

Valuation Advisory

العميل: مشاركة المالية (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

العقار: مستودع خدمات لوجستية، قطعة الأرض رقم 591-8404، منطقة جبل علي الأولى، دبي

8 أغسطس 2022 | مرجعنا V22-0292

نسخة مترجمة



3	1 شروط التكليف
3	1-1 التعليمات
3	2-1 الغرض من التقييم
3	3-1 معايير التقييم
3	4-1 الحقوق المقرر تقييمها
3	5-1 أساس التقييم
3	6-1 الإفصاح عن حالات تضارب المصالح
4	7-1 تاريخ التقييم
4	8-1 حالة المقيم
4	9-1 المسؤولية والاعتماد
5	2 موقع العقار ووصفه
5	1-2 موقع العقار
6	2-2 الوصف
7	3-2 القدرة الاستيعابية
9	3 مصادر التحري
9	1-3 المعلومات التي اعتمدنا عليها
9	2-3 سند الملكية والحيازة
10	3-3 اتفاقية الإيجار
12	4-3 المعاينة والمساحات
12	5-3 البنية التحتية وخدمات المرافق
13	6-3 التخطيط وتقسيم المناطق
13	7-3 التلوث والمواد الخطرة
13	8-3 المسائل البيئية
13	9-3 الخدمات والمرافق
13	10-3 المراجعة البيئية والاجتماعية والإدارية
14	4 التعليق على ظروف السوق
14	1-4 السوق الصناعي
15	2-4 تخصيص الأراضي وملكيته
15	3-4 العرض والطلب
16	4-4 الأداء
17	5-4 إيجارات المستودعات
17	6-4 أسواق رأس المال
18	7-4 أدلة المعاملات
19	8-4 معاملات الإيجار
19	9-4 أسعار الإيجار المطلوبة
22	5 نهج التقييم
22	1-5 منهجية التقييم
23	6 الأساس المنطقي للتقييم
23	1-6 اتفاقية البيع وإعادة التأجير
23	2-6 القيمة الإيجارية التقديرية
23	3-6 مخصص الشغور

24	4-6 النفقات التشغيلية
24	5-6 الأساس المنطقي للعائد
24	6-6 ملخص حساب التقييم
25	7 رأي جيه إل إل بشأن القيمة السوقية
25	1-7 رأي جيه إل إل بشأن القيمة السوقية
25	2-7 ضريبة القيمة المضافة
25	3-7 المخاطر الرئيسية
27	الملحق (أ) – شروط العمل العامة
33	الملحق (ب) – المبادئ العامة
37	الملحق (ج) - تعليق تفسيري حول قيمة السوق
40	الملحق (د) – سند الملكية
41	الملحق (هـ) - اتفاقية البيع وإعادة التأجير
55	الملحق (و) – خريطة موقع العقار
57	الملحق (ز) – مخططات الطوابق

1 شروط التكاليف

1-1 التعليمات

بالإشارة إلى التعليمات التي تلقيناها من مشاركة المالية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("العميل" / "ضمير المخاطب") والتي طلبت فيها من شركة JLL للتقييم العقاري ("JLL" / "ضمير المتكلم") تقديم تقييم سوقي لحق التملك الحر في مستودع الخدمات اللوجستية المقام على قطعة الأرض رقم 591-8404 ("العقار"). ونود هنا التنويه إلى أن تقريرنا قد أُعد وفق "المبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير" المعمول بها لدى شركة "JLL"، وذلك على النحو الموضح في الملحق (ب).

2-1 الغرض من التقييم

تقييمنا مُقدم لمساعدة الإدارة الداخلية في عملية اتخاذ القرار وفيما يتعلق فقط بالامتثال للوائح هيئة السوق المالية السعودية. ونؤكد على أن تقرير التقييم المذكور مقدم لهذا الغرض فقط ويجب عدم نشره أو الإفصاح عنه لأي طرف.

3-1 معايير التقييم

تُجرى عملية التقييم وفقاً لمعايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين السارية في يناير 2022 ("المعايير") وبما يتوافق مع الملاحظات الإرشادية لمعايير التقييم العالمية المنشورة في 31 يوليو 2019 والتي دخلت حيز السريان اعتباراً من 31 يناير 2020. وقد تخضع تقييماتنا للمراقبة من قبل المعهد الملكي للمساكين القانونيين ودائرة الأراضي والأملاك بدبي.

4-1 الحقوق المقرر تقييمها

قدمنا رأينا حول القيمة السوقية لحق التملك الحر في العقار الخالي من أي أعباء أو حقوق لأطراف ثالثة.

5-1 أساس التقييم

أعدنا تقييمنا على أساس القيمة السوقية المعرفة من قبل المعهد الملكي للمساكين القانونيين وبموجب معايير التقييم العالمية على النحو التالي:

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر وبائع تلاقت رغبتيهما في إطار معاملة يتصرفون فيها بحرية ورضا بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف عن دراية وبحصافة ودون إكراه".

ولم يكن هناك أي مخصصات لأية تكاليف خاصة بالتسليم أو الاستحواذ أو الضرائب، بما في ذلك رسوم التسويق والأتعاب القانونية.

يتضمن الملحق (ج) تعليقا تفسيرياً لمفهوم القيمة السوقية.

6-1 الإفصاح عن حالات تضارب المصالح

سبق وأن قدمت "JLL" رأياً للعميل حول القيمة السوقية للعقار في عام 2019 وفي الربعين الثاني والأخير من عام 2021 لأغراض إعداد التقارير المالية.

ولم ينم إلى علمنا وجود أي علاقة سابقة أخرى أو تضارب في المصالح قائم أو محتمل، سواء من جانب "JLL" أو من جانب أعضاء فريق التقييم المقرر إسناد هذا المشروع إليهم، من شأنه أن يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي بشأن القيمة.

7-1 تاريخ التقييم

أجرينا تقييمنا للقيمة السوقية كما هي في 30 يونيو 2022.

8-1 حالة المُقيم

لقد عملنا بصفتنا مُقيم خارجي على النحو الذي عرفته المعايير على النحو التالي:

"المقيم هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات و القدرة و الخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة و موضوعية و غير متحيزة. و في بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم."

أعدت التقييم سارة ميتشان، وهي عضو منتسب للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، وتشغل منصب مشارك لدى "JLL"، وراجعها يوسف الهاشمي، وهو عضو معتمد لدى المعهد الملكي للمساحين القانونيين، ويشغل منصب مدير لدى "JLL". وتمتلك سارة ويوسف ما يلزم من معرفة ومهارة وفهم لإجراء التقييم بكفاءة.

9-1 المسؤولية والاعتماد

نتحمل المسؤولية تجاه عميلنا فقط دون أي طرف ثالث، وتقتصر مسؤوليتنا الإجمالية على أتعابنا المقررة بموجب مشروع التقييم المائل. وفي حالة الرغبة في نشر تقرير التقييم المقدم من طرفنا، يلزم الحصول على موافقتنا الخطية المسبقة، والتي لن يتم حجها لأسباب غير معقولة.

ولا نتحمل أي مسؤولية عن أي معلومات غير دقيقة/غير متكاملة مقدمة من جانب العميل أو ممثليه أو مستشاريه، ولا نتحمل أي مسؤولية عن عدم دقة تقييماتنا بسبب الاعتماد على المعلومات المقدمة.

2 موقع العقار ووصفه

1-2 موقع العقار

يقع العقار في مركز دبي للسلع المتعددة (مركز دبي للمعادن والسلع سابقاً) في المنطقة الجنوبية الغربية من إمارة دبي. وتقع المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة في موقع متميز بالقرب من المشاريع التي يغلب عليها الطابع السكني في أبراج بحيرات جميرا وديسكفري جاردنز.

ويمكن الوصول إلى العقار بسهولة عبر شارع الشيخ زايد (11) وشارع الخيل الأول من ناحية الشرق، ومن بعدهما عبر الطرق الداخلية بين المجمعات العقارية. ويقع العقار على مسافة 33 كم تقريباً شمال غرب مطار آل مكتوم الدولي وعلى بعد 38 كم جنوب غرب مطار دبي الدولي.

والمنطقة المحيطة مخصصة في الأغلب للاستخدام الصناعي والتجاري، وتضم قائمة المشاريع البارزة في هذه المنطقة مباني جويلاري أند جيمبلكس لتنقية الذهب من الناحية الجنوبية، بالإضافة إلى ثلاثة مباني تجارية معروفة ("إم تي إم" والاتحاد غولد ريفايتر) من الناحيتين الغربية والشرقية. بينما تتكون الحدود الشمالية والشرقية للعقار من قطع أراضي فضاء.

توضح الصور أدناه الموقع العام والدقيق للعقار.

