البناء إلى فرع المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في أبين من خلال اتفاق تم التوقيع عليه من قبل رئيس المجلس التنفيذي لمجلس الشعب المحلي في محافظة أبين كطرف أول والمؤسسة كطرف ثاني ، وذلك بتاريخ 1985/2/11.

توجد رسالة موجهة من مدير المؤسسة فرع أبين إلى مدير عام وزارة الإسكان والتخطيط الحضري يطالب فيها بتوثيق مستودع جعار وبشير إلى أن المؤسسة قد اشترت المستودع من السلطة المحلية في محافظة أبين .

نعتمد أنه لا توجد أي شكوك حول ملكية المؤسسة لهذا المستودع ، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار أن المؤسسة أعادت العقارات التي تم تأميمها في أوائل السبعينات إلى ملاكها ، ولكن هذا المستودع على الرغم من موقعه الجذاب من ناحية تجارية لم يتقدم أحد للمطالبة بالملكية وهذا مؤشر جيد على أن المؤسسة تملك هذه المساحة الرائعة من الأرض .

4- طريقة التقييم :

نظرا لكون الصفائح الزنكية التي يشكل منها المستودع والغرف الخشبية في حالة لا يمكن الاستفادة منهم ، وكذلك الغرفة المبنية من الطوب الأسمنتي في وضع متوسط لذلك فلم يتم وضع سعر تحفظي لها نظرا للقدم الذي أصاب هذه الأصول على خلاف مساحة المستودع التي تقع في موقع مغري للمستثمرين وعليها طلب عال من جهات مختلفة . كما يوجد بها كافة الخدمات الضرورية .

سعر المتر المربع من الأرض على هذا الشارع لا تقل عن 40 دولار وكما سبق الإشارة فإن مساحة المستودع وفقا للقياس الميداني هي 55 متر × 52,5 متر = 2888 متر مربع ، في حين أن مدير الفرع حدد هذه المساحة في أحد رسائله إلى المدير العام بالمركز الرئيسي بمقدار 52 متر × 49 متر = 2548 متر مربع لذلك تم الأخذ بالمساحة الأقل .
السعر التحفظي للمستودع = (52 × 49) × 40 دولار = 101,920 دولار

2-3 تقييم وسائل النقل :

فيما يلي ملخص بوسائل النقل التي تملكها المؤسسة في محافظة أبين:-

مستعمل	الوصف	السعر التحفظي بالدولار	المؤيد المستندي	الموقع
(1)	باص صغير ميتسوبيشي L300 ، عدد الركاب 9 ، سنة الصنع 1989 رقم اللوحة 51269- أبين ، المكيبة غير مركبة وإنما في حالة جيدة .	4,000	لا يوجد	حظيرة عدن
(2)	شاحنة فيات ، سنة الصنع 1981، لم يتم دفع رسوم جمركية عليها حتى الآن.	7,500	لا يوجد	حظيرة عدن
(3)	شاحنة فيات ، سنة الصنع 1980	8,500	لا يوجد	حظيرة عدن
(4)	شاحنة فيات ، سنة الصنع 1976 ولم يتم دفع رسوم جمركية على هذه الشاحنة حتى اليوم .	6,000	لا يوجد	حظيرة عدن

جدول رقم (6)

الشاحنات الثلاث كل واحدة مضي عليها في الخدمة أكثر من 17 سنة ولذلك فقد تم صرف النظر عن تطبيق التكلفة الإستبدالية واعتماد القيمة التقييمية بواسطة ميكانيكي سيارات وأسعار السيارات المستعملة والتي يعتقد بأنها تعطي مؤشر معقول . ثم بعد ذلك تم تخفيض هذه القيمة بمعدل 20% للوصول إلى السعر التحفظي .

هذه السيارات الأربع تحتفظ بها المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في حظيرة السيارات التابعة للمركز الرئيسي في مدينة عدن .

لم تزودنا المؤسسة بوثائق الملكية وتم الأخذ بالسجلات المحاسبية والوجود الفعلي لهذه السيارات كمؤشر على ملكية المؤسسة لهذه السيارات .

وتجدر الإشارة إلى أنه تم الأخذ في الحسبان عدم دفع الرسوم الجمركية على سيارتين وعدم توافر وثائق ملكية صريحة عند وضع السعر التحفظي لكل أصل من هذه الأصول .

كما أن هذه السيارات قد وضعت في المزاد العلني في شهر نوفمبر 1997 إلا أن المؤسسة لم تقم ببيعها بحجة أن الأسعار التي وصلت إليها هذه السيارات في المزاد أقل من السعر المتوقع بيعها به.

4-2 المعدات المكتبية :

لا يوجد في هذا الفرع أي معدات مكتبية سوى خزينة نقود ثم تقييمها بمبلغ 100 دولار.

5-2 الأثاث والتجهيزات :

تحتفظ المؤسسة بأصولها المتبقية في شقة بالطابق الأرضي بقريية المحل قرب زنجبار وهي في حالة يصعب تصريفها ، وفيما يلي ملخص بهذه الأصول .

مستسل	الوصف	المبلغ بالدولار	الحالة	العدد
-1	أثاث خشبي مكاتب وكراسي وحافظ للملفات.	380	متوسط	49
-2	أثاث معدني .	30	قديم	6

جدول رقم (7)

معظم الأثاث قديم ويحتاج إلى إصلاحات ولذلك وضع له سعر تحفظي منخفض .

6-2 المخزون :

لا يوجد لدى المؤسسة أي مخزون سلعي كما في 1997/12/31م ، ولم يزودنا فرع المؤسسة أو المركز الرئيسي بنسخة من قوائم جرد في 1997/12/31.

3- محافظة لحج .

3-1 مقدمة:

بدأت المؤسسة نشاطها في محافظة لحج عام 1987م . ونشاط المؤسسة متوقف منذ عشرة أشهر . وحتى المبنى الذي تملكه وكانت تتخذه مقرا لنشاطها والمكون من دورين قامت بتأجير الدور الأول بالكامل وجزء من الدور الأرضي . وحتى الشاحنة الوحيدة التي تملكها المؤسسة تم شراؤها بعد شهر يوليو 1994م فيما عدا العقار حيث حولت ملكيته من المؤسسة العامة لتطوير دلتا تبين في عام 1987 . وقد توقفت عن دفع رواتب الموظفين منذ سبتمبر 1997م .

3-2 عقار الحوطة :

أ) المباني :

1- الموقع :

تقع هذه المباني في مدينة الحوطة بمحافظة لحج وهي على بعد 24 كيلو متر إلى الغرب من مدينة عدن وتقع على بعد 15 متر من الطريق العام المؤدي إلى مدخل المدينة على الجانب الأيسر من الطريق بالقرب من مستشفى ابن سينا وقسم شرطة الحوطة .

2- وصف المباني :

أ) مبنى الإدارة :

طوله 22,4 متر وعرضه 16,5 متر مع صالة مئمنة الشكل عند المدخل عرضها 4,8 متر ويتكون هذا المبنى من دورين، وهو في حالة جيدة وهناك إهتمام بصيانتته.

- **الدور الأرضي :** وهو مبنى بأعمدة خرسانية مسلحة وطوب خرساني والجدران ملبسة ومطلية من الداخل ومن الخارج ، الأبواب والشبابيك من الخشب والسقف من الخرسانة المسلحة .
ويوجد إثنا عشر مكتبا في الدور الأرضي وبالطبع يتوافر بهذا المبنى كافة الخدمات الضرورية من كهرباء وهاتف ومياه و صرف صحي .

- **الدور الأول :** هو مماثل تماما للدور الأرضي والسقف بعضه من الخشب وبعض الأجزاء من صفائح موجه من الإسبست .

ب) المخزن الرئيسي :

هو عبارة عن هنجر من الفولاذ الصلب طوله 40 متر وعرضه 30 متر وارتفاعه 6 أمتار والفسحة بين نقطة الالتقاء 15 متر ، والجدران الخارجية من الطوب الإسمنتي وبدون تلييس والسقف من الصفائح المموجة بدون وضع عوازل بينها . وأرضية المستودع من الأسمنت كما توجد مكاتب وحمامات من الطوب الإسمنتي وغير مسقوفة وارتفاعها 2 متر . وهذا المخزن في حالة سيئة ومهمل تماما .

ج) المخزن الثانوي :

يقع في الجزء الخلفي من مبنى الإدارة طولاه 25,2 متر وعرضه 10,8 متر وارتفاعه 2 متر وجدرانه مبنية من الطوب الإسمنتي والسقف في حالة سيئة وثلاث السقف تقريبا مكشوف والبقية من السقف عبارة عن صفائح اسبستية مموجة وبدون عازل وأرضية المستودع من الأسمنت ، حالة المستودع غير صالح للاستخدام على وضعه الحالي .

د) غرفة الحارس :

طولها 2,9 متر وعرضها 2,2 متر وارتفاعها 2,8 متر جدرانها من الطوب الأسمنتي وهي ملبسة ومصبوغة والسقف من الأسمنت وأرضية الغرفة من الأسمنت .

هـ) حفرة تغيير الزيوت :

مبنى من الأسمنت المسلح إلى أسفل الأرض بطول 10,7 متر وعرض 2متر .

و) السور المحيط بالمباني :

يبلغ طولاه 230 متر وارتفاعه 2 متر جدرانه مبنية من الطوب الإسمنتي وأعمدة بعد كل 4 أمتار وهذه الأعمدة تقوم على أساس من الحجر وهذا السور غير ملبس من الداخل أو الخارج وفي نهايته بوابة عرضها 6,4 متر من الفولاذ وشبك من الحديد .

ز) المصلى :

يوجد مصلى داخلي ملتصق بالمخزن الرئيسي طولاه 8 متر وعرضه 2,5 متر جدرانه مبنية من الطوب الإسمنتي وسقفه من الخشب والأرضية أسمنتية .

3- الملكية القانونية :

يوجد اتفاقية بين المالك السابق لهذا العقار وهي المؤسسة العامة لتطوير دلتا تبين فرع لحج والمؤسسة . وينص هذا الاتفاق على تحويل ملكية كافة المباني من المؤسسة العامة لتطوير دلتا تبين إلى المؤسسة وتاريخ هذه الاتفاقية 1987/12/20 م . وبعد الوحدة تم تسجيل وتوثيق هذه الاتفاقية بوزارة العدل قسم التوثيق والتسجيل وتفاصيل محتويات التوثيق كالتالي :

تسلسل رقمي 328 ، تاريخ التسجيل في 1992/5/11 م ، رقم التسجيل 239 الصفحات 43-44 المجلد رقم 3 الدفتر رقم 4 .

هذه المباني والمخازن فيما عدا المصلى تم تقييمها سابقا من قبل لجنة من وزارة الإسكان والإنشاءات قسم الهندسة . وكان الهدف من هذا التقييم هو تحديد سعر تحويل ملكيتها من المؤسسة العامة لتطوير دلتا تبين إلى فرع مؤسسة تجارة مواد البناء في محافظة لحج . وتاريخ هذا التقييم هو 1987/10/5م وبعد ذلك تم تحويل المباني والمخازن إلى المؤسسة وفقا للأسعار المحددة في تقرير التقييم ، وقد دفعت المؤسسة القيمة المحددة في تقرير التقييم إلى المؤسسة العامة لتطوير دلتا تبين بشيك 209606 بتاريخ 1988/2/8م .

الأرض التي أقيمت عليها هذه المباني والمخازن لم يتم تحديد مساحتها في الاتفاقية ، ومن ناحية أخرى فقد أكد لنا مسئول مختص في وزارة الإسكان والتخطيط الحضري بأنه من المتعارف عليه أن أي أرض تقوم عليها مباني مملوكة لمؤسسة حكومية فإن ملكية هذه الأرض تعود لتلك المؤسسة . وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد عقار طولاه 17,1 متر وعرضه 10,7 متر يقع داخل سور المؤسسة (97, متر x 68,7 متر) تملكه جهة أخرى هي تعاونية النجارين وذلك وفقا لما أفاد به مدير فرع المؤسسة في لحج ولم نستطع الحصول على إثبات أو دليل مستندي يؤيد ذلك . وقد تم استبعاد هذا العقار الواقع داخل سور المؤسسة من التقييم ولمزيد من التفاصيل انظر الملحق (و) .

4- طريقة التقييم:

قد تم تطبيق نفس طريقة التقييم التي تم اتباعها في كل من محافظتي حضرموت

وأبين .

1- المباني:

أ) مبنى الإدارة:

81,312 دولار	الدور الأرضي (16,5 x 22,4) x 220
<u>66,528 دولار</u>	الدور الأول (16,5 x 22,4) x 180
<u>147,840</u>	

ب) غرفة الحارس :

574	(2,2 x 2,9) x 90 دولار
<u>43</u>	صبه أسمنتية 7,10 م x 6 دولار
<u>617</u>	

إجمالي تكلفة مبنى الإدارة وغرفة الحارس بأسعار 1997/12/31م 148,457

يطرح :

(81,651)	الإهلاك 2,5 % x 148457 x 22 سنة
(7,423)	عيوب أخرى 5 % x 148457
<u>(89,074)</u>	

59,383 دولار

السعر التحفظي لمبنى الإدارة والحارس معا

ج) المخزن الرئيسي :

48,000	مبنى الهنجر (40 x 30) x 40 دولار
30,000	القاعدة والأرضية (40 x 30) x 25 دولار
7,560	الجدران الخارجية من الطوب الأسمنتي (140 x 4,50) x 12 دولار
<u>4,488</u>	الفواصل الداخلية من الطوب الأسمنتي (187 x 2) x 12 دولار
90,048	

د) المخزن الثانوي :

21,874	(10,85 x 25,2) x 80 دولار =
--------	-------------------------------

		هـ) حفرة تغيير الزيوت :
	2,080	(م 130 × دولار =
		و) السور المحيط بالعقار :
	8,280	(م 230 × 2 × دولار =
		ز) المصلى :
35,146	<u>2,912</u>	(م 5,2 × 70 × دولار =
		إجمالي تكلفة المخزن الرئيسي والمخزن الثانوي، الحفرة ،
125,194		السور ، المصلى بأسعار 97/12/31م
	(96,399)	يطرح الإهلاك 3,5 % × 125194 × 22 سنه
	(12,519)	عيوب أخرى 10 % × 125194
(108,918)	<u> </u>	السعر التحفظي
<u>16,276</u> دولار		

$$\underline{\underline{75,659}} \text{ دولار} = 16,276 + 59,383 \text{ لكافة المباني}$$

2- الأراضي:

		مجموعة مساحة الأرض المبنية و غير المبنية بما في ذلك
	6664 متر مربع	الجزء المطالب به من قبل طرف آخر 97متر 68,7x متر
	(183) متر مربع	يطرح أرض يطالب بها طرف آخر 17,1 10,7x
	<u>6481</u> متر مربع	

سعر المتر المربع من الأرض على الشارع الرئيسي من هذه المنطقة يقدر بحوالي 20 دولار ، وبما أن هذه الأرضية تبعد حوالي 15 متر عن الشارع الرئيسي وبعد الاستفسار عن أسعار الأراضي المماثلة في هذا الموقع فقد قدر سعر المتر المربع من الأرض بمبلغ 15 دولار ، ويرجع السبب لهذا السعر إلى قرب الأرض من الشارع الرئيسي ، ومدخل مدينة الحوطة إضافة إلى توفر الخدمات الأساسية من كهرباء ، ومياه ، وتلفون .

$$\underline{\underline{97,215}} \text{ دولار} = 15 \times 6481 = \text{السعر التحفظي للأرض}$$

3-3 تقييم وسائل النقل :

فيما يلي جدول رقم (8) بوسائل النقل مع وصف لكل منها والسعر التحفظي :

السعر التحفظي بالدولار	الوصف	مستل
7,000	تويوتا هايلاكس غمارتين رقم القعادة 5012485 رقم المكيينة 2890756 رقم اللوحة المعدنية 12/1126 سنة الصنع 1990م قراءة العداد 132970 كيلو متر. الحالة جيدة وتعمل بصورة منتظمة.	-1
2,000	تويوتا حوض رقم القعادة 229016 ، رقم المكيينة 374863 رقم اللوحة المعدنية 68590 /د ، سنة الصنع 1979م ، مصاريف رأسمالية في عام 1995م بمبلغ 1500 دولار. الحالة متوسطة .	-2
9,000	شاحنة فيات رقم اللوحة المعدنية 68592/د ، وهي حاليا مؤجرة بعقد إلى شخص من القطاع الخاص لمدة عام كامل بإيجار شهري مقداره 300 دولار . لم تقم المؤسسة بإحضار هذه الشاحنة إلى الموقع وقد قمنا بفحص العقد الذي لا يزال سلري المفعول والسعر التحفظي الموضوع قد لا يكون المؤشر الذي يمكن الاعتماد عليه.	-3

جدول رقم (8)

الملكية القانونية:

كافة وسائل النقل الميينة في الجدول أعلاه ظهرت في السجلات المحاسبية ضمن الأصول الثابتة . ووثيقة الملكية الصادرة عن الإدارة العامة للمرور بوزارة الداخلية تشير إلى أن وسائل النقل باسم المؤسسة ، ولم يتم تزويدنا بأي وثيقة أخرى بشأن الملكية مثل فواتير الشراء من المؤسسة في لحج أو المركز الرئيسي في عدن .

طريقة التقييم :

تم إتباع القيمة التقييمية وبعد ذلك خصم معدل 20% من هذه القيمة للوصول إلى السعر التحفظي كما هو الحال بالنسبة لوسائل النقل في كل من محافظتي أبين وحضرموت وذلك لنفس الأسباب. وقد تم تحديد القيمة التقييمية من خلال أخذ وجهة نظر الفنيين وأسعار وسائل النقل المماثلة في سوق السيارات المستعملة.

4-3 تقييم المعدات المكتبية :

فيما يلي جدول رقم (9) بالمعدات المكتبية مع وصف تفصيلي والسعر التحفظي لكل منها ومدى توافر المؤيد المستندي الملائم .

مستند	وصف الأصل	السعر التحفظي بالدولار	المؤيد المستندي
1-	آلة تصوير Canon NP 1010 تم شراؤها بتاريخ 95/12/25م وحالتها جيدة .	1,100	ملائم
2-	جهاز فاكس Fax 60 RIGOH صناعة يابانية تم شراؤه بتاريخ 95/12/7م وحالته جيدة .	80	ملائم
3-	جهاز سننسل من نوع DANZA 234 تم شراؤه عام 94م وحالته جيدة .	250	ملائم
4-	آلة طباعة يدوي Olympia تم شراؤها في ديسمبر 94م وحالتها جيدة.	150	ملائم
5-	خزنة نقود Daiichi صناعة يابانية تم شراؤها عام 95م حالتها جيدة .	250	ملائم
6-	آلات حاسبة عددها ثمانية من ماركات مختلفة تم شراؤها عام 94م وما بعد.	400	ملائم

جدول رقم (9)

الملكية القانونية :

قدمت لنا المؤسسة كافة المؤيدات المستندية الملائمة حيث أن هذه الأصول كافة تم شراؤها في الفترة من عام 94م حتى عام 97م .

