

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

24 th March 2023	تاريخ تقرير التقييم
القطعة رقم 267 (591-8404)، جبل علي الأولى، دبي، الإمارات العربية المتحدة.	العقار رقم
مشاركه كابيتال ش.م.ع	العميل والمستخدمين المستهدفين
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) في العقار موضوع التقييم.	منفعة العقار المراد تقييمه
نهج تقييم الدخل (الرسملة) الذي يتضمن نموذج التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب / طريقة التقييم
العقار موضوع التقييم هو مرفق تخزين ذاتي (سرداب + ارضي + 3 + روف) تم بنائه لهذا الغرض.	موقع / تفاصيل 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).	
مركو م.د.س.م	مالك العقار
فحص كامل	مدى التحقيق
تم إعداد التقييم للطرح العام لأغراض السوق السعودي وتقديمه إلى هيئة السوق المالية.	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس التقييم
30 ديسمبر 2022	تاريخ التقييم
التقييم مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار موضوع التقييم.	افتراضات التقييم / الافتراض الخاص
لم يتم تطبيق افتراض خاص في هذا التقييم.	
58,300,000/- درهم	القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم
(ثمانية وخمسين مليون وثلاثمائة ألف درهم إماراتي).	

جدول المحتويات

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

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

24th March 2023

السيدة / محمد راشد الحبييل
المحلل المالي
مشاركه كابيتال ش.م.ع
ص0ب 712
الخبر 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-22/6549 لعمل تقييم للعقار المعني وفقاً للتفاصيل أدناه، نقدم لكم تقريرنا عن النتائج على النحو التالي:

1 المقدمة

وفقاً لتعليماتكم التي تلقيناها، قمنا بإجراء تقييم للعقار كما في 31 ديسمبر 2022 ("تاريخ التقييم") والموضح أدناه هو تقرير التقييم الخاص بنا ونتائجنا.

2 تعليمات التقييم / فائدة العقار المراد تقييمه

لقد تلقينا تعليمات من شركة مشاركته 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 غرض 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 للمساحيين القانونيين. تُعرف القيمة السوقية على أنها:

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

8 المساح

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

9 المثلث

المثلث نيابة عن وليا استریت لخدمات تثمين العقارات ش.ذ.م.م، المسؤولين عن هذا التقرير هما السيد / فيسمر مولينجا، المؤهل الدراسي بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو معهد الملكي للمساحيين القانونيين، والسيد/ سيان سوينبيرن، المؤهل الدراسي بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو معهد الملكي للمساحيين القانونيين. إننا نؤكد أن المثلث يفي بمتطلبات تقييم المعهد الملكي للمساحيين القانونيين - المعايير العالمية (الإصدار 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 8 اغسطس 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 وليا استریت لخدمات تثمين العقارات ش.ذ.م.م خلال تلك السنة كانت في حدها الأدنى (أقل من 5%).

10 حالة المثلث / تاريخ التقييم

مُثمن خارجي

تاريخ التقييم: 31 ديسمبر
2022

تاريخ الفحص: 23 ديسمبر
2022

نفترض أنه لا توجد تغييرات جوهرية على الخصائص المادية للعقار ، أو طبيعة موقعه بين تاريخ التقييم وتاريخ الفحص.

11 مدى التحقق / الفحص الكامل / حدود التقرير

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 / مبانى 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:

مدى التحقق منه	المستند
مستند يُعول عليه	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) وشركة 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 والمخططات المعمارية وتفاصيل ملخص ملف تعريف العقار التي أعدها عدة مستشارون.

لأغراض إعداد التقارير، نفترض أن المعلومات المقدمة إلينا من العميل محدثة وكاملة ودقيقة، وأي انحراف عن ذلك سيعني أن تقييمنا سيتأثر مادياً، وعليه نحفظ 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.

16 وصف العقار

16-1 العنوان / الموقع:

رقم القطعة : 267 (8404-591)

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

يقع العقار في دي ام سي سي جوليري اند كوميلكس، 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)



خريطة 2: موقع العقار في منطقة جبل علي الأولى



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: -

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

نلاحظ أن مخطط الأرض المؤرخ 2017/3/29 تبين ان مساحة الأرض العقار موضوع التقييم تُقدر 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 المبني 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 بالبلاستر 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. فريمات 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 فريمات خشبية. فريمات النوافذ نوافذ مطلية بالبودرة / نوافذ زجاجية عاكس مفرد. تشمل التشطيبات الداخلية

للأرضيات بلاط السيراميك وتشطيبات الأرضيات الأسمنتية. أبواب دلفة من الاستيل قابلة للطي لوحدة 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 الثالث	إلى 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- (من الخارج) قياس مساحة الطابق

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

مستوى الطابق	اجمالي الخارجية	المساحة
	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- (من الخارج) على أنها: "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- (من الداخل) قياس مساحة الأرضية لوحدات المخازن.

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

الطابق الأول					الطابق الأرضي					م
الوحدة	مساحات الاجمالية	مساحة الوحدة (لكل)	الوحدة/ الكمية	الوحدة	مساحات الاجمالية	مساحة الوحدة (لكل)	الوحدة/ الكمية	الوحدة	مساحات الاجمالية	الوحدة/ الكمية
م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²
1,416	132	24	2	59	216	20	24	2	9	1
2646	246	49	5	54	1,274	118	49	5	26	2
7,663	712	97	9	79	292	27	73	7	4	3
122	11	122	11	1	93	9	93	9	1	4
4234	393	146	14	29	1,746	162	97	9	18	5
162	15	162	15	1	2,030	189	145	13	14	6
4074	378	194	18	21	438	41	146	14	3	7
200	19	200	19	1	3880	360	194	18	20	8
2430	226	243	23	10	1,215	113	243	23	5	9
315	29	315	29	1	873	81	291	27	3	10
					582	54	291	27	2	11
					345	32	345	32	1	12
					350	33	350	33	1	13
					3,104	288	388	36	8	14
					872	81	436	41	2	15
					472	44	472	44	1	16
					5820	541	582	54	10	17

23262	2,161			256	23602	2,193			128	الاجمالي
-------	-------	--	--	-----	-------	-------	--	--	-----	----------

الطابق الثالث					الطابق الثاني					م
الوحدة	مساحات الاجمالية	مساحة الوحدة (لكل)	م ²	م ²	الوحدة	مساحات الاجمالية	مساحة الوحدة (لكل)	م ²	م ²	الوحدة/ الكمية
	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م ²	م 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 م² = 10.76391 م²

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية.

مقياس 1:100 كما هو موضح في الرسومات.

يتم تعريف معايير القياس العقارية الدولية 2- (من الداخل) بأنها:

"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 الأشغال 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		
73	786	مساحة تجارية / مكتب للاستخدام الحصري	الأرضي
389	4,187	مساحة طابق مكتب للاستخدام الحصري	الأول
389	4,187	مساحة طابق مكتب للاستخدام الحصري	الثاني
389	4,187	مساحة طابق مكتب للاستخدام الحصري	الثالث
1,240	13,347	إجمالي مساحة الطابق في الأشغال الحصري (معايير القياس العقارية الدولية 3- مكتب)	

ملحوظة:

- معدل التحويل المعتمد بين المتر إلى الإمبريال هو: 1 م² = 10.76391 قدم².
- مساحات الطابق لوحدة 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 والمناطق 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 والسلام المتحركة والمصاعد وغرف المحركات والحمامات وخزائن عمال النظافة وغرف المعدات ومناطق ملاجيء 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.

17 حالة العقار

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.

18 الخدمات

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.

19 الإخطار القانوني

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.

20 مسائل البيئة

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.

21 تقييم الافتراضات العامة

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 إمكانياتها 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 معلن 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 خطيرة 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 مبدئياً -/4,000,000 درهم سنوياً لأول 5 سنوات. بالنسبة للسنة الأولى، يتم دفع الإيجار سنوياً مقدماً والسنوات اللاحقة يتم دفعه على دفعتين سنوياً مقدماً.