خريطة الموقع العامة



المصدر: خرائط جوجل إيرث معدلة من طرف "JLL"

خريطة الموقع الدقيقة



المصدر: خرائط جوجل إيرث معدلة من طرف "JLL"

يرجى العلم أن الخرائط الواردة أعلاه هي للأغراض الإرشادية فقط.

2-2 الوصف

العقار عبارة عن مبنى للتخزين الذاتي، وقد تم إنجاز العقار في عام 2020. ويتألف العقار من طابق أرضي وثلاثة طوابق متكررة بإجمالي مساحة طابقية تقارب 13426 متراً مربعاً (144513 قدماً مربعاً). وتم بناء تحسينات على قطعة الأرض رقم 591-8404، وهي عبارة عن موقع مسطح مستطيل الشكل يمتد على مساحة حوالي 5378 متراً مربعاً (57891 قدماً مربعاً).

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل الموقع المستمدة من خريطة موقع المشروع ببلدية دبي.

رقم القطعة	التاريخ	الاستخدام المسموح به	مساحة القطعة (بالمتر المربع)	الارتفاع المسموح به	معامل المساحة المبنية	إجمالي المساحة الطابقية (بالمتر المربع)
5918404	2017/3/29	الاستخدام الصناعي وأماكن لإقامة العمالة	5378.26	طابق أرضي + 3 طوابق متكررة	2.42	13000

المصدر: خريطة موقع المشروع

من الملاحظ أن خريطة موقع العقار توضح أن إجمالي المساحة الطابقية المسموح بها تبلغ 13000 متر مربع، في حين توضح المخططات الطابقية المعتمدة من بلدية دبي أن المساحة تبلغ 13426 متراً مربعاً. وتجدر هنا الإشارة إلى أن المخططات الطابقية الصادرة عن بلدية دبي قد صدرت بعد تاريخ خرائط موقع العقار، وقد صدرت إلينا تعليمات بالاعتماد على هذه المساحة.

ويمكن الوصول إلى الموقع عبر بوابات دخول على الحدود الشرقية، والموقع محاط بسياس يفصله عن المنطقة الخارجية، ويمكن الوصول إلى العقار من البوابة الموجودة بالخلف مع وجود مساحة مخصصة للانتظار بسعة إجمالية تبلغ 28 مركبة.

ويتألف المبنى بشكل أساسي من وحدات تخزين ذاتي ووحدات مكتبية إدارية ملحقة، والمبنى مكيف الهواء (مبردات على السطح) ومزود بنظام لرشاشات إطفاء الحريق ومراقب بواسطة كاميرات أمنية. وقد أُبلغنا بأن قد تم الانتهاء من تطوير العقار في فبراير عام 2020 وقد شغلته منذ ذلك الحين شركة ذا بوكس سيلف ستوراج - م.د.م.س.

ولقد لخصنا في الجدول أدناه المساحة القابلة للتأجير في العقار على النحو المنصوص عليه في المخططات الطابقية.

الوصف	المساحة القابلة للتأجير (بالقدم المربع)	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)
الطابق الأرضي	36,976	3,435
الطابق الأول	35,804	3,326
الطابق الثاني	35,789	3,325
الطابق الثالث	35,944	3,339
الإجمالي	144,513	13,425

المصدر: مخطط الطوابق

3-2 القدرة الاستيعابية

فيما يلي تلخيصاً للقدرة الاستيعابية للعقار:

الطابق	مرافق الإقامة
السفلي	عدد 2 خزان مياه
	غرفة المضخات
الأرضي	مكان التحميل/التفريغ
	ردهة، مكتب إدارة، استقبال، منطقة انتظار
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة مع وجود مدخل خارجي
	دورات مياه، حجرة مؤن
	محطة كهرباء فرعية، غرفة الضغط المنخفض، غرفة مولدات كهربائية، غرفة نفايات
	مساحات مخصصة للانتظار المركبات بإجمالي 28 مركبة
الأول	ردهة، ستة مكاتب إدارية
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن

الفاني	ردهة، مكاتب
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
الثالث	مكاتب
	عدة مساحات تخزين ذاتي مقسمة
	دورات مياه، حجرة مؤن
السطوح	منطقة خدمات على السطح

المصدر: المخططات الطابقية/ المعايينة

ترد المخططات الطابقية للعقار في الملحق (ز).

وفيما يلي عرض لمجموعة مختارة من الصور التي تم التقاطها للعقار أثناء عملية المعاينة التي أجريناها.



منظر من الخارج - مكان التحميل



واجهة العقار



قاعات الاجتماعات



الاستقبال



حجرة مؤن داخلية



منظر من الداخل

3 مصادر التحري

قمنا بإعداد التقرير في حدود خبرتنا، وبناءً على فهم بأنكم ستسعون للحصول على المشورة المتخصصة عند الاقتضاء. وعقب إجراء المزيد من عمليات التحري التفصيلية، نحفظ بالحق في مراجعة تقييمنا وتعديله وفقاً لذلك.

1-3 المعلومات التي اعتمدنا عليها

زودنا العميل من قبل بالمعلومات التالية فيما يتعلق بالعقار:

- سند الملكية المؤرخ 17 سبتمبر 2020 والصادر عن دائرة الأراضي والأملاك بدبي؛
- خريطة موقع العقار المؤرخة 29 مارس 2017 والصادرة عن بلدية دبي؛
- اتفاقية البيع وإعادة التأجير المبرمة بين شركة إم آر سي أوه سي أوه م.د.م.س وشركة ذا بوكس سيلف ستوراج - م.د.م.س بتاريخ 7 يوليو 2020 (مرفق طيه نسخة منها بالملحق "ه")؛
- المخططات الطابقية التي أعدتها شركة جولدن سكوير للاستشارات الهندسية - والمعتمدة/المختومة من قبل بلدية دبي بتاريخ 7 يوليو 2018؛
- ملخص لقيمة العمل المنجز (بنود جدول الكميات) بتاريخ 1 ديسمبر 2019 المعد من قبل شركة فيت إت سوليوشن كونتاكتينج ذ.م.م؛
- رخصة خدمة صادرة عن مركز دبي للسلع المتعددة بتاريخ 10 أغسطس 2020؛
- عقد تأسيس شركة إم آر سي أوه سي أوه م.د.م.س ("الشركة").

لقد اعتمدنا على المعلومات التي قدمها العميل باعتبارها معلومات دقيقة وكاملة، واستندنا في تقييمنا إليها دون إجراء المزيد من التحري فيما يتعلق بالمسائل المشمولة في تقريرنا. ولا نتحمل أي مسؤولية عن أي بيانات خاطئة أو تحريف أو حذف في المعلومات المقدمة إلينا أو عن التأثير اللاحق الذي قد يحدثه ذلك على الأرقام الواردة في التقرير. وإذا تبين لاحقاً أن المعلومات المقدمة غير صحيحة أو غير مكتملة، فقد تتأثر بذلك دقة تقييمنا ونحفظ بالحق في مراجعة الافتراضات التي تم وضعها وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك.

كما أجرينا عمليات تحري مستقلة فيما يتعلق بظروف السوق والتوقعات المستقبلية والتسعير والمبيعات مستخدمين مجموعة متنوعة من المصادر، من بينها الوكلاء والمطورين وغيرهم من الأطراف الفاعلة في سوق العقارات المحلي. ولقد أخذنا بعين الاعتبار أيضاً المعلومات المستقاة من مزودي البيانات ذوي السمعة الطيبة.

2-3 سند الملكية والحيازة

لقد زودنا العميل بنسخة من سند ملكية العقار لخصناه على النحو التالي.

تاريخ الإصدار	المجمع	رقم القطعة	رقم البلدية	المساحة (بالمتر المربع)	المساحة (بالقدم المربع)	عدد الملاك وحصصهم
2020/9/17	منطقة جبل علي الأولى	267	591-8404	5,378.26	57,891.11	إم آر سي أوه م.د.م.س (5468096)

افترضنا الاستمتاع بالملكية الخاصة للعقار وعدم وجود أي أعباء أو حقوق لأطراف ثالثة. ولذلك لم نجر أي عمليات تقصي أخرى مع دائرة الأراضي والأملاك بدبي. ونقترح عليكم الإيعاز إلى مستشاركم القانوني لإجراء عمليات التقصي لدى دائرة الأراضي والأملاك بدبي. وفي حال ثبت في تاريخ لاحق وجود أي أوجه قصور في الملكية أو قيود على إمكانية نقلها، فقد يؤثر ذلك على رأينا حول القيمة ونحفظ بالحق في مراجعة تقييماتنا وتعديلها وفقاً لذلك.

3-3 اتفاقية الإيجار

نورد أدناه تلخيص لأبرز شروط اتفاقية البيع وإعادة التأجير السارية بشأن العقار.

جرى توقيع الاتفاقية بتاريخ 7 يوليو 2020 على أن يبدأ سريان عقد الإيجار اعتباراً من 1 أكتوبر 2020 وينتهي في 30 سبتمبر 2025. كما أبلغنا بأن هناك اتفاقية إيجار سارية بين العميل والمؤجر، شركة ذا بوكس سيلف ستوراج - م.د.م.س.

