

Valuation Report

Plot No. 267 (591-8404)
SELF-STORAGE FACILITY PROPERTY – THE BOX
JEBEL ALI FIRST
DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES

SUBMISSION TO:
MUSHARAKA CAPITAL (CJSC)

ValuStrat Real Estate Valuation Services LLC
Dubai, United Arab Emirates
dubai@valustrat.com
www.valustrat.com

الملخص التنفيذي

تاريخ تقرير التقييم	8 أغسطس 2022
العقار رقم	القطعة رقم 267 (591-8404)، جبل علي الأولى، دبي، الإمارات العربية المتحدة.
العميل والمستخدمين المستهدفين	مشاركه كابيتال ش.م.ع
منفعة العقار المراد تقييمه	منفعة تملك حر خاص - دائم وغير مرهون قانونًا وقابل للتحويل (لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) في العقار موضوع التقييم.
أسلوب / طريقة التقييم	نهج تقييم الدخل (الرسملة) الذي يتضمن نموذج التدفقات النقدية المخصومة.
موقع / تفاصيل العقار	العقار موضوع التقييم هو مرفق تخزين ذاتي (سرداب + ارضي + 3 + روف) تم بنائه لهذا الغرض.
مالك العقار	يقع العقار العقار موضوع التقييم في دي ام سي سي جوليري اند كومبلكس، في جبل علي الأولى. يسهل الوصول إلى الموقع من شارع الشيخ زايد (E11) عبر شارع قرن السبخة (D59) بالقرب من التقاطع رقم 5 على طول شارع الشيخ زايد (E11).
مدى التحقيق	مركو م.د.س.م فحص كامل
الغرض من التقييم	تم إعداد التقييم للطرح العام لأغراض السوق السعودي وتقديمه إلى هيئة السوق المالية.
أساس التقييم	القيمة السوقية
تاريخ التقييم	30 يونيو 2022
افتراضات التقييم / الافتراض الخاص	التقييم مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار موضوع التقييم. لم يتم تطبيق افتراض خاص في هذا التقييم.
القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم	57,700,000/- درهم
	(سبعة وخمسين مليون وسبعمائة ألف درهم إماراتي).

جدول المحتويات

4	المقدمة	1
4	تعليمات التقييم / فائدة العقار موضوع التقييم	2
4	العميل والمستخدمون المستهدفون الآخرون	3
4	الغرض من التقييم	4
4	القيود المفروضة على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	5
5	الامتثال لتقارير التقييم	6
5	أساس التقييم	7
5	المساح	8
5	المُثمن	9
5	حالة التقييم / تاريخ التقييم	10
6	مدى التحقق /الفحص الكامل / حدود التقرير	11
6	مصادر المعلومات / المستندات	12
6	مالك العقار	13
6	منفعة الملكية	14
6	إشغال العقار	15
7	وصف العقار	16
7	العنوان / الموقع:	16-1
8	أبعاد قطعة الأرض	16-2
8	وصف موجز للعقار	16-3
8	إنشاءات المبني والأعمال المدنية	16-4
9	نفاصيل ملخص التجهيزات	16-5
9	قياسات مساحة الأرضية / المساحة المبنية	16-6
11	حالة العقار	17
11	الخدمات	18

11	الإخطار القانوني	19
12	مسائل البيئة	20
12	تقييم الافتراضات العامة	21
14	تقييم الافتراضات الخاصة	22
14	نهج التقييم والاستدلال	23
16	التقييم	24
16	القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم	
17	عدم مصداقية التقييم	25
17	إخلاء المسؤولية	26
18	الخلاصة	27
19	الملحق 1 - تعليق السوق	28
20	الملحق 2 - تعريف القيمة السوقية	29
21	الملحق 3 - صور فوتوغرافية للعقار	30
	الملحق 4 - مستندات العقار	31
	الملحق 5 - تعليمات التقييم	32

مؤرخ في 8 اغسطس 2022

السيدة / محمد راشد الحبيب
المحلل المالي
مشاركه كابيتال ش.م.ع
ص0ب 712
الخبز 31952
المملكة العربية السعودية

تقرير تقييم عن عقار - مرفق تخزين ذاتي

القطعة رقم 267 (591-8404)، جبل علي الأولى، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

سيدي العزيز؛

وفقاً لتعليماتكم التي تلقيناها بموجب مرجعنا رقم: PRE-22/6399 لعمل تقييم للعقار المعني وفقاً للنفاصيل أدناه، نقدم لكم تقريرنا عن النتائج على النحو التالي:

1 المقدمة

وفقاً لتعليماتكم التي تلقيناها، قمنا بإجراء تقييم للعقار كما في 30 يونيو 2022 ("تاريخ التقييم") والموضح أدناه هو تقرير التقييم الخاص بنا ونتائجنا.

2 تعليمات التقييم / فائدة العقار المراد تقييمه

لقد تلقينا تعليمات من شركة مشاركه كابيتال ش.م.ع لعمل تقييم لمنفعة تملك حر خاص - ملكية متفوقة ودائمة وغير مرهونة قانوناً وقابلة للتحويل (الإمارات العربية المتحدة / مواطني دول مجلس التعاون الخليجي / مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع منفعة تأجير حالي في العقار موضوع التقييم.

وفقاً للتعليمات الواردة ولغرض التقييم المطلوب، تم إعداد هذا التقرير وفقاً لافتراضات التقييم وشروط التقارير والقيود الموضحة أدناه.

3 العميل والمستخدمون المستهدفون الآخرون

تم عمل هذا التقييم خصيصاً لشركة مشاركة كابيتال ش.م.ع (العميل) فقط.
تم إجراء هذا التقييم وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية المتفق عليها بين شركة وليواستريت لخدمات ترميم العقارات ش.ذ.م.م والعميل، وهذه الاتفاقية أيضاً تشكل جزءاً من تقرير التقييم هذا.

4 الغرض من التقييم

تم إعداد التقييم للطرح العام لأغراض السوق السعودي ولتقديمه إلى هيئة السوق المالية.