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 وفقاً لافتراض تمديد عقد الإيجار ، وبعد 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 مناسباً 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 مناسباً 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 ووسائل الراحة ، إلخ.

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

وحدات المخازن.

الطابق الأرضي			
نسبة الايجار 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 رسملة مناسباً نعتبر أنه سيتم تطبيقه عادةً على مثل هذا العقار. تتراوح معدلات الرسملة 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 رسملة 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.

24 التقييم

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 الاستفادة 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 (31 ديسمبر 2022)، على النحو التالي :-

58,300,000/- درهم

المبلغ بالأحرف (ثمانية وخمسين مليون وثلاثمائة 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 للمساكين القانونيين، نعتقد أن الفترة المعقولة للتفاوض على البيع وفقاً لرأينا للقيمة السوقية هي 12-15 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.

عدم المصداقية بالنسبة لتقييم العقار

إن انتشار كوفيد 19، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية على أنه "جائحة عالمية" في 12 مارس 2020، كان ولا يزال يؤثر على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم فرض قيود السفر من قبل العديد من البلدان و تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات اعتباراً من تاريخ التقييم. في حين تم رفع القيود الآن في بعض الحالات ، قد يستمر فرض عمليات الإغلاق المحلية حسب الضرورة ، ومن الممكن ظهور حالات نفشي أخرى كبيرة.

يستمر الوباء والتدابير المتخذة للتصدي لانتشار كوفيد 19 في التأثير على الاقتصادات وأسواق العقارات على مستوى العالم. ومع ذلك ، كما في تاريخ التقييم ، بدأت بعض أسواق العقارات في العمل مرة أخرى ، مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة التي تعود إلى المستويات التي يوجد فيها قدر كاف من أدلة السوق التي تستند إليها آراء القيمة. يعتبر سوق العقارات في دبي مثلاً على ذلك ، حيث تتزايد أحجام المعاملات حالياً وأصبحت أدلة قابلة للمقارنة متاحة بسهولة. وفقاً لذلك ، ولتجنب الشك ، لم يتم الإبلاغ عن تقييمنا فيما يتعلق بالعقار موضوع التقييم على أنه خاضع "لعدم مصداقية التقييم المادي" على النحو المحدد في البند في بي اس 3 ، في بي جيه ايه 10 معايير التقييم العالمية.

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 والهلاك والبلى وجودة المستأجرين، وعوامل الاقتصاد الجزئي والكلي، وما إلى ذلك، إنه خارج نطاق خدماتنا لضمان الاتساق في القيمة بسبب السيناريوهات المتغيرة / العوامل المؤثرة على العقار.

نحن شركة وليواستريت لخدمات ترميم العقارات ش. ذ.م.م نود اعلامكم بأن تقرير التقييم الذى تم انتاجه باللغة العربية قد تمت ترجمته من تقرير التقييم الصادر باللغة الانجليزية فى حالة وجود أى تناقض أو تحريف أو حذف أو خطأ يظهر فى الترجمة العربية لتقرير التقييم النسخة الانجليزية تسود .

الخلاصة 27

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.

For and on behalf of, **ValuStrat Real Estate Valuation Services LLC**



Vismar Mulenga, BSc (Hons), MRICS, IRRV
RICS Registered Valuer
Director – Commercial Valuations



Sean Swinburne, BSc (Hons), MRICS
RICS Registered Valuer
Associate Director – Commercial Valuations



المقيم المسجل لدى
المعهد الملكي للمساحين القانونيين
المدير – التقييمات التجارية

المقيم المسجل لدى
المعهد الملكي للمساحين القانونيين
المدير المساعد – التقييمات التجارية

28. ملحق 1 - تعليق السوق

دبي

دبي عضو في اتحاد الإمارات السبع الذي يشكل دولة الإمارات العربية المتحدة. تقع الإمارة على الساحل الجنوبي الشرقي للخليج العربي. إنها المدينة الأكثر اكتظاظاً بالسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث يصل عدد سكانها إلى أكثر من 3.495 مليون نسمة بحلول الربع الأول من عام 2022. معدل النمو الحالي أقل من الاتجاه التاريخي طويل الأجل، حيث نما بنحو 5.3٪ في المتوسط خلال السنوات الخمس الماضية. وتحتل ثاني أكبر مساحة أرض (4,114 كيلومتر مربع) بعد العاصمة أبوظبي. تشترك مدينة دبي في حدودها مع الشارقة في الشمال الشرقي، وأبوظبي من الجنوب، وسلطنة عمان في الجنوب الشرقي.

ققز معدل التضخم في دبي إلى مستوى قياسي بلغ 7.1٪ سنوياً، اعتباراً من يوليو 2022.

القطاع الصناعي

سجل مؤشر أسعار وليواستريت الذي يغطي المستودعات اللوجستية زيادة ربع سنوية بنسبة 3.5٪ تظهر أرباح رأس المال السنوية بنسبة 10٪. بلغ مؤشر العنصر المريح جدا 112.7 نقطة مقارنة بالربع الأول من عام 2021 عند 100 نقطة. كانت أفضل المواقع أداءً من حيث الزيادة السنوية في الأسعار هي مدينة دبي الصناعية (14٪) والقوز (12.7٪) وجنوب المنطقة الحرة لبجبل علي - جافزا جنوب (8.8٪) وشمال المنطقة الحرة لبجبل علي - جافزا شمال (8.1٪). بلغ متوسط السعر المرجح لمستودع اللوجستيات الصناعية اعتباراً من الربع الثاني من عام 2022 ما قيمته 2,368 درهم إماراتي للمتر المربع (220 درهم إماراتي للقدم المربع). سجلت مدينة دبي اللوجستية أعلى سعر بلغ 3326 درهم إماراتي للمتر المربع (309 درهم إماراتي للقدم المربع). شهدت مدينة دبي الصناعية أدنى سعر عند 1916 درهم إماراتي للمتر المربع (178 درهم إماراتي للقدم المربع). ارتفع معدل طلب الإيجارات ربع السنوي بمتوسط 8٪ عند الحد الأدنى و 4.2٪ للمستودعات عالية المواصفات.

خلال الربع الثالث ، كانت الإنجازات البارزة في ضاحية دبي جنوب اللوجستيات في منطقة التخزين والتوزيع بمساحة 15000 متر مربع (162000 قدم مربع) ، مجمع دبي للاستثمار مع 5,574.19 متر مربع (60,000 قدم مربع) منشأة التصنيع ، 11100 متر مربع (119469 قدم مربع) مدينة السيارات في واحة دبي للسيليكون ومركز المعلومات 28000 متر مربع (301.389.2 قدم مربع) في المنطقة الحرة بجبل علي. وفقاً لتقرير أغسطس 2022 الأخير ، أفادت هيئة المنطقة الحرة بجبل علي (جافزا) أن ما يزيد عن 454.7 مليار درهم من التجارة التي تمر عبر موانئها ، بارتفاع 19٪ على أساس سنوي.

كشفت موانئ دبي العالمية عن مشروعين تطوير جديدين بقيمة 200 مليون درهم إماراتي في قطاع الأغذية والمشروبات في جبل علي. تقدر القيمة الصافية للمشروع للمنشآت الصناعية قيد الإنشاء بأكثر من 1.5 مليار درهم إماراتي.

قطاع المكاتب

تم الإعلان عن تأجير برج أبتاون بالكامل 45,987 متر مربع (495,000 قدم مربع) من مساحة العمل من الدرجة الأولى قبل اكتماله المخطط له هذا العام. تم الإعلان عن إنشاء مشروع مكتب جديد في مدينة دبي للإنترنت بمساحة تزيد عن 8,361 متر مربع (90,000 قدم مربع) من مساحة العمل. تجاوز صافي قيمة المشروع لمبنيين تجاريين قيد الإنشاء لهذا العام 473 مليون درهم إماراتي للتطورات التي يتم بناؤها في مدينة دبي للاستوديوهات وأبراج بحيرة الجميرا.