الطرف الأول/المالك:

إم آر سي أوه م.د.م.س، وهي شركة مسجلة في السجل التجاري، وهي شركة تضامن مسجلة في المملكة العربية السعودية والهدف منها الحفاظ على الأصول وتسجيلها.

الطرف الثاني/المستأجر:

أ) ذا بوكس سيلف ستوراج، وهي شركة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم 56222 وتاريخ 2017/1/31 في مدينة دبي.

ب) السيد وديع فادي حداد.

العقار رقم 267 عبارة عن وحدات تخزين تقع في منطقة جبل علي الأولى بمنطقة الجميرا بدبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتكون من طابق سفلي وطابق أرضي وثلاث طوابق متكررة ومساحة مخصصة لانتظار المركبات بسعة 28 مركبة ومصعدين بمدخل واحد فقط. ويشار إليه فيما بعد بلفظ "العقار"، وقد أعرب الطرف الثاني عن رغبته في استئجار العقار للأغراض المذكورة في هذا العقد، وجرى الاتفاق بين الطرفين، وعليه أبرم العقد وفقاً لشروط الإيجار.

البند الثالث: موضوع العقد

1- يؤجر الطرف الأول العقار إلى الطرف الثاني بما يخول الأخير بممارسة نشاط تأجير وحدات تخزين فردية أو حسب ما يراه مناسباً، وكذلك تأجير المكاتب والنادي الرياضي في الوحدات المؤجرة مع القيام بأعمال الصيانة والتشغيل والإدارة. ولا يحق للطرف الثاني تعديل النشاط المتفق عليه أو الإضافة إليه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.

2- يقر الطرف الثاني بأنه اطّلع على موضوع العقد المائل ومكونات العقار ومساحته وموقعه وحدوده وأوصافه ومحيطه، مع الإقرار بأن هذه البيانات حديثة ومناسبة لنشاطه، وأنه لا يوجد ما يحول دون امتثاله للالتزامات أو قبوله لتلك البيانات على حالها كما هي. ويمثل توقيعه على هذا العقد إقراراً تاماً بالاستلام دون وجود ملاحظات أو تحفظات.

البند الرابع: استلام ومعالجة الوحدات المؤجرة

- 1- تُسلم الوحدة المؤجرة بموجب سجل موقع من ممثلي الطرفين يوضح المعلومات الكاملة المطلوبة من الوحدة المؤجرة ودون تحفظات من قبل الطرف الثاني.
- 2- لا يحق للطرف الثاني وضع أجهزة تسبب أحمالاً كهربائية أكبر مما سيتم تخصيصه للوحدة المؤجرة.
- 3- يتحمل الطرف الثاني المسؤولية الكاملة عن جميع الأضرار أو التلفيات التي تلحق بالوحدات المؤجرة حيث أن الوحدات المؤجرة غير مخصصة لتخزين أي أغراض منتهية الصلاحية أو خطيرة أو متنوعة أو تصدر عنها مخلفات.
- 4- يوفر الطرف الأول جهداً وطاقة كافيين لتغطية نشاط الطرف الثاني ووفقاً للمعايير التي تحددها الجهات التنظيمية.
- 5- يقر الطرف الثاني بأنه قد استلم الوحدات المؤجرة وأن وضعها الحالي غير كاملة التشطيب. وبالتالي، فإن أي أعمال إنشائية سيتم إجراؤها على الوحدات المؤجرة لجعلها قابلة للاستخدام من قبل الطرف الثاني ستكون على حسابه بالكامل، ولكن تدخل مباشرة ضمن ملكية الطرف الأول - المالك المؤجر آنذاك. ولا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بأي مبالغ أو تكاليف نظير أي إضافات إنشائية أو أعمال بناء ومعدات من هذا القبيل.

البند الخامس: مدة العقد

- 1- يضمن الطرف الثاني أداء الالتزامات المقررة بموجب عقد الإيجار وجميع الالتزامات التي تنشأ عنه تجاه الطرف الأول لمدة 10 (عشر) سنوات يبدأ احتسابها من تاريخ سريان عقد الإيجار.
- 2- مدة هذا العقد 25 (خمس وعشرون) سنة تبدأ من 1 أكتوبر 2020 حتى 30 سبتمبر 2045.
- 3- يمتلك الطرف الثاني منفرداً خيار تمديد عقد الإيجار لمدة خمس سنوات إضافية بعد انقضاء مدة العقد المحددة بخمسة وعشرون (25) سنة. وعليه، تكون مدة عقد الإيجار 30 سنة. وفي حال رغب الطرف الثاني في تمديد العقد، يتعين عليه إخطار الطرف الأول كتابياً بذلك قبل عام واحد من انتهاء السنة الخامسة والعشرين من عقد الإيجار.
- 4- لا ينتهي هذا العقد بوفاء أي من الطرفين، وتظل التزامات الأهلية والالتزامات النظامية سارية في مواجهة الورثة. ويسري هذا العقد بين الطرفين وخلفهما العام والخاص بحيث لا يجوز لورثة أو شركاء الطرف الثاني تغيير نشاط الوحدات المؤجرة إلا بموجب موافقة خطية من الطرف الأول. وفي حالة استرداد العقار أو الحق في الوحدات أو إخضاعهما لقيود بموجب العقد، يتعين على المالك آنذاك أن يتصرف كناقل للملكية العقار، وتظل جميع الالتزامات والشروط والأحكام المقررة بموجب هذا العقد ملزمة وسارية وحاسمة في مواجهة نقل الملكية.

البند السادس: القيمة الإيجارية وضمن السداد

اتفق الطرفان على تحديد إجمالي القيمة الإيجارية السنوية للسنوات الخمس الأولى بمبلغ عشرين مليون درهم بواقع أربعة ملايين درهم إماراتي سنوياً على أن يدفع المبلغ المستحق عن السنة الأولى على دفعة واحدة، وتدفع المبالغ المستحقة عن السنوات الثانية والثالثة والرابعة والخامسة على دفعتين سنوياً تستحق الأولى منهما في بداية كل عام، والثانية بعد ستة أشهر من بداية العام كما هو موضح في الجدول التالي. وبداية من السنة السادسة فصاعداً، تُطبق زيادة على الإيجار بواقع 10% كل خمس (5) سنوات.

المدة/الدفعة	الإيجار السنوي (درهم إماراتي سنوياً)	التاريخ
السنة الأولى	4,000,000	1 أكتوبر 2020 (بحلول تاريخ السريان)
السنة الثانية (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2021
السنة الثانية (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2022
السنة الثالثة (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2022
السنة الثالثة (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2023
السنة الرابعة (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2023
السنة الرابعة (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2024
السنة الخامسة (الدفعة الأولى)	2,000,000	1 أكتوبر 2024
السنة الخامسة (الدفعة الثانية)	2,000,000	1 أبريل 2025
السنة السادسة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2025
السنة السادسة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2026
السنة السابعة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2026
السنة السابعة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2027
السنة الثامنة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2027
السنة الثامنة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2028
السنة التاسعة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2028
السنة التاسعة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2029
السنة العاشرة (الدفعة الأولى)	2,200,000	1 أكتوبر 2029
السنة العاشرة (الدفعة الثانية)	2,200,000	1 أبريل 2030
السنة الحادية عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2030
السنة الحادية عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2031
السنة الثانية عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2031
السنة الثانية عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2032
السنة الثالثة عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2032
السنة الثالثة عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2033
السنة الرابعة عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2033
السنة الرابعة عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2034
السنة الخامسة عشرة (الدفعة الأولى)	2,420,000	1 أكتوبر 2034
السنة الخامسة عشرة (الدفعة الثانية)	2,420,000	1 أبريل 2035
السنة السادسة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2035
السنة السادسة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2036
السنة السابعة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2036
السنة السابعة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2037
السنة الثامنة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2037
السنة الثامنة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2038

المدة/الدفعة	الإيجار السنوي (درهم إماراتي سنوياً)	التاريخ
السنة التاسعة عشرة (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2038
السنة التاسعة عشرة (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2039
السنة العشرون (الدفعة الأولى)	2,662,000	1 أكتوبر 2039
السنة العشرون (الدفعة الثانية)	2,662,000	1 أبريل 2040
السنة الحادية والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2040
السنة الحادية والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2041
السنة الثانية والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2041
السنة الثانية والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2042
السنة الثالثة والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2042
السنة الثالثة والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2043
السنة الرابعة والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2043
السنة الرابعة والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2044
السنة الخامسة والعشرون (الدفعة الأولى)	2,928,200	1 أكتوبر 2044
السنة الخامسة والعشرون (الدفعة الثانية)	2,928,200	1 أبريل 2045

4-3 المعاينة والمساحات

تولت سارة ميثان معاينة العقار بتاريخ 26 يوليو 2022. وكانت المعاينة بصرية بطبيعتها. وافترضنا عدم إجراء أي تغيير جوهري في العقار أو المنطقة المحيطة بين تاريخ التقييم وتواريخ المعاينة.