5 القيود المفروضة على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقييم لاستخدام العميل المحدد فقط. يعتبر هذا التقرير سري للعميل وللمستخدمين المقصودين الآخرين كما هو مذكور أعلاه، ونحن لا نتحمل أي مسؤولية من أي نوع تجاه أي طرف ثالث / أطراف أخرى. إننا لا نتحمل أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر / أطراف أخرى قد تستخدم أو تعتمد على محتويات هذا التقرير بالكامل أو أي جزء منها. والجدير بالذكر أن أي تعديلات أو تغييرات لاحقة بأي شكل من الأشكال سيتم إبلاغها فقط للعميل المصرح له بذلك.

6 الامتثال لتقارير التقييم

تم إجراء هذا التقييم وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين - المعايير العالمية لسنة 2022 ومعايير لمجلس معايير التقييم الدولية (إصدار 2022). وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن هذا التقييم يتم وفقاً لمفاهيم التقييم والمبادئ والتعاريف المقبولة عموماً على النحو المعلن في معايير التقييم الدولية حسب المنصوص عليه في معايير التقييم الدولية العامة ومعايير التقييم الدولية لمعايير الأصول.

7 أساس تقييم

القيمة السوقية

تم إجراء تقييم العقار المعني، ولغرض التقييم المذكور أعلاه، على أساس القيمة السوقية للتقييم وفقاً لمعايير التقييم المذكورة أعلاه على النحو الصادر عن مجلس معايير التقييم الدولية والتي اعتمدها المعهد الملكي للمساحين القانونيين. تُعرف القيمة السوقية على أنها: -

"المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم تبادل أصل أو التزام بشأنه في تاريخ التقييم بين المشتري الراغب والباع الراغب في معاملة تجارية بحتة، بعد التسويق المناسب وحيث تصرف كل طرف عن علم ودون إكراه." (انظر الملحق 2 للتعريف بالتفصيل)

8 المساح

السيد / فيسمر مولينجا، المؤهل الدراسي بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو معهد الملكي للمساحيين القانونيين، قام بعمل التقييم الكامل عن العقار المعني.

المُثمن 9

المُثمن نيابة عن وليااستريت لخدمات تقيم العقارات ش.ذ.م.م، المسؤولين عن هذا التقرير هما السيد / فيسمر مولينجا MRICS والسيد/ سيان سوينبورنى MRICS. إننا نؤكد أن المُثمن يفي بمتطلبات تقييم المعهد الملكي للمساحيين القانونيين - المعايير العالمية (الأصدار 2)، ولديه معرفة كافية وحديثة بسوق الإمارات العربية المتحدة والمهارات لإجراء التقييم بكفاءة.

إننا نؤكد أننا قمنا سابقاً بعمل تقييم للعقار المعني لنفس العميل وذلك بموجب التقرير المؤرخ 2 مارس 2022. كما نؤكد أنه على حد علمنا ليس لدينا أي تضارب في المصالح في القيام بهذه المهمة.

نؤكد أيضاً أن نسبة إجمالي الرسوم المستحقة على العميل خلال إجراء العام السابق مقارنة بإجمالي رسوم الدخل لشركة وليااستريت لخدمات تقيم العقارات ش.ذ.م.م خلال تلك السنة كانت في حدها الأدنى (أقل من 5%).

حالة المُثمن / تاريخ التقييم 10

مُثمن خارجي

تاريخ التقييم: 30 يونيو 2022

تاريخ الفحص: 30 يونيو 2022

مدى التحقق / الفحص الكامل / حدود التقرير 11

وفقاً للتعليمات التي تلقيناها، أجرينا معاينة للعقار المعني. تمت معاينة العقار من الخارج فقط بحيث يمكن رؤيته من المسافة من واجهة الطريق وممر المشاة المؤدي إلى العقار. لقد اعتمدنا على المعلومات المتعلقة بالعقار التي قدمها العميل فيما يتعلق بالجوانب الخارجية أو الداخلية للعقار ونفترض أنه لا يوجد تغيير جوهري في العقار من الفحص الكامل السابق. لغرض تقديم التقارير ، افترضنا صراحة أن حالة أي مساحات غير مرئية تتناسب مع تلك المساحات التي تمت رؤيتها. نفترض أن المعلومات المقدمة صحيحة ودقيقة ، ونحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت غير ذلك.

يستلزم التقييم معلومات مقيدة ويجب أن يكون العميل على دراية بالتأثير المحتمل الذي قد يحدثه ذلك على دقة الرقم المذكور هنا.

يتمثل موضوع مهمة التقييم هذه في إصدار تقرير تقييم وليس مسح لإنشاءات / مباني خدمات ، وبالتالي فإن المسح الهيكلي والتحقيق التفصيلي للخدمات خارج نطاق هذه المهمة

12 مصادر المعلومات / المستندات

لقد تم تزويدنا بنسخ من المستندات التالية التي كانت ذات أهمية قصوى بالنسبة لنا في تكوين رأينا:

المستند	مدى التحقق منه
سند الملكية المؤرخ 2020/9/17 الصادرة من دائرة الأراضي، حكومة دبي.	مستند يُعول عليه
عقد الإيجار المؤرخ 2020/7/7 بين مركو م.د.س.م (مالك العقار) و شركة ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي م.د.س.م (المستأجر).	مستند يُعول عليه
مخطط قطعة الأرض المؤرخ 2017/3/29 الصادر من بلدية دبي، حكومة دبي.	مستند يُعول عليه
تصميم المفهوم ورسومات مخطط الطابق المعمارية وتفاصيل ملخص ملف تعريف العقار التي أعدها عدة مستشارون.	مستند يُعول عليه

لأغراض إعداد التقارير، نفترض أن المعلومات المقدمة إلينا من العميل محدثة وكاملة ودقيقة، وأي انحراف عن ذلك سيعني أن تقييمنا سيتأثر مادياً، وعليه نحتفظ بالحق في التعديل وإعادة تقييم تقريرنا.

تم إرفاق نسخ من المستندات أعلاه في الملحق أدناه.

13 مالك العقار

مركو م.د.س.م بموجب سند الملكية المؤرخ 2020/9/17

14 منفعة الملكية

منفعة تملك حر خاص - دائم وغير مرهون قانوناً وقابل للتحويل (لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي).

