

القطعة رقم: 267 (8404-591)  
ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س)  
جبل علي الأول  
دبي، الامارات العربية المتحدة

مقدم إلى: مشاركة كابيتال (ش.م.ع.)

شركة فاليوسترات للتقييم العقاري ذ.م.م  
دبي، الامارات العربية المتحدة  
[dubai@valustrat.com](mailto:dubai@valustrat.com)  
[www.valustrat.com](http://www.valustrat.com)

8 اغسطس 2023	تاريخ تقرير التقييم:
القطعة رقم: 267 (8404-591)، جبل علي الأول	رقم العقار:
مشاركة كابيتال (ش.م.ع)	العميل والمستخدمين المستهدفين:
حق الملكية الخاصة للملك الحر – عقد ملكية متفوق ودائم وغير مرهون قانوناً وقابل للتحويل (الإمارات العربية المتحدة/دول مجلس التعاون الخليجي/غير رعايا دول مجلس التعاون الخليجي) في العقار موضوع التقرير.	المصلحة العقارية التي سيتم تقييمها:
نهج تقييم الدخل (رسملة) الذي يتضمن نموذج التدفق النقدي المخفض.	نهج/طريقة التقييم:
العقار موضوع التقرير عبارة عن منشأة تخزين ذاتي مصممة لهذا الغرض (قبو + طابق أرضي + ثلاثة طوابق + السطح). يقع العقار الموضوع للتقرير داخل مجمع مجوهرات وجيمبلكس التابع لمركز دبي للسلع المتعددة في مجتمع جبل علي الأول. 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).	تفاصيل العقار/الموقع:
ماركو (م.د.م.س)	مالك العقار:
فحص كامل	مدي الفحص:
تم إعداد التقييم لطرح الإدراج العام لأغراض السوق السعودية وتقديمه إلى هيئة السوق المالية.	الغرض من التقييم:
القيمة السوقية	أساس التقييم:
30 يونيو 2023	تاريخ التقييم:
التقييم مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار موضوع التقرير. ولم يطبق أي افتراض خاص في هذا التقييم.	افتراضات التقييم/الافتراضات الخاصة:
59,800,000 درهم بالكلمات (تسعة وخمسون مليوناً وثمانمائة ألف درهم اماراتي)	القيمة السوقية:

5	1. مقدمة
5	2. تعليمات التقييم / المصلحة العقارية التي سيتم تقييمها
5	3. العملاء والمستخدمون المستهدفون
5	4. الغرض من التقييم
5	5. القيود المفروضة على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
6	6. تقرير الامتثال للتقييم
6	7. أساس التقييم
6	8. المسح
6	9. المثلثين
6	10. حالة المثلثين / تاريخ التقييم
7	11. نطاق الفحص
7	12. مصادر المعلومات / الوثائق
7	13. مالك العقار
7	14. المصلحة العقارية
7	15. اشغال العقار
8	16. وصف العقار
8	16.1 العنوان / الموقع
9	16.2 أبعاد القطعة
9	16.3 وصف موجز للعقار
9	16.4 تشييد المباني والأعمال المدنية
10	16.5 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة
10	16.6 مساحة الأرضية / قياسات المباني
12	17. حالة العقار
12	18. الخدمات
12	19. الإشعار قانوني
13	20. شؤون البيئة
14	21- تقييم الافتراضات العامة
14	22- تقييم الافتراضات الخاصة
15	23. نهج والأسس المنطقية للتقييم
18	24- التقييم
18	القيمة السوقية للعقار
18	25. عدم التيقن من التقييم
18	26. إخلاء المسؤولية
19	27- الخلاصة
20	28. الملحق 1 - تعقيب السوق
22	29. الملحق 2 - أسس تعريف القيمة
24	30. الملحق 4 - صور العقار
25	31. الملحق 5 - تعليمات التقييم
26	32- وثائق العقار

8 اغسطس 2023

السيد محمد رشيد الحبيب

محلل مالي

مشاركة كابيتال (ش.م.ع)

صندوق بريد: 712

الخبز: 31952

المملكة العربية السعودية

### تقرير تقييم لمنشأة التخزين الذاتي - ذا بوكس

القطعة رقم: 267 (8404-591) - جبل علي الأول - دبي، الامارات العربية المتحدة

تحية طيبة وبعد،

عملاً بتعليماتكم الواردة تحت مذكرتنا رقم: PRE-23/6708 لتقييم العقار موضوع التقرير حسب التفاصيل أدناه، نقدم بموجب هذا تقريرنا عن النتائج على النحو التالي:

#### 1. مقدمة

وفقاً لتعليمات الواردة، فقد قمنا بتقييم العقار المطلوب بتاريخ: 30 يونيو 2023 («تاريخ التقييم») والوصف أدناه هو تقرير التقييم والنتائج التي توصلنا إليها.