وقد صدرت إلينا تعليمات بعدم قياس مساحة العقار والاعتماد على معلومات القياس المقدمة إلينا من جانبكم. وعليه، فقد اعتمدنا على مساحة الموقع والمساحة المبنية المذكورة في المخططات الطابقية ومخطط الموقع وافترضنا أنهما قد تم إعدادهما وفقاً لممارسات السوق المحلية.

5-3 البنية التحتية وخدمات المرافق

صدرت إلينا تعليمات بعدم إجراء عمليات مسح تفصيلية للموقع.

وافترضنا أن التوصيلات بشبكة الخدمات الرئيسية (الطرق والكهرباء والمياه والصرف الصحي) مناسبة للاستخدام الحالي للعقار.

وقد اعتمدنا على هذه المعلومات عند إعداد تقييمنا. وإذا تبين لاحقاً أن المعلومات المقدمة غير صحيحة أو غير مكتملة، فقد تتأثر بذلك دقة تقييمنا ونحتفظ بالحق في مراجعة الافتراضات التي تم وضعها وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك.

6-3 التخطيط وتقسيم المناطق

صدرت إلينا تعليمات بعدم إجراء عمليات تحري بشأن التخطيط (تقسيم المناطق) أو البناء. وقُدمت إلينا رسومات معتمدة مختومة من قبل بلدية دبي ولم تُقدم إلينا شهادة إنجاز البناء. وقد أصدرنا رأينا بشأن القيمة على أساس أن العقار قد استوفى جميع الموافقات اللازمة للتطوير، ومع ذلك نقترح أن يتحقق مستشاريكم القانونيين من ذلك وفقاً لجميع اللوائح ذات الصلة.

7-3 التلوث والمواد الخطرة

صدرت إلينا تعليمات بعدم إجراء عمليات تحري بشأن التلوث والمواد الخطرة. ولذلك افترضنا عدم تأثر العقار سلباً جراء التلوث والمواد الخطرة. وقيل الاعتماد على تقريرنا، نقترح تكليف متخصصين بالتحقق من مدى صحة تلك المعلومات.

8-3 المسائل البيئية

أوعزتم إلينا بأننا غير مطالبين بإجراء عمليات تحري بشأن المسائل البيئية.

ولقد قمنا بإعداد تقريرنا على أساس عدم تأثر العقار سلباً بالمسائل البيئية وأن أحوال التربة مناسبة لأي مشاريع تطوير/توسعة. ونقترح في هذا الصدد تكليف متخصصين بالتحقق من مدى صحة تلك المعلومات.

9-3 الخدمات والمرافق

لم نقوم بإجراء اختبار الخدمات والمرافق المتاحة للموقع حيث أن العقار مشغول حالياً. ولأغراض تقييمنا، افترضنا أن الخدمات والمرافق الموجودة في قطعة الأرض رقم 591-8404 كافية وتعمل بالكامل وصالحة للاستخدام. وفي حال تبين عدم صحة ذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا.

10-3 المراجعة البيئية والاجتماعية والإدارية

لم نُقدم إلينا بيانات فيما يتعلق بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية والاستدامة في الأصل. ونتيجة لعدم كفاية البيانات، نخلص إلى أنه من المحتمل أن بعض خصائص العقار قد تؤدي إلى مخاطر تقادم بيئية واجتماعية ومؤسسية على المدى المتوسط إلى الطويل. وهذا على الأرجح يشير إلى احتمالية حدوث تأثيرات سلبية على القيمة على المدى المتوسط ما لم يتم تجديد الأصل والتأكد من استيفائه والتزامه بمسار تقليل استخدام الطاقة إلى صافي صفر أو ما يقرب من الصفر من الكربون خلال السنوات القليلة المقبلة.

4 التعليق على ظروف السوق

1-4 السوق الصناعي

تستفيد دبي من عدد من مشاريع البنية التحتية المتطورة (أبرزها ميناء جبل علي ومطار دبي الدولي). وتعد شبكات النقل التي تربط جميع أنحاء المدينة من العوامل الرئيسية للتنمية الصناعية، إذ تؤثر تأثيراً مباشراً على تكلفة العمليات التشغيلية. وتأتي شبكة البنية التحتية المتطورة وإمدادات الطاقة الثابتة والكافية من بين العوامل الأخرى التي يضعها المستأجرون في الاعتبار عند اختيار المواقع الصناعية.

وتحول مركز النشاط الصناعي في دبي إلى ناحية الجنوب خلال السنوات القليلة الماضية مدفوعاً بصورة كبيرة بمشاريع مثل مطار آل مكتوم الدولي في دبي الجنوب وميناء جبل علي. ولهذه المشاريع تأثير كبير على المشهد الصناعي في المدينة (وعموم المنطقة) من خلال خلق منظومة لوجستية مترابطة وتدعيم شبكات الربط بشكل عام. وتوفر الخريطة التالية لمحة عن المناطق الصناعية المتعددة في جميع أنحاء دبي والجودة المتصورة لمعرضها.

مناطق دبي الصناعية



المصدر: خرائط جوجل إيرث معدلة من طرف قسم الأبحاث لدى "LL"

م	الموقع	م	الموقع	م	الموقع
1	مدينة دبي الصناعية/لتجارة الجملة	6	مجمع دبي للاستثمار	11	منطقة القصب الصناعي
2	دبي الجنوب	7	منطقة القوز الصناعية	12	منطقة الخبيصي
3	مجمع الصناعات الوطنية	8	منطقة رأس الخور الصناعية	13	مدينة دبي الملاحية
4	المنطقة الحرة بجبل علي (جافزا)	9	أم رمول الصناعية		
5	منطقة جبل علي الصناعية	10	المنطقة الحرة بمطار دبي (دافز)		

أدخلت دبي تحسينات على قطاعها الصناعي من خلال تدشين مناطق صناعية جديدة وحديثة مثل مدينة دبي الصناعية ومجمع دبي للاستثمار، بالإضافة إلى المناطق الحرة مثل المنطقة الحرة بمطار دبي (دافز) والمنطقة الحرة بجبل علي (جافزا). وتتفوق المناطق الصناعية والحرة الحديثة ببطء على المناطق التقليدية مثل القوز أو القصيص حيث أنها توفر أنظمة أفضل للبنية التحتية وشبكات ربط أفضل إلى جانب قربها من مشاريع كبيرة على غرار ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي.

2-4 تخصيص الأراضي وملكيتهما

تخضع جميع المواقع الصناعية الحديثة داخل دبي لسيطرة الجهات والمؤسسات التابعة للحكومة، وتُخصص الأراضي لكبار المطورين شبه الحكوميين، وخاصة فيما يتعلق بالمشاريع الكبرى. وبمجرد تزويد هذه الأراضي بالخدمات، يعتمد هؤلاء المطورون الرئيسيون في العادة إلى بيع قطع الأراضي أو تأجيرها للمطورين من القطاع الخاص والمستخدمين النهائيين. وعادةً ما تُخصص الأراضي الصناعية للمطورين أو المستخدمين النهائيين وفقاً للأسس التالية:

- عادة ما تُؤجر قطع الأراضي التي لا تقع داخل المناطق الحرة، ولا تسمح اللوائح ببيع هذه الأراضي.
- على الرغم من أنه من المسموح نظرياً ببيع الأراضي لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي في المناطق الحرة، لوحظ أن التأجير لمدة طويلة هي الممارسة النموذجية في السوق.
- عادةً ما تُؤجر السلطات المختصة الأرض لمدة 15 أو 25 أو 30 سنة قابلة للتجديد.
- عادةً ما يسعى المطورون إلى الحصول على مدد إيجار تتراوح ما بين 15 إلى 30 سنة للأراضي المزودة بالخدمات.
- بالنظر إلى البيئة المحلية، يتراوح العمر الإنتاجي الاقتصادي المقدر للمباني الصناعية في المنطقة ما بين 15 إلى 20 سنة.
- عادة لا تقبل البنوك تقديم القروض بضمان حقوق التأجير في الأرض.
- تتراوح فترة السماح/فترة الإيجار المجانية ما بين 12 إلى 18 شهراً بحسب مساحة قطعة الأرض وفترة التطوير.