كانت أحجام معاملات مبيعات المكاتب خلال الربع الثالث من عام 2022 أعلى بنسبة 3.8٪ مقارنة بالربع السابق من العام نفسه وتوسعت بنسبة 55.2٪ عن العام الماضي. بلغ متوسط السعر المتداول 8676 درهم إماراتي للمتر المربع (806 درهم إماراتي للقدم المربع) ، مستقرًا ربع سنويًا وزيادة بنسبة 7٪ عن نفس الفترة من العام الماضي. من حيث حجم المبيعات ، احتفظ الخليج التجاري بمكانته باعتباره الخيار الأكثر رواجًا لمبيعات المكاتب بحصة تقارب 46٪ ، يليه أبراج بحيرة الجميرا (جيه ال تي) بنسبة 29٪ من إجمالي المعاملات هذا الربع. وفقًا للقيمة الإجمالية ، كان أكثر من 43٪ في الخليج التجاري و 28٪ في أبراج بحيرات جميرا. بلغ متوسط حجم المكاتب المباعة في الخليج التجاري 113 متر مربع (1220 قدم مربع) و 134 متر مربع (1447 قدم مربع) في أبراج بحيرة الجميرا. تم بيع 75285 متر مربع (810358 قدمًا مربعة) من إجمالي المساحة القابلة للتأجير خلال الربع ، بقيمة استثمارية تقدر بأكثر من 787 مليون درهم إماراتي.

ارتفعت قيمة رأس المال المكتبي في دبي بنسبة 7.9٪ على أساس ربع سنوي ، مما أدى إلى قفزة بنسبة 25.3٪ منذ العام الماضي. وصل مؤشر الأسعار القائم على التقييم إلى 82.1 نقطة ، مقارنة مع 100 قاعدة في الربع الأول من عام 2015. أدى ارتفاع الطلب على المساحات المكتبية من الدرجة الأولى في وسط مدينة دبي ، وخاصة بوليفارد بلازا ، إلى التوسع في الأسعار بزيادة قدرها 13.9٪ على أساس ربع سنوي و 44٪ على أساس سنوي. واصلت المكاتب في الخليج التجاري وأبراج بحيرة الجميرا انتعاش الأسعار مع نمو رأس المال ربع السنوي بنسبة 8.8٪ و 7.1٪ على التوالي. اقتربت مكاتب مركز دبي المالي العالمي من سقف الأسعار الممكنة مع زيادة ربع سنوية بنسبة 1.1٪.

زادت إيجارات مكتب ميدان بنسبة 4.5٪ مقارنة بالربع السابق وارتفع بنسبة 17.6٪ عن نفس الفترة من العام الماضي. انتعشت طلبات إيجارات المكاتب لهذا الربع من العام بنسبة 22.4٪ مقارنة بالإيجارات السائدة خلال ذروة الوباء في عام 2020. وبلغ متوسط الإيجار على مستوى المدينة لحجم المكتب النموذجي 1,013 درهم إماراتي للمتر المربع (94.1 درهم إماراتي للقدم المربع). لوحظ أن أعلى إيجارات مكاتب في مركز دبي المالي العالمي (دي اي اف سي) بسعر 2,207 درهم للمتر المربع (205 درهم للقدم المربع) وللوحدة ذات الحجم المعتاد بين 93-186 متر مربع (1000-2000 قدم مربع). في الخليج التجاري ، بلغ متوسط الإيجارات المطلوبة 1,208 درهم إماراتي للمتر المربع (112 درهم إماراتي للقدم المربع) لمناطق المكاتب النموذجية التي تقل مساحتها عن 93 متر مربع (1,000 قدم مربع). قدرت نسبة إشغال المكاتب في دبي بنسبة 78.4٪.

29. الملحق 2 - تعريف القيمة السوقية

يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقاً للإطار المفاهيمي التالي:

"المبلغ المقدر ..." يشير إلى السعر المعبر عنه من حيث الأموال المستحقة الدفع للأصل في معاملة سوقية بحتة. القيمة السوقية هي السعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق في تاريخ التقييم بما يتماشى مع تعريف القيمة السوقية. إنه أفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول من قبل البائع والسعر الأكثر فائدة الذي يمكن للمشتري الحصول عليه بشكل معقول. يستثني هذا التقدير على وجه التحديد السعر التقديري المتضخم أو المنكمش بشروط أو ظروف خاصة مثل التمويل غير النموذجي، وترتيبات البيع وإعادة التأجير، والاعتبارات الخاصة أو الامتيازات الممنوحة من قبل أي شخص مرتبط بالبيع، أو أي عنصر ذي قيمة متاح فقط لمالك أو مشتري معين .

"يجب تبادل أصل أو التزام" ... يشير إلى حقيقة أن قيمة الأصل أو الالتزام هي مبلغ تقديري وليس مبلغاً محددًا مسبقاً أو سعر بيع فعلي. وهو السعر في المعاملة الذي يلبي جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

".. في تاريخ التقييم ..." يتطلب أن تكون القيمة محددة بوقت اعتباراً من تاريخ معين. لأن الأسواق وظروف السوق قد تتغير، قد تكون القيمة المقدرة غير صحيحة أو غير مناسبة في وقت آخر. سيعكس مبلغ التقييم حالة السوق وظروفه كما في تاريخ التقييم، وليس تلك الموجودة في أي تاريخ آخر.

".. بين مشتري راغب" يشير إلى شخص لديه الدافع، ولكن ليس مجبراً على الشراء. هذا المشتري ليس حريصاً جداً ولا مصمماً على الشراء بأي سعر. هذا المشتري هو أيضاً الشخص الذي يشتري وفقاً لوقائع السوق الحالية وتوقعات السوق الحالية، وليس فيما يتعلق بسوق وهمي أو افتراضي لا يمكن إثباته أو توقع وجوده. لن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. يتم تضمين المالك الحالي من بين أولئك الذين يشكلون "السوق".

".. وبائع راغب ..." ليس بائعاً متلهفاً جداً ولا بائعاً مضطراً مستعداً للبيع بأي سعر، ولا بائعاً مستعداً للضمود مقابل سعر لا يعتبر معقولاً في السوق الحالية. البائع الراغب هو المدفوع لبيع الأصل بشروط السوق بأفضل سعر يمكن الوصول إليه في السوق المفتوحة بعد التسويق المناسب، مهما كان هذا السعر. الظروف الواقعية للمالك الفعلي ليست جزءاً من هذا الاعتبار لأن البائع الراغب هو مالك افتراضي.

".... في معاملة تجارية بحتة ..." هي معاملة بين أطراف ليس لديهم علاقة معينة أو خاصة، على سبيل المثال الشركة الأم، والشركات الفرعية أو المالك والمستأجر، مما قد يجعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخماً. يُفترض أن تكون معاملة القيمة السوقية بين أطراف غير مرتبطة يعمل كل منهم بشكل مستقل.

".... بعد التسويق المناسب يعني أن الأصل قد تعرض للسوق بالطريقة الأنسب للتأثير في التصرف فيه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأكثر ملاءمة للحصول على أفضل سعر في السوق الذي يمكن للبائع الوصول إليه. مدة التعرض ليست فترة محددة ولكنها ستختلف وفقاً لنوع الأصل وظروف السوق. المعيار الوحيد هو أنه يجب أن يكون هناك الوقت الكافي للسماح بجذب انتباه عدد كافٍ من المشاركين في السوق إلى الأصل، وتحدث فترة التعرض قبل تاريخ التقييم.