15 إشغال العقار

في تاريخ المعاينة، يشغل المستأجر / ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي م.د.س.م العقار وفقاً لعقد الإيجار المؤرخ 2020/7/7 والعقار هو مرفق مخازن يتم فيها تأجير وحدات مخازن فردية من الباطن.

وصف العقار 16

العنوان / الموقع: 16-1

رقم القطعة : 267 (8404-591)

الموقع : جبل علي الأولى (598) دبي، الإمارات العربية المتحدة

يقع العقار في دي ام سي سي جوليري اند كومبلكس، في جبل علي الأولى. يمكن الوصول إلى الموقع من شارع الشيخ زايد (E11) عبر شارع قرن السبخة (D59) بالقرب من التقاطع رقم 5 على طول شارع الشيخ زايد (E11). الوصول الأساسي إلى العقار من شارع الخيل الأول.

توضح خرائط الأقمار الصناعية الجوية أدناه الموقع العام للمنطقة والعقار موضوع التقييم.

خريطة 1: منطقة جبل علي الأولى وموقع قطعة الأرض رقم 267 (8404-591)

Map 1



خريطة 2: موقع العقار في منطقة جبل علي الأولى

Map 2



لقد حددنا مخططاً أحمر لحدود قطعة الأرض التقريبية لأغراض التوضيح فقط لمساعدة القارئ في فهم حدود العقار ولا ينبغي الاعتماد عليه لأي أغراض أخرى.

المصدر: خرائط جوجل الأرضية

16-2 أبعاد قطعة الأرض:

مساحة قطعة الأرض كما هو مبين في سند الملكية المؤرخ بتاريخ 2020/9/17 ومخطط الأرض المؤرخ 2017/3/29 هي كما يلي: -

المصدر	المساحة (قدم ²)	المساحة (م ²)	قطعة رقم
سند الملكية المؤرخ 2020/11/26	57.891.11	5.378.26	267 (8404-591)

نلاحظ أن مخطط الأرض المؤرخ 2017/3/29 تبين ان مساحة الأرض العقار موضوع التقييم تقدر بـ 57,891 قدم مربع. لقد أخذنا مساحة الأرض وفقاً لسند الملكية المؤرخ 2020/9/17 وهو أحدث مستند.

16-3 وصف موجز للعقار:

العقار موضوع التقييم عبارة بناية مخازن (سرداب + ارضي + 3 + روف). يحتوي المبنى على وحدات تخزين ذاتي بأحجام / تكوينات مختلفة من الطابق الأرضي إلى الطوابق العلوية الثلاثة، ومساحات مكاتب عمل ذات مخطط مفتوح على الأقسام الأمامية من البناية من الطابق الأول إلى الطابق الثالث ، وغرف اجتماعات وغرف خدمات / مرافق أخرى من السرداب والأرضي والروف العلوي.

16-4 إنشاءات المبنى والأعمال المدنية:

تم إنشاء هيكل البناية باستخدام هيكل انشائي من الخرسانة المسلحة مع أساسات / قواعد وأعمدة وجسور ووبلاطات خرسانية. طابوق حراري خرساني / خرسانة مسبقة الصب بالحوائط مغطاة بالبلستر والدهان، مع كسوة خارجية وألواح مركبة نوافذ زجاجية. سقف خرساني مسطح وروف جملون مع عزل مناسب من الأسفلت المقاوم للماء. أغطية حواجز على السطح. الألمنيوم مطلي بالبودرة والنوافذ الخارجية مزججة.

التشطيبات الداخلية ذات مواصفات عالية الجودة مع المكاتب وغرف الاجتماعات المجهزة ببلاط أرضيات من سيراميك البورسلين ، وسقوف مع إضاءة مخفية. أرضيات اللوبي من سيراميك البورسلين وتشطيبات الجدران. أسقف معلقة من الجبس بمصابيح إضاءة سفلية وتركيبات إضاءة فلورية. فريعات مداخل الأبواب من الألمنيوم المطلي. الوصول إلى الطوابق العليا عن طريق مصعدين بالإضافة إلى سلالم في المبنى. جميع أرضيات السلالم المبلطة والجدران المطلية والدرابزين من الاستيل.

جميع الأبواب الداخلية أبواب خشبية ومثبتة على فريعات خشبية. فريعات النوافذ نوافذ مطلية بالبودرة / نوافذ زجاجية عاكس مفرد. تشمل التشطيبات الداخلية للأرضيات بلاط السيراميك وتشطيبات الأرضيات الأسمنتية. أبواب دلفة من الاستيل قابلة للطي لوحدات المخازن. الحمامات مشتركة في كل طابق. تكييف الهواء من خلال نظام مركزي مع تنظيم ودرجة حرارة متحكم بها في جميع أنحاء العقار مع وحدات تكييف هواء اسبليت مثبتة على السطح العلوي. تم تركيب معدات / تجهيزات مكافحة الحرائق في المبنى.

16-5 تفاصيل ملخص التجهيزات:

تفاصيل التجهيزات في المبنى كالتالي:

الطابق الأرضي	مدخل منطقة الاستقبال / اللوبي مع منطقة انتظار، مساحات تجارية ومناطق استقبال.
الأول إلى الثالث	مساحات المكتب إلى الأجزاء ووحدات المخازن والمساحات. حمامات مشتركة على جميع المستويات مع غرف خدمة المرافق الأخرى.

16-6 قياسات مساحة الأرضية / المساحة المبنية:

إجمالي المساحة الخارجية / المساحة المبنية للعقار والمساحات الداخلية الإجمالية

تفاصيل المساحة الخارجية الإجمالية أو المساحة المبنية للمبنى بما في ذلك المساحة الداخلية الإجمالية للعقار على النحو المنصوص عليه من قبل العميل هي كما يلي:

معايير القياس العقارية الدولية 1- (خارجيا) قياس مساحة الطابق

المساحة الخارجية الإجمالية للمباني وفقاً لتعريف معايير القياس العقارية الدولية 1 (خارجيا) والقياسات المأخوذة من رسومات مخطط الطابق المعماري هي كما يلي: -

مستوى الطابق	اجمالي المساحة الخارجية	متر مربع	قدم مربع
السرداب	384.23	4,135.82	
الطابق الأرضي	3,435.20	36,976.18	
الطابق الأول	3,326.27	35,803.67	
الطابق الثاني	3,324.91	35,789.03	
الطابق الثالث	3,339.34	35,944.36	
الروف	50.13	539.59	
المساحة الكلية	13,860.08	149,188.65	

ملاحظة * معدل التحويل: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية.