3-4 العرض والطلب

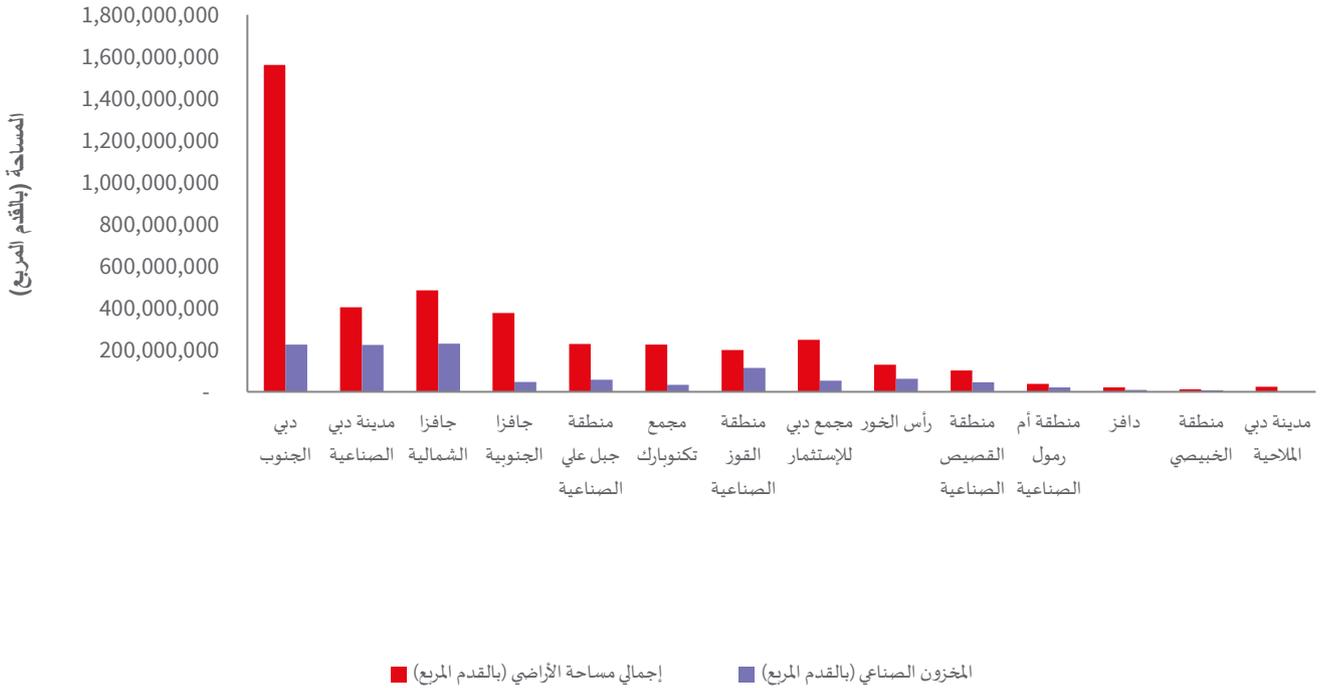
مقارنة بالدول الأخرى في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، يتميز السوق الصناعي في دبي بالمرونة والاستقرار نسبياً، وتهيمن عليه الصناعات الخفيفة والخدمات اللوجستية علاوة على وجود عدد قليل نسبياً من منشآت الصناعات الثقيلة المبنية لهذا الغرض والمتخصصة للغاية.

ورغم قدم وانخفاض مواصفات الوحدات في المناطق التقليدية، مثل القوز والقصيص ورأس الخور، إلا أن هذه المواقع لا تزال تحظى بشعبية كبيرة نظراً لأنها راسخة وتحتل مواقع جيدة بالقرب من المناطق التجارية داخل المدينة. ولكن نظراً لأن تلك المناطق القديمة التقليدية أصبحت مشبعة وأصبحت منتجاتها أقل جودة، يتحول المستأجرون نحو المناطق الصناعية الأحدث مثل مدينة دبي الصناعية أو مجمع دبي للاستثمار أو المنطقة الحرة بجبل علي (جافزا) والتي توفر شبكات ربط أفضل علاوة على قربها من مشاريع البنية التحتية الكبرى والمنتجات عالية الجودة.

وتستفيد المناطق الحرة (مثل جافزا ودافز ودبي الجنوب) من قربها من الموانئ والمطارات الرئيسية، بينما تشهد المناطق غير الحرة مثل مجمع دبي للاستثمار أو مدينة دبي للإنترنت أيضاً طلباً مستقراً. وتعتبر البنية التحتية المتطورة والمتقدمة لهذه المناطق الصناعية هي المزايا التسويقية الرئيسية لها. وعادةً ما توفر تلك المناطق للمستأجرين المحتملين مزيجاً من المستودعات ذات المساحة الصغيرة والمواصفات عالية الجودة وقطع الأراضي الكبيرة التي تتيح للمستأجرين الأكبر حجماً بناء منشآتهم الخاصة عليها.

ويوفر الرسم البياني والجدول المقابل أدناه ملخصاً لإجمالي مساحة الأراضي والمخزون الصناعي داخل المناطق الصناعية الرئيسية في دبي. وعلى الرغم من عدم توفر معلومات شفافة بشأن المعروض الدقيق من المساحات الصناعية أو عدم إتاحة تلك المعلومات للجمهور خلال العامين السابقين أثناء تفشي جائحة كوفيد-19، يمثل الرسم البياني أدناه مؤشراً لتوزيع المساحات الصناعية في جميع أنحاء دبي.

معروض مناطق دبي الصناعية



المصدر: "JLL"

4-4 الأداء

يعتبر القطاع الصناعي من أكثر أسواق العقارات مرونة في دبي، في ظل استمرار استقرار الأسعار بسبب قلة المضاربة في السوق. وفي أعقاب الانكماش العالمي، سار القطاع الصناعي على نفس خطى الاتجاه العام غير أن التأثير على هذا القطاع كان أقل من ذلك الذي شهده القطاعان التجاري والسكني.

ولقد أدى النمو في قطاع التجارة الإلكترونية خلال فترة الجائحة، وبشكل أكثر تحديداً منذ الربع الأخير من عام 2020، إلى زيادة الطلب على مراكز التخزين ومراكز تجهيز الطلبات الإلكترونية، مما يعزز الطلب على المستودعات في مختلف المواقع في دبي.

وتدرك "JLL" تزايد القدرة التنافسية لمنطقتي دبي الجنوب ومدينة خليفة الصناعية (كيزاد) في الآونة الأخيرة. وفي إطار جهود جافزا لمواجهة انتقال المستأجرين إلى هاتين المنطقتين، أصبحت جافزا الآن أكثر استعداداً للدخول في مفاوضات بشأن تعديل شروط الإيجار وما إلى ذلك.

5-4 إيجارات المستودعات

تختلف أسعار الإيجار في دبي حالياً اختلافاً كبيراً ما بين منطقة وأخرى مع تباين جودة المخزون المعروض تبايناً كبيراً وعدم وجود معايير قياسية واقعية لمنشآت الخدمات اللوجستية. وتحقق المنطقة الحرة بمطار دبي (دافز) أعلى الأسعار نظراً لأنها تتميز بأقصر وقت لتخليص البضائع علاوة على سرعة الوصول منها إلى مواقع الشركات في بر دبي. وباستثناء المناطق الحرة، على غرار جافزا ودافز، تحقق المناطق الواقعة في دبي القديمة، بما في ذلك مناطق القوز والقصيص ورأس الخور، متوسط إيجارات أعلى مقارنة بمناطق مثل مجمع دبي للاستثمار ومنطقة جبل علي الصناعية. ويرجع ذلك إلى قربها من قاعدة أسواقها ومستهلكها، وذلك على الرغم من الازدحام الذي تعاني منه وانخفاض جودة مبانيها. وفي الوقت الراهن، تعتبر عوامل الكتلة الحرجة والتكتل والموقع هي العوامل المحركة لزيادة الإيجارات مع ضعف تأثير جودة المباني على أسعار الإيجار. ويمكن الاطلاع على مزيد من الأبحاث حول الإيجارات المماثلة للعقار في القسم 7-4 من هذا التقرير.