طريقة التقييم :

تم اتباع نفس الطريقة التي تم اتباعها في محافظة حضرموت وذلك لنفس الأسباب ، وقد تم ذلك من خلال وضع قيمة تقديرية لكل أصل ثم خصم 20% من هذه القيمة للوصول إلى السعر التحفظي الظاهر أمام كل أصل في الجدول رقم (9).

3-5 الأثاث والتجهيزات :

فيما يلي جدول رقم (10) بالأثاث والتجهيزات مع الأعداد الموجودة من كل نوع وحالتها وسعرها التحفظي .

مسلسل	وصف الأصل	السعر التحفظي بالدولار	الحالة
1-	أثاث خشبي يتكون من 28 مكتب وطاولة و دولابين و 23 كرسي.	600	متوسطة
2-	أثاث معدني يتكون من 3 مكاتب و 5 خزائن حديدية .	150	جيده
3-	أجهزة تكييف من نوع White Westinghouse عددها ثلاث مكيفات تم شراؤها عام 1995م.	1,000	جيده جدا
4-	مراوح سقف .	40	جيدة

جدول رقم (10)

الملكية القانونية :

المؤيدات المستندية لمعظم هذه الأصول موجودة .

طريقة التقييم :

تم اتباع نفس طريقة التقييم التي اتبعت في محافظة حضرموت حيث تم وضع قيمه تقييمية لكل أصل من خلال الاستشارة برأي الفنيين وأسعار الأثاث المستعمل ثم خصم 20% من هذه القيمة للوصول إلى السعر التحفظي الظاهر في الجدول رقم (10) أعلاه .

3-6 أصول أخرى :

يوجد لدى المؤسسة قطعتي سلاح . الأولى آلي روسي أبو عطفة لدى مدير المؤسسة في محافظة لحج سعره التحفظي 300 دولار . والثانية آلي صيني لدى حارس المؤسسة سعره التحفظي 250 دولار . والأسعار التحفظية تم تحديدها على أساس التكلفة الدفترية والتي يعتقد بأنها معقولة في مثل هذه الحالة.

3-7 المخزون :

لا يوجد لدى المؤسسة أي مخزون سلعي كما في 1997/12/31م وهو تاريخ التقييم .

4- محافظة شبوة.

1-4 المقدمة:

كما هو الحال في المحافظات السابقة لا يوجد مخزون سلعي في هذه المحافظة كما في 1997/12/31م . في الواقع العملي هذه المؤسسة متوقفة تماما عن القيام بأنشطتها التجارية. وقد قامت بتأجير نصف مبنى الإدارة إلى مصلحة أراضي وعقارات الدولة .

2-4 تقييم الأراضي والمباني :

1-2-4 عقار مبني الإدارة :

أ) المباني :

1- الموقع :

يقع في مدينة عتق عاصمة محافظة شبوة بالقرب من مطار عتق مقابل الجزء التجاري من المدينة .

2- وصف المبنى :

طول هذا المبنى 43 متر وعرضه 14 متر وارتفاعه 3,4 أمتار وجدران المبنى من الحجر وسمكها 40 سنتيمتر مع سقف من الخرسانة المسلحة والأرضية من الموازيك ، جميع الأبواب والنوافذ مصنوعة من الخشب الجيد ، غرفة المدير جدرانها مبطنة بديكور خشبي ، هناك حديقة أمام المبنى محاطة بشبك حديد ارتفاعه متر واحد ، ويوجد غرفة الحارس عند المدخل، المبنى مجهز بشبكة المياه والكهرباء والمجاري والهاتف، ولمزيد من التفاصيل أنظر الملحق (ز).

3- الملكية القانونية :

يوجد لدى المؤسسة وثيقة بتاريخ 1991/10/26م . وفي هذه الوثيقة هناك إشارة إلى أنه تم دفع مقابل لأرضية هذه المباني بتاريخ 1984/11/17م، وأن المبلغ قد تم دفعه إلى محصل إيراد إسكان عتق بسند إيراد رقم 6758 بتاريخ 1984/11/17 وهذه الوثيقة معمدة لدى وزارة العدل وسجلت في مكتب التوثيق والتسجيل في عام 1991م . والأرضية كما حددت في الوثيقة 140 x 46 قدم (42,67 متر x 14,02 متر) ، وقد قامت المؤسسة ببناء هذه المباني.

4- طريقة التقييم :

تم إتباع نفس طريقة التقييم في محافظات حضرموت و أبين ولحج وذلك بإتباع طريقة التكلفة الاستبدالية ثم طرح الإهلاك كالتالي:

126,420	210 × (14 × 43)	- تكلفة المبنى بأسعار 1997/12/31م
1,229	120 × (3,2 × 3,20)	- تكلفة غرفة الحراسة
400		- حدائق الزهور المحاطة بالشبك
128,049		

يطرح:
الإهلاك (المبنى + غرفة الحراسة)
 $127,649 \times 2,5 \% \times 13$

(41,486)

86,563

السعر التحفظي

(ب) الأراضي :

تمتلك المؤسسة هذه الأرض بالوثيقة المشار إليها عند تناولنا لملكية المبنى منذ 1984/11/17م وتبعا للوثيقة المشار إليها ، وأبعادها 43 مترا طولا و 14 مترا عرضا . إلا أن الأرض المحيطة بالمبنى مساحتها 43 متر × 24 متر = 1032 متر مربع وهذه الزيادة في العرض ومقدارها 10 أمتار لم تشملها الوثيقة ولذلك تم استبعادها من التقييم .
لقد وجدنا صعوبات في تحديد قيمة المتر المربع في هذه المنطقة وبناء على المعلومات التي استطعنا تجميعها فإن المتر المربع يمكن بيعه بمبلغ 20 دولار .
السعر التحفظي للأرض = $(14 \times 43) \times 20$ دولار = 12,040 دولار .
وتجدر الإشارة إلى أنه لوحظ أن المساحة الواقعة بين المبنى والشوارع الرئيسي والتي يفترض أن تترك كطريق عبور للمشاة تم تسويرها من قبل الموظفين في المؤسسة ، وإذا ما أخذ ذلك في الاعتبار فإن ذلك سيكون له تأثيره السلبي على قيمة العقار ككل .

2-2-4 عقار المستودع :

(أ) المبنى

1- الموقع :

يقع في مدينة عتق بجانب مبنى الإدارة المذكور أعلاه .

2- وصف مبنى المستودع :

طوله 50 متر وعرضه 30 متر وارتفاعه 6.4 متر البوابة و المستودع من هيكل خرساني مسلح. الجدران الخارجية من الطوب الأسمنتي ملبس ومطلي . والمبنى عبارة عن مستودعين تتوسطهما مساحة مكشوفة .
ولمزيد من التفاصيل أنظر الملحق (ز).

3- الملكية القانونية :

يوجد لدى المؤسسة وثيقة بتاريخ 91/10/26م وهذه الوثيقة هي نفس الوثيقة التي تشمل مبنى الإدارة ، وفي هذه الوثيقة هناك إشارة إلى أنه تم دفع قيمة الأرض التي يقوم عليها هذا المبنى بشيك رقم 590827 صادر من المؤسسة إلى محصل إيراد إسكان عتق ، وهذه الوثيقة قد تمت المصادقة عليها من إدارة العدل والأوقاف بمحافظة شبوه ومن الإدارة العامة للتوثيق والتسجيل بوزارة العدل .
وفقا للوثيقة أبعاد الأرض 133×170 قدم (51.82 متر × 40.54 متر). وقد قامت المؤسسة ببناء المستودع على جزء من هذه الأرض.

4- طريقة التقييم :

تم التقييم وفقا لطريقة التكلفة الاستبدالية فقد تم احتساب السعر التحفظي لهذا الأصل كالتالي :

تكلفة البناء بسعر 97/12/31م بالنسبة لجانبي المستودع

50 متر × 7,5 متر × 2 × 220	165,000 دولار
- المساحة المكشوفة 50 متر × 15 متر × 20	15,000
- جدران المساحة المكشوفة مع البوابة	500
	<u>180,500</u>

يطرح :

- إهلاك $11\% \times 180,500 = 19,855$	(49,638)
- إهلاك وظيفي $10\% \times 180,500 = 18,050$	(67,688)

112,812 دولار

-- السعر التحفظي

الإهلاك الوظيفي بمعدل 10% يرجع إلى محدودية استخدام هذين المبنىين بالنسبة للمستثمرين المحتملين وخاصة أن هذا الجزء من مدينة عتق أصبح أقل أهمية بالنسبة للمستثمرين عما قبل نتيجة لتطوير منطقة تجارية جديدة على جانب آخر من المدينة .

(ب) الأراضي :

مساحة الأرض 51,82 متر طول و 40,54 متر عرض .سعر المتر المربع في هذه المنطقة يعتقد بأنه في حدود 20 دولار بنفس الأسباب المذكورة عند تناولنا تقييم المبنى . إذا السعر التحفظي $= 51,82 \times 40,54 \times 20 = 42,020$ دولار .

3-4 تقييم وسائل النقل :

فيما يلي جدول رقم (11) بوصف كل وسيلة نقل مع القيمة التحفظية .

مستل	الوصف	القيمة التحفظية بالدولار
1-	شاحنة فيات . سنة الصنع 1979م رقم القاعدة 81775 رقم المحرك 13365 ، رقم اللوحة المعدنية 83200 شـبـوه ، مصاريف رأسمالية مقابل توظيف وقطع غيار رئيسية في عام 96م بمبلغ 1427 دولار تم شـرـؤها في 84م، الحالة جيدة.	8,000
2-	شاحنة فيات . سنة الصنع 1982م رقم القاعدة 389541 رقم المكينة 133257 ، اللوحة المعدنية 4380 عدن ، تم شـرـؤها في 84م. الحالة جيدة .	8,500

9,000	شاحنة فيات سنة الصنع 1982م رقم القعدة 398531 رقم المكيئة 133240 رقم اللوحة المعدنية 4283 عدن تم شراءها في 1984م والحالة جيدة .	-3
3,000	شاحنة فيات سنة الصنع 1982م رقم القعدة 92495 رقم المكيئة 119340 رقم اللوحة المعدنية 215 شيوه (رقم قديم) الحالة لا يعمل.	-4

جدول رقم (11)

(1) الموقع :

كافة وسائل النقل المذكورة في الجدول أعلاه موجودة في حوش المستودع جوار
مبنى الإدارة في عتق.

(2) الوصف :

كما هو مبين في الجدول أعلاه.

(3) الملكية القانونية :

لا توجد أي وثائق ملكية بما في ذلك وثائق تسبير المركبات الصادرة من الإدارة
العامة للمرور ، وقيل لنا بأن السائقين امتنعوا عن تسليم هذه الوثائق . ظهرت هذه
السيارات في السجلات المحاسبية ، كما تم أخذ معلومات عن كل سيارة من كرت الصنف.

(4) طريقة التقييم :

كافة وسائل النقل استخدمت لأكثر من عشر سنوات وفي الظروف الطبيعية طريقة
التكلفة الاستبدالية ناقصا الإهلاك وأي عيوب أخرى تعتبر مؤشرا مفيدا للتقييم ، ولكن في
اليمين مثل هذه السيارات عليها طلب .

القيم الظاهرة في الجدول رقم (11) أعلاه تم التوصل إليها من خلال طرح 20%
من القيمة التقييمية التي تم تحديدها عن طريق الاستعانة بالخبرة الفنية ، ومؤشر أسعار
السوق للسيارات المماثلة المستخدمة.

4-4 تقييم المعدات المكتبية:

فيما يلي جدول بالمعدات المكتبية يبين الوصف والسعر التحفظي:

السعر التحفظي بالدولار	الوصف	مستل
1,500	آلة تصوير Canon 121 تم شراؤها في نوفمبر 95م حالتها جيدة جدا.	-1
230	آلة نسخ 205 تم شراؤها في أكتوبر 94م حالتها جيدة .	-2
30	آلة كاتبة 24 بوصة تم شراؤها في 84م حالتها متوسطة .	-3

جدول رقم (12)

الملكية القانونية :

تم التأكد من مستندات ووثائق الملكية لهذه المعدات .

طريقة التقييم :

طريقة التكلفة الاستبدالية ناقصا منها الإهلاك وأي عيوب أخرى تعتبر الطريقة الملائمة في مثل هذه الحالات إلا أنه نظرا لمحدودية الطلب على المستخدم منها في الأسواق فقد تم وضع قيمة تقييمية من خلال الاستعانة برأي خبراء فنيين وأسعارها في سوق المعدات المستخدمة ثم تخفيض هذه القيمة بمعدل 20% للوصول إلى السعر التخفي.

4-5 تقييم الأثاث والتجهيزات:

أظهرت السجلات المحاسبية للمؤسسة وجود عدة عناصر من الأثاث والتجهيزات مثل الثلاثيات ، الطباخات ، التلفزيونات ، الطاومات ، الدواليب ، والكراسي وغير ذلك وهذه العناصر موجودة في شقق الموظفين التي بنتها الشركة والتي لم يسمح لنا بالوصول إليها لغرض التقييم ، وقد تم الإشارة إليها في الملحق رقم (ح).

وفيما يلي جدول بعناصر الأثاث والتجهيزات الموجودة في مبنى إدارة فرع

المؤسسة :

مسلسل	الوصف	السعر التخفي بالدولار
1-	أثاث خشبي بما في ذلك طاومات ودواليب وأرفف معلقة على الجدران وكراسي عددها 72 قطعة .	600
2-	أثاث معدني طاومات ودواليب حديد عددها 32 قطعه.	240
3-	ثلاجة .	80
4-	مكيف سانيو تم شراؤه في 1985م.	60
5-	تلفون KX-T3000 تم شراؤه في سبتمبر 94م .	15

جدول رقم (13)

الملكية القانونية :

المؤيدات المستندية الملائمة لمعظم هذه العناصر موجودة .

طريقة التقييم :

طريقة التكلفة الاستبدالية ناقصا منها الإهلاك وأي عيوب أخرى تعتبر الطريقة الملائمة في مثل هذه الحالات إلا أنه نظرا لمحدودية الطلب على المستخدم منها في الأسواق فقد تم وضع قيمة تقييمية من خلال الاستعانة برأي خبراء فنيين وأسعارها في سوق الأثاث المستخدم ثم تخفيض هذه القيمة بمعدل 20 % للوصول إلى السعر التحفظي .

6-4 المخزون:

لا يوجد لدى المؤسسة أي مخزون سلعي في 1997/12/31م وهو تاريخ التقييم.

5- الخاتمة :

الهدف الرئيسي من هذا التقرير هو تحديد السعر التحفظي على أصول المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في محافظات حضرموت ، أبين ، لحج ، شبوه .

الأنشطة التجارية للمؤسسة في كل محافظة من هذه المحافظات الأربع متوقفة تماما والموظفين لم يستلموا رواتبهم في كل محافظة لعدة أشهر . وكما سبق الإشارة إليه في المقدمة فإن سعر صرف الريال اليمني مقابل الدولار الذي تم استخدامه في هذا التقرير هو أن دولارا واحدا يعادل مائة وثلاثون ريالاً يمنياً .

عند تقييم المباني فقد تم إتباع طريقة التكلفة الاستبدالية مطروحا منها الإهلاك ، أي تحديد تكلفة المبنى بأسعار 1997/12/31م ثم بعد ذلك يطرح الإهلاك نتيجة استخدام الأصل وفي الحالات التي يظهر أن هناك عيوب في المبنى من شأنها أن تؤثر على الاستفادة من الأصل، فإنه يتم استبعاد ذلك من التكلفة الاستبدالية للأصل .

تملك المؤسسة أراضي في مواقع مغرية للمستثمرين في كافة المحافظات . وعند تقييم الأراضي فإنه ينظر إليها كما لو أنها مساحة من الأرض خالية من المباني وإنها متاحة للتطوير والاستفادة منها بأقصى ما يمكن . وعند تقييم الأراضي تم الاستعانة برأي خبراء العقارات في المنطقة التي توجد بها الأرض لمعرفة الأسعار بشكل عام كلما أمكن ذلك . وعندما يكون موقع العقار في بلدة صغيرة ولا توجد مكاتب لبيع العقارات فيتم أخذ وجهات نظر أهالي البلدة في الاعتبار عند التقييم .

وأما بالنسبة لتقييم كل من وسائل النقل والمعدات المكتبية والأثاث والتجهيزات فإنه يتم الاستعانة بالفنيين وأسعار الأصل المماثل في السوق التي تباع فيها أصول مستخدمة ، ثم خصم 20% من تلك القيمة للتوصل إلى سعر تحفظي لتلك الأصول ، وفي بعض الأحيان قد يجد الواحد نفسه مضطرا لوضع قيمة تقديرية على الأصل .

بالنسبة للمخزون فقد أظهرت السجلات المحاسبية وقوائم الجرد عدم وجود أي مخزون سلعي في 1997/12/31م .

وتجدر الإشارة إلى أن الأصول الثمينة التي تملكها المؤسسة تتمثل في الأراضي والمباني بالدرجة الأولى يلي ذلك وسائل النقل فالمعدات المكتبية فالأثاث والتركيبات .

وأخيرا نحب أن نؤكد لكم إذا استمرت الظروف السائدة حاليا فإن توقف المؤسسة في المحافظات أمر غير مستبعد على الإطلاق و بالتالي فتصفيتها قد يكون هو المخرج .

بالنسبة للأصول التي لم يسمح لنا بالوصول إليها وتقييمها فإنه بعد اللقاء مع كل من نائب وزير التموين والتجارة ومستشار اليونيدو لشؤون الخصخصة تم وضع هذه الأصول في ملحق هذا التقرير وهو الملحق (ح) و ذلك لكون المصاعب التي أدت إلى عدم تمكننا من تقييم هذه الأصول قد تحتاج إلى وقت طويل حتى يتم الفصل فيها .

ملحق (أ)

محافظة حضر موت

- عقار مخزن الأسمنت.
- صورة فوتوغرافية لعقار مخزن الأسمنت.
- عقار مبنى الإدارة والتخزين.

تقييم الممتلكات المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء

في

جولامسج بالمكلا - محافظة حضرموت - اليمن

موقع الممتلكات

تقع الممتلكات في منطقة جولامسج على جوانب الطريق المؤدية من المكلا الى الريانه والتي تبعد حوالي ١٦ كلم من المكلا وحوالي ١٦ كلم من مطار الريانه. تحده المنطقة طورت كثيرًا حيث أقيمت وتعدنا تقام مشاريع استشارية هناك.