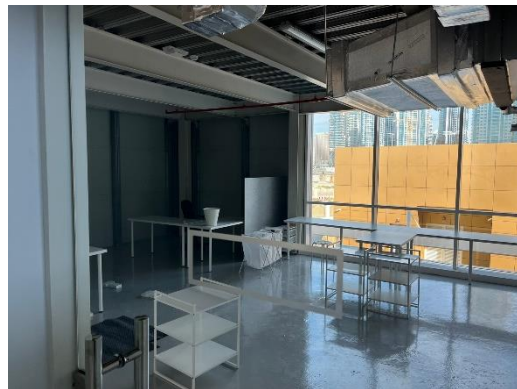
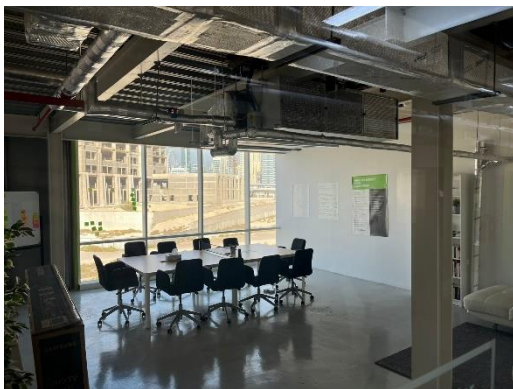
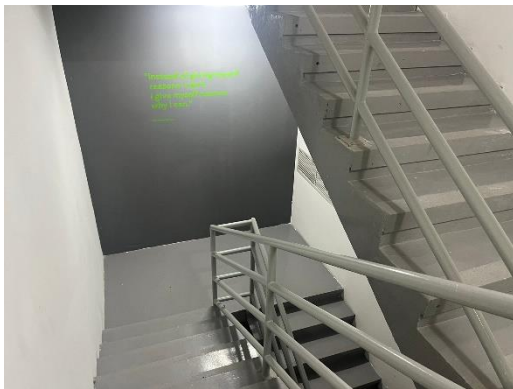
".... حيث تصرف كل طرف عن علم ومعرفة .." يفترض أن كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على علم بشكل معقول بطبيعة وخصائص الأصل، واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق اعتباراً من تاريخ التقييم. يُفترض أيضاً أن يستخدم كل منهم تلك المعرفة بحكمة للبحث عن السعر الأكثر ملاءمة لمواقفهم الخاصة في المعاملة. يتم تقييم الحذر من خلال الرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم، وليس مع الاستفادة من الإدراك المتأخر في تاريخ لاحق. على سبيل المثال، ليس من الحكمة بالضرورة أن يبيع البائع الأصول في سوق ذات أسعار منخفضة بسعر أقل من مستويات السوق السابقة. في مثل هذه الحالات، كما هو الحال بالنسبة للبورصات الأخرى في الأسواق ذات الأسعار المتغيرة، سيتصرف المشتري أو البائع الحكيم وفقاً لأفضل معلومات السوق المتاحة في ذلك الوقت.

".... وبدون إكراه.." يثبت أن كل طرف لديه الدافع لإجراء المعاملة، ولكن لا يتم إجبار أي منهما أو إكراهه بلا داع على إتمامها.

القيمة السوقية هي أساس القيمة الأكثر شيوعاً، كونها تعريفاً معترفاً به دولياً. يصف التبادل بين الأطراف غير المترابطة (التي تعمل على أسس تجارية) والتي تعمل بحرية في السوق وتمثل الرقم الذي سيظهر في عقد بيع افتراضي، أو مستند قانوني معادل، في تاريخ التقييم، مما يعكس كل هذه العوامل التي من شأنها أن تؤخذ في الاعتبار عند تأطير عروضهم من قبل المشاركين في السوق بشكل عام وتعكس أعلى وأفضل استخدام للأصل. أعلى وأفضل استخدام للأصل هو استخدام الأصل الذي يزيد من إنتاجيته ويكون ذلك ممكناً ومسموحاً به قانونياً ومجدياً من الناحية المالية.

القيمة السوقية هي سعر الصرف المقدر للأصل بغض النظر عن تكاليف بيع البائع أو تكلفة الشراء للمشتري وبدون تعديل أي ضرائب مستحقة الدفع من قبل أي من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

1. APPENDIX 4- PHOTOGRAPHS OF THE PROPERTY



2. APPENDIX 5- VALUATION INSTRUCTION & PROPERTY DOCUMENTS




دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

شهادة حق منفعة

Issue Date	23-03-2017	تاريخ الاصدار
Community	Jebel Ali First	المنطقة
Building Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة رهن العقار:
Area(Sq Meter)	5378.26	المساحة
Area Sq Feet :	57,894.11	المساحة بالقدم المربع
Plot No:	267	رقم الأرض
Municipality No:	591 - 8404	رقم البلدية
Right Type	Usufruct Full	نوع حق المنفعة

Owners and their shares:	المساحة بالنسبة للمالك (Sq Meter)	اسماء المالك ومحصصهم:
(1035977) DUBAI MULTI COMMODITIES CENTER	5378.26	مركز دبي للمنتج المتعدد (1035977)

Usufruct and their shares:	المساحة بالنسبة للمالك (Sq Meter)	اسماء المساهمين ومحصصهم:
(5211207) THE BOX SELF STORAGE DMCC	5378.26	ذا بوكس ستوراج برايمس (5211207)

Usufruct from 01/03/2017 to 30/06/2033
 As per attached, signed Lease Contract between both parties

منسجمة من 01/03/2017 الى 30/06/2033
 بموجب عقد الايجار المرفق والموقع بين الطرفين



دائرة الأراضي والأملاك
 Land Department
 رقم الترخيص: 688

Approved Signature



توقيع المصادق

141702017

DUBAI LAND DEPARTMENT دائرة الأراضي والأملاك

- This certificate is electronically issued and no signature is required
- Any scratches or changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 1

- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع
- في حال وجود أي خدوش أو تغيير في الشهادة تعتبر باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر غير المساهمين

عقد إيجار عقار

<p>الحمد لله رب العالمين. والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ... أما بعد .. ففي يوم الإثنين تاريخ 1441/11/16 هـ الموافق 2020/07/07 م تم الإتفاق في إمارة دبي بين كل من :-</p>
<p>الأول: شركة إم آر سي أو . وهي شركة م.د.م.م مسجلة بالسجل التجاري رقم وتاريخ/...../..... صادر من وعنوان مركزها الرئيسي ح.ب.ب. بريد إلكتروني owaid@musharaka.co وهي تمثل صندوق مشاركة ريت بصفتها شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية شركة ذات غرض خاص مسجلة في المملكة العربية السعودية والغرض منها هو حفظ وتسجيل أصول صندوق مشاركة ريت - وصندوق مشاركة ريت هو صندوق استثماري عقاري متداول في السوق المالية السعودي - ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ إبراهيم بن عبد العصف بصفته المدير العام لشركة إم. (ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الأول)</p>
<p>الثاني: 1- شركة ذا بوكس ستوراج م.د.م.م بموجب السجل التجاري رقم 36222 وتاريخ 2017/1/31 صادر من مدينة دبي وعنوان مركزها الرئيسي : دبي - شارع فرن السبخة - (اسم المبنى) جويلاري جيميلكس ح.ب.ب. 75583. بريد إلكتروني wadh@theboxme.com ويمثلها في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد/وديع قادي حداد . بصفته مالك والمدير للشركة. 2- السيد/ وديع قادي حداد - لباتي الجنسية بموجب الجواز الوطني رقم LR0692444 وتاريخ الإتياء 2022/12/28م والمقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب (بطاقة هوية مقيم) رقم الهوية (9-784-1980-2-903650-9) والجنسية بتاريخ 2022/02/11م ورقم الجواز (+971505591826) (ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الثاني)</p>
<p>التصديق :- حيث أن شركة صندوق مشاركة ريت "المالك" يملك العقار رقم 267 منطقة جبل علي الأول المسى بصندوق الصندوق للتخزين الذاتي (The Box Self Storage) الكائن في منطقة جبل علي الأول في المنطقة الحرة بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة والكهون من سرداب ودور أرضي" وعدد (3) ثلاث أدوار متكررة و 28 موقف سيارة وبه عدد (2) اثنين مساعدو مدخل واحد فقط ويشار إليه لاحقاً بـ "العقار" وحيث أن الطرف الثاني أبدى رغبته في إستئجار العقار لاستعماله في الأغراض المذكورة في هذا العقد (يشار إليها لاحقاً بـ "العين المؤجرة") عليه فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أبليتهما الشرعية والعقارية. وعليه أبرم هذا العقد وذلك وفق شروط الإيجار التالية:</p>