6-4 أسواق رأس المال

يُهيمن المستثمرون من منطقة الخليج على معظم المعاملات في أسواق رأس المال الإقليمية في ظل محدودية وصول المستثمرين الأجانب إلى الفرص المتاحة. كما تؤثر العوامل التالية على مستوى اهتمام المستثمرين الأجانب:

- حالة عدم اليقين الاقتصادي والسياسي على المستوى الإقليمي
- عدم وجود منتجات مناسبة للمستثمرين المؤسسيين
- المسائل المرتبطة بالتسعير (الفرق بين سعري البيع والشراء)
- قيود السيولة
- محدودية الشفافية

وعليه، ترى "LL" أن سوق الاستثمار ينقسم إلى ثلاث مستويات:

- المستوى الأول يتألف من مستثمري القطاع الخاص من داخل الدولة ومنطقة الخليج
- المستوى الثاني يتألف من صناديق الخليجية
- المستوى الثالث يتألف من المؤسسات/الصناديق المالية الدولية

وبحسب خبرتنا، ينظر المستثمرون ضمن المستويين الأول والثاني إلى الاستثمارات العقارية في دول الخليج بشكل أكثر إيجابية مقارنة بالمستثمرين ضمن المستوى الثالث. وهذا يرجع إلى عدد من العوامل، من بينها:

- المعرفة بالسوق المحلي
- الرؤى والانطباعات
- السهولة النسبية لإجراء معاملة عقارية (من النواحي القانونية والثقافية وما شابه ذلك)

- مستوى المخاطر المتعلقة بالصفقات
- عدم وجود قيود على الملكية

التاريخ الحديث والتوقعات المستقبلية

برزت العقارات الصناعية في عامي 2020 و2021 كواحدة من أكثر الاستثمارات العقارية رواجاً بسبب نمو مجال التجارة الإلكترونية. وفي الآونة الأخيرة، وفي ظل السعي لضمان الاستدامة في سلاسل التوريد والتخزين الناجح للمنتجات الحساسة لدرجات الحرارة مثل اللقاحات، برزت المخازن المبردة (أي المزودة بأجهزة تحافظ على درجة البرودة) كقطاع فريد في سوق العقارات الصناعية. ورغم قوة محركات الطلب في هذا القطاع، يُعد تشغيل وصيانة مرافق التخزين المبردة أمراً صعباً ومكلفاً. ومع ذلك، يمكن مواجهة هذه الصعوبات والتكاليف من خلال الميزات المتخصصة وتقنيات البناء التي تسهم في تحسين الكفاءة وتقليل التكاليف، بالإضافة إلى استكشاف بديل البناء حسب الطلب.

وإضافة إلى ذلك، يسهم النمو في الإنفاق الاستهلاكي والتجارة الإلكترونية في إعادة رسم تجربة العميل ويؤثر فعلياً على جميع الصناعات. فقد تزايد الإقبال على خدمات البقالة الإلكترونية خلال السنوات القليلة الماضية مع توقع استمرار الإنفاق القوي على البقالة على المدى المتوسط. ويستلزم التوسع في البقالة عبر الإنترنت والوجبات الجاهزة وتسليم المأكولات وجود مساحات إضافية للتجهيز والتعبئة في المخازن المبردة.

وهناك قطاعات أخرى، ومنها منشآت الرعاية الصحية والمستحضرات الصيدلانية، تؤثر على الحاجة إلى المستودعات ومساحات التخزين المبردة، وهو ما يؤدي بدوره إلى تشجيع الاستثمار وتعزيز الطلب على المساحات المؤجرة لمشغلي منافذ الأطعمة والمشروبات و/أو منشآت الرعاية الصحية، في ظل محدودية الضغط على عائدات هذا النوع من المستودعات الذي يستلزم استثمارات جيدة ويوفر عقود إيجار طويلة الأجل بنسبة عائد تتراوح بين 8.5% و9% اعتماداً على الموقع والامتثال للالتزامات المنصوص عليها وهيكل الإيجار.

7-4 أدلة المعاملات

في السابق، كان عدد المعاملات المسجلة في القطاع الصناعي في سوق دبي قليل للغاية. وتنقسم عمليات البيع إلى قسمين مختلفين، وهما:

- بيع العقارات القديمة المؤجرة بعقود إيجار تُجدد سنوياً وذلك في المناطق الصناعية التقليدية في دبي مثل القوز والقصبين ورأس الخور. وعادة ما يجري تداول هذه العقارات بين المستثمرين المحليين، إذ لا يسمح بالاستثمار الأجنبي في تلك المواقع التي يُعمل فيها بنظام التملك الحر.
- وجود طلب من المستثمرين على المشاريع المكتملة التي تُؤجر بموجب عقود قوية في المناطق الصناعية "الجديدة"، ولكن تظل معاملات البيع هذه مشروطة بتجديد عقود إيجار الأراضي وفقاً للمستويات السائدة في السوق.

أوردنا أدناه تلخيصاً للعديد من معاملات الاستثمار الصناعي، والتي نرى أنها تعكس السعر/العائد الذي كان المستثمرون على استعداد لدفعه خلال السنوات القليلة الماضية مقابل الأصول الصناعية.

ندرك أن عدد المشتريين المحتملين في السوق محدود للغاية وأن شركة أركا بيتا وشركة رسملة تتوليان تنفيذ معظم المعاملات الصناعية. وتفضل الشركتان بشكل عام عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن 10 سنوات، ولذلك عادةً ما تكونا على استعداد لدفع عائد يتراوح بين 8.5% إلى 9.5%. ونتفهم أن عمليات الشراء التي تمت في الآونة الأخيرة كانت مدفوعة بالصفقات التي نفذها صندوق الاستثمار التابع لشركة "HSBC" السعودية المتخصصة في الاستثمار في منطقة الخليج والبالغ قيمة 150 مليون دولار والذي يستهدف الأصول اللوجستية والمستودعات في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.

1- مستودع في جافزا

تدرك "JLL" أن هناك مستودعاً معروضاً في الوقت الحالي في جافزا. وفي حين أن التفاصيل الخاصة بالمعاملة المحتملة محاطة بالسرية، ولكننا ندرك أن المستودع مؤجر لمدة 20 سنة ويعكس العرض عائداً أولياً بنسبة 8.6%.

2- مستودع في جافزا بدبي

ندرك أنه تم بيع مستودع في جافزا في فبراير 2019. وفي حين أن التفاصيل الخاصة بالمعاملة المحتملة محاطة بالسرية، ولكننا ندرك أن المستودع مؤجر لمدة 20 سنة ويعكس سعر الشراء البالغ 79 مليون درهم إماراتي عائداً أولياً بنسبة 8.8%.

3- مستودع في دبي

تدرك "JLL" أنه تم بيع مستودع في يونيو 2018 وتم تأجيله لمدة 15 سنة. وبلغ سعر الشراء 70 مليون درهم إماراتي، ما يعكس عائداً أولياً بنسبة 8.75%.

4- 48 مستودعاً في مجمع دبي للاستثمار

تدرك "JLL" أنه تم بيع 48 مستودعاً بمساحة مبنية تبلغ 500000 قدم مربع (46451.5 متراً مربعاً) في مايو 2017. وكانت المعاملة عبارة عن بيع وإعادة تأجير من رسملة، وهي شركة استثمارية يقع مقرها في دبي، إلى تكتل إماراتي كبير. وبلغ سعر الشراء 234 مليون درهم إماراتي.

5- 10 مستودعات في مجمع دبي للاستثمار

تدرك "JLL" أنه تم بيع 10 مستودعات في مارس 2017. وتبلغ إجمالي المساحة المبنية للمستودعات 1.2 مليون قدم مربع (111484 متراً مربعاً) مؤجر منها نحو 60% بموجب عقود إيجار طويلة الأجل. وكان المشتري هو أركايتا، وهو صندوق استثماري يقع مقره في دولة البحرين. وبلغ سعر الشراء 150 مليون دولار أمريكي.

6- 72 مستودعاً في مجمع دبي للاستثمار

تدرك "JLL" أنه تم بيع 72 مستودعاً في يونيو 2016، وهذه المستودعات موزعة على 8 مبان بإجمالي مساحة مبنية قدرها 595843 قدماً مربعاً (55356 متراً مربعاً) ويشغلها أكثر من 30 مستأجراً. ومن الجدير بالذكر أن شركة رسملة قد اشترت المستودعات من شركة الفجيرة الوطنية للمقاولات والنقل. وتم تأجير جميع الوحدات من الباطن لشركة النخبة التي تعمل على تأجير الوحدات من الباطن للمستأجرين الأفراد (مثل بتيل، ولايف ستايل، والعين للأغذية، وغيرها). وتتفهم أن شركة الفجيرة الوطنية للمقاولات والنقل كانت هي الضامن لعقد الإيجار من الباطن لمدة 7 سنوات. ويعكس سعر الشراء البالغ 300 مليون درهم عائداً أولياً بنسبة 8.75% تقريباً.

8-4 معاملات الإيجار

لتحديد رأينا بشأن القيمة الإيجارية التقديرية للعقار، أخذنا في الاعتبار معاملات الإيجار المماثلة التالية التي تمت خلال الأشهر الثلاثة الماضية في منطقة جبل علي الصناعية.