وصف الممتلكات

(أ) مستودع الاسمنت مقاس ٦م x ٤م بأرتفاع ٦م - المستودع مبني من الحديد وكميات خرسانية صلبة، سقف مكون من حديد خشبي ولبانيد وطبقتين من العازل وخرسانة عادية. الأرضية من الخرسانة المسلحة بسكك ١٢٠، المبنى ثمانية ابواب ممتدة مقاس كل واحد ٤م x ٦م وفي الجهة الخلفية و في الجهة الأمامية توجد ثمانية فتحات مقاس ٤م x ٦م. كما توجد نوافذ عمليا. يوجد به المخاريط من الطوب الخرساني. لا توجد أي مقامع وأغليا. المستودع محوط بمشبكة بلاستيكية.

(ب) مبنى الإدارة والمستودعات

تم بناء مبنى الإدارة والمستودعات في عام ١٩٩٧ في الجهة الغربية من الطريق حوالي ٤٠٠ متر من المستودع الاسمنتي القديم. وتم استكمال المبنى في أواخر عام ١٩٩٧م ولم يستفيد هذا المبنى حتى الان. المبنى مكون من دور واحد مقاس ٤٦,٦م طول و ٢٢,٤م عرض بأرتفاع ٥ متر من الأرض الطبيعي. مستوى الأرض المبنى مرتفع ١,٢م من الأرض الطبيعي. مبنى توجد سلالم عند مدخل المستودعات.

تقييم الممتلكات

(أ) مستودع الاسمنت : القيمة التقديرية حسب اسعار اعمال البناء

حاليا تقدر بحوالي ٣٩١,٢٦ دولار امريكي وذلك حسب التفاضيل المرفقة.

كما تقدر تكلفتة الـ ٣٢٠ متر بسعر ٧/٥ دولار للمتر الطولي حوالي ٢,٤٧٥ دولار امريكي

(ب) مبنى الإدارة والمستودعات : اجمالي صافي المبنى (توا)

$$(2 \times 24,40 \times 7,9) + (1,50 \times 21,50) + (1370 \times 2,8) = 112,055 \text{ م}^2 \text{ بسعر } 280 \text{ دولار للمتر يساوي } 291,280 \text{ دولار امريكي}$$

تقييم مخازن بوز المسح (بيع)

الاستهلاك

حالة مستودع الاسمنت كما هو الان جيد . اما صني الادارة والمستودع
فيها جديده ولم تستخدم .

(أ) مستودع الاسمنت : عمره ١٩ عام الاهتلاك قدره ٢٠٪ لكل عام
معدل ١٢٪ = ٢٠٪ / ٣٠ / من قيمة ٣٩١.٤٦ دولار يساوي
١١٧.٤٠٨ دولار

(ب) السور : ١٢ x ٥٪ = ٦٠٪ من قيمة ٥٣٦,٢٧٥ دولار = ٣٢١,٧٦٥ دولار

(ج) صني الادارة والمستودع : ان شئ

إجمالي القيمة التقديرية للمخازن

(أ) مستودع الاسمنت : ٣٩١.٥٠٠ - ١١٧.٤٠٨ = ٢٧٤,٠٩٢ دولار
مع السور

(ب) صني الادارة والمستودع : ٣٢١,٢٨٥ / دولار

الإجمالي ٦٠٦,٠٩٢ / دولار أمريكي

الارض

(أ) مستودع الاسمنت والارض حولها

إجمالي المساحة حسب ما تقويمه في وثيقة الحكومة هي ٢٧,٩٤٠ م^٢
وتكون بشكل الارض غير مستوية من القهيد الى تقاسم لحد
الارض بالمتر الشرطي العادي للتأكد من المساحة المنكحة في الوثيقة

(ب) صني الادارة والمستودع

إجمالي مساحه الارض المبنية و الغير مبنية هي ١٠٠ x ٩٥ = ٩٥٠٠ م^٢

قيمه الارض في هذه المنطقه في الوقت الحاضر تباع بحوالي ٧٠٠٠ الى ٨٠٠٠ ريال
بنيه للمتر . قبل ٣ سنوات كانت قيمه الارض حوالي ١١٠٠ للمتر .

(أ) صني قيمه الارض التقديرية هي ٣٧,٤٤٠ م^٢ بسعر ٥٤ دولار
يساوي ٢,٠٢٠,٤٤٠ / دولار أمريكي

(ب) إجمالي قيمة المخازن = ٦٠٦,٠٩٢ دولار

إجمالي قيمة المخازن والارض = ٢,٦٣٧,٩١٢ / دولار أمريكي

اعداد:

م. ل. محمد علي

مستودع الاسمنت في جبول المسح . المكللا

التكلفة التقديرية (أبسط ١٩٦٨)

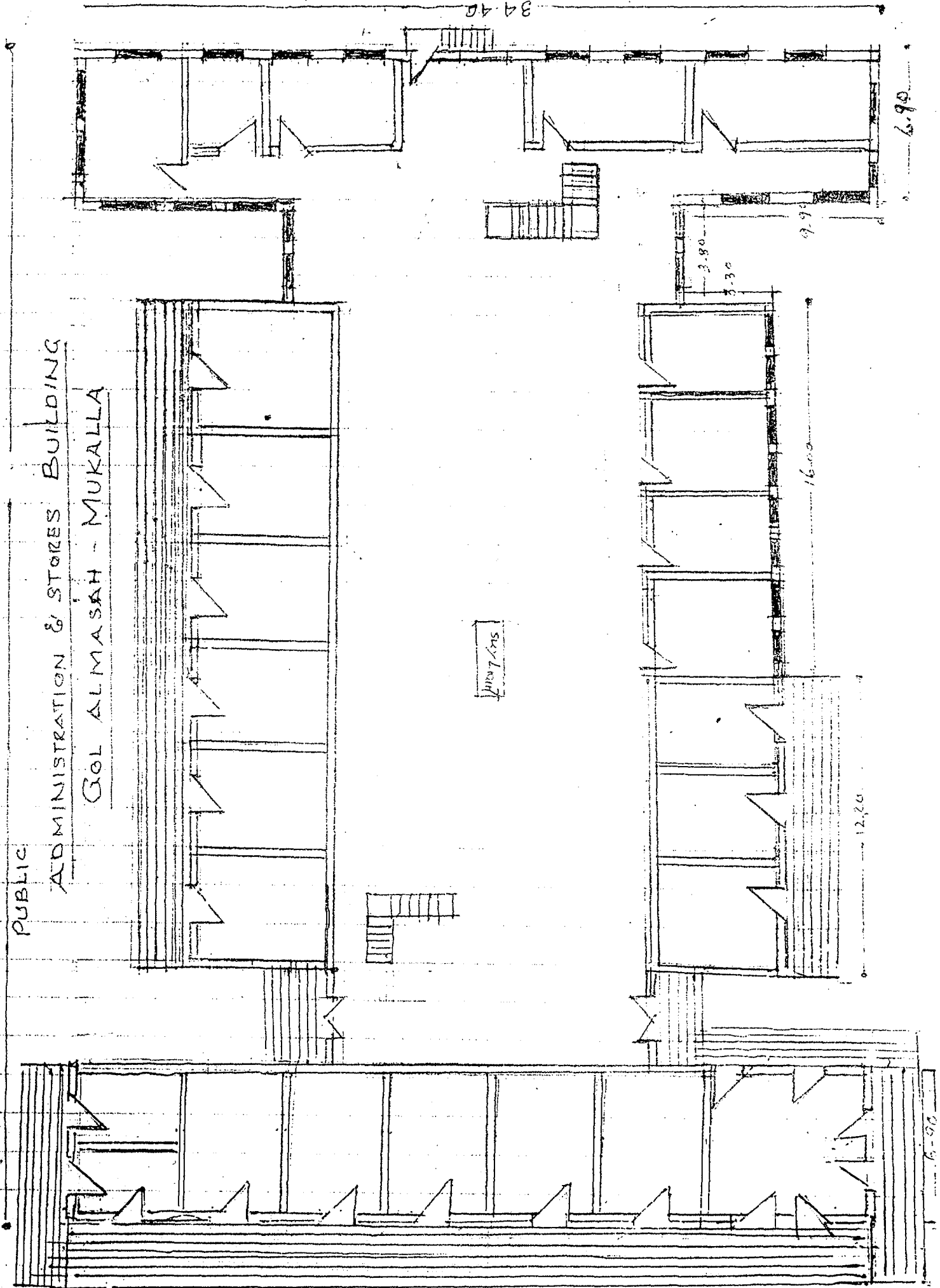
رقم بند	التفاصيل	الكمية	الوحدة	سعر الوحد	الإجمالي
١	خبر لزوم الاسمنت (٦١ × ٤١ × ٠.١٠) = ٢٤٥٠	٢م	٢م	٥/٠	١١,٥٥٠/٠
٢	رسم الاتربة الناتجة من الحفر	٢م	٢م	٢/٠	٤,٧٧٦/٠
٣	خبرانه عمادتي تحت القواعد حلك ٦٠ = (١٦٤ × ٢ × ٢ × ١٠) =	٢م	٢م	٤٨/٠	٤,١١٠/٠
٤	خبرانه عمادتي لقواعد الاعمدة = (١٦٤ × ١٨ × ١٨ × ١٠) =	٢م	٢م	٧٠/٠	١١,٥٤٠/٠
٥	خبرانه مسلحة للقواعد الاعمدة = (١٦٤ × ١٢ × ١٢ × ١٠) =	٢م	٢م	٢٥٠/٠	٤٢,٢٤٠/٠
٦	كما ذكر اعلاه للاعمدة = (١٦٤ × ٦ × ٦ × ١٠) =	٢م	٢م	٢٥٠/٠	٢٨,٨٨٠/٠
٧	كما ذكر اعلاه للكمرات الارضية = (١١٤ × ٤ × ٤ × ١٠) =	٢م	٢م	٢٥٠/٠	٢٢,٩٠٠/٠
٨	كما ذكر اعلاه للكمرات المعلقة = (١٤ عدد × ٦١ × ٤ × ٤) + (١٠ عدد × ٣٥ × ٤ × ٤) =	٢م	٢م	٢٥٠/٠	٤٦,٤٤٠/٠
٩	توريد و طرح المصارف (صواني) = (٦٠ × ٤ × ٤) + (٢٠ × ٤ × ٤) =	٢م	٢م	٢/٠	٩٦,٠٠/٠
١٠	خبرانه مسلحة للارضية حلك ٤٥ = (٦٠ × ٤ × ٤) + (١٦٤ × ٤ × ٤) =	٢م	٢م	١٨٠/٠	٦,١٤٠/٠
١١	نقل خبرانه من البردسي حلك ٢٠ =	٢م	٢م	١٥/٠	١٥,٤٤٤/٠
١٢	توريد وتركيب حرايع قنينة للسقف (١٥٠ عدد × ٢ × ١٥ × ٠.٧٥) =	٢م	٢م	٥٧٥/٠	٤٤,٦٩٢/٠
١٣	الواح قنينة حلك ٣/٤ = (٢١ × ٢٤) =	٢م	٢م	١٤/٠	٢٥,٠١٤/٠
١٤	توريد و طرح طبقتين حائل للرطوبة	٢م	٢م	٥/٠	١٥,٥٠٥/٠
١٥	خبرانه عمادتي للسقف حلك ٢٠ =	٢م	٢م	٩١/٠	٢٢,٥٥٠/٠
١٦	ابواب قنينة ٨ عدد =	٢م	٢م	١٢/٠	٢٤,٠٤٠/٠
١٧	فقط اثباته كبرائه	٢م	٢م	٤١	١٢٠/٠

الإجمالي
٢٩١,٥٦٠/٨٥
١٧٦

PUBLIC

ADMINISTRATION & STORES BUILDING

GOL ALMASAH - MUKALLA



STAIRS

12.20

16.00

9.90

3.30

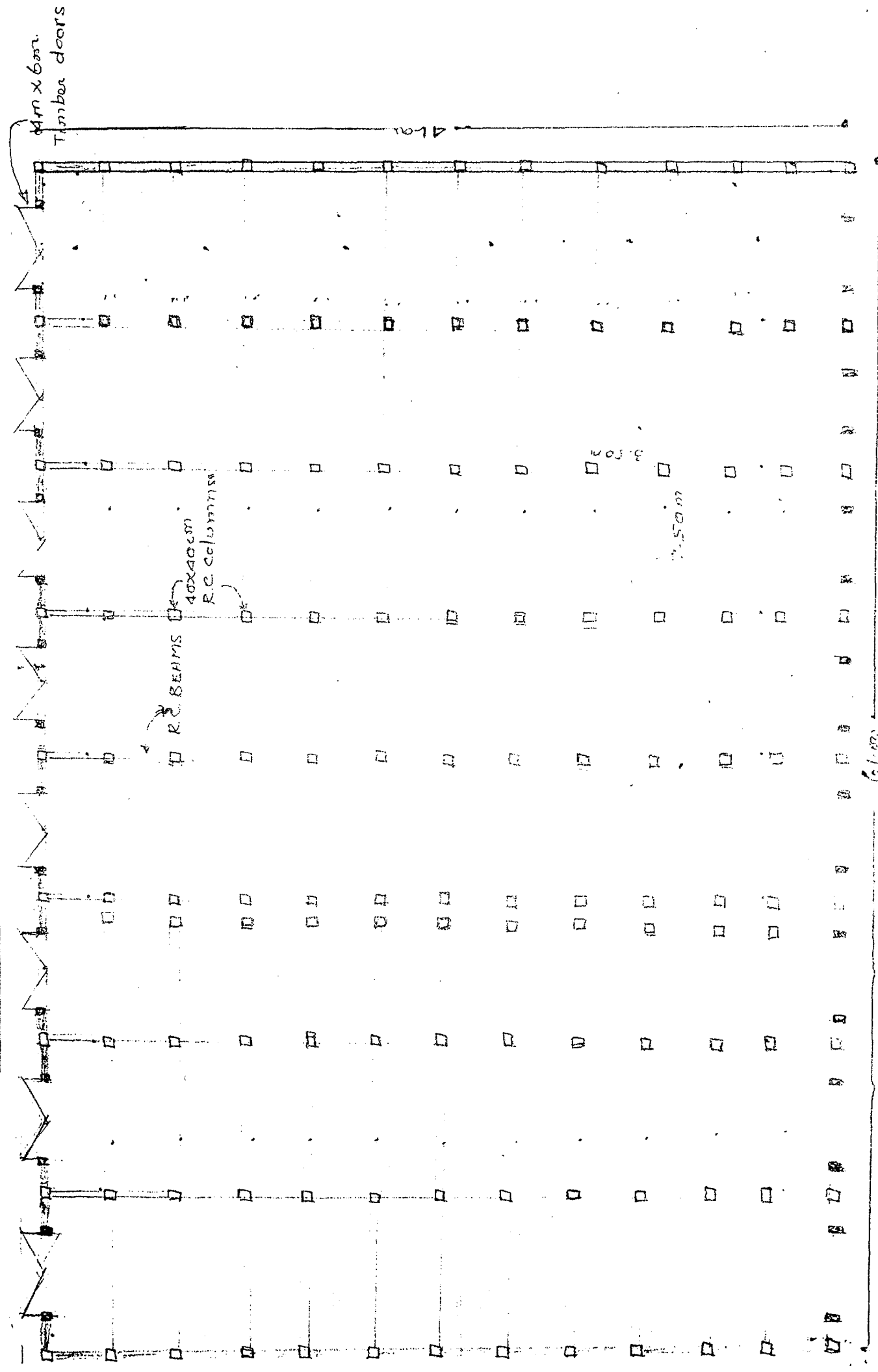
3.80

34.40

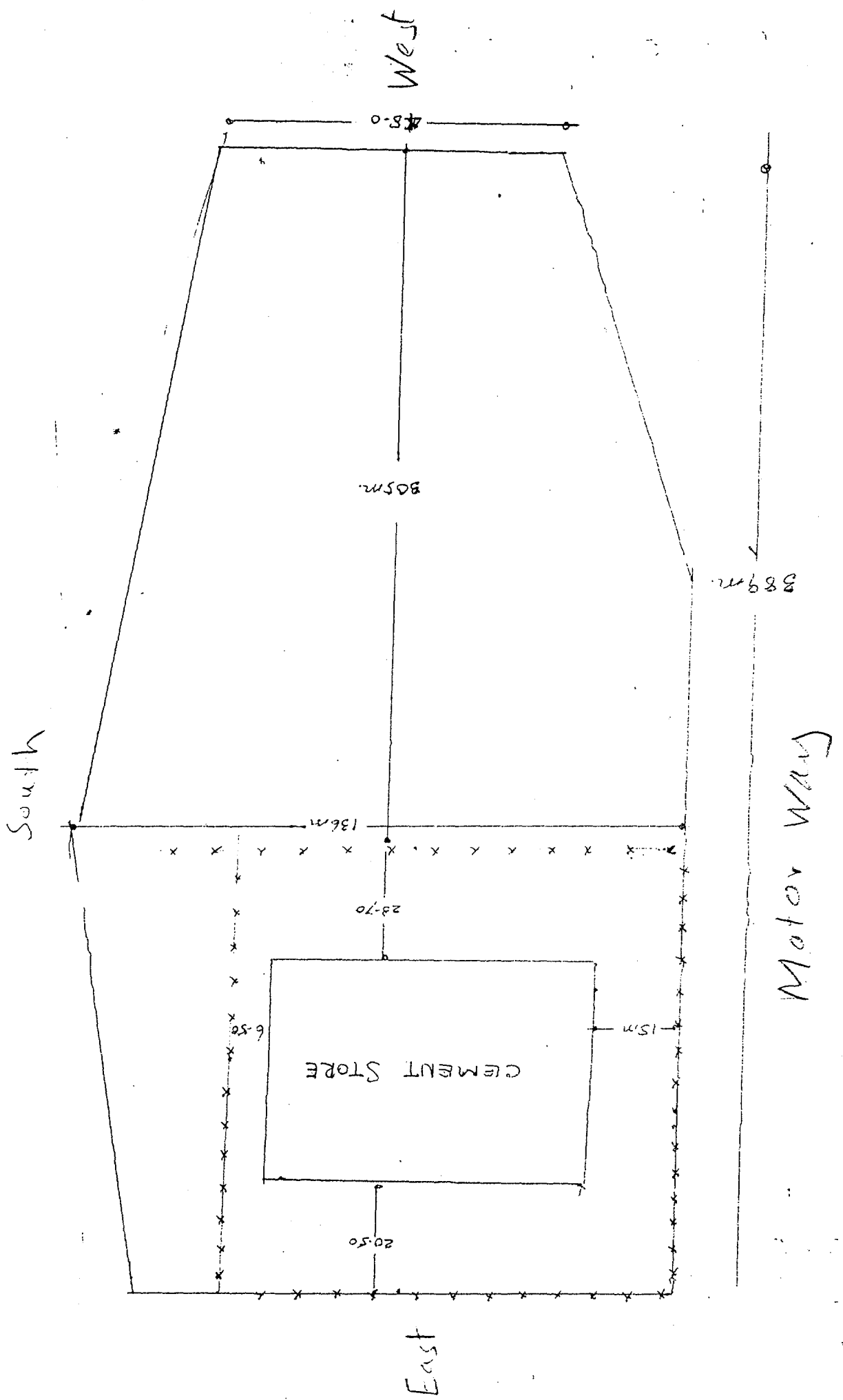
6.90

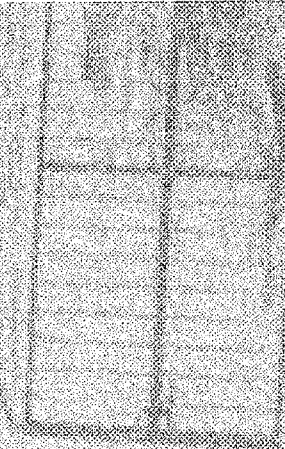
6.90

PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS
CEMENT STORE AT COL AL-MABEH - MUKALLA



Columns
Beams





ملحق (ب)
محافظة حضر موت

عقار الشحر.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
 تقييم ممتلكات المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء

في

مدينة الشمر - محافظة جفروت - اليمن

موقع الممتلكات

تقع الممتلكات في الحي التجاري في مدينة الشمر - محافظة جفروت بالقرب من الاستاذ الزياتي. مدينة الشمر لها مدينة مهمة ومينائها الذي تطور منذ قبل مشروع كندا أو كس لتحويل البترول الخام المتفرج من الميناء. تبعد الشمر حوالي 7 كم من مدينة المكلا.