#### 2. تعليمات التقييم / المصلحة العقارية التي سيتم تقييمها

تلقينا تعليمات من مشاركة كابيتال (ش.م.ع) لإجراء تقييم لمصلحة التملك الحر الخاص - عقد ملكية متفوق ودائم وغير مرهون قانوناً وقابل للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار المعني.

وفقاً للتعليمات الواردة، ولغرض التقييم المطلوب، تم إعداد هذا التقرير وفقاً لافتراضات التقييم وشروط التقرير والقيود كما هو مذكور أدناه.

#### 3. العملاء والمستخدمون المستهدفون

تم إعداد تقرير التقييم بشكل حصري لشركة مشاركة كابيتال (ش.م.ع) (العميل).

تم إجراء عملية التقييم هذه وفقاً للأحكام وشروط التعاقد المتفق عليها بين شركة فاليوسترات للتقييم العقاري ذ.م.م، والعميل، والتي تشكل أيضاً جزءاً من تقرير التقييم هذا.

#### 4. الغرض من التقييم

تم إعداد التقييم لطرح الإدراج العام لأغراض السوق السعودية وتقديمه إلى هيئة السوق المالية.

#### 5. القيود المفروضة على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقييم هو للاستخدام الحصري للعميل المحدد. هذا التقرير سري للعميل وللمستخدمين المستهدفين الآخرين كما هو مذكور أعلاه، ونحن لا نتحمل أو نقبل أي مسؤولية من أي نوع تجاه أي طرف / أطراف ثالثة قد تستخدم أو تعتمد على كل أو أي جزء من محتويات هذا التقرير. وتجدر الإشارة إلى أن أي تعديلات أو تغييرات لاحقة بأي شكل من الأشكال سيتم إخطارها فقط للعميل المصرح له بذلك.

#### 6. تقرير الامتثال للتقييم

تم إجراء التقييم وفقاً لتقييم المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين - المعايير العالمية 2022 ومعايير التقييم الدولية لمجلس معايير التقييم الدولية (إصدار 2022). وتجدر الإشارة كذلك

إلى أن هذا التقييم يتم وفقاً لمفاهيم ومبادئ وتعريف التقييم المقبولة عموماً على النحو الصادر في معايير التقييم الدولية على النحو المنصوص عليه في المعايير العامة ومعايير الأصول.

## 7. أساس التقييم

### القيمة السوقية

تم إجراء تقييم العقار المذكور، ولأغراض التقييم المذكورة أعلاه، وفقاً لأساس القيمة السوقية للتقييم ووفقاً لمعايير التقييم المذكورة آنفاً كما أصدرتها مجلس معايير التقييم الدولية وتبنتها المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين. تُعرّف القيمة السوقية على النحو التالي:  
"القيمة التقديرية التي ينبغي أن يتبدل به الموجودات أو الخصوم في تاريخ التقييم بين مشتر مستعد وبائع مستعد في معاملة تجارية حرة بعد تسويق مناسب وحيث كان كلا الطرفين قد تصرفا بمعرفة وحكمة وبدون إكراه". (انظر الملحق 2 للتعريف التفصيلي).

### 8. المسح

قام مهندسنا المساح السيد شون سوينبورن حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين، بفحص العقار المذكور للحصول على تفاصيل خاصة بالعقار مثل الموقع وحالته ووضع العقار وغير ذلك من المعلومات ذات الصلة.

### 9. المثلثين

المثلثون نيابة عن شركة فاليوسترات للتقييم العقاري ذ.م.م، والمسؤولون عن هذا التقرير هم السيد فيسمر مولينجا حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين وشون سوينبورن حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين. نؤكد أن المثلثين يستوفون متطلبات تقييم المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين- المعايير العالمية (PS 2)، ولديهم معرفة كافية وحديثة بسوق الإمارات العربية المتحدة والمهارات والفهم لإجراء التقييم بكفاءة.

ونؤكد أننا قمنا مسبقاً بتقييم العقار الموضوع التقرير لنفس العميل في تقرير بتاريخ 8 أغسطس 2022. ونؤكد كذلك أنه على حد علمنا ليس لدينا أي تضارب في المصالح في قيامنا بهذه المهمة.