الموقع	النوع	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	تاريخ البدء	معدل الإيجار سنوياً (درهم إماراتي لكل قدم مربع من المساحة المبنية)
منطقة جبل علي الصناعية الأولى	مستودع	9,557	مايو 2022	21
منطقة جبل علي الصناعية الأولى	مستودع	9,218	يونيو 2022	25
منطقة جبل علي الصناعية الأولى	مستودع	9,557	يونيو 2022	25
منطقة جبل علي الصناعية الأولى	مستودع	2,465	أبريل 2022	120
منطقة جبل علي الصناعية الأولى	مستودع	10,269	يونيو 2022	29
منطقة جبل علي الصناعية الأولى	مستودع	10,269	مايو 2022	31

34	يونيو 2022	9,872	مستودع	منطقة جبل علي الصناعية الاولى
35	يونيو 2022	9,872	مستودع	منطقة جبل علي الصناعية الاولى
29	مايو 2022	26,228	مستودع	منطقة جبل علي الصناعية الاولى

المصدر: بوابة رصد العقارات على شبكة الإنترنت

ننوه إلى أن التفاصيل المتاحة فيما يتعلق بالمعاملات المذكورة أعلاه كانت محدودة، بما في ذلك التفاصيل الخاصة بأي حوافز أو تسهيلات تأجيرية ومساحات الأراضي وحالة/نوع التحسينات. ومع ذلك، ننوه إلى أن المعدلات الرئيسية التي تم تحقيقها كانت تتراوح عادةً بين 21 إلى 35 درهماً إماراتياً لكل قدم مربع من المساحة المبنية.

9-4 أسعار الإيجار المطلوبة

بالنظر إلى التفاصيل المحدودة المتاحة حول معاملات الإيجار، فقد أخذنا في الاعتبار أيضاً أسعار الإيجار المطلوبة للمستودعات حول المناطق الصناعية المختلفة في دبي على النحو التالي:

م	النوع	الموقع	مساحة قطعة الأرض (بالقدم المربع)	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	السعر المعروض (بالدرهم)	السعر المعروض (درهم لكل قدم مربع من المساحة المبنية)	تعليقات
1	مرفق لوجستي	المنطقة الحرة بجبل علي	-	104,205	2,900,000	28	<ul style="list-style-type: none"> أفاريز بطول 11 متراً تحكم في درجة الحرارة بُني حديثاً مستودعات جمركية داخل مطار آل مكتوم الدولي وميناء جبل علي طاقة بقدرة 950 كيلوواط ساحة كبيرة (38000 قدم مربع) غرف للتحكم بدرجة الحرارة بمساحة 15048 قدماً مربعاً
2	منشأة صناعية	المنطقة الحرة بجبل علي	594,491	109,092	3,280,000	30	<ul style="list-style-type: none"> أفاريز بطول 8 أمتار مستودع جمركي مجهزة بالكامل بالكابائن وغرف الاجتماعات، وغيرها ساحة كبيرة
3	مرفق تخزين وتوزيع	المنطقة الحرة بجبل علي	53,820	34,983	1,400,000	40	<ul style="list-style-type: none"> خلوص بارتفاع 6 أمتار مستودع جمركي
4	مستودع	المنطقة الحرة بجبل علي	161,400	98,640	1,323,000	13	<ul style="list-style-type: none"> على الطراز القديم مكاتب إدارية - سقيفة ساحة كبيرة غير مسورة
5	مستودع	المنطقة الحرة بجبل علي	-	58,363	1,500,000	26	<ul style="list-style-type: none"> أفاريز بطول 5.7 متراً 60% من مساحة الموقع مغطاة

م	النوع	الموقع	مساحة قطعة الأرض (بالقدم المربع)	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	السعر المعروض (بالدرهم)	السعر المعروض (درهم لكل قدم مربع من المساحة المبنية)	تعليقات
							<ul style="list-style-type: none"> • على الطراز الحديث، ويقع داخل مجمع • 5 أرصفة للتحميل والتزليل
6	منشأة صناعية	المنطقة الحرة بجبل علي	103,269	62,383	1,455,509	23	<ul style="list-style-type: none"> • خلوص بارتفاع 6.5 متراً • مدخل بباب منزلق
7	مرفق تخزين وتوزيع	المنطقة الحرة بجبل علي	-	153,433	3,500,000	23	<ul style="list-style-type: none"> • 8 مستودعات • خلوص بارتفاع 10 أمتار • مجهز بأرفف بالكامل • مجمع مسور خاص
8	مستودع تجاري	المنطقة الحرة بجبل علي	112,851	66,568	1,797,350	27	<ul style="list-style-type: none"> • مرفق تخزين مزود بأرفف • مدخل للشاحنات
9	مستودع	المنطقة الحرة بجبل علي	100,006	69,500	1,205,000	17	<ul style="list-style-type: none"> • أفاريز بارتفاع 8 أمتار وخلوص بارتفاع يصل إلى 10 أمتار • 6 أرصفة للتحميل والتزليل • مكاتب مجهزة بالأثاث
10	مستودع	منطقة جبل علي الصناعية	944,140	236,805	7,000,000	30	<ul style="list-style-type: none"> • سعر قابل للتفاوض • مستودعات مرفقة • مدخل بباب منزلق • مساحة كبيرة
11	مستودع	منطقة جبل علي الصناعية	80,000	101,000	1,900,000	19	<ul style="list-style-type: none"> • مدخل بباب منزلق • طاقة بقدرة 700 كيلوواط
12	مستودع	مجمع دبي للاستثمار		36,344	1,090,290	30	<ul style="list-style-type: none"> • مستودعان • ارتفاع 11 متراً • أرصفة تحميل وتزليل • أحمال كهربائية بقدرة 500 كيلوواط
13	مستودع	مجمع دبي للاستثمار		83,960	1,511,280	18	<ul style="list-style-type: none"> • 10 مستودعات متطابقة • أفاريز بارتفاع 6 أمتار تقريباً • أحمال كهربائية بقدرة 100 كيلوواط • مجمع مسور
14	مستودع	مجمع دبي للاستثمار		291,449	7,286,225	25	<ul style="list-style-type: none"> • أفاريز بارتفاع 6 أمتار تقريباً • 22 وحدة داخل مجمع

م	النوع	الموقع	مساحة قطعة الأرض (بالقدم المربع)	المساحة المبنية (بالقدم المربع)	السعر المعروض (بالدرهم)	السعر المعروض (درهم لكل قدم مربع من المساحة المبنية)	تعليقات
15	مستودع	مجمع دبي للاستثمار	126,720	74,473	2,200,000	30	<ul style="list-style-type: none"> ● مكتب مجهز بالكامل ● 16 باباً دوّاراً ● أفاريز بارتفاع 8.15 متراً ● 6060 منصة تحميل ● درجة حرارة يمكن التحكم فيها جزئياً
16	مرفق لوجستي	مجمع دبي للاستثمار	174,297	112,500	3,937,500	35	<ul style="list-style-type: none"> ● أفاريز بارتفاع 12 متراً ● طاقة بقدرة 550 كيلوواط ● إمكانية الوصول إلى 3 أرصفة تحميل مرتفعة

المصدر: بوابات العقارات على الإنترنت

تحويل المتر المربع إلى القدم المربع: 1:10.76391

تتراوح الأسعار المطلوبة للمستودعات بين 13 درهماً و40 درهماً للقدم المربع (187 درهماً و431 درهماً للمتر المربع) من المساحة المبنية. وننوه إلى أن الحد الأعلى من نطاق الأسعار المطلوبة يتعلق بمنشأة تقع داخل منطقة المستودعات الجمركية ذات مساحة أصغر مقارنة ببعض المنشآت المماثلة الأخرى، مما يعكس زيادة في السعر. ويعكس الحد الأدنى من نطاق الأسعار المطلوبة مكاتب ذات الطراز القديم ومستودع تخزين منخفض الارتفاع وله ساحة غير مسورة داخل المنطقة الحرة بجبل علي.

5 نهج التقييم

1-5 منهجية التقييم

أخذنا نهج الدخل في الاعتبار عند تكوين رأينا حول القيمة السوقية للعقار.

نهج الدخل (طريقة رسملة الدخل)

تُشتري العقارات المدرة للدخل عادةً باعتبارها استثمار حيث يجري استبدال الأموال الحاضرة بشكل أساسي بالحقوق في كسب دخل مستقبلي. ويتطلب بيان القيمة باستخدام نهج رسملة الدخل مراعاة الافتراضات والبيانات القائمة على آليات السوق.

وتتطلب هذه الطريقة توقعاً مستنداً إلى السوق لصافي الدخل التشغيلي الاقتصادي السنوي للعقار قيد التقييم بناءً على عقد الإيجار الحالي والمتوقع أو الترتيبات الأخرى وخصائص المستأجرين. وتجري رسملة صافي الدخل التشغيلي بعد ذلك عند نهاية عقد الإيجار في حالة العقار المستأجر باستخدام معدل رسملة مستند إلى السوق للتوصل إلى تقدير القيمة السوقية. ويحتجج مخصص لأي تكاليف للنفقات الرأسمالية المطلوبة بالإضافة إلى توفير مخصص لعامل الشغور بالرجوع إلى تجربة التأجير في الفترات السابقة.

وقد صممت "JLL" حسابات التقييم الخاصة بها باستخدام برنامج Argus Enterprise لتكوين رأينا حول القيمة السوقية للعقار.