وصف الممتلكات

إدارة ومستودعات

تتكون الممتلكات من صينر دور واحد قعاس $5 \times 17,40$ وطول المخطط $0,7 \times 0,9$ متر ارتفاع $3,9$ وهدفة طقاز $17,2 \times 0,9$ في الجهة الامامية وتوجد بقعة ارض غير صنية مقاس $5,9 \times 5,9$ في الخلف. المبنى صينر من هيدراكه حجرية ولغرض الفوايح التي اقلية من الطوب الدسنة. سقفه من فرباغ خشب والواح وخرسانة. الارض صلبة مبلطة حوزا ريكوا الدفواب و النوافذ من الخشب ويوجد جديف عدد اعنته للنوافذ المبنى مزود بشبكة المياه الكهرباية والحار. الخديقة لها سور من اسلاك الحديدية بارتفاع $0,6$ م.

تقييم الممتلكات

قيمة البناء حاليا في جفروت مثل كندا المبنى تقدر بـ 200 دولار للتر مساح المبنى $(17,40 \times 5) = (0,7 \times 0,9) = 17,40 \times 0,9$ يساوي $0,9 \times 5 = 4,5$ يساوي 200 دولار المتر المربع = $117,999/1$ دولار امريكي الهدف الى الخديقة بحوالي $200/1$ - الدجمالية $117,409/1$ دولار امريكي

الاستهلاك

تم تشييد المبنى في عام 1989، وجالتهما جيد.

الاستهلاك 18 اعوام $\times 50\% = 9$ % من قيمة $117,409/1$ دولار يساوي $13,968/1$ دولار.

وعليه القيمة التقديرية للمبنى في الوقت الحاضر بعد $117,409/1$ - $13,968/1$ = $103,441/1$ دولار يساوي $94,957/1$ دولار امريكي

الارض

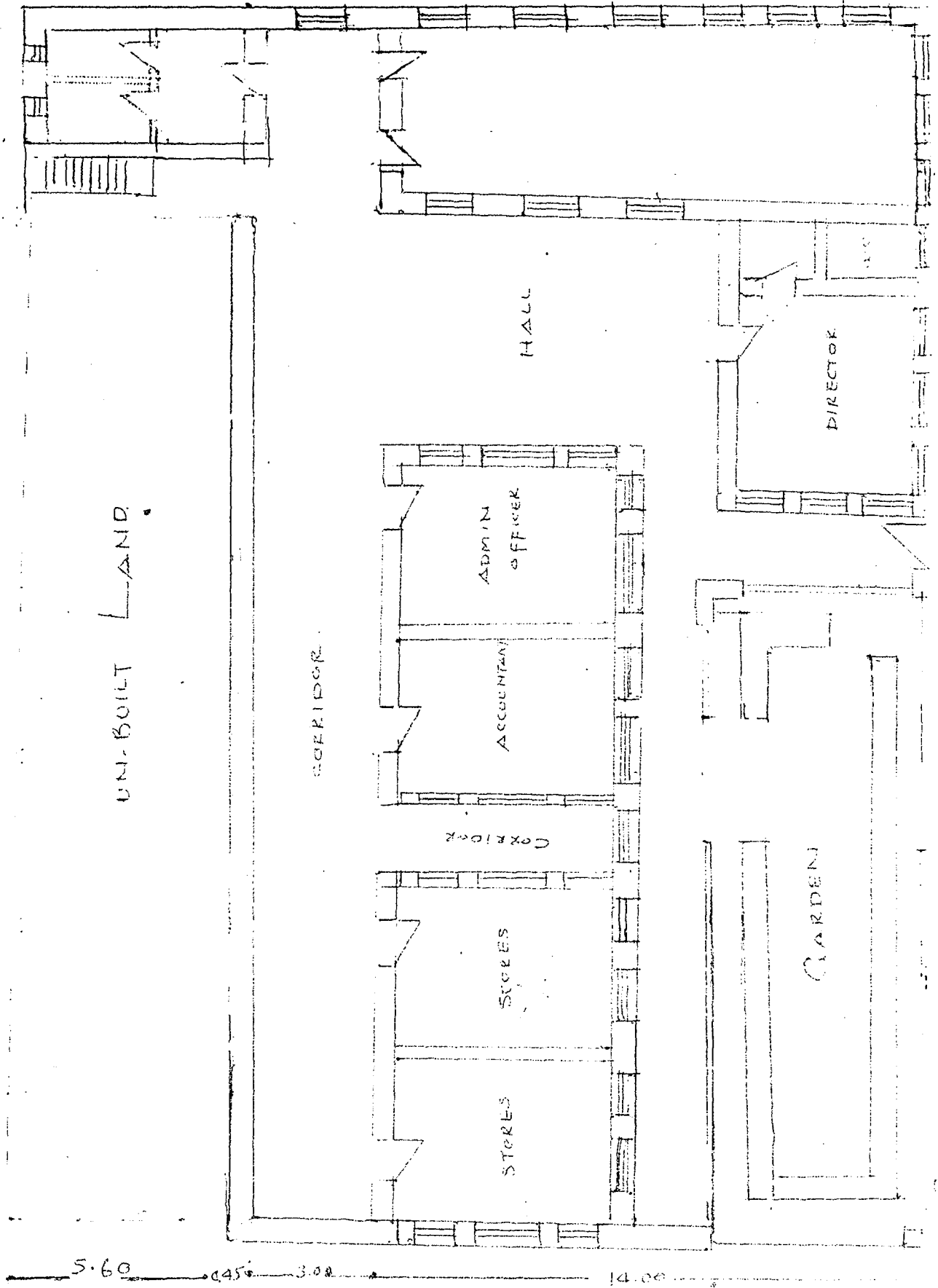
إجمالي مساحة الارض المبنية والغير صنية 5×5 = 25 م² - السعر الحالي للارض في الشمر تتراوح ما بين 7000 الى 8000 ريال يمني للمتر المربع ($0,5$ و $0,6$) وعليه القيمة التقديرية للارض $25 \times 7000 = 175,000$ ريال يمني = $175,000/1$ دولار امريكي

القيمة التقديرية للمبنى $94,957/1$ دولار
 للارض $175,000/1$
 الاجمالية $174,857/1$

اعداد
 ملازم محمد
 حفصه كيات

AL-SHEHR WARE-HOUSE

PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS



UN-BOLT LAND

CORRIDOR

STORES

STORES

ACCOUNTANT

ADMIN OFFICER

HALL

GARDEN

DIRECTOR

5.60

0.45

3.00

14.00

ملحق (ج)

محافظة أبين

عقار رُصد.



صورة فوتوغرافية لعقار رُصد.



موقع العقار :

يقع المبنى في ر'صد في محافظة أبين والتي تقع علي بعد 160 كيلو متر من مدينة عدن على الطريق المؤدي إلى الضالع وصنعاء والذي ينعطف تجاه الشرق في منطقة الحبيلين. الطريق من عدن إلى العسكرية في حدود 139 كيلو متر طريق مسفلت في حين أن الطريق من العسكرية إلى ر'صد والبالغ 21 كيلو متر طريق جبلي وعر ووديان والذي استغرق ساعة و أربعون دقيقة لاجتيازه . وموقع المبنى هو المركز التجاري من بلده ر'صد.

وصف العقار :

المبنى مكون من دورين بطول 24,70 متر وعرضه 9,60 متر . وارتفاع الطابق الأرضي 4متر ومبنية جدرانه من الحجر وسقفه من الخشب والأحجار الرقيقة والأرضية جزء من الأسمنت وجزء من الموازيك . والأبواب والشبابيك من الخشب والجدران الداخلية ملبسة ومصبوغة .
الدور الأول ارتفاعه 3متر مربع والجدران من البلوك الأسمنتي و الأعمدة. والسقف من الخشب والصفائح المطلية المموجة والجدران ملبسة ومصبوغة من الداخل ومن الخارج الأبواب والشبابيك خشبية ومزود بالتوصيلات الكهربائية والصرف الصحي.

تقييم العقار :

أبعاد المبنى 237,12 متر مربع (9,6×24,70) والتكلفة الجارية للمباني في رصد حوالي 250 دولار للمتر المربع للدور الأرضي وفي حدود 200 دولار للمتر المربع للدور الأول.

$$\text{الدور الأرضي } 237,12 \text{ متر مربع} \times 250 \text{ دولار} = 59,280$$

$$\text{الدور الأول } 237,12 \text{ متر مربع} \times 200 \text{ دولار} = 47,424$$

106,704 دولار

الإجمالي

وقد علمنا أن المبنى تم إنشاؤه في الفترة من 1978-1979 وحالة المبنى

جيد.

$$\text{الإهلاك : } 20 \text{ سنة} \times 2,5\% = 50\% \text{ من } 106,704$$

$$= 53,352 \text{ دولار}$$

القيمة الجارية للمبنى هي 53,352 - 106,704 = 53,352 دولار.

الأرض:

القيمة الجارية في رصد كما علمنا في حدود 300,000 ريال يمني لقطعة من الأرض 20متر × 20متر لذا يكون معدل المتر المربع في حدود 750 ريال يمني (5,77 دولار) اذن تقدر قيمة الأرض البالغة 237,12 متر مربع = 237,12 متر مربع × 5,77 دولار = 1,368.18 دولار. إجمالي القيمة المقدرة للعقار.

المبنى 53,352

الأرض 1,368.18

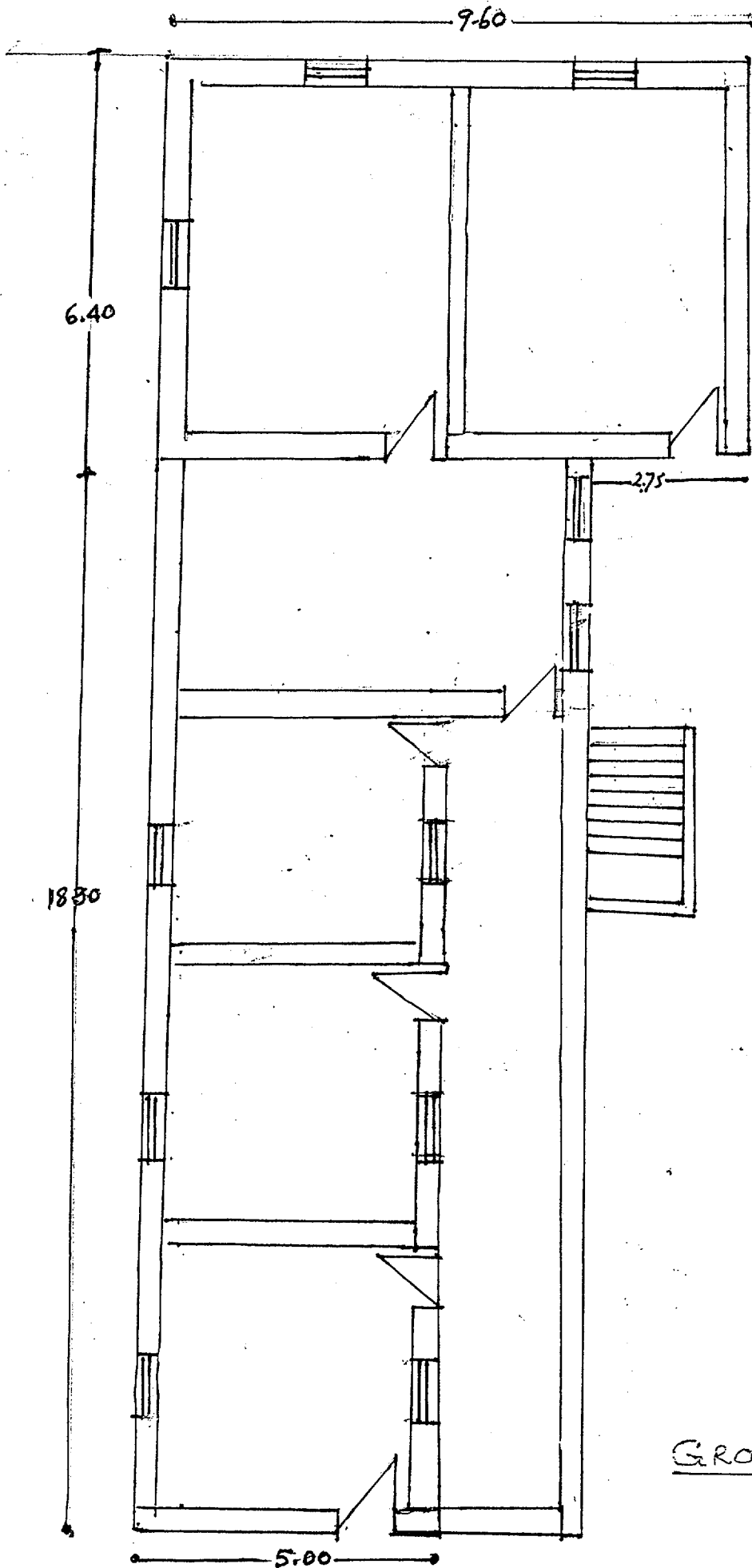
الإجمالي 54,720.18

خبير كميات

أعداد : طاهر محمد علي

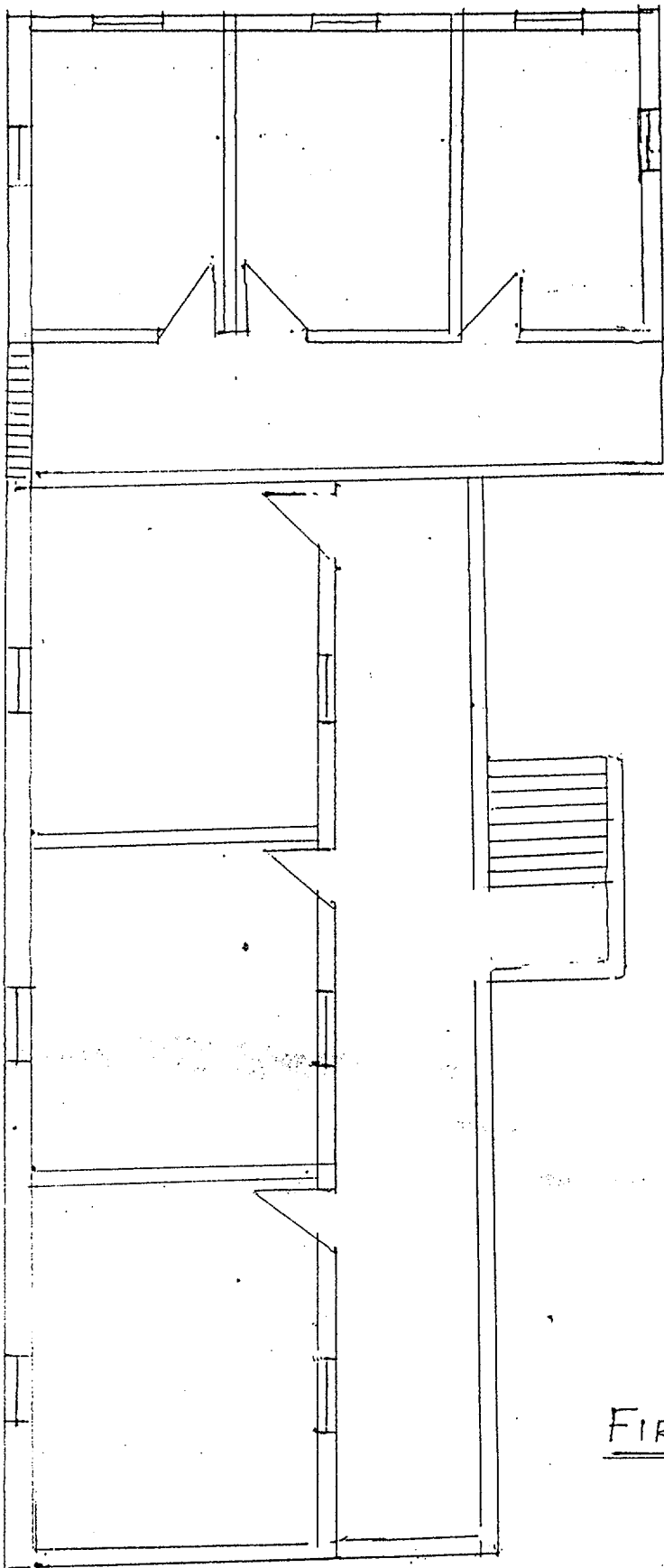
PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS

PROPERTY IN RUSUD - ABYAN GOVERNORATE

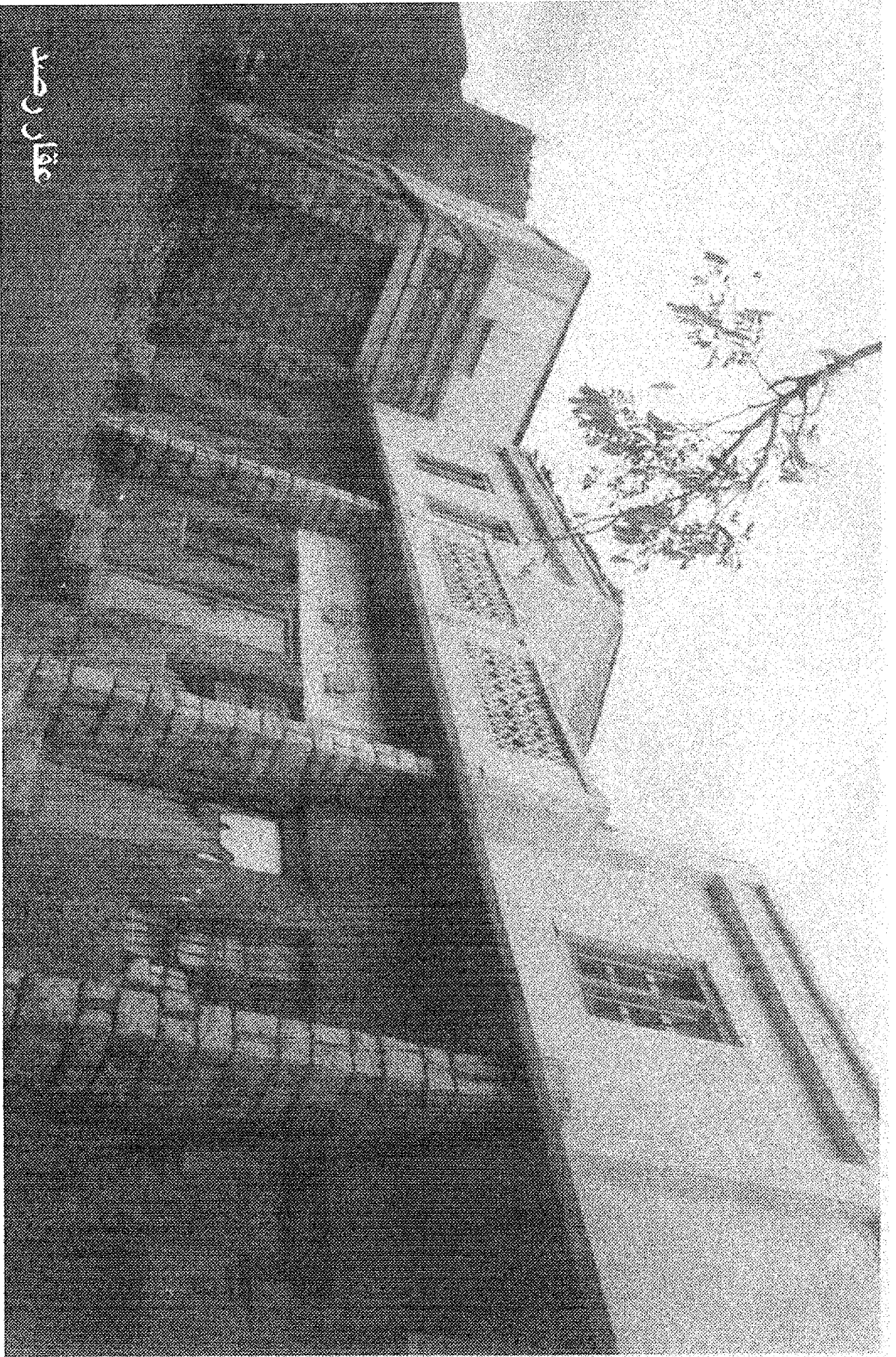


GROUND FLOOR PLAN

RUSUD - ABYAN GOVERNORATE



FIRST FLOOR PLAN



ملحق (د)

محافظة أبين

مستودع المخفد.



تقييم عقارات المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء

في الجمهورية اليمنية.

موقع العقار:

يقع في مدينة المحفد بمحافظة أبين على بعد 320 كيلو متر شرق عدن وعلى منتصف الطريق السريع الذي يربط بين محافظتي عدن وحضرموت. ويقع العقار على بعد 400 متر من سوق بلدة المحفد.

وصف العقار:

مستودع لتخزين وبيع مواد البناء يتكون من مكتب صغير وسور من صفائح زنك موجة بارتفاع 2.4 متر وقد تم بناءه خلال الفترة من 1978 - 1980 م.

تقييم العقار:

أ / المكتب:- مكتب صغير خارج السور. أبعاده $3.40 \times 4.70 \times 3.20$ متر ارتفاع. وأسوار الكتب مبنية من الطوب الإسمنتي والرضية من الإسمنت والسقف من الخشب وباب حديدي ونافتين من الحديد وحالته جيدة.

- التكلفة التقديرية بمعدل التكلفة الجاري : 15.98 متر مربع \times 175 دولار.

$$= 2.796 \text{ دولار}$$

- الإهلاك : 18 سنة \times 2.5% = 45% من 2.796

$$= 1.258 \text{ دولار.}$$

- القيمة التقديرية الجارية : $2.796 - 1.258 = 1.538$ دولار.

ب / السور :- مبني من القوائم الخشبية والشبك الزنكي والصفائح المموجة على قواعد إسمنتية وبوابة من شبك حديدي عرضها خمسة أمتار. وإجمالي طول السور 114.60 متر. وحالة المستودع مقبولة.

- تقدير تكلفة البناء بالأسعار الجارية: $2.4 \times 114.60 = 275$ متر مربع \times 30 دولار

$$= 8.250 \text{ دولار}$$

- الإهلاك : 18 سنة \times 5% = 90% من 8.250

$$= 7.425 \text{ دولار.}$$

- القيمة التقديرية الجارية : $8.250 - 7.425 = 825$ دولار.

ج) المخزن:- $4 \times 4 \times 3$ متر ارتفاع. صفائح زنكية وأخشاب إلى الجدران والسقف والأرضية إسمنتية ويوجد باب واحد . وحالته مقبولة.
 - تكلفة إنشاؤه بالأسعار الجارية : $16 \text{ متر مربع} \times 50 \text{ دولار} = 800 \text{ دولار}$.
 - الإهلاك : $18 \text{ سنة} \times 5\% = 90\% \text{ من } 800$
 $= 720 \text{ دولار}$
 - القيمة التقديرية الإجمالية للمستودع: 1.443 دولار .

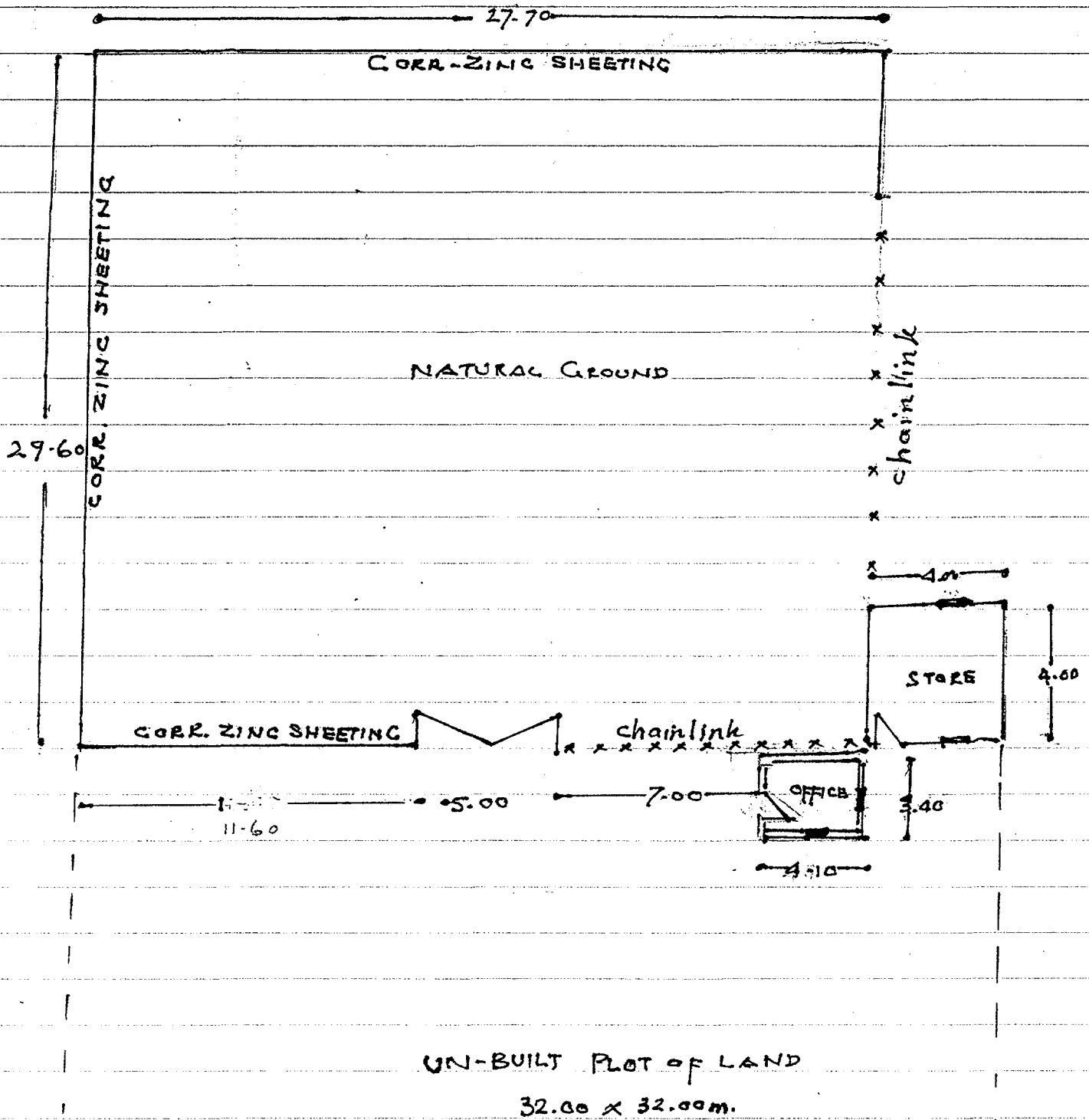
الأرض :

المساحة من الأرض التي بني عليها المستودع من $820 + 16 = 836$ متر مربع، وإذا أضفنا الأرض الملتصقة وهي قطعة من الأرض غير المبنية محتفظ بها للتوسعات المستقبلية - وفقاً لإفادة المؤسسة وهي:
 $32 \times 32 = 1024$ متر مربع
 - مساحة الأرض الإجمالية هي : $1024 + 836 = 1.860$ متر مربع
 - قيمة الأرض بمعدل السوق الجاري:

إذا أخذ في الإعتبار أن هذه الأرض بعيدة نسبياً عن مركز التسوق التجاري للبلدة وبعد الإستفسار عن وسطاء عقارات وُجد أن قطعة الأرض التي مساحتها 20×20 متر تباع حالياً بمبلغ 150.000 ريال أي في حدود 375 متر مربع (288 دولار للمتر المربع) وبمعدل صرف 130 ريال للدولار الواحد.
 - القيمة الإجمالية التقديرية للمستودع $= 2.443$ دولار
 - القيمة الإجمالية التقديرية للأرض $= 5.356.80$ دولار
 - الإجمالي $7.799.80$

قام بإعداده : طاهر محمد علي مساح كميات
 18 / فبراير / 1997م

AL-MAHFID WAREHOUSE



OWNERS: PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS.

ملحق (هـ)

محافظة أبين

مستودع جعار.



تقييم أصول المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في الجمهورية اليمنية.

مستودع جعار

الموقع:

تقع بلدة جعار في محافظة أبين وعلى بعد 70 كم من مدينة عدن ، ويقع المستودع في الجزء التجاري من هذه البلدة.

وصف المستودع:

المستودع 55 متر طول و 52.5 متر عرض و محاط بسور من أعمدة خشبية و صفائح مموجة من الزنك ، و بداخل المستودع ثلاث مخازن من الخشب و الزنك المموج وكذلك سقفه من صفائح من الزنك ، و هناك مكتب بيع جدرانه مبنية من الطوب الإسمنتي وسقفه من الخشب و الإسمنت ، و توجد مظلات من الخشب والأعمدة الخشبية و البورلين على كافة جوانب سور المستودع عرضها 5.5 متر و أسقفها من صفائح الزنك المموجة ، و قد تم بناء هذا المبنى قبل 18 سنة تقريبا.

الوضع الحالي للمستودع:

المكتب: جيد.

سور المستودع و المظلات : في حالة سيئة للغاية و مائلة للسقوط.

تكلفة إنشاء المستودع بالمعدلات الحالية:

(أ) سور المستودع:

$$208.00 \times 3.00 \text{ متر} = 624 \text{ متر مربع}$$

$$\text{سعر المتر} \$25.00 = \$15,600.00$$

(ب) المخازن الخشبية:

$$= (5.60 \times 5.50) + (5.50 \times 2.40) + (5.50 \times 2.90)$$

$$59.95 \text{ متر مربع.}$$

$$\text{سعر المتر} \$60.00 = \$3,597.00$$

(ج) المكتب:

$$4.00 \times 7.50 \text{ ارتفاع} 3.00 \text{ متر} = 30 \text{ متر مربع}$$

$$\text{سعر المتر} \$175.00 = \$5,250.00$$

(د) أسقف المظلات و الشرفات:

$$5.50 \times 197.00 = 1083.5 \text{ متر مربع.}$$

$$\text{سعر المتر} \$25.00 = \$27,087.50$$

$$\underline{\underline{\$51,534.00 = إجمالي التكلفة}}$$

الإهلاك:

(أ) المكتب:

$$2,362.50 = 5,250.00 \times 45\% = 18 \text{ سنة} \times 2.5\% \text{ سنويا}$$

(ب) البقايا:

$$41,656.00 = 46,284.50 \times 90\% = 18 \text{ سنة} \times 5\% \text{ سنويا}$$

\$44,018.50

القيمة الحالية للمستودع:

$$7,515.50 = 44,018.50 - 51,534.00$$

الأراضي:

$$\text{مساحة الأرض هي } 55.00 \times 52.50 = 2,887.50 \text{ متر مربع}$$

القيمة المقدرة للأرض:

نظرا لكون موقع هذه الأرض في منطقة الرازي وهي منطقة تجارية لبلدة جعار بجانب مستشفى الرازي ، وبعد الإستفسارات من وسطاء الأراضي هناك وجدنا أن قطعة الأرض التي مقاسها 15×15 (125 متر مربع) سعر بيعها في الوقت الحاضر من 2 إلى 2.5 مليون ريال يماني ، أي ما يعادل \$17,308 (\$77.00/متر مربع).

معدل صرف الريال اليمني : \$1.00 = 130 ريال يماني.

$$\text{لذا فإن قيمة الأرض تقدر بـ } 2,887.50 \text{ متر مربع} \times \$77.00 = \$222,337.50$$

إجمالي القيمة المقدرة:

$$(أ) \text{ المستودع} = 7,515.50$$

$$(ب) \text{ الأرض} = 222,337.50$$

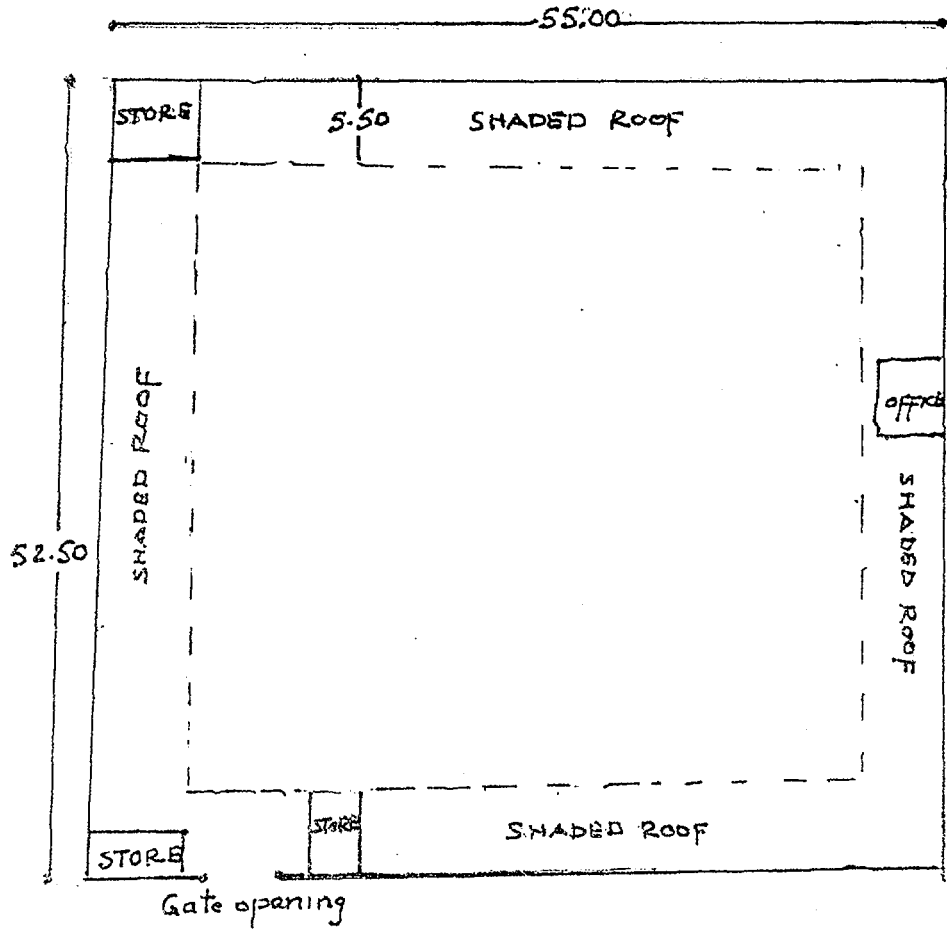
229,853.00

إعداد : طاهر محمد علي . مقيم كمي

بتاريخ 1998/2/18.

WAREHOUSE

GAAR TOWN - A BYAN GOVERNORATE



OWNERS : PUBLIC CORPORATION FOR
BUILDING MATERIALS.

ملحق (و) محافظة لحج

- عقار مباني الإدارة والمستودعات.
- صورة فوتوغرافية لعقار مباني الإدارة والمستودعات.

تقييم أصول المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في الجمهورية اليمنية

عقار الحوطة-محافظة لحج:

الموقع:

يقع العقار في بلدة الحوطة بمحافظة لحج وعلى بعد 22 كم من مدينة عدن ،
و موقع العقار على الشارع الرئيسي لبلدة الحوطة بالقرب من مستشفى ابن سينا و
قسم شرطة الحوطة.

وصف العقار:

يتكون العقار من المباني التالية:

(أ) مبنى الإدارة:

طوله 22.40 متر وعرضه 16.50 متر مع صالة ثمانية الشكل عند المدخل
عرضها 4.80 متر ، و يتكون المبنى من طابق أرضي و طابق أول.
الطابق الأرضي تم بناؤه من أعمدة خرسانية مسلحة وطوب خرساني ، و
الجدران مليسة و مطلية من الداخل و من الخارج ، و الأرضية من الموزايك
، الأبواب و الشبابيك خشبية ، والسقف من الخرسانة المسلحة مليسة و مطلية
، و المبنى مزود بخدمات الكهرباء و الماء و الهاتف.
الطابق الأول تم بناؤه بنفس مواصفات الطابق الأرضي ماعدا السقف فهو من
الخشب و جزء منه مغطى بصفائح مموجة من الإسبست و مرايع خشبية و
إسمنت ، المدخل إلى الطابق الأول عبارة عن سلم خارجي ، كما توجد غرفة
إضافية 4 متر × 4 متر تم بناؤها فوق أعمدة خرسانية مسلحة خارج المبنى.