ونؤكد أيضاً أن نسبة إجمالي الرسوم المستحقة على العميل خلال العام السابق بالنسبة إلى إجمالي دخل الرسوم لشركة فاليوسترات للتقييم العقاري ذ.م.م خلال تلك السنة كانت ضئيلة (أقل من 5٪).

### 10. حالة المثلثين / تاريخ التقييم

مثلث خارجي

تاريخ التقييم: 30 يونيو 2023

تاريخ الفحص: 16 يونيو 2023

نفترض أنه لا توجد تغييرات جوهرية في السمات المادية للعقار، أو طبيعة موقعه بين تاريخ التقييم وتاريخ التفتيش.

### 11. نطاق الفحص

وفقاً للتعليمات الواردة، أجرينا فحصاً خارجياً وداخلياً كاملاً للعقار موضوع التقرير مثل الموقع والحالة الظاهرة وحالة العقار والمعلومات الأخرى ذات الصلة.

لغرض التقييم، نفترض أن المعلومات المقدمة والمعتمد عليها دقيقة، وأي انحراف عن هذا سيعني أن تقييمنا المبلغ عنه سيتأثر مادياً، ونحن نحتفظ بالحق في إعادة تقييم/تعديل تقريرنا.

وموضوع مهمة التقييم هذه هو إعداد تقرير تقييم وليس إجراء دراسة استقصائية ميدانية أو مسح للخدمات، ومن ثم فإن المسح التأسيسي الأرضي والتحقيق التفصيلي في الخدمات لا يدخلان في نطاق هذه المهمة. لم نقوم بإجراء أي مسح للأرض، ولم نخبر أي خدمات أو تجهيزات تم فحصها أو أي أجزاء من العقار المغطاة أو المكشوفة أو يتعذر الوصول إليها.

### 12. مصادر المعلومات / الوثائق

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

التحقق	الوثائق
موثوق	عقد الملكية بتاريخ 2020/09/17 صادر عن إدارة الأراضي، حكومة دبي.
موثوق	اتفاقية عقد الإيجار المؤرخة 2020/07/07 بين ماركو (م.د.م.س) (مالك العقار/المالك) ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س) (المستأجر).
موثوق	خريطة موقع المشروع بتاريخ: 2017/03/29 الصادرة عن بلدية دبي ، حكومة دبي.
موثوق	تصميم المفهوم ورسومات مخطط الأرضية المعمارية وتفاصيل ملخص ملف تعريف التكوين للعقار الذي أعده مستشارون مختلفون.

لأغراض إعداد التقارير، نفترض أن المعلومات المقدمة إلينا من العميل محدثة وكاملة ودقيقة، وأي انحراف عن هذا سيعني أن تقييمنا المبلغ عنه سيتأثر مادياً، ونحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا وإعادة تقييمه.

تم إرفاق نسخ من المستندات أعلاه في الملحق أدناه.

### 13. مالك العقار

مالك العقار هو ماركو (م.د.م.س) (مالك العقار/المالك) بموجب عقد الملكية بتاريخ 2020/09/17.

### 14. المصلحة العقارية

حق الملكية الخاصة للملك الحر – عقد ملكية متفوق ودائم وغير مرهون قانوناً وقابل للتحويل (الإمارات العربية المتحدة/دول مجلس التعاون الخليجي/غير رعايا دول مجلس التعاون الخليجي).

### 15. اشغال العقار

العقار في تاريخ الفحص يشغله المستأجر – ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س) وفقاً لاتفاقية عقد الإيجار بتاريخ 2020/07/07 والذي يعتبر العقار منشأة تخزين ذاتية يتم فيها تأجير وحدات التخزين الفردية من الباطن.

### 16. وصف العقار

#### 16.1 العنوان / الموقع

القطعة رقم: 267 (8404-591)

المجتمع/البلد: جبل علي الأول (598)، دبي، الإمارات العربية المتحدة

يقع العقار داخل مجمع مجوهرات وجيمبلوكس التابع لمركز دبي للسلع المتعددة في مجتمع جبل علي الأول. 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). الوصول الرئيسي إلى العقار من شارع الخيل الأول.

تظهر خرائط الأقمار الصناعية الجوية أدناه الموقع العام للمنطقة، والعقار موضوع التقرير.

الخريطة 1: مجمع جبل علي الأول ومساحة الموقع في القطعة رقم 267 (8404-591)



الخريطة 2: موقع العقار في مجتمع جبل علي الأول



لقد حددنا مخططاً أحمر لحدود قطعة الأرض التقريبية لأغراض التوضيح فقط