مقياس 1:100 كما هو موضح في الرسومات.

يتم تعريف معايير القياس العقارية الدولية 1- (خارجيا) على أنه: "إجمالي مساحات كل مستوى طابق من المبنى مقاسة بالمحيط الخارجي للجدران الخارجية والمناطق المحمية والشرفات".

المصدر: معايير القياس العقارية الدولية: المباني الصناعية 2-1-3 - حقوق طبع ونشر معايير القياس العقارية الدولية لسنة 2018. كل الحقوق محفوظة.

معايير القياس العقارية الدولية 2- (داخليا) قياس مساحة الأرضية لوحدة المخازن

المساحة الداخلية الإجمالية وتكوين وحدات التخزين في المبنى وفقاً لمعايير القياس العقارية الدولية 2- (داخليا) والقياسات التي قدمها المطور كما تم أخذها من رسومات مخطط الطابق المعماري هي كما يلي:-

م	الطابق الأول				الطابق الأرضي				الوحدة/الكمية	مساحة الوحدة (لكل)	مساحات الإجمالية	الوحدة	الوحدة/الكمية
	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²					
1	1,416	132	24	2	59	216	20	24	2	9			
2	2646	246	49	5	54	1,274	118	49	5	26			
3	7,663	712	97	9	79	292	27	73	7	4			
4	122	11	122	11	1	93	9	93	9	1			
5	4234	393	146	14	29	1,746	162	97	9	18			
6	162	15	162	15	1	2,030	189	145	13	14			
7	4074	378	194	18	21	438	41	146	14	3			
8	200	19	200	19	1	3880	360	194	18	20			
9	2430	226	243	23	10	1,215	113	243	23	5			
10	315	29	315	29	1	873	81	291	27	3			
11						582	54	291	27	2			
12						345	32	345	32	1			
13						350	33	350	33	1			
14						3,104	288	388	36	8			
15						872	81	436	41	2			
16						472	44	472	44	1			

					5820	541	582	54	10	17
23262	2,161			256	23602	2,193			128	الاجمالي

الطابق الثالث					الطابق الثاني					م
مساحات الوحدة الاجمالية		مساحة الوحدة (لكل)		الوحدة / الكمية	مساحات الوحدة الاجمالية		مساحة الوحدة (لكل)		الوحدة / الكمية	
م ²	قدم ²	م ²	قدم ²		م ²	قدم ²	م ²	قدم ²		
1,508	140	13	1	1,416	1,416	132	24	2	59	1
1008	94	24	2	2646	2646	246	49	5	54	2
50	5	25	2	7,663	7,663	712	97	9	79	3
4,606	428	49	5	122	122	11	122	11	1	4
52	5	52	5	4234	4234	393	146	14	29	5
6059	563	73	7	162	162	15	162	15	1	6
150	14	75	7	4074	4074	378	194	18	21	7
3,492	324	97	9	200	200	19	200	19	1	8
3212	298	146	14	2430	2430	226	243	23	10	9
173	16	173	16	315	315	29	315	29	1	10
970	90	194	18							11
21,280	1,977			23262	23,262	2,161			256	الاجمالي

ملاحظة * معدل التحويل: $1 \text{ م}^2 = 10.76391 \text{ قدم}^2$

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية.

مقياس 1:100 كما هو موضح في الرسومات.

يتم تعريف معايير القياس العقارية الدولية 2- (داخليا) بأنه:

"إجمالي مساحات كل مستوى طابق من المبنى تم قياسه وفقاً للوجه الداخلي المسيطر لجميع الجدران والشرفات الخارجية."

المصدر: معايير القياس العقارية الدولية: المباني الصناعية 2-2-3 - حقوق طبع ونشر معايير القياس العقارية الدولية لسنة 2018. كل الحقوق محفوظة.

معايير القياس العقارية الدولية 1 يعادل "المساحة الداخلية الإجمالية" كما هو محدد في كود ممارسات القياس - المعهد الملكي للمساحين (الإصدار السادس 2007).

مساحة الطابق لمساحات المكاتب من الطوابق الأول إلى الثالث

مساحة الطابق لمساحات المكاتب المتاحة على أساس الاشغال الحصرية حسب تعريف المكتب وفقاً لمعايير القياس العقارية الدولية 3- والقياسات التي قدمها العميل هي كما يلي:-

مساحة الطابق الاجمالية		النوع	مستوى الطابق
م ²	قدم ²		
786	73	مساحة تجارية / مكتب للاستخدام الحصري	الأرضي
4,187	389	مساحة طابق مكتب للاستخدام الحصري	الأول
4,187	389	مساحة طابق مكتب للاستخدام الحصري	الثاني
4,187	389	مساحة طابق مكتب للاستخدام الحصري	الثالث
13,347	1,240	إجمالي مساحة الطابق في الاشغال الحصري(معايير القياس العقارية الدولية 3- مكتب)	

ملحوظة:

- معدل التحويل المعتمد بين المترين إلى الإمبريال هو: 1 م² = 10.76391 قدم².
- مساحات الطابق لوحدات المكاتب حسب وفقاً لمعايير القياس العقارية الدولية 3- تعريف المكتب في القياسات العقارية - المعهد الملكي للمساحين (إصدار 2018) و معايير القياس العقارية الدولية - بنايات المكاتب (إصدار 2014).
- القياسات المقدمة من قبل العميل.

معايير القياس العقارية الدولية 3 - المكتب : يتم تعريف مساحة طابق المكتب على النحو التالي:

"مساحة الطابق المتاحة حصرياً للشاغل، ولكن باستثناء المرافق القياسية ومناطق الدوران المشتركة، ويتم حسابها على أساس الشاغل إلى الشاغل أو على أساس كل طابق إلى طابق لكل مبنى.

المرافق القياسية هي تلك الأجزاء من المبنى التي توفر مرافق مشتركة أو عامة لا تتغير عادةً بمرور الوقت ، بما في ذلك ، على سبيل المثال ، السلالم والسلالم المتحركة والمصاعد وغرف المحركات والحمامات وخزائن عمال النظافة وغرف المعدات ومناطق ملاجئ الحريق وغرف الصيانة.

المصدر: معايير القياس العقارية الدولية: المباني الصناعية 1-3-3 - حقوق طبع ونشر معايير القياس العقارية الدولية لسنة 2018. كل الحقوق محفوظة.

حالة العقار

17

هذا التقييم هو عبارة عن معاينة من واجهة الطريق وممر المشاة ونقاط الدخول إلى العقار ، وقد لاحظنا أن العقار يبدو في حالة جيدة إلى أعلى من المتوسط مع عدم وجود عيوب مرئية واضحة في المناطق الخارجية التي تمت ملاحظتها. نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت عدم صحة أي من افتراضاتنا.

الخدمات

18

ولغرض التقييم، افترضنا أن العقار موضوع التقييم سيكون له منفذ للتوصيل بشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء على النحو الذي توفره شركة كهرباء ومياه دبي (ديوا). نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت عدم صحة أي من افتراضاتنا.

الإخطار القانوني

19

لسنا على علم، ولم يتم إبلاغنا بأي إخطارات قانونية تم تقديمها على العقار، باقية أو معلقة في المحاكم. لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد رهون / أعباء قانونية على العقار من شأنها أن يكون لها عامل ضار على القيمة السوقية.

مسائل البيئة

20

لسنا على علم بمحتوى أي تدقيق بيئي أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح للتربة قد يكون قد تم إجراؤه على العقار والذي قد يلفت الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث من هذا القبيل. أثناء قيامنا بعملنا، تلقينا تعليمات بافتراض أنه لم يتم تنفيذ أي استخدام ملوث أو يحتمل أن يكون ملوثاً على العقار. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدام السابق أو الحالي، سواء للعقار أو لأي أرض مجاورة، لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للعقار الخاضع من الاستخدام أو الموقع، وبالتالي افترضنا عدم وجود أي شيء.

ومع ذلك، إذا ثبت لاحقاً أن التلوث موجود في العقار أو على أي أرض مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يتم استخدامه لأي استخدام ملوث، فقد يؤدي ذلك إلى تقليل القيم المبلغ عنها الآن.

تقييم الافتراضات العامة

21

يتم إجراء عملية التقييم هذه على أساس الافتراضات التالية:

- 1 يتم تقييم العقار على افتراض امتلاك سندات ملكية خاصة ذات ملكية حرة - ملكية متفوقة ودائمة وغير مرهونة قانوناً وقابلة للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من كونها كياناً تشغيلياً مجهزاً ومجهزاً بالكامل مع مراعاة إمكاناتها التجارية في العقار ؛
- 2 أن المعلومات التي قدمها لنا العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بأمور مثل حيازة الأرض ومخطط الاستخدام / الموافقات والمسائل الأخرى ذات الصلة الموضحة في التقرير ؛
- 3 أنه لم يتم استخدام أي مواد ملوثة أو ملوثة على الإطلاق في المواقع ؛
- 4 نحن لا نتحمل أي مسؤولية عن الأمور القانونية بطبيعتها، ولا نقدم أي رأي بشأن الملكية المتعلقة بالعقار، التي نفترض أنها جيدة وخالية من أي أعباء مرهقة غير معن عنها أو مصاريف أو قيود أو أعباء أخرى من شأنها تؤثر سلباً على التقييم. لذا يجب التحقق من المعلومات المتعلقة بالملكية من قبل مستشارك القانوني ؛ و
- 5 ان هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسح هياكل انشائية / بناية ، وبالتالي فإن مسح المباني والهياكل الانشائية يقع خارج نطاق عملنا. لم نقوم بإجراء أي مسح هياكل انشائية ، ولم نختبر أي خدمات أو فحص تجهيزات أو أي أجزاء من الهياكل الانشائية المغطاة أو المكشوفة أو التي يتعذر الوصول إليها ، وبالتالي ، يُفترض أن هذه الأجزاء في حالة إصلاح جيدة والخدمات يفترض أنها تعمل بكامل طاقتها ؛
- 6 لم نرتب لإجراء أي تحقيق لتحديد ما إذا كان قد تم استخدام أي مواد ضارة أو خطرة في بناء العقار ، أو تم دمجها منذ ذلك الحين ، وبالتالي لا يمكننا الجزم أن العقار خالي من المخاطر في هذا الصدد. لغرض هذا التقييم ، افترضنا أن مثل هذه التحقيقات لن تكشف عن وجود أي من هذه المواد إلى حد كبير ؛
- 7 ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك ، فإن العقار يتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، متطلبات أنظمة مكافحة الحرائق واللوائح الداخلية والصحة والسلامة) ؛
- 8 لم نقوم بفحص العقار بهدف التحقق من استخدام المواد الخطرة في عملية البناء مثل الأسبستوس ، والأسمت عالي الألمنيوم، إلخ. لسنا على علم بأي تلوث ؛
- 9 نفترض أنه لا يوجد تغيير جوهري في السمات المادية للعقار أو طبيعة موقعه ، بين تاريخ التقييم وتاريخ الفحص السابق ؛ و
- 10 تعكس استنتاجات القيمة السوقية التي تم التوصل إليها للعقار القيمة الكاملة للعقد ولا يتم أخذ أي مسؤولية تجاه الضرائب على البيع أو التكاليف التي ينطوي عليها تنفيذ البيع.

22 تقييم الافتراضات الخاصة

لم يتم تطبيق افتراض خاص للتقييم في هذا التقييم.

23 نهج التقييم والاستدلال

تم التوصل إلى رأينا حول القيمة السوقية للعقار باستخدام نهج تقييم السوق و نهج تقييم قائم على السوق ويأخذ في الاعتبار توقعات المشاركين في السوق. يعتبر نهج التقييم هذا بشكل عام الطريقة المفضلة للتقييم التي تستخدم عادة لتقييم قطع الأراضي وهو نهج يتم اعتماده للاستخدام في السوق المحلية.

يوفر نهج التقييم هذا تقديرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية جارية واحدة. عند استخدام نهج تقييم الدخل ، استخدمنا نموذج تقييم "المدة والعكس" الذي يشتمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة المطبق على تدفقات الدخل المحددة / المتوقعة والتي ستكون مستحقة القبض في العقار.