(ب) المخزن الرئيسي:

هنجر من المباني الحديدية المستوردة طوله 30 متر وعرضه 40 متر
وارتفاعه 6 أمتار ، و تلتقي أعمدة السقف على بعد 15 متر من كل جانب ،
الجدران الخارجية مبنية من الطوب الإسمنتي وغير مليسة و غير مطلية ،
السقف مغطى بصفائح مموجة و بدون وضع عوازل بينها ، الأرضية من
الإسمنت ، داخل المبنى توجد فواصل بنيت لتستوعب المخزون و مكاتب و
حمامات مبنية من الطوب الإسمنتي وغير مسقوفة ارتفاعها 2 متر.
هناك مصلى طوله 8 متر وعرضه 5.20 متر ملتصق بهذا المبنى ، وهو
مبنى من الطوب الإسمنتي و أرضيته من الإسمنت و سقفه من الخشب و
الإسمنت.

(ج) المخزن الثانوي:

يقع هذا المخزن في نهاية مبنى الإدارة طوله 25.20 متر و عرضه
10.80 متر وارتفاعه 2.80 متر ، جدران مبنية من الطوب الإسمنتي ،
ثلث هذا المبنى مفتوح للسماء في حين أن البقية من الخشب مغطى بصفائح
من الإسبست ، الأرضية من الإسمنت ، الأبواب و الشبابيك من الخشب.

(د) غرفة الحارس:

طولها 2.90 متر وعرضها 2.20 متر وارتفاعها 2.80 متر ، الجدران مبنية من الطوب الإسمنتي و السقف من الإسمنت وهي ملبسة ومطلية ، الأرضية من الإسمنت محاطة بعرض متر من الممر الإسمنتي.

(ه) حفرة تغيير الزيوت:

مبنية من الخرسانة المسلحة طولها 10.70 متر و عرضها 2 متر.

(و) السور المحيط بالمباني:

يبلغ طوله 230 متر وارتفاعه 2 متر مبني من الطوب الإسمنتي ، وبعد كل أربع أمتار توجد أعمدة مبنية على أساس حجري ، وهذا السور بدون تلييس أو طلاء من الداخل أو الخارج ، وتوجد بوابة عرضها 6.40 متر من الفولاذ مغطاة بشبك من الحديد.

تقييم العقار بمعدلات البناء الحالية:

(أ) مبنى الإدارة:

الطابق الأرضي: $16.50 \times 22.40 = 369.60$ متر مربع

بـ $245.00/\text{متر مربع} = 90,552.20$

الطابق الأول: $(16.50 \times 22.40) + (4 \times 4) = 385.60$ متر مربع

بـ $200.00/\text{متر مربع} = 77,000.00$

المجموع = $167,552.20$

(ب) المخزن الرئيسي:

40×30 متر = 1200 متر مربع

$48,000.00$ = هنجر حديدي مستورد بـ $40.00/\text{متر مربع}$

الأساسيات و الأرضية والتركيبات

$30,000.00$ = بـ $25.00/\text{متر مربع}$

الجدران الخارجية من الطوب الخرساني

$140 \times 4.50 = 630$ متر مربع

$7,560.00$ = بـ $12.00/\text{متر مربع}$

الفواصل الداخلية من الطوب الخرساني

$187 \times 2 = 374$ متر مربع

بـ $12.00/\text{متر مربع} =$

4,488.00

90,048.00

(ج) المخزن الثانوي:

$10.85 \times 25.20 = 273.42$ متر مربع

= $100/\text{متر مربع}$

27,342.00

(د) غرفة الحارس:
 $2.20 \times 2.90 = 6.38$ متر مربع
 $6.38 \times \$120.00 = 765.60$
 الممر الإسمنتي 7.10 متر مربع
 $7.10 \times \$6.00 = 42.60$
808.20

(ه) حفرة تغيير الزيوت:
 16 متر مكعب من الخرسانة المسلحة $\times 135.00 = 2,160.00$
 (و) السور المحيط بالمباني:
 460 متر مربع بـ $\$18.00$ / متر مربع = 8,280.00

(ز) المصلى:
 $5.20 \times 8.00 = 41.60$ متر مربع
 $41.60 \times \$100 = 4,160.00$
\$300,350.20 = إجمالي تكلفة العقار

الوضع الحالي للعقار:

هذه المباني تم بناؤها ما بين 1975-1976.

(أ) مبنى الإدارة:

الحالة الراهنة التي عليها هذا المبنى جيدة وتتم صيانته دوريا.

(ب) المخزن الرئيسي:

السقف في حالة سيئة ، أما الجدران الخارجية و الفواصل ففي حالة جيدة.

(ج) بقية المباني و السور:

في حالة جيدة.

الإهلاك:

مبنى الإدارة و غرفة الحارس: تهلك بمعدل 2.5% سنويا لمدة 22 سنة

= 55% من (808.00 + 167,552.00)

= \$ 92,598.00

بقية المباني و السور: تهلك بمعدل 3.5% سنويا لمدة 22 سنة = 77% من

(4,160.00 + 8,280.00 + 27,342.00 + 90,048.00)

= \$101,632.30

\$194,230.30

= إجمالي الإهلاك

$$\begin{aligned} \text{إجمالي القيمة الجارية للعقار} &= 300,350.20 - \\ \$106,119.90 &= 194,230.30 \end{aligned}$$

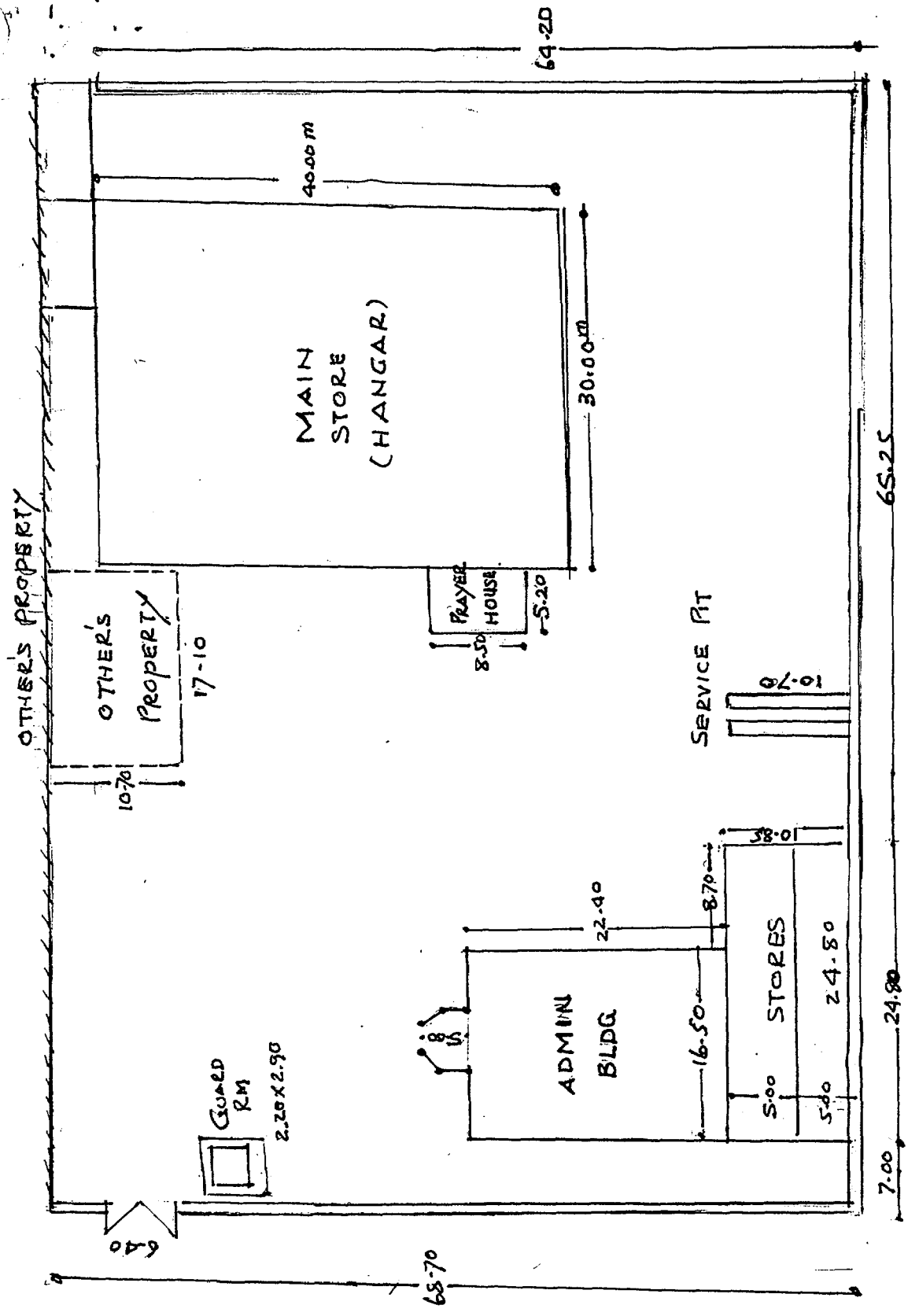
الأراضي:

يقع العقار و الأرض على مدخل الطريق الرئيسي لبلدة الحوطة ، وبعد الاستفسار من وسطاء العقار وآخرين في بلدة الحوطة اتضح أن قطعة من الأرض قياسها 10 متر × 12 متر (120 متر مربع) بيعت بحوالي 300,000 ريال يماني ، أي 2,500 ريال للمتر المربع = \$19.23 للمتر المربع (معدل صرف الدولار الواحد = 130 ريال يماني). لذلك فإن قطعة الأرض التي مساحتها (97.00 × 68.70) - (17.10 × 10.70) = 6,480.93 متر مربع ، وليكن سعر المتر المربع \$19.00 = \$123,138.00 =

$$106,119.90 = \text{إجمالي القيمة الجارية للعقار}$$

$$123,138.00 = \text{إجمالي القيمة الجارية للأراضي}$$

$$\underline{\underline{\$229,257.90}} = \text{الإجمالي الكلي}$$



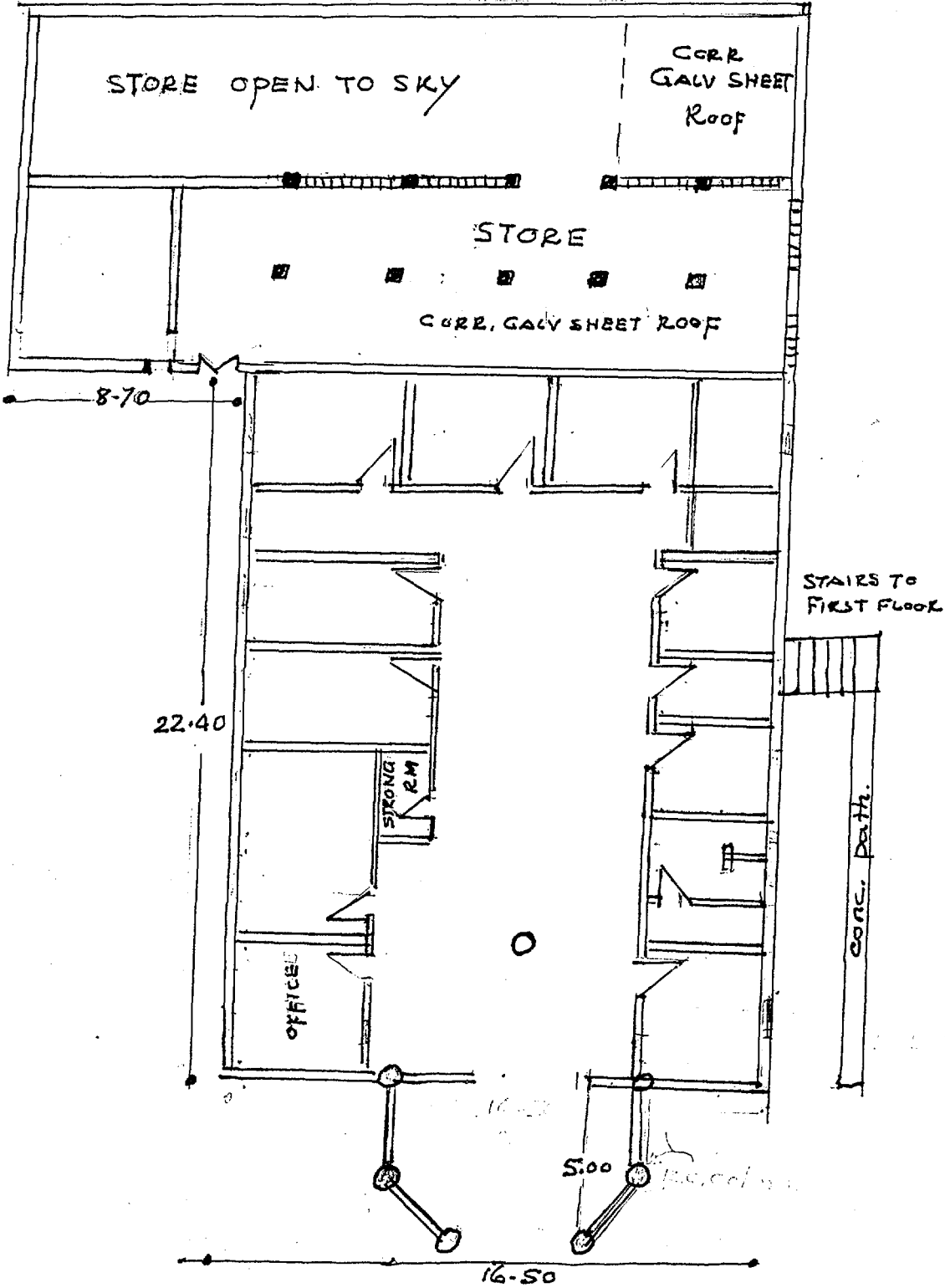
LAHEJ GOVERNORAT
 AL-HAUTA TOWN
 PROPERTY: PUBLIC BLDG
 FOR BLDG MA
 LAYOUT PLAN

ADMIN BUILDING

STORES

EXTL WALLS - R.C. Columns infilled with conc. blocks
 INTL WALLS - HOLLOW CONC. BLOCKS - PLASTERED & PAINTED
 FLOOR - MOSAIC TILES
 DOORS AND WINDOWS - TIMBER - WINDOWS HAVE SECURITY BARS.
 ROOF SLAB - REINFORCED CONC. BEAMS & SLABS.
 ELECTRICAL & PLUMBING SERVICES INSTALLED.

EXT & INTL WALLS - HOLLOW CONC. BLOCKS - UNPLASTERED
 FLOOR - CONCRETE
 ROOF - PARTLY CORR. GALV. SHEETS.

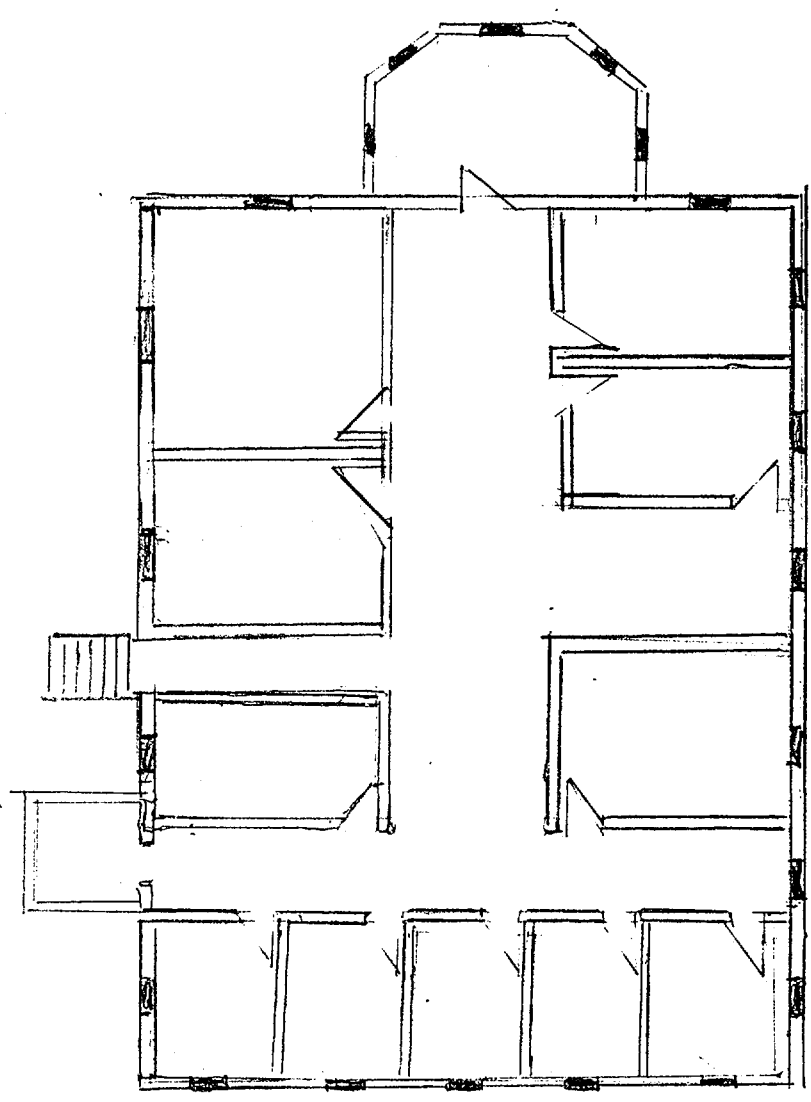


LAHEJ.