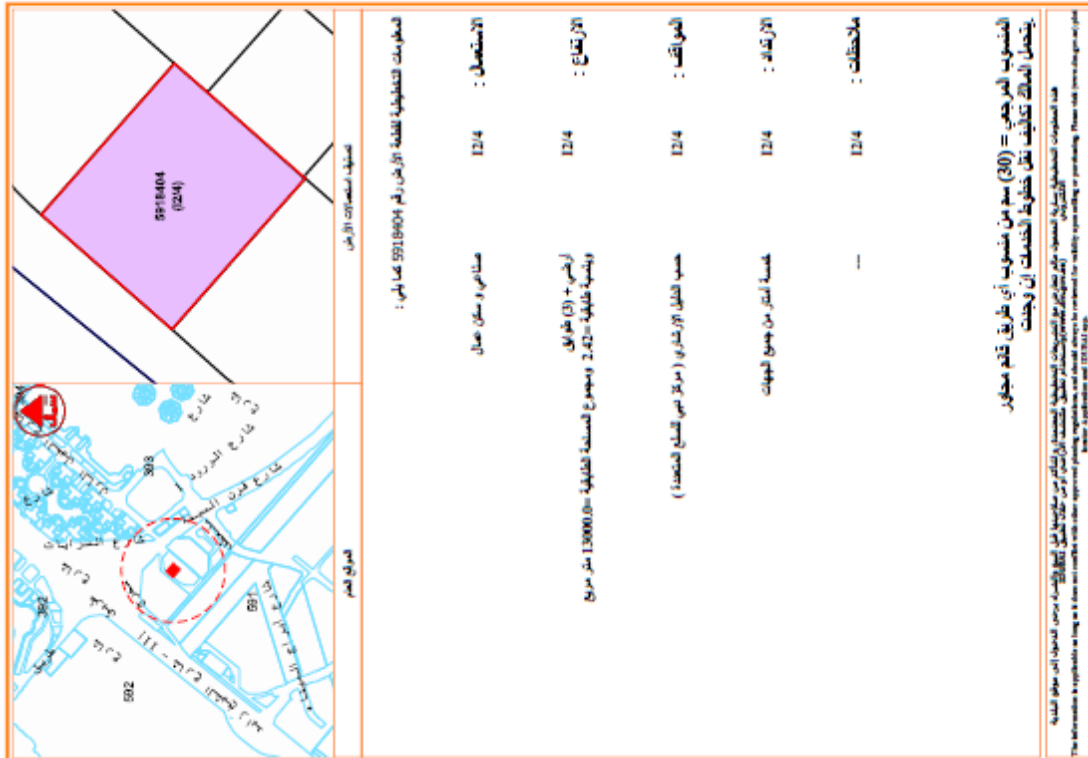
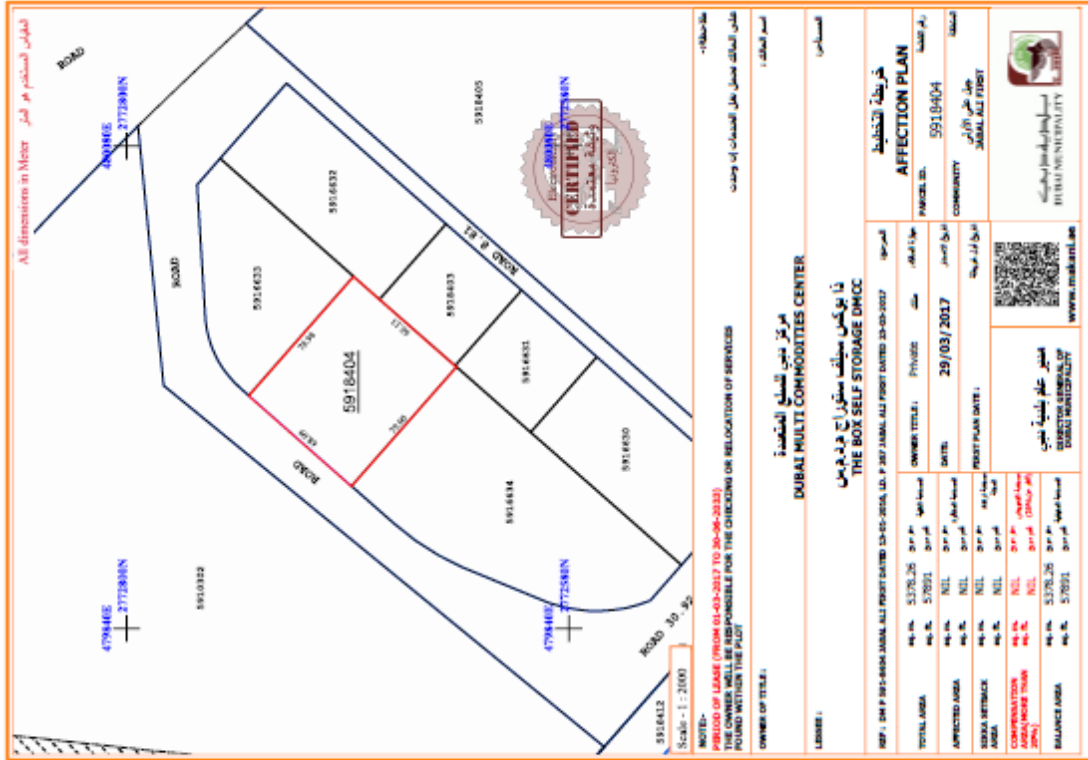
عقد إيجار عقار