يأخذ هذا النهج في الاعتبار الدخل الذي سيولده الأصل على مدار عمره الإنتاجي ويشير إلى القيمة النهائية من خلال عملية الرسملة. لقد طبقنا تقنيات التقييم التالية في استخدام نهج الدخل:

- التدفق النقدي المخصوم حيث يتم تطبيق معدل خصم مناسب على سلسلة من تدفقات التدفق النقدي بموجب عقد إيجار متفق عليه والقيمة النهائية المحددة والتي يتم خصمها إلى القيمة الحالية. و
- رسملة الدخل للدخل النهائي بمعدل رسملة مناسب لتحديد القيمة النهائية.

جميع الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم تعكس ظروف السوق كما في تاريخ التقييم، وفي هذا الصدد، أخذنا في الاعتبار بيانات السوق ذات الصلة بالإضافة إلى معرفتنا السوقية العامة بهذه العقارات في السوق المحلي.

في تقييمنا ، أخذنا في الاعتبار عوامل التقييم والمدخلات والافتراضات التالية.

مدخلات وافتراضات التقييم

في تقييمنا، أخذنا في الاعتبار العوامل وافتراضات التقييم التالية: -

1 قدم لنا العميل نسخة من عقد الإيجار المؤرخ 2020/7/7 بين مركو م.د.س.م (مالك العقار) و شركة ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي م.د.س.م (المستأجر). يتم تأجير العقار لمدة 25 عام من 1 أكتوبر 2020 إلى 30 سبتمبر 2045 مع خيار تمديد عقد الإيجار عند انتهاء العقد لمدة 5 سنوات أخرى. يبلغ دخل الإيجار المستحق من العقار بموجب عقد الإيجار مبدئيًا -/4,000,000 درهم سنويًا لأول 5 سنوات. بالنسبة للسنة الأولى، يتم دفع الإيجار سنويًا مقدمًا والسنوات اللاحقة يتم دفعه مرتين سنويًا مقدمًا.

علاوة على ذلك ، يخضع الإيجار السنوي لمراجعات إيجارية تصاعدية بمعدل ثابت قدره 10٪ كل خمس سنوات.

2 في تقييمنا ، قمنا بخصم تدفقات الدخل المستحقة القبض أعلاه في العقار بموجب عقد الإيجار لفترة الإيجار التي تبلغ 25 عام على مدى فترة الإيجار المتبقية بما في ذلك فترة التمديد البالغة 5 سنوات وفقًا لافتراض تمديد عقد الإيجار ، ويعد ذلك بالنسبة للفترة الرجعية قمنا برسملة دخل الإيجارات على أساس إيجار السوق لتحديد القيمة النهائية للأصل.

3 في تقييمنا ، قمنا بتطبيق معدل خصم قدره 9.50٪ والذي نعتبره معدل خصم مناسبًا سيتم تطبيقه في السوق لمثل هذا العقار، ويعكس نوع وطبيعة الأصل ، والضمان المتصور للدخل ، والمخاطرة في امتلاك مثل هذا الأصل. لقد استخدمنا نموذج متوسط التكلفة المرجح لرأس المال في تحديد معدل الخصم الذي يعتمد على نسبة مئوية تبلغ 70٪ تكلفة رأس المال و 30٪ نسبة تكلفة حقوق الملكية مع تكلفة رأس المال بنسبة 5.00٪ وتكلفة حقوق الملكية بنسبة 20٪ كعائد يعتبر مناسبًا لحث المستثمرين مع الأخذ في الاعتبار نوع العقار وخصائصه وطبيعته وعناصر المخاطر الكامنة فيه.

- 4 عند تأسيس إيجارات السوق ، أخذنا في الاعتبار معلومات عن إيجارات لمثل هذه العقارات.
- 5 من خلال بحثنا ، تتراوح إيجارات السوق السائدة للعقارات المماثلة في نطاقات أسعار الإيجار التالية:

نطاق إيجار السوق شهرياً (درهم)	نوع العقار
86 درهم إلى 301 درهم للمتر المربع (8 إلى 28 درهم للقدم المربع)	وحدات مخزن
323 درهم إلى 646 درهم للمتر المربع (30 إلى 60 درهم للقدم المربع)	مكاتب

إننا نلاحظ أن الإيجارات تتأثر بعوامل مختلفة مثل الحجم والعمر / الحالة ، النوع / وتفاصيل التشطيب للتجهيزات والمباني / المرافق، وسائل الراحة المقدمة في المجمعات والموقع والخدمات المجتمعية وسائل الراحة ، إلخ.

في تقييمنا ، اعتمدنا إيجارات السوق على وحدات مختلفة على النحو التالي:

وحدات المخازن.

الطابق الأرضي			
نسبة الإيجار بالشهر		مساحة وحدة المخزن	
م ²	قدم ²	م ²	قدم ²
25	269	24	2
15	183	49	5
13	140	73	7
12	129	93	9
12	129	97	9
12	129	145	13
12	129	146	14
12	129	194	18
11	118	243	23

11	118	291	27
11	118	345	32
11	118	350	33
11	118	388	36
11	118	436	41
11	118	472	44
11	118	582	54

الطوابق العلوية (من الأول إلى الثالث)			
نسبة الايجار بالشهر		مساحة وحدة المخزن	
م ²	قدم ²	م ²	قدم ²
20	269	13	1
15	215	24	2
5	215	25	2
10	118	49	5
10	118	52	5
10	118	73	7
10	118	75	7
10	118	97	9
10	118	122	11
10	118	146	14
10	118	162	15
10	118	173	16

10	118	194	18
10	118	200	19
9	108	243	23
9	108	315	29

مساحات المكاتب التجارية

إيجار السوق السنوي (درهم)	مستوى الطابق
592.02 درهم للمتر المربع (55 درهم للقدم المربع)	الطابق الأرضي
376.74 درهم للمتر المربع (35 درهم للقدم المربع)	الطوابق العليا

6 في تقييمنا ، قمنا بتخصيص بدل خصم لتجديد فترات الفراغ / الشغور بمعدل 15٪ من إيجارات السوق لفترة العودة.