ADMINISTRATION BUILDING
 GROUND FLOOR

OWNER
 PUBLIC CORPORATION
 FOR BUILDING MATR

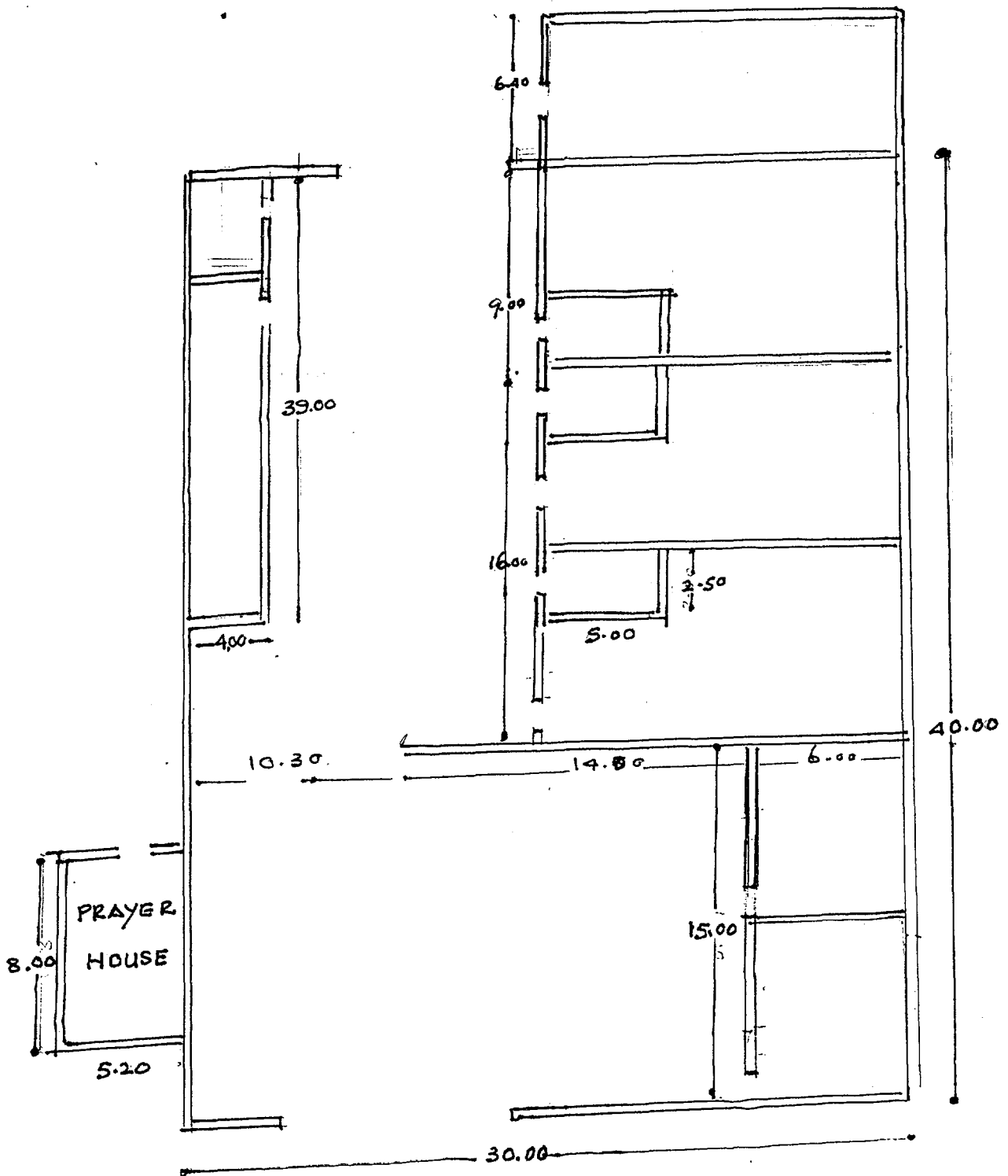
16.5
7.5
9



FIRST FLOOR PLAN

ADMINISTRATION BUILDING

LAHEJ



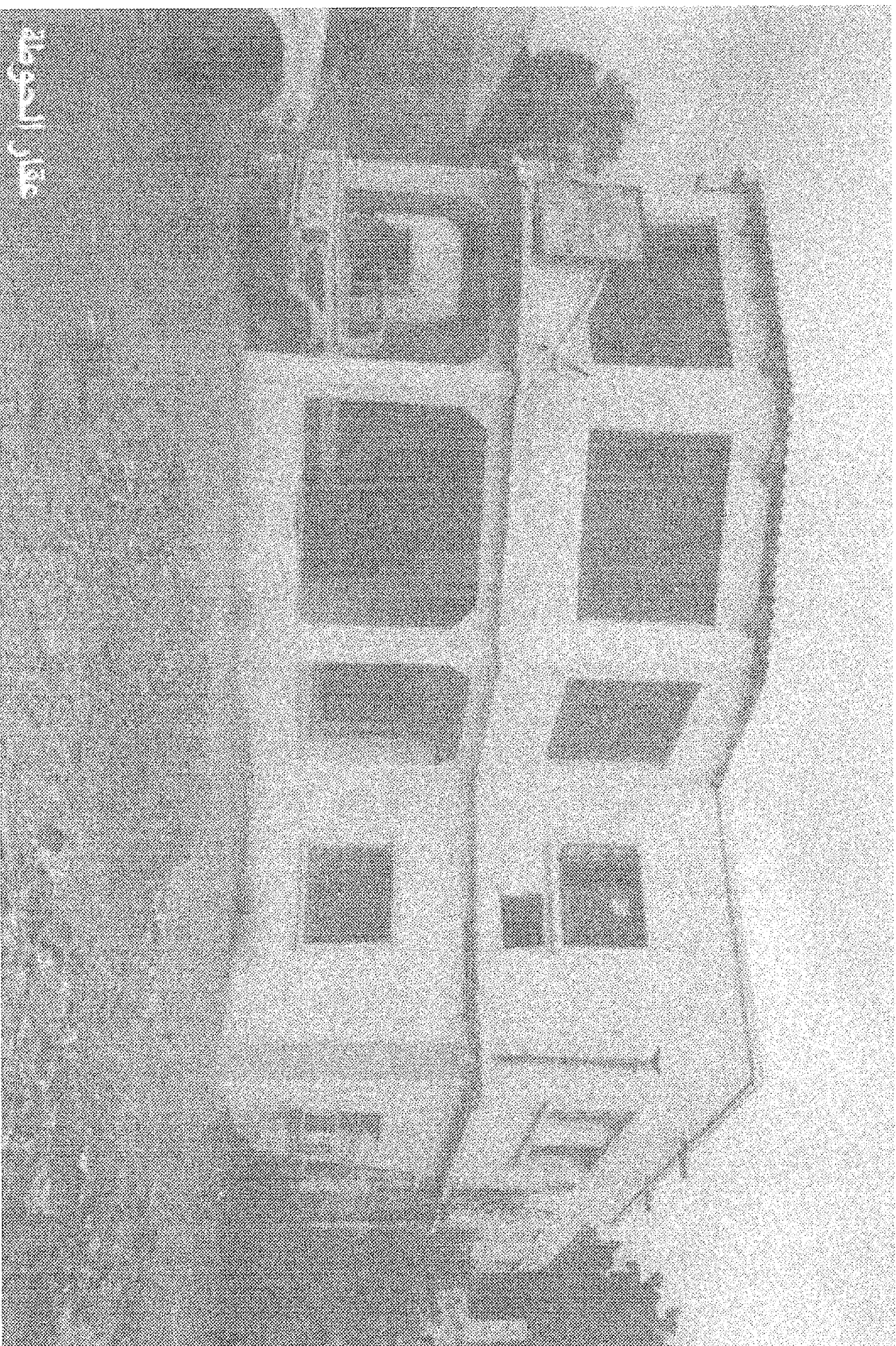
LAHEJ

MAIN STORE (HANGAR)

2 bays of 15.00m each 40m long framed steel hangar external walls built of concrete blocks walls full height. Roof of steel trusses and purlins covered with corrugated galvanised sheeting. Hangar is without external doors. Height 6.00m. Floor is of concrete. Electrical lights fixed internally.

Internal partition walls are all 2.00m high built of hollow concrete blocks, un-plastered doors, timber framed and ledged.

PRAYER HOUSE is built of concrete block walls, tiled floor and corr. galvanise sheeted roof.



ملحق (ز)

محافظة شبوة

عقار مبنى الإدارة. ●

صورة فوتوغرافية للعقار. ●

تقييم مصدلات المؤسسة العامة لتجارة مواد البناء

في
عنترة . محافظتي شبوة . اليمن

- مواقع الممتلكات

الممتلكات التي تكونه من صين الدارة و مستودعين تقع في مدينة عنترة عاصمة محافظتي شبوة . المباني تقع بالقرب من المطار و عمارة اتماء التي التجارية للمدينة . مدينة عنترة تبعد حوالي ٤٥٠ كلم من عدن و تبعد المسافة من عدن الى حضرموت .

- وصف الممتلكات

أ) صين الدارة - مقاس ٤٢ م x ١٤ م و ارتفاع ٣٤٠ م
صين من حديدان حديد سمك ٤٠ م و سقف من حديد و براميل
من الخرسانة المسلحة . جميع الابواب و النوافذ مصنوعة من الخشب الخرد
الذي من صلابة بلاط فولاذي . تحرق الحديد حديدتها مبطنة بالخشب
التي يكون . هناك جدران المبنى مبلطة بسور من الشبلة بارتفاع
١٠٠ متر . كما يوجد صين الخارص على المداخل . المبنى مجهز بشبكة المياه
والكهرباء والمجازي .

(ب) مستودع تخزين مواد البناء

مقاس ٣٠ م x ٥٠ م x ارتفاع ٦ م . المستودع صيني من حديد
فريسي مسلح و مكونه من ٤٤ عمود فريسي بارتفاع ٦ متر و عمارة
بارتفاع ٣ متر للابواب . الخارص من الطوب الخزافي طين و مطلي
مستوى ارض المستودع مرتفع . من صيد الارض الطبيعي . توجد خزانات
من الطوب الخزافي لعمق ٧,٥ م في جهتي تخزين مواد البناء و فيها
عشر نوافذ عمليا و ثمانية من الابواب خشبية ٤ م x ٣ م لكل مستودع
المسافة بين المستودعين مكشوفة و الارض من الخرسانة .
سقف المستودعين تكونه من بلاط فريسي مع عازل و عريشة فريسي
عادية . الارض تكونه من صولنج سمك ٣٠ سم عازل و فريسي مسلح
سمك ١٥ سم مع عريشة من الخرسانة العادية .

(ج) مستودع من الطين

مقاس لغز المستودع تساوي نفس مساحة المستودع (ب) اعلاء
و لكنه كان لغز المستودع من طوب من الطين و بعد استلامها
مستقبل المؤسسة تم تغيير شاطئ للمبنى بأتمائة الخرد من الخرسانة المسلحة
مع الاساس و مستودع من الطين مستودع (ج) اعلاء . هناك اختلاف
في طبيعة الواجهات بين لغز المستودع و مستودع (ب) حيث توجد اربع
نوافذ و باب في الجهتين .

(د) سور داخل المطار

سور من حديد سمك ٤٠ سم
شيد سور من الشبلة و يطل بالقره من المطار مع ثلاث مستودعات
من مقاس ٥٥ م x ٥٥ م و ثلاث بوابات حديدية
لقد تبين من مدير المؤسسة انه لغز السور و المستودعات قد صممت
في المطار في عام ١٩٩٤م للمصلحة العام و من ذلك الوقت
المؤسسة ليسه لها أي سيطرة عليها .

لما انه الاربع اعطيت المؤسسة بدون مقابل

تقسيم الممتلكات

اسعار البناء اقسوت على اقس اسعار البيع

(أ) صين الدارة - ١١ عتقاس ٤٤م x ١٤م = ٦.٢م^٢ بسعر ٢٤٠ دولار
المتر المربع يساوي ١٢٨,٤٦٠ دولار امريكي . صين الخارص
عتقاس ٣٤٠ x ٣٤٠ = ١١٦,٤٠٠م^٢ بسعر ١٥٠ دولار = ١٧,٤٦٠ دولار
المدفوع بحوالي ٥٠ دولار
الاجمالي - ١٤٠,٤٩٦ دولار امريكي

(ب) مستودع (ب)

المستودع عتقاس ٢٥٠ x ٧٥م x ٢م = ٧٥٠م^٢ بسعر ٢٥٠ دولار
لمتر المربع = ١٨٧,٥٠٠ دولار امريكي . الساحة المكتوفة
٥٥م x ٧٥م = ٧٥٠م^٢ بسعر ٣٠٠ دولار = ٢٢٥,٠٠٠ دولار
الباقي مع المدبران فقدر بحوالي ١٢٥٠ دولار
الاجمالي - ٤١١,٥٠٠ دولار امريكي

(ج) مستودع (ج)

تقدر فكلق هذا المستودع بعد التخيرات التي ادفلت منها
بحوالي ١٦٥,٦٢٥ دولار امريكي

الاستهلاك

(أ) صين الدارة التي تم بنائه في عام ١٩٨٥م في جان جيد
والاستهلاك صفة ١٤م^٢ x ٢٥٪ = ٣,٥٠٪
صديقه - ١٤٠,٤٩٦ دولار = ٤٥,٦٤٨ دولار امريكي

(ب) مستودع (ب) التي تم بنائه ١٩٨٦/١٩٨٧م في جان جيد

والاستهلاك صفة ١١م^٢ x ٢٥٪ = ٢,٧٥٪
صديقه - ٢١١,٢٥٠ دولار = ٥٨,٠٩٤ دولار امريكي

(ج) مستودع (ج) بعد ادفال التحديرات في جان جيد

والاستهلاك صفة ١١م^٢ x ٣٥٪ = ٣,٨٥٪
صفة ١٦٥,٦٢٥ دولار = ٦٤,٦١٠ دولار

القيمة الحالية للمباني القديمة

القيمة الحالية
١٧٩٥

الاستهلاك
١٧٩٥

قيمة البيع
١٧٩٥

٩٤,٨٤٨/-

٤٥,٦٤٨/-

١٤,٤٩٦/-

(أ) صبي الادارية

١٥٣,١٥٦/٥٥

٥٨,٥٩٢/٧٥

٣١١,٥٥٠/-

(ب) مستودع (ب)

١٠٢,٠١٤/٢٨

٦٥,٦١٠/٦٢

١٦٥,٦٥٥/-

(ج) مستودع (ج)

٢٥١,٠١٨/٦٢

الاجمالي

اعداد:

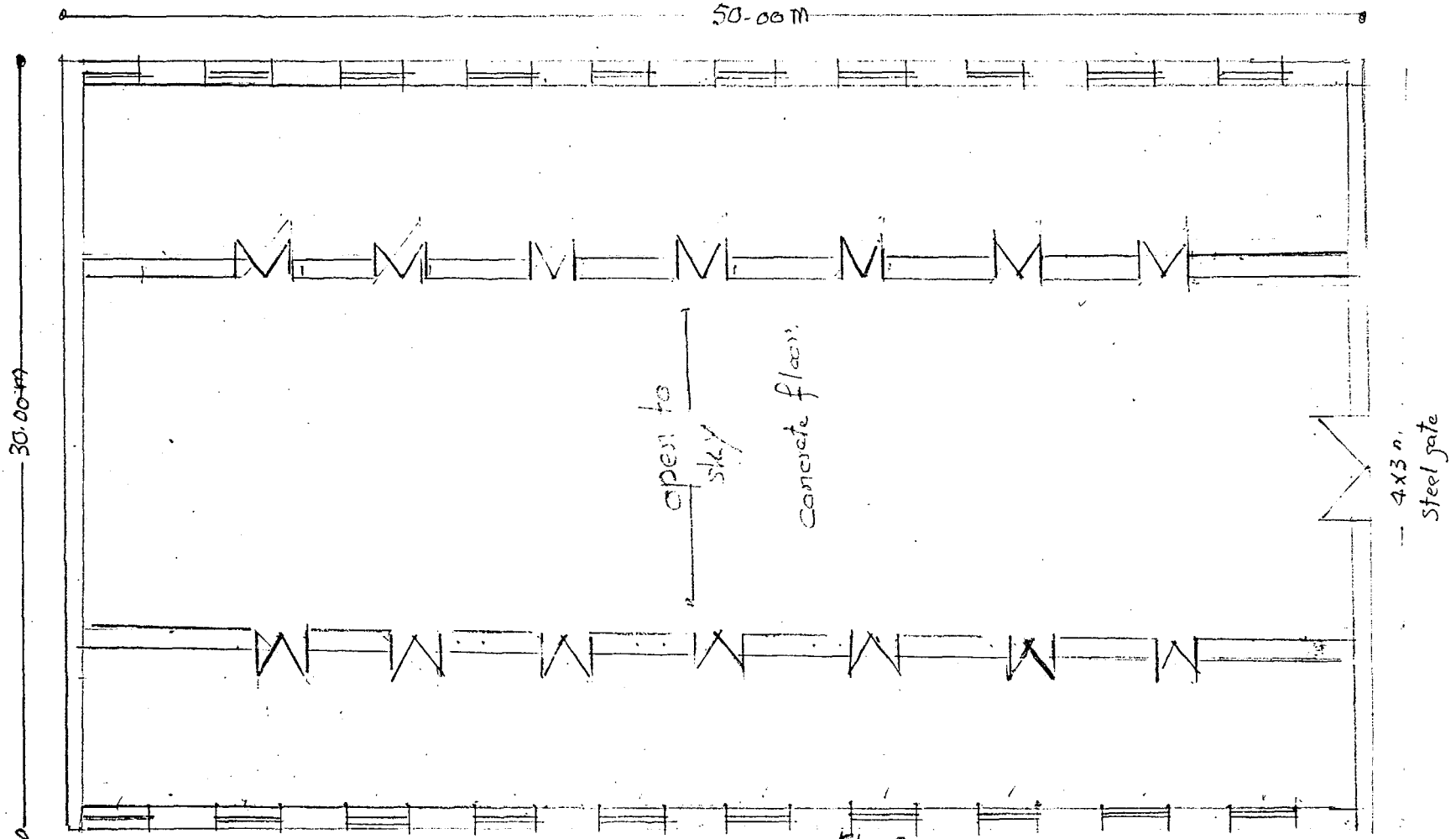
طالب محمد علي
محقق كميات

١٥ مارس ١٩٩١

PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS

WARE-HOUSE, ATAR

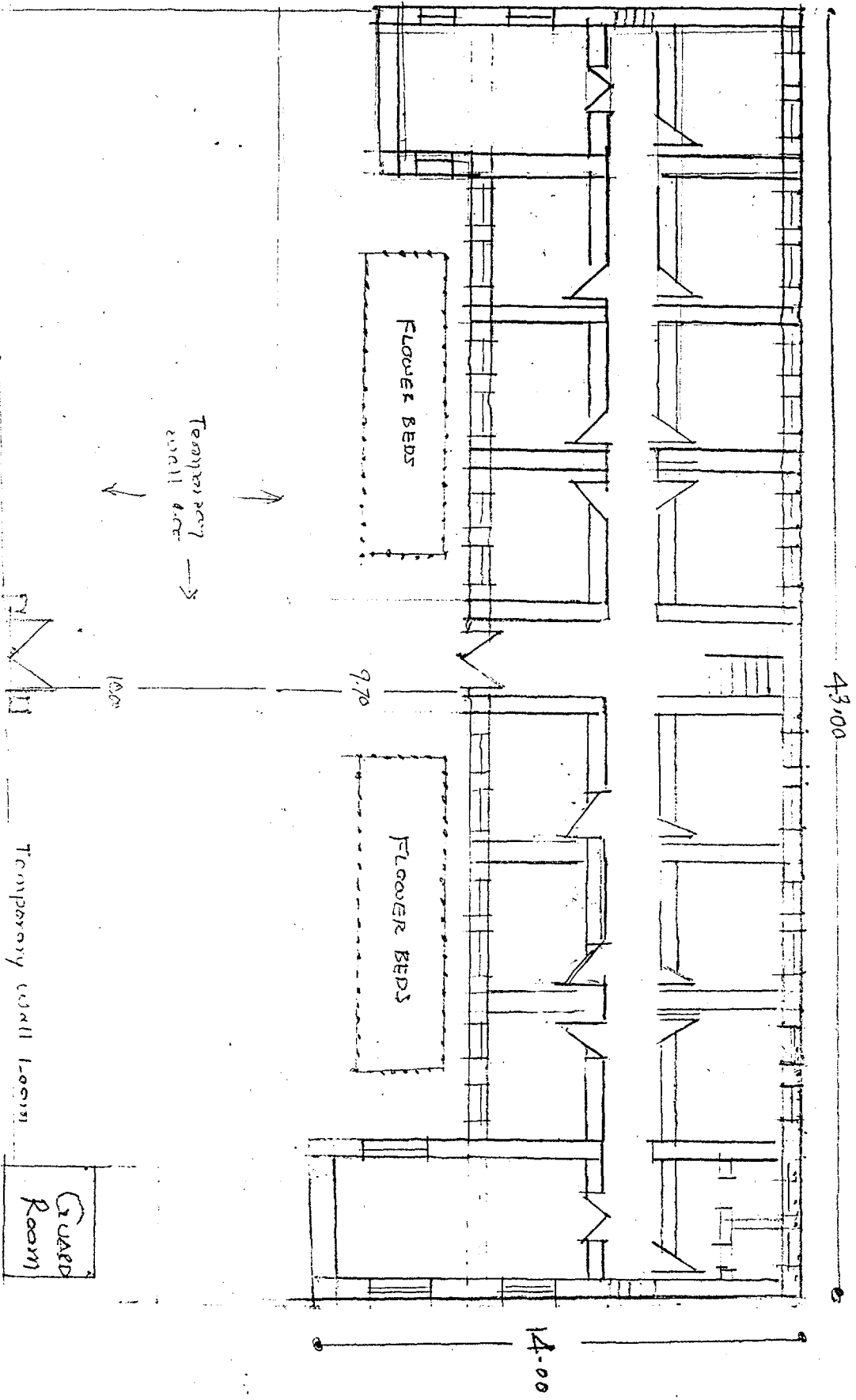
SHABWA GOVERNORATE



6.00m high R.C. columns @ 7.50m c/c.
INFILLED WITH 20cm hollow Conc. blocks
2.50x1.00 HIGH LEVEL WINDOWS
4.00x3.00 DOUBLE LEAF DOORS