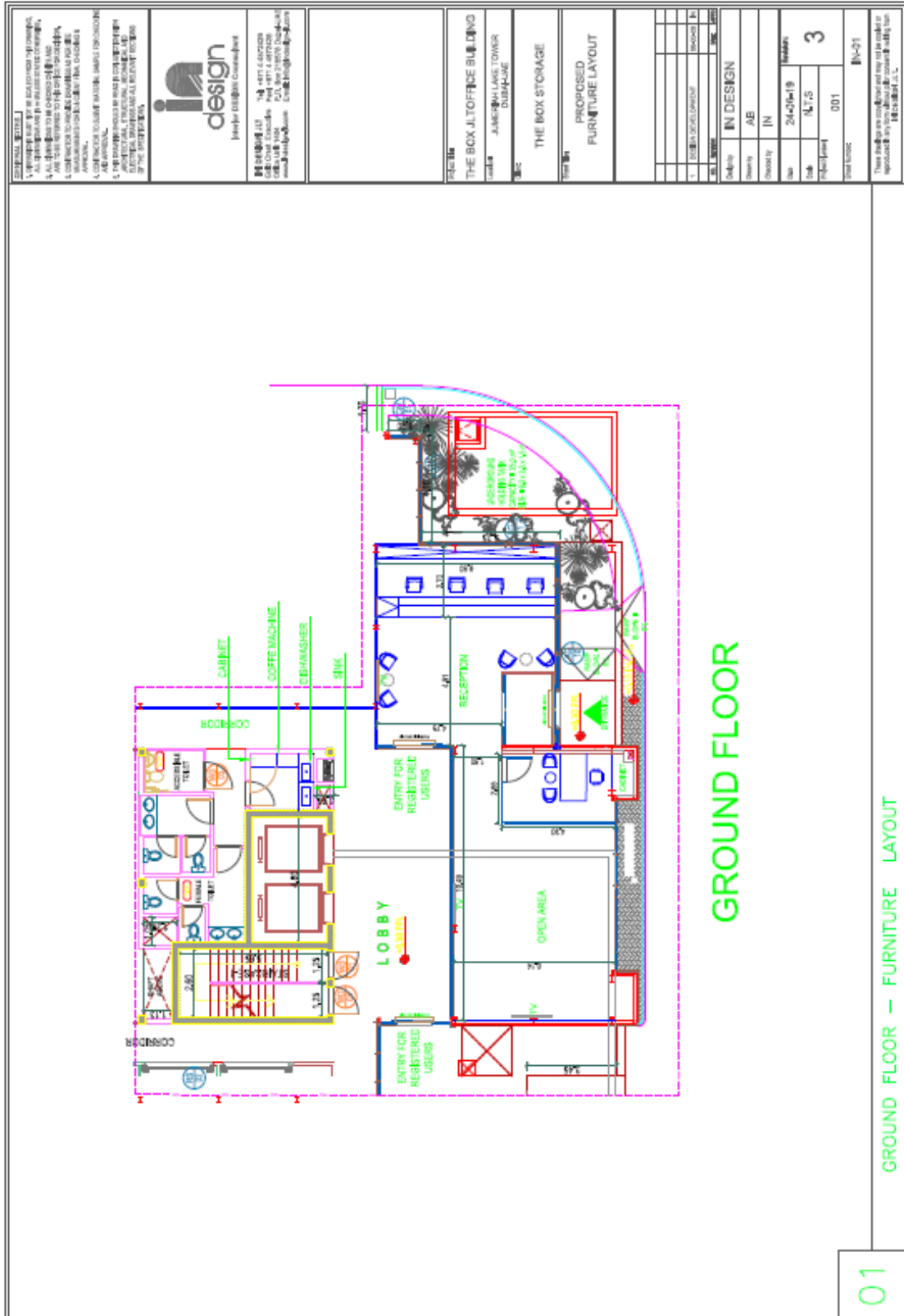
<p>الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام والحمد لله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ... أما بعد .. ففي يوم الإثنين تاريخ 16/11/1441هـ الموافق 2020/07/07م تم الإتفاق في إمارة دبي بين كل من :-</p>
<p>أولاً : شركة إم أرسى أو - وهي شركة م.د.م.م مسجلة بالسجل التجاري رقم وتاريخ/...../..... صادر من وعنوان مركزها الرئيسي من ب.ب. بريد إلكتروني a.owad@musharaka.co وهي تمثل صندوق مشاركة ريت بصفتها شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية "شركة ذات غرض خاص مسجلة في المملكة العربية السعودية" والغرض منها هو حفظ وتسجيل أصول صندوق مشاركة ريت - وصندوق مشاركة ريت هو صندوق استثماري عقاري متداول في السوق المالية السعودي - ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ إبراهيم بن فهد العساف بصفته المدير العام لشركة إم (ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الأول)</p>
<p>ثانياً : 1- شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.م.م بموجب السجل التجاري رقم 56222 وتاريخ 2017/1/31 صادر من مدينة دبي وعنوان مركزها الرئيسي : دبي - شارع قرن السبعة - (اسم المبني) جولاري جيمسكس ص.ب. 75583, بريد إلكتروني wadli@theboxme.com ويمثلها في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد/وديع قادي حنار . بصفته المالك والمدير للشركة. 2- السيد/ وديع قادي حنار ، لبناني الجنسية بموجب الجواز الوطني رقم UR0692444 وتاريخ الإتياء 2022/12/28م وللقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب (بطاقة هوية مقيم) رقم الهوية (9-2193650-1980-784) والمتبنة بتاريخ 2022/02/11م ورقم الجوال (+971505501826) (ويشار إليهما في هذا العقد بالطرف الثاني)</p>
<p>التمهيد :- حيث أن شركة صندوق مشاركة ريت "المالك" يملك العقار رقم 267 منطقة جبل علي الأول المسعر مستودع الصندوق للتخزين الذاتي (The Box Self Storage) الكائن في منطقة جبل علي الأول في المنطقة الحرة بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة والمكون من سرداب ودور أرضي، وعدد (3) ثلاث أدوار متكررة و 28 موقف سيارة وبه عدد (2) اثنين مساعد وله مدخل واحد فقط ويشار إليه لاحقاً بـ "العقار" وحيث أن الطرف الثاني أبدى رغبته في إستئجار العقار لاستعماله في الأغراض المذكورة في هذا العقد (يشار إليها لاحقاً بـ "الغرض المؤجرة") عليه فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما الشرعية والنظامية، وعليه أبرم هذا العقد وذلك وفق شروط الإيجار التالية:</p>

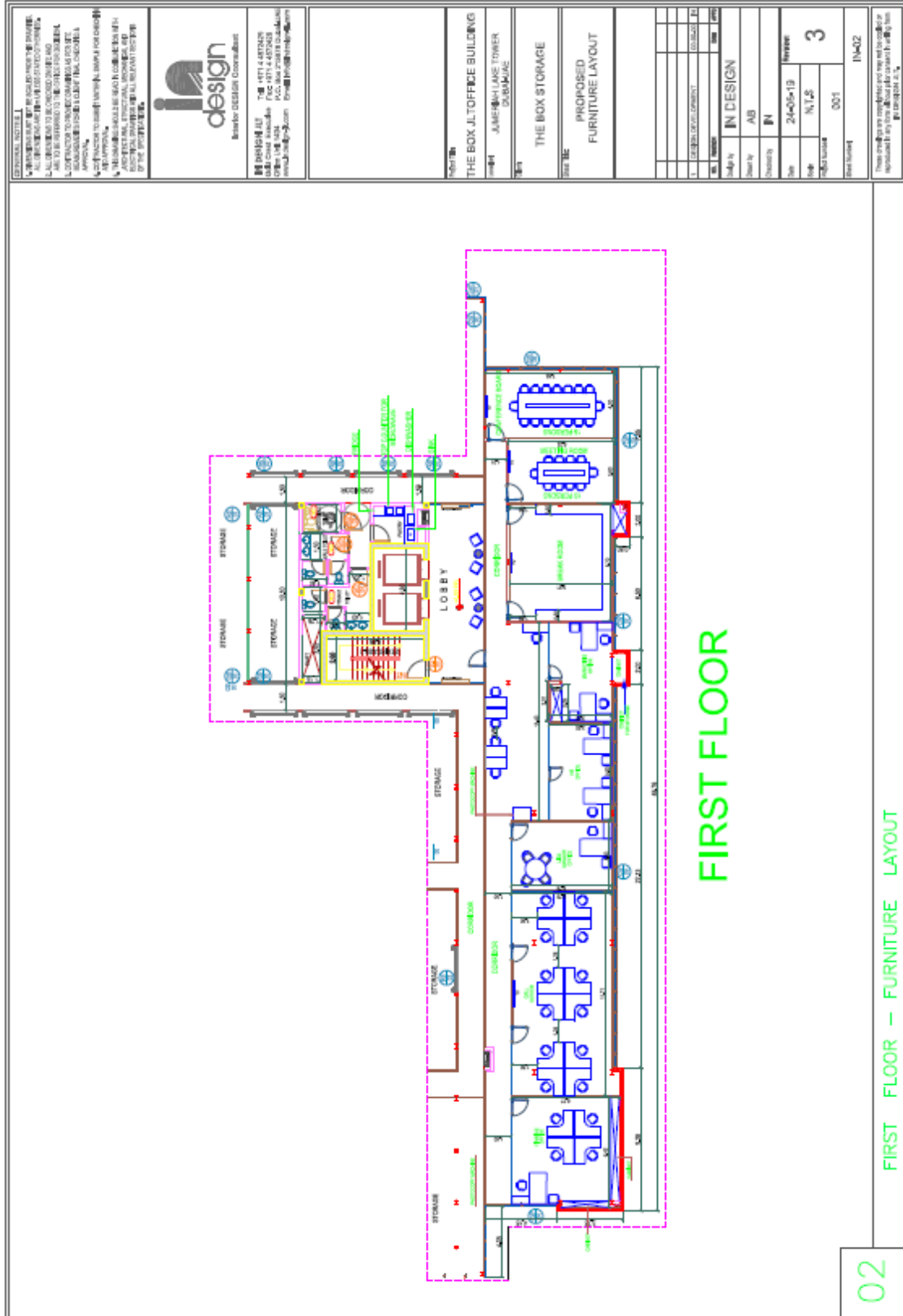
<p>تعتبر صور المحتندات التالية جزء لا يتجزأ من العقد ويستند إليها في فهم وتفسير بنوده:-</p> <ul style="list-style-type: none">- بنك المكتبة- السجل التجاري للطرف الثاني- محضر إستلام العين المؤجرة.- صورة هوية المفوض بالتوقيع .- مسودة العقد المعتمد لتوقيعه مع المستأجرين للوحدات التخزينية الثانية .
<p>المادة الرابعة عشر: الإشعارات والإخطارات</p>
<p>توجه جميع المراسلات على العناوين المثبتة لكل طرف في ديباجة هذا العقد. وفي حالة أي تغيير في الهوية الشخصية أو العنوان البريدي لأي طرف فعليه إبلاغ الطرف الآخر فوراً بذلك.</p>
<p>المادة الخامسة عشر: إخلاء المسؤولية والنظام المساند</p>
<p>1- يقر الطرف الثاني بإبراء ذمة الطرف الأول والعاقلين معه من مدراء وموظفين ومستخدمين من أي دعاوى أو التزامات مباشرة أو غير مباشرة للمفاضلة أو أي تكاليف أو مصاريف ناشئة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من استئجار الطرف الثاني للعين المؤجرة أو من استعمال الطرف الثاني أو زواره أو عملائه للعين المؤجرة وكذلك لا يتحمل الطرف الأول أي خسائر تحدث للطرف الثاني بسبب أعمال حرب معلنة أو غير معلنة أو أعمال إرهابية أو سرقة أو فيضانات أو أي كوارث بطبيعة أخرى .</p> <p>2- يخضع هذا العقد للأحكام والأنظمة التجارية المطبقة والمرعية والأعراف والعادات المتبعة في دولة الإمارات العربية المتحدة وتعتبر اللغة العربية هي المرجع والأساس لتفسير معاني هذا العقد.</p>
<p>المادة السادسة عشر: حل الخلافات</p>
<p>أي خلاف قد ينشأ لا سمح الله بين الطرفين عند تنفيذ الشروط الملزمة بهذا العقد يتم حله بالطرق الودية . وإذا تعذر ذلك فهتم اللجوء إلى المحاكم المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة بالفصل فيما ينشأ من منازعات.</p>
<p>المادة السابعة عشر: السرية</p>
<p>يعامل كلا الطرفين محتويات هذه الوثيقة أو أي معلومات متبادلة بينهما بسرية تامة.</p>
<p>المادة الثامنة عشر: نسخ العقد</p>
<p>حرر هذا العقد بالتراضي والقبول من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها بعد توقيعها. ويقر الطرف الثاني بقرائته لكافة بنود هذا العقد وفهمها فهماً تاماً للحيالة وموافقته الصريحة على كل ما ورد فيها ويلغى هذا العقد أي اتفاق سابق ويحل محله.</p> <p>تم التوقيع على هذا العقد في مدينة الخبر من قبل كل من :-</p>