7 يتراوح تحليلنا الإضافي للمصروفات الصادرة الأخرى غير القابلة للاسترداد المتكبدة في مثل هذه المباني بشكل عام بين 8٪ إلى 12٪ من إيرادات الإيجار في المباني. في تقييمنا ، قمنا بتخصيص مخصصات للنفقات الصادرة غير القابلة للاسترداد بمعدل 10٪ من إيجار السوق.

8 عند تحديد القيمة النهائية للأصل ، اعتمدنا معدل رسمة مناسباً نعتبر أنه سيتم تطبيقه عادةً على مثل هذا العقار. تتراوح معدلات الرسمة العقارية للمخزن التجاري / العقارات اللوجستية بناءً على أبحاث السوق التي تمت ملاحظتها بشكل عام من 9.50٪ إلى 12.00٪. في تقييمنا ، قمنا بتطبيق معدل رسمة بنسبة 9.50٪ على صافي الدخل الإيجاري في السوق المتوقع لتحديد القيمة النهائية التي يتم تحديد سقفها. السعر الذي نعتبره هو انعكاس عادل لنوع وطبيعة الممتلكات والمخاطر الكامنة في حيازة هذه الممتلكات.

التقييم 24

القيمة السوقية

في رأينا المدروس أن القيمة السوقية لمنفعة التملك الحر الخاصة - ملكية متفوقة ودائمة وغير مرهونة قانوناً وقابلة للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستنفاد من الايجار الحالي في العقار موضوع التقييم ؛ تخضع للمحتويات الواردة هنا ؛ تم تقييمها باستخدام نهج تقييم السوق مع الأخذ في الاعتبار أدلة السوق السائدة وظروفه كما في تاريخ التقييم (30 يونيو 2022)، على النحو التالي: -

-/57,700.000 درهم

المبلغ بالأحرف (سبعة وخمسين مليون وسبعمائة ألف درهم).

يستلزم التقييم الإبلاغ بموجب معلومات مقيدة ويجب أن يكون العميل على دراية بالتأثير المحتمل الذي قد يحدثه ذلك على دقة الرقم المذكور هنا.

25 عدم مصداقية التقييم

تماشياً مع تطبيق إرشادات ممارسة التقييم العالمي رقم 10 التابع للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، نعتقد أن الفترة المعقولة للتفاوض على البيع وفقاً لرأينا للقيمة السوقية هي 12-18 شهراً. وتجدر الإشارة، مع ذلك، إلى أنه إذا ساءت ظروف الائتمان بشكل كبير أو حدث أي تغيير آخر في سوق الاستثمار، فقد تتغير سيولة الاستثمار والقيمة. نحن لا نعتبر أن هناك مشتر محتمل في السوق للعقار موضوع الدراسة والذي سيدفع أكثر من رأينا في القيمة السوقية.

إن انتشار كوفيد 19، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية على أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، كان ولا يزال يؤثر على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان و تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات اعتباراً من تاريخ التقييم ، نحن وليواستريت لخدمات ترميم العقارات ش.ذ.م.م، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة ، لتأكيد الآراء ذات القيمة. في الواقع ، تعني الاستجابة الحالية لـ كوفيد 19 أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبنى عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييمنا على أساس "عدم اليقين في التقييم المادي" وفقاً وفقاً للكتاب الأحمر الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، وبالتالي ، ينبغي اتخاذ قدر أقل من اليقين - ودرجة أعلى من الحذر - بتقييمنا مما هو الحال عادة. نظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يكون لـ كوفيد 19 على سوق العقارات ، نوصيك بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. تعتبر معايير التقييم في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين أنه من الضروري لفت الانتباه إلى شكوك التقييم المتوقعة التي يمكن أن يكون لها تأثير مادي على التقييمات ، وتنصح كذلك بالإشارة إلى سبب عدم اليقين ودرجة انعكاس ذلك في التقييمات المبلغ عنها.

لنتجنب الشك، لا تعني هذه الملاحظة التفسيرية ، بما في ذلك إعلان "عدم التأكد من التقييم الجوهري" ، أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. وبدلاً من ذلك ، تم تضمين هذه المذكرة التفسيرية لضمان الشفافية ولتوفير نظرة ثاقبة إضافية لسباق السوق الذي تم بموجبه إعداد رأي التقييم. تقديراً لإمكانية تحرك ظروف السوق بسرعة استجابة للتغيرات في السيطرة أو الانتشار المستقبلي لـ كوفيد 19 ، فإننا نسلط الضوء على أهمية تاريخ التقييم.

عندما يتم استخدام إعلان عدم اليقين المادي ، فإن الغرض منه هو التأكد من أن أي عميل يعتمد على تقرير التقييم المحدد، وهذا يفهم أنه تم إعداده في ظل ظروف استثنائية.

لا يُقصد بالمصطلح الإشارة إلى أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم؛ بدلاً من ذلك ، يتم استخدامه من أجل أن يكون واضحاً وشفافاً مع جميع الأطراف ، بطريقة مهنية - في ظل الظروف الاستثنائية الحالية - يمكن اتخاذ قدر أقل من اليقين بالتقييم مما سيكون عليه الحال بخلاف ذلك. في الواقع ، فيما يتعلق بالعملية نفسها

، يكاد يكون من المؤكد أن المثلث المحترف قد بذل مزيداً من العناية الواجبة أكثر من المعتاد، من أجل الوصول إلى تقديرهم للقيمة. "بن إدر فريكس ، مدير التقييم العالمي في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين.

26 إخلاء المسؤولية

عند القيام بهذه المهمة وتنفيذها، تم ممارسة العناية القصوى والاحتياطات والعناية الواجبة بناءً على المعلومات المقدمة من العميل، ومع ذلك، قد تتقلب القيم أو تختلف بسبب السيناريوهات المتغيرة في سوق العقارات (العرض والطلب) والصيانة والهالك والبلى وجودة المستأجرين، وعوامل الاقتصاد الجزئي والكلية، وما إلى ذلك، إنه خارج نطاق خدماتنا لضمان الاتساق في القيمة بسبب السيناريوهات المتغيرة / العوامل المؤثرة على الممتلكات.