Floor
15cm Hardcore, 5cm sand
D.P.C., 20cm R.C. concrete bed
5cm screed. MASONRY PLINTH 60cm HIGH

Roof
12cm R.C. CONCRETE
D.P.C.
CONCRETE SCREED

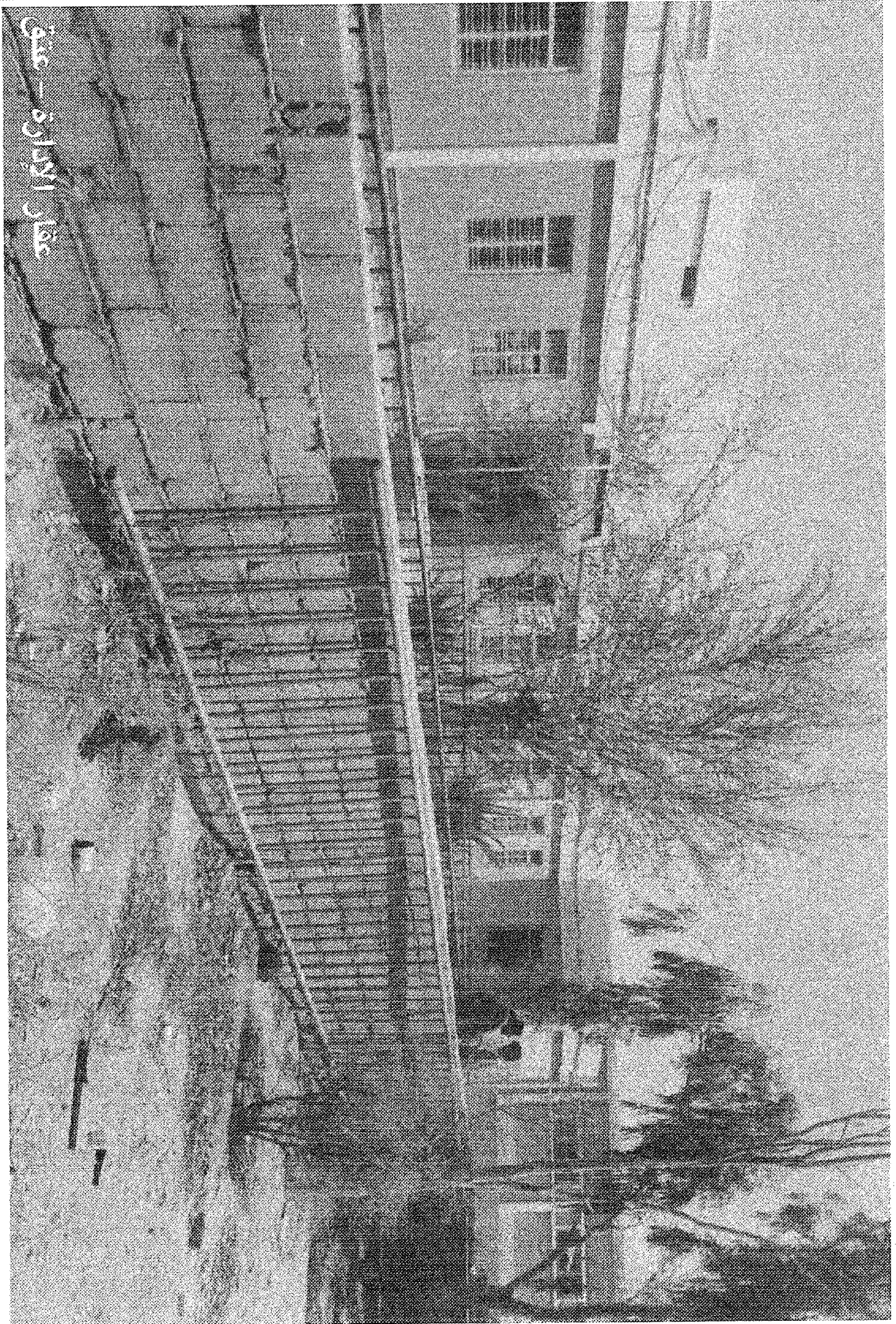


PUBLIC CORPORATION FOR BUILDING MATERIALS

ADMINISTRATIVE BUILDING I & II

ATAQ - SHARWA GOVERNORATE

سازمان - آریانا جاز



الملحق (ح)

خصص هذا الملحق للأصول التي لم يسمح لنا بتقييمها. بذلنا كل ما في وسعنا لكي نصل إلى هذه الأصول بما في ذلك الاتصال بمستشار اليونيدو و وزارة التموين والتجارة والمركز الرئيسي للمؤسسة. نائب وزير التموين والتجارة اقترح ألا تضم هذه الأصول في تقرير التقييم كونها تحتاج إلى فترة من الزمن قبل إن يتم حل النزاع عليها و فيما يلي المستندات الموجودة حول كل من اصل من هذه الأصول.

1- محافظة حضرموت .

أ - مستودع في حول مسحة :

هذا المستودع يتكون من ثلاث غرف ومكاتب، و منذ أكتوبر 1994م يشغل الجيش هذا المستودع، ويقع هذا المستودع في منطقة حول مسحة على بعد عشرين متر مربع جنوب غرب عقار الأسمنت المشار إليه في الفقرة 1-3-1 في هذا التقرير. يوجد لدى المؤسسة وثيقة رقم 5559 بتاريخ 1989/9/3م من وزارة الإنشاءات والإسكان بمحافظة حضرموت . وعنوان هذه الوثيقة هو " وثيقة انتفاع دائمة لقطعة ارض لبناء سكن شخصي " وهذا العقد باسم المؤسسة . والارض كما تم الإشارة إليها في الوثيقة ذات شكل غير منتظم ومساحتها الإجمالية 75425 قدم مربع أي ما يعادل 7007 متر مربع ($0,0929 \times 75425 = 7007$ متر مربع) .

بداية سريان مفعول هذه الوثيقة هو 1989/7/2م ، وحدود هذه الأرضية كما أظهرتها الوثيقة كما يلي :-

غرباً : ورشة مصلحة الطرق .

شرقاً : أراضي الدولة .

شمالاً: ارض الدولة و الطرق الإسفلتي المؤدي إلى مطار الريان الدولي .

جنوباً : ورشة مصلحة الطرق .

قامت المؤسسة ببناء ثلاث غرف ومكاتب و سور من الشبك الحديدي ومنذ إن انتقل الجيش إلى هذا المستودع في أكتوبر 1994م قامت المؤسسة بعدة محاولات لاسترجاع هذا العقار من أهم هذه المحاولات :-

1- رسالة من مدير المؤسسة في محافظة حضرموت إلى قائد المحور

الشرقي في المحافظة تاريخها 1994/1/26م.

2- رسالة من مدير المؤسسة في محافظة حضرموت إلى قائد المحور

الشرقي في المحافظة تاريخها 1995/5/21م.

3- رسالة من مدير المؤسسة في محافظة حضرموت إلى محافظ

حضرموت تاريخها 1995/12/20م. نسخ من هذه الرسالة ثم إرسالها إلى

المركز الرئيسي للمؤسسة ، مدير الجهاز المركزي للرقابة والمحاسبة

بالمحافظة ، ومدير مكتب وزارة المالية في المحافظة.

4- رسالة من رئيس مجلس إدارة المؤسسة في المركز الرئيسي عدن إلى

مدير المؤسسة في محافظة حضرموت بتاريخ 1996/1/8م يطلب منه

فيها الاستمرار في محاولاته لاسترجاع المستودع . نسخ من هذه الرسالة

أرسلت إلى عده جهات حكومية في المحافظة بما في ذلك المحافظ.

- 5- رسالة موجهة إلى قائد المحور الشرقي في محافظة حضرموت تم التوقيع عليها من قبل كل من مدير الدائرة الاقتصادية بديوان المحافظ ، ومدير ديوان المحافظ بتاريخ 1996/1/20م.
- 6- رسالة من مدير المؤسسة في محافظة حضرموت إلى قائد المحور الشرقي بالمحافظة بتاريخ 1997/4/28م.
- 7- رسالة من مدير المؤسسة في محافظة حضرموت إلى قائد المحور الشرقي بالمحافظة بتاريخ 1998/2/28م
- فهمنا إن رسالة 1998/2/28م كانت آخر محاولة من قبل المؤسسة وإن المؤسسة لم تستلم أي رد على رسائلها ، و لا يزال الجيش يشغل المستودع .

ب - مستودع في سيئون .

يتكون هذا المستودع من أراضي طولها 200متر وعرضها 130 متر ومحاطة بسور من الشبك الحديدي ويوجد على المدخل غرفة صغيرة للحراس . ويقع هذا المستودع شمال سيئون في منطقة تسمى مريمه . على بعد خمسمائة متر تقريبا من طريق السيارات الذي يربط مدينة سيئون بمدينة تريم .

يوجد لدى المؤسسة وثيقة ملكية رقم 85/7/5/77م وتاريخ 1985/4/23م وعنوان الوثيقة هو "وثيقة إيجار قطعة ارض لبناء مستودع للمؤسسة العامة لتجارة مواد البناء في سيئون " . مدة عقد الإيجار خمسين سنة يبدأ سريان من 85/4/13م. الإيجار السنوي للأرض 78 دولار . وللمؤسسة الحق في تجديد هذا العقد عند انتهاء فترة سريانه . وفقا للإيجار الملائم مكانيا وزمانيا.

أحد المواطنين ادعى ملكية هذه الأرض وقام بتحطيم السور الحديدي ورفعت المؤسسة دعوى عليه و لا تزال القضية منظورة أمام القضاء (في محكمة سيئون) والمؤسسة اتخذت الخطوات لإثبات ملكية هذه الأرض.

1- مدير المؤسسة في سيئون أرسل رسالة بتاريخ 1997/7/2م إلى مدير أمن مركز الشرطة في سيئون أشار فيها إلى إن السيد / خير الله سعيد مبروك قد قام بتحطيم السور وقطع التيار الكهربائي وتكسير زجاج شبك غرفة الحراس.

2- في 1997/7/8م مدير المؤسسة في سيئون أرسل خطاب إلى مكتب النيابة الابتدائية في سيئون أشار فيها إلى إن المؤسسة تملك هذه الأرض بالوثيقة رقم 85/7/5/77م وتاريخها 1985/4/13م وطلب من النيابة اتخاذ الإجراءات اللازمة.

3- في تاريخ 1997/7/22م مدير المؤسسة في سيئون بعث رسالة إلى وكيل محافظة حضرموت لشئون مديريات الوادي و الصحري طلب منه إن يحمي ارض المؤسسة في منطقة مريمه بالقرب من سيئون . نسخة من هذه الرسالة إلى النيابة العامة في سيئون.

4- بتاريخ 1997/7/26م أرسل وكيل محافظة حضرموت لشئون مديريات الوادي و الصحري إلى النيابة العامة في سيئون طلب فيها اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية ارض المؤسسة.

5- في رسالة بتاريخ 1997/8/19م قامت النيابة العامة في سيئون بتحويل ملف القضية إلى نيابة الأموال العامة في سيئون بحكم التخصص . نسخة من هذه الرسالة أرسلت إلى نيابة الاستئناف في سيئون . هذه القضية حجزت للحكم في 1998/7/15م.

ج - وسائل النقل.

- توجد ثلاث وسائل نقل واقفة في مستودع حول مسحه أثناء قيام الجيش بأخذ المستودع وقد أخذها الجيش ويقوم باستخدامها حالياً، وبيانات هذه السيارات هي :-
- 1- شاحنة فبات موديل 1976 رقم اللوحة المعدنية 8301 حضرموت.
 - 2- بيك أب توتا.
 - 3- لأدا سنة الصنع 1982 رقم القعاده 739482 ورقم الماكينة 6145076.

محافظة أبين:

-2

أ - عقار عمودية.

وفقاً لاتفاقية بين المؤسسة والمكتب التنفيذية لمجلس الشعب المحلي بتاريخ 1988/8/1 تؤل ملكية المستودعات والمباني التالية الموجودة في عمودية إلى المؤسسة.

1- مخزين من البرديين (البلك الأسمنتي).

2- سور مع الحوش.

3- مكاتب للخدمات العامة.

4- برنطة مع الحوش خلف مكاتب الخدمات العامة.

يوجد لدى المؤسسة اتفاقية مكتوبة بخط اليد موقعة من قبل مالك الأرض ومدير المؤسسة في أبين بتاريخ 1994/11/26م وبموجب هذه الاتفاقية أعطى مالك الأرض السيد /محمد محمد بانافع الخيار في إن يشتري المباني من المؤسسة أو إن يبيع الأرض إلى المؤسسة.

وجد تقرير من قبل لجنة مكونة من ممثلين لأربع جهات هي :-

1- ممثل عن محافظة أبين.

2- ممثلين اثنين عن المؤسسة في المركز الرئيسي عدن.

3- ممثل عن فرع المؤسسة في أبين.

4- ممثل عن الجهاز المركزي للرقابة والمحاسبة.

وهذه اللجنة تم تعيينها من قبل محافظ محافظة أبين لجرد أصول المؤسسة في محافظة أبين. وقد أشارت اللجنة إلى إن العقار تم ارجاعه إلى المالك بانافع. وتاريخ التقرير هو 1997/9/12م وقد تم توقيعه من قبل الممثلين بكافة الجهات المذكورة أعلاه.

ب- عقار احور.

وفقاً لما ذكر في التقرير أعلاه الموجه إلى محافظ المحافظة و المعد من قبل ممثلي الجهات الأربع بتاريخ 1997/9/12م أشار إلى أن هذا العقار قد أعيد إلى المالك.

ج - مستودع رصد.

هناك رسالة بتاريخ 1993/5/3م من مدير فرع المؤسسة في محافظة أبين إلى مدير عام مكتب الإسكان والتخطيط الحضري في المحافظة طلب فيها وثائق تملكه لبعده عقارات بما فيها هذا المستودع .

في تقرير معد من قبل مشرف مواد البناء في أبين مديرية رصد بتاريخ 1993/8/23م أشار فيه إلى انه استطاع إن يحصل على وثيقة ملكية لهذا المستودع، إلا إن المؤسسة لم تزودنا بأي وثيقة متعلقة بملكيتها لهذا المستودع.

د - وسائل النقل.

هنالك سيارة تيوتا هايلاكس غمار نين موديل 1990 بحوزة المدير السابق لفرع المؤسسة في أبين حسب إفاده المؤسسة لنا.

-3

محافظة شبوه

أ) المستودع رقم (1):

يوجد لدى المؤسسة وثيقة ملكية تسلسلها الرقمي 24 بتاريخ 1994/6/2م. إجمالي مساحة الأرض كما حددت في هذه الوثيقة 2064 متر مربع وحدود الأرض هي:

شمال : شارع فرعي ومسافة 26متر حرم.

جنوب: شارع فرعي وشركة التجارة الداخلية.

شرق : شارع رئيسي ومسافة 22متر حرم.

غرب : شارع رئيسي ومسافة 20 متر حرم.

لم يسمح لنا بتقييم هذا المستودع من قبل المؤسسة الاقتصادية اليمنية. وقد قامت المؤسسة بتأجير هذا العقار إلى المؤسسة الاقتصادية اليمنية باتفاقية وقعت بتاريخ 1994/6/1م .

ب- الأرض الواقعة بجانب مطار عتق.

يوجد لدى المؤسسة وثيقة ملكية تسلسلها الرقمي 25 بتاريخ 1994/6/2م إجمالي مساحة الأرض كما في الوثيقة 25389 متر مربع وحدود هذه الأرض هي :-

شمال : سور المطار.

جنوب : مخازن مؤسسة المياه والكهرباء.

شرق : ارضي المطار.

غرب : ارض عامة مؤداه إلى طريق السيارات.

لم تسمح لنا المؤسسة بالوصول إلى هذه الأرض واخذ أطوالها وبالتالي تقييمها بحجة أنها اعتبرت جزء من ارض المطار.

ج - شقق الموظفين

قامت المؤسسة ببناء هذه الشقق لموظفيها وقد تم تملك أحد الموظفين لإحدى الشقق ولم يسمح بالوصول إليها وتقييمها وهي حالياً مسكونة من قبل المواطنين .

د - أثاث ومعدات مكتبية

هناك معدات و أثاث بما فيها فاكس 309 و تسع آلات حاسبة بأنها موجودة في شقق الموظفين وبالتالي يصعب تقييمها .

هـ - الكرين تادانوا :

لم نحصل على أي وثائق متعلقة به وقيل لنا في حينه بان الكرين أرسل إلى إحدى الورش في منطقة بعيده عن مركز الفرع ولم يستطيعوا إحضاره . و حالياً قيل لنا بأنه قد تم بيعه .