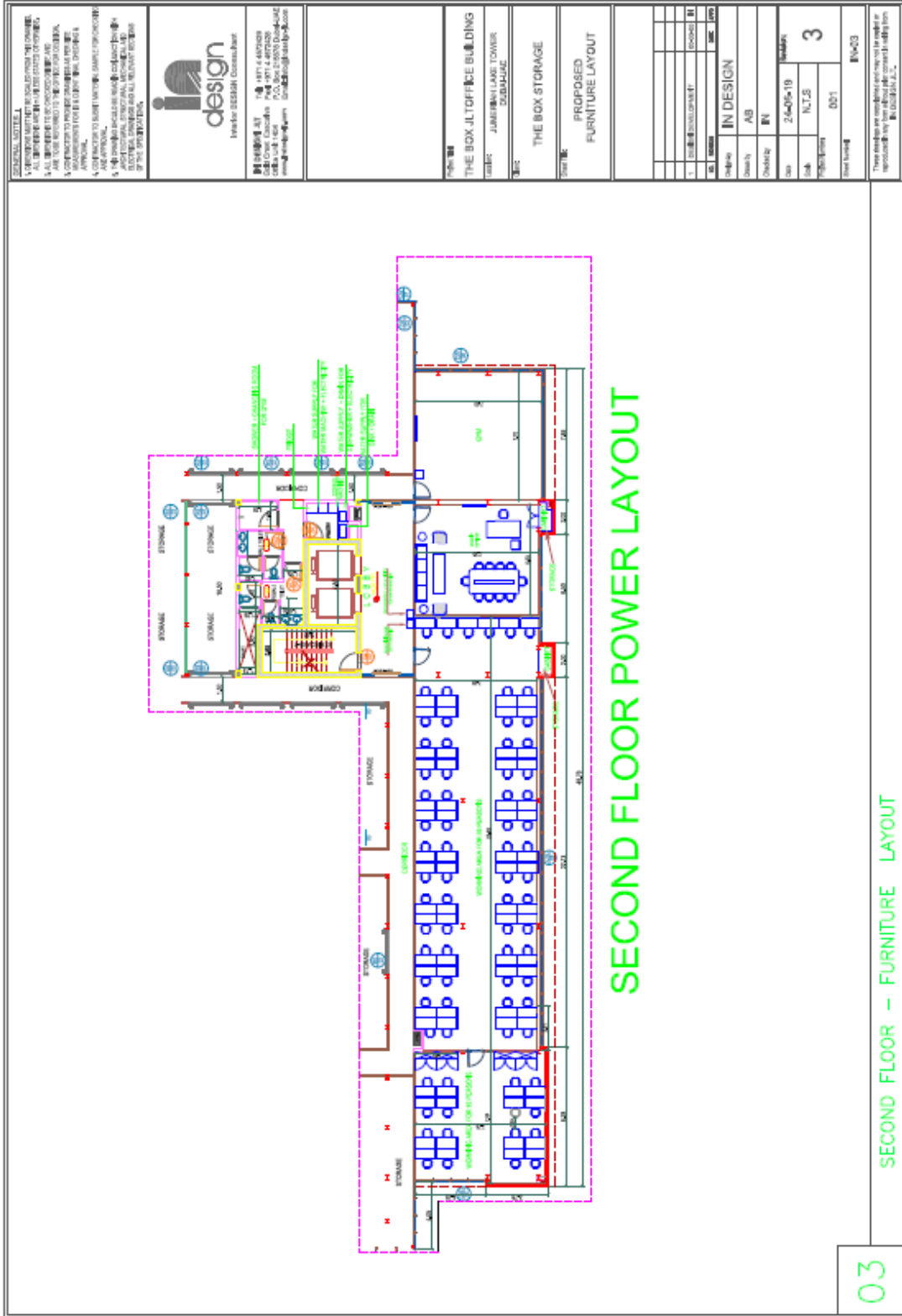
الطرف الثاني	الطرف الأول
الاسم: شركة ذا بوكس سيلف ستوراج	الاسم: شركة أم أرسى أو ج.د.س.م
م.د.م.س.	يمثلها: إبراهيم بن فهد العساف
بمثابها: وديع فادي حنّاد	الصفة: الرئيس التنفيذي
الصفة: المالك والمدير العام	التوقيع:
التوقيع:	الختم:
الختم:	