6 الأساس المنطقي للتقييم

1-6 اتفاقية البيع وإعادة التأجير

صدرت إلينا تعليمات باعتماد اتفاقية البيع وإعادة التأجير الموقعة مؤخراً على النحو المفصل في هذه الوثيقة في القسم 3-3. ويتناول الجدول التالي أبرز نقاط هذه الاتفاقية:

العنصر	التفاصيل
تاريخ بدء الإيجار:	1 أكتوبر 2020
مدة الإيجار:	25 سنة
تاريخ انتهاء الإيجار:	30 سبتمبر 2045
حق المستأجر في إنهاء عقد الإيجار قبل حلول أجله:	لا يوجد
الإيجار السنوي:	الإيجارات مفصلة أدناه وتتضمن زيادة بنسبة 10% كل 5 سنوات.
جدول الدفع:	دفعات مقدمة نصف سنوية
ضمان الإيجار:	الإيجار مضمون من قبل المستأجر لمدة 10 سنوات
	الإيجار السنوي (درهم إماراتي)
	تاريخ بدء عقد الإيجار
	1 أكتوبر 2020
	1 أكتوبر 2025
	1 أكتوبر 2030
	1 أكتوبر 2035
	1 أكتوبر 2040
	4,000,000
	4,400,000
	4,840,000
	5,324,000
	5,856,400

المصدر: العميل

2-6 القيمة الإيجارية التقديرية

أجرينا بحثاً حول الإيجارات المماثلة في السوق لتقدير إيجار السوق الحالي للعقار. ولا تتوفر معلومات وافية عن مرافق التخزين الذاتي المصممة بشكل مشابه، لذا قمنا بتقدير إيجار السوق بناءً على مرافق التخزين والمستودعات الأخرى المتاحة في السوق. ولخصنا النتائج التي توصلنا إليها في القسم 4. وننوه إلى أن المعاملات الإيجارية الأخيرة والأسعار المطلوبة تتراوح عادة من 20 درهماً إماراتياً إلى 35 درهماً إماراتياً للقدم المربع من المساحة المبنية. ويعكس هذا النطاق إلى حد بعيد الفارق في جودة/ حالة الوحدة، والمساحة المتاحة لأنظمة الأرفف (خلوص الارتفاع وسهولة الوصول)، وتوفير مناطق يتم التحكم في درجة حرارتها. ويعكس الحد الأقصى لهذا النطاق الوحدات التي تتمتع بمواصفات بناء أعلى وحالة أفضل. وننوه أيضاً إلى الأسعار المطلوبة عادةً ما تكون لعقارات أصغر مساحة من العقار قيد التقييم.

ومع الأخذ في الاعتبار بيانات العقارات المماثلة، وخصائص العقار قيد التقييم كمرفق تخزين ذاتي، وظروف السوق العامة، فقد اعتمدنا قيمة إيجارية تقديرية قدرها 28 درهماً إماراتياً للقدم المربع من المساحة المبنية (بواقع 4000000 درهم إماراتي سنوياً).

3-6 مخصص الشغور

لم نعتمد بشكل صريح مخصص شغور عام تحسباً لمخاطر تخلف المستأجر عن السداد. وقد افترضنا في رأينا بشأن القيمة الإيجارية التقديرية تجديد عقد الإيجار عند انتهائه (لمستأجر واحد).

4-6 النفقات التشغيلية

اتفاقية البيع وإعادة التأجير هي عقد إيجار يتحمل بموجبه المستأجر جميع تكاليف الإصلاح والتأمين وفق شروط تشابه تلك المتبعة في السوق. وبالتالي، فإن المستأجر مسؤول مسؤولية كاملة عن النفقات التشغيلية للعقار، ولذا لم نقم بنمذجة التكلفة غير القابلة للاسترداد أو مخصص صندوق الاحتياطي.

5-6 الأساس المنطقي للعائد

تبلغ مدة الإيجار المتفق عليها للعقار 25 سنة تبدأ في أكتوبر 2020، ومن ثم تبقى نحو 23 سنة من مدة إيجاره في تاريخ التقييم. ونعتقد أن العقار سيكون جذاباً للمستثمرين لكون اتفاقية الإيجار توفر للمالك مصدر دخل مضمون وطويل الأمد بمعدل نمو اسعي. وأثناء معاينة العقار، أبلغنا أن أداء أعماله التجارية، التي انطلقت في عام 2020، يفوق خطة الأعمال الموضوعية حيث بلغ معدل إشغال وحدات التخزين 96% تقريباً. وبالنظر إلى ما ورد أعلاه، وبالرجوع إلى دليل المعاملات الوارد في القسم 5-6 من هذا التقرير، فقد طبقنا صافي عائد أولي بنسبة 8.5%.

6-6 ملخص حساب التقييم

نقدم ملخصاً لحساب التقييم الخاص بنا للقيمة السوقية أدناه.

المدخلات	الوحدة	المبلغ
المساحة التأجيرية	قدم مربع	144,513
الإيجار المتعاقد عليه	تاريخ البدء/ درهم إماراتي في السنة	1 أكتوبر 2020 4,000,000*
		1 أكتوبر 2025 4,400,000
		1 أكتوبر 2030 4,840,000
		1 أكتوبر 2035 5,324,000
		1 أكتوبر 2040 5,856,400
إيجار السوق	درهم إماراتي للقدم المربع سنوياً/ درهم إماراتي سنوياً	28 4,000,000
العائد الأولي	نسبة مئوية	8.50%

* مدفوعات نصف سنوية اعتباراً من 2021/10/1

المخرجات	الوحدة	المبلغ
صافي الدخل التشغيلي في السنة الأولى	درهم إماراتي	4,000,000
القيمة الرأسمالية	درهم إماراتي	47,058,824
القيمة السوقية (مقربة)	درهم إماراتي	47,000,000
العائد المكافئ	نسبة مئوية	9.63%
العائد القابل للاسترداد	نسبة مئوية	8.51%
المعدل	درهم إماراتي/ قدم مربع من المساحة المبنية	325

المصدر: "LL"

القيمة السوقية الناتجة، بعد التقريب، هي 47.000.000 درهم إماراتي، أي ما يعادل 325 درهماً إماراتياً للقدم المربع من المساحة المبنية.

1-7 رأي "JLL" بشأن القيمة السوقية

نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار، وفقاً للافتراضات الموضحة في هذه الوثيقة، كما في 30 يونيو 2022 هي:

47,000,000 درهم إماراتي

(سبعة وأربعون مليون درهم إماراتي)

لم يتم عمل أي مخصص للضرائب أو أي نفقات استحواذ أو تسهيل قد تنشأ في حالة البيع.

2-7 ضريبة القيمة المضافة

لم تُحتسب ضريبة القيمة المضافة بشكل صريح ضمن تقييماتنا.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

لصالح وبالنيابة عن شركة "JLL" للتقييم العقاري ذ.م.م

يوسف الهاشمي، عضو معتمد في المعهد الملكي للمساحين

القانونيين

مدير، قسم استشارات التقييم

الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

رقم التسجيل في مؤسسة التنظيم العقاري 41899

سارة ميتشان، عضو منتسب في المعهد الملكي للمساحين القانونيين

مشارك، قسم استشارات التقييم

الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

رقم التسجيل في مؤسسة التنظيم العقاري 41899

3-7 المخاطر الرئيسية

على الرغم من أننا بذلنا كل الجهود المعقولة لفهم سوق العقارات السائد، ولتحليل معاملات البيع ذات الصلة على النحو المعتاد لمتخصصي تقييم العقارات الذين يعملون وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين ومعايير التقييم الدولية، نود أن نلفت انتباه القارئ إلى الجوانب التالية:

- انخفاض مستويات السيولة الحالية في أسواق العقارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا مصحوباً بتدني مستويات الشفافية وما يترتب على ذلك من صعوبة التحقق من المعاملات المقدمة؛
- سرعة تطور الأنظمة واللوائح العقارية وضوابط التخطيط المتعلقة بالعقارات ومعاملاتها؛
- تقلب أسواق الاستثمار والتطوير العقاري؛ و
- قاعدة المستثمرين المحدودة إلى جانب التأثير الكبير للمطورين والمشغلين الذين ترعاهم الدولة في الأسواق الصغيرة نسبياً.

تؤدي هذه العوامل مجتمعة إلى اعتماد تقييماتنا بوجه عام على معلومات أقل اكتمالاً وموثوقية، وبالتالي تخضع لمستوى أكبر من عدم اليقين مما هو معتاد في الأسواق الأكثر تطوراً. وعليه، يجب أن تؤخذ حالة عدم اليقين هذه في الاعتبار من قبل جميع الأطراف التي تسعى إلى تأسيس القرارات على التقييمات المنفذة في ظل هذه الظروف.

ونحن على ثقة من أننا أجرينا التقييم وفقاً لتعليماتكم، وفي حال وجود أي نقاط تتطلب توضيحاً، يرجى المبادرة بالتواصل مع الموقعين أدناه.