27 الخلاصة

تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات الواردة على أفضل تقدير ومعرفة وفهم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية للغاية ويتم إصدارها للنظر فيها من قبل العميل ومستشاريه. لا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذا التقرير إلكترونياً أو بطريقة أخرى لمزيد من التوزيع دون كتابية مسبقة منا. تم إصدار هذا التقرير دون أي تحيز أو مسؤولية شخصية.

نيابة عن/ وليواستريت لخدمات ترمين العقارات ش.ذ.م.م

فيسيمر مولينجا BSc (Hons), MRICS, IRRV
RERA Registered Valuer No. 42924
RICS Registered Valuer
Director – Commercial Valuations

سيان سوينبورني BSc (Hons), MRICS
RICS Registered Valuer
Manager – Commercial Valuations



1. APPENDIX 1- MARKET COMMENTARY

DUBAI

Dubai is a member of the seven emirates federation forming the United Arab Emirates. The emirate is located on the south-east coast of the Arabian Gulf. It is the most populous city within the UAE reaching more than 3.495 million residents by Q1 2022. The current growth rate is below the long-term historical trend, growing at approximately 5.3% on average during the last five years. It occupies the second-largest land territory (4,114 sq km) after the capital, Abu Dhabi. The city of Dubai shares borders with Sharjah in the northeast, Abu Dhabi to the south, and Sultanate of Oman in the southeast.

Industrial Sector

The first and only valuation-based price index covering industrial capital values has launched. The ValuStrat Price Index for industrial logistics which covers 8 areas in Dubai, grew 5.1% annually and 1.5% quarterly to 105.1 points. The VPI is based on re-valuing existing properties on quarterly basis considering various quality specifications for each area. The highest annual performing locations were JAFZA South (5.3%), Al Qouz (4.7%) and Ras Al Khor (4.1%). The weighted average price for an industrial logistics warehouse as of Q1 2022 was AED 2,228 per sq m (AED 207 per sq ft). Dubai Logistics City registered the highest price of AED 3,132 per sq m (AED 291 per sq ft). JAFZA South saw the lowest price of AED 1,862 per sq m (AED 173 per sq ft). Steady increases in rental performance witnessed across majority of key industrial areas, with central logistical hubs such as Jebel Ali Free Zone leading the way.

During Q1, the city saw the completion of a commodity warehouse measuring 39,432 sq m (424,442 sq ft) in Al Tayy, a food manufacturing facility covering an area of 5,780 sq m (62,000 sq ft) in Dubai Industrial City, an integrated logistics centre storeroom with an area of 10,000 sq m (107,639 sq ft) and a 23,500 sq m (252,952 sq ft) EV battery warehouse in Jebel Ali Free Zone. New industrial projects announced include a 6,503 sq m (70,000 sq ft) battery recycling plant expected and an EV battery manufacturing plant spanning across an area of 92,903 sq m (1 million sq ft) both in Dubai Industrial City. The estimated net project value of industrial projects for this year stood at AED 2.7 billion coming from a total of 19 developments.

Office Sector

Dubai International Financial Centre (DIFC) announced that 64% of newly leased office space was let to new occupiers during 2021 - equivalent to 41,806 sq m (450,000 sq ft). Merex Investment Group, owned by Brookfield Asset Management and Dubai Holdings, announced a 7-year leasing deal with Talabat for a 14,000 sq m (150,000 sq ft) GLA workspace to serve as its regional headquarters in City Walk. The available data for upcoming supply this year stands at approximately 70,000 sq m (753,473 sq ft) coming from projects in Dubai Science Park, Dubai Logistics City and Al Barsha First.

Office sales transaction volumes during Q1 2022 were 1.7% lower when compared to the previous quarter but jumped 34.9% compared to last year. The median transacted price stood at AED 8,934 per sq m (AED 830 per sq ft), rising 15.8% quarterly and growing 27.4% from the same period last year. In terms of volume, Business Bay was the most popular choice for office sales with a share of approximately 42%, followed by Jumeirah Lake Towers (JLT) with 26% of overall transactions this quarter. As per the total value, more than 37% was in Business Bay while 20% came from JLT. The average size of offices sold in Business Bay was 109 sq m (1,174 sq ft) and 119 sq m (1,282 sq ft) in Jumeirah Lake Towers. 67,679 sq m (728,492 sq ft) of total Gross Leasable Area was sold during the quarter, amounting to an estimated investment value of more than AED 722 million.

Median office asking rents saw continued increases both annually and quarterly jumping 16% and 5.5%, respectively. Asking office rents for this quarter rose 12.3% when compared to the same period two years ago. The citywide median asking rent for a typical office size stood at AED 969 per sq m (AED 90 per sq ft). Median asking rents commanded by Dubai International Financial Centre (DIFC) were at AED 2,258 per sq m (AED 210 per sq ft) for typically sized units between 93 – 186 sq m (1,000 – 2,000 sq ft). In Business Bay, median asking rents stood at AED 1,058 per sq m (AED 98 per sq ft) for typical office areas of less than 93 sq m (1,000 sq ft). A total of 16,339 Ejari rental contracts for offices were registered in Dubai in Q1, 12% lower than the same period last year, 57.8% were of new contracts, and 42.2% renewed contracts. Office occupancy in Dubai was estimated at 80%.

2. APPENDIX 2- MARKET VALUE DEFINITION

The definition of **Market Value** is applied in accordance with the following conceptual framework:

“The estimated amount” Refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's-length market transaction. Market Value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the Market Value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of value available only to a specific owner or purchaser;

“an asset or liability should exchange” Refers to the fact that the value of an asset or liability is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the Market Value definition at the valuation date;

“on the valuation date” requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the *valuation date*, not those at any other date;

“between a willing buyer” refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with

the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute “the market”;

“and a willing seller” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

“in an arm’s-length transaction” Is one between parties who do not have a particular or special relationship e.g. Parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated. The Market Value transaction is presumed to be between unrelated parties each acting independently;

“after proper marketing” Means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to affect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the Market Value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the *valuation date*;

‘where the parties had each acted knowledgeably, prudently’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the *valuation date*. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the

valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

‘and without compulsion’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

Market Value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm’s length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible.

Market Value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller’s costs of sale or the buyer’s costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.

3. APPENDIX 3 – PHOTOGRAPHS OF PROPERTY