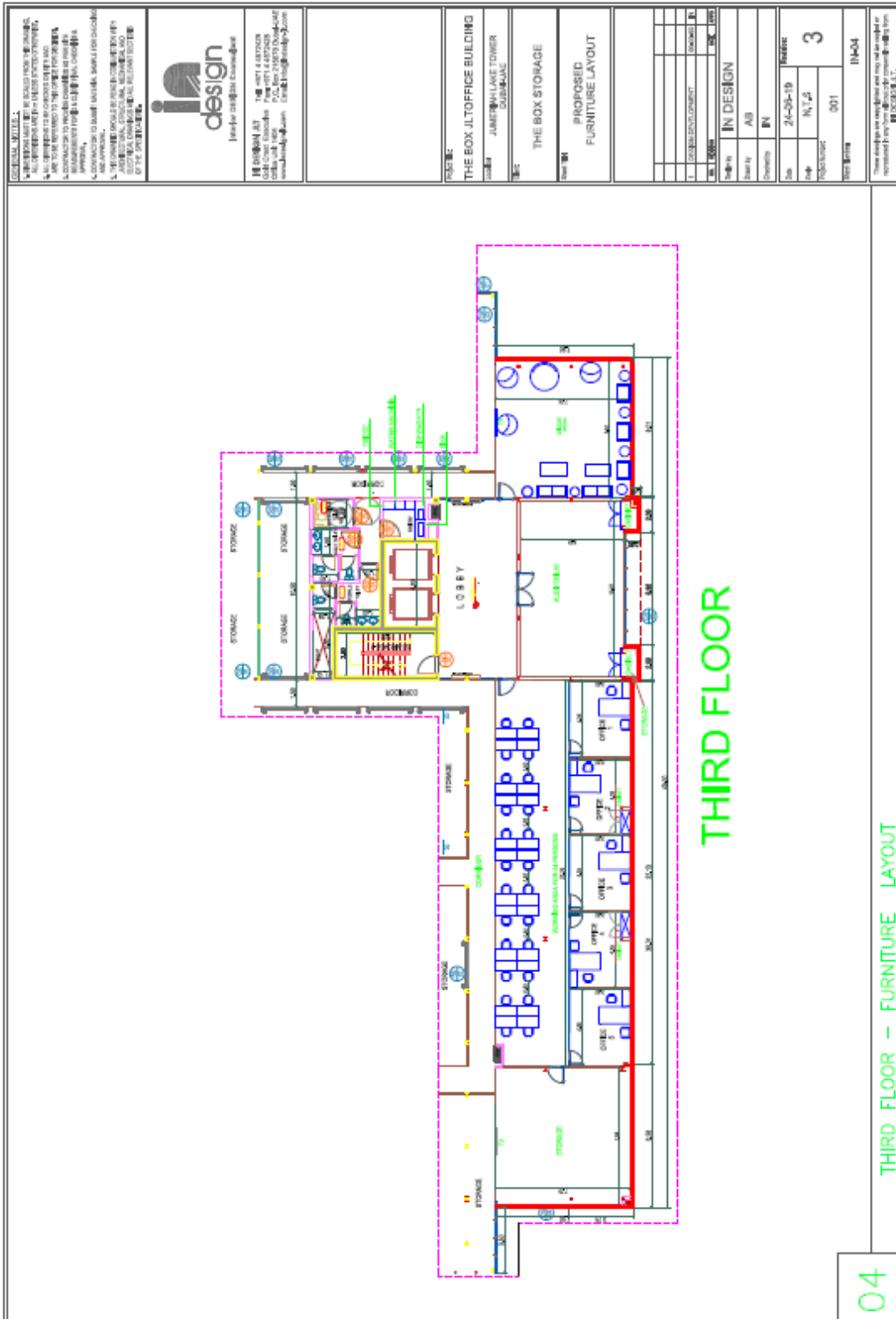
ذا بوكس سيلف ستوراج ج.د.م.س.
THE BOX SELF STORAGE DMCC
Dubai - United Arab Emirates

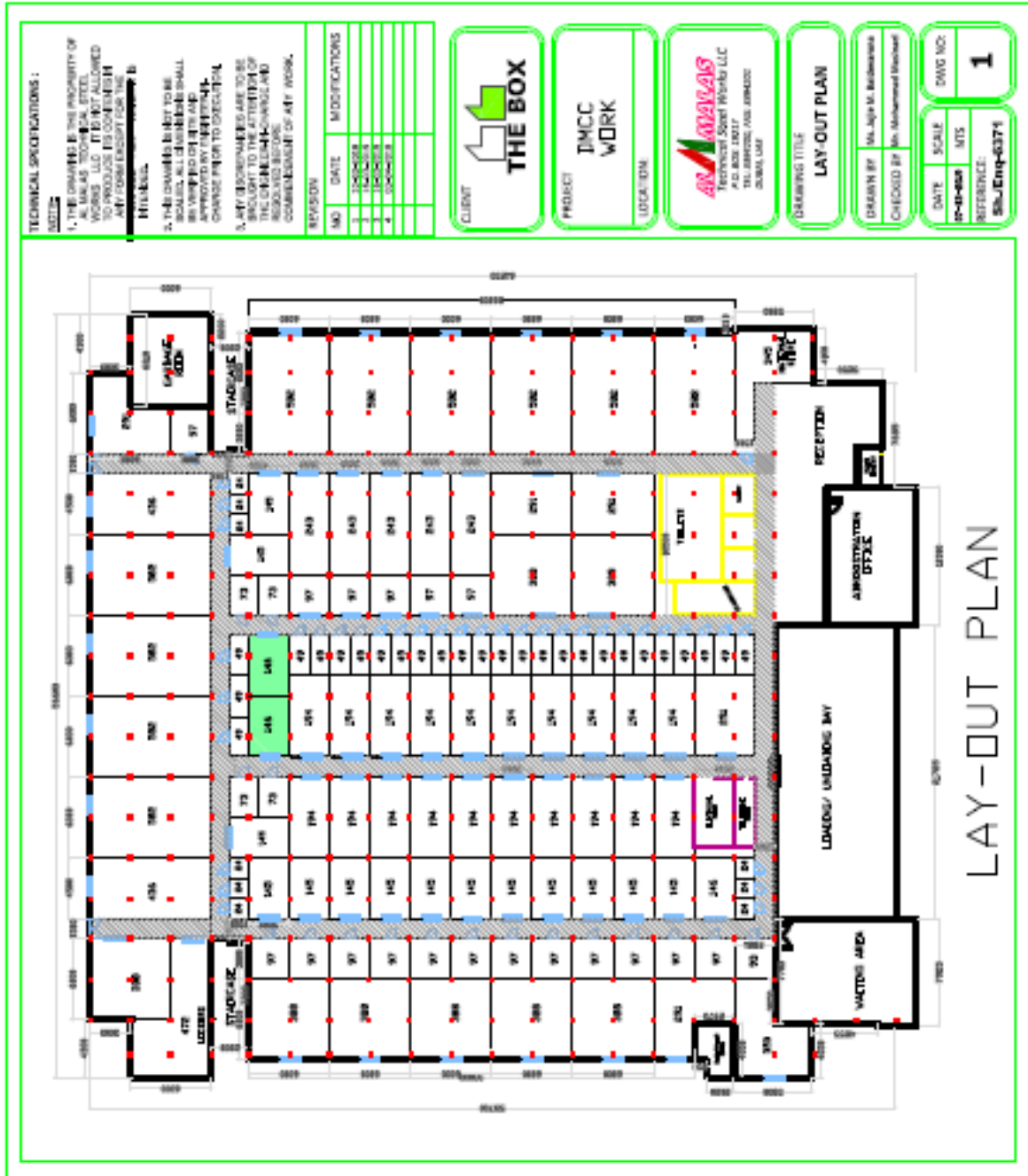














Professional Fee Quotation & Terms of Engagement
Musharaka Capital
PRE – 22/6549

Report Monitoring:

The Valuation report may be subject to monitoring under the conduct and disciplinary regulations of the Royal Institution of Chartered Surveyors and as part of routine monitoring under RICS Regulated Firm and Valuer Registration program. Dubai valuations are also subject to disclosure & monitoring by the Real Estate Regulation Authority (RERA) of the Dubai Land Department.

Acceptance of Terms of Engagement:

Should you wish to proceed with this valuation assignment please return your signed instruction, supporting information (as detailed above) and requisite payment. Please note that the valuation process will not commence until our receipt of a ll requirements.

Thanking you and assuring you of our best professional services at all times.

For and on behalf of **ValuStrat Management Consultancies**,

Wismer Mulega, BSc (Hon), MRICS, IRRV
RICS Registered Valuer
Director



Client Acknowledgement and Acceptance:

V VALUATION OF PLOT NO 267 (591-8404), JEBEL ALI FIRST, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES

We hereby confirm, agree and accept the above professional fee quotation and the terms of engagement of ValuStrat Management Consultancies contained herein.

For and on behalf of **Musharaka Capital**,

جمال محمد - إدارة الصادق للصناديق الاستثمارية

Name & Signature

Designation

2023/03/24
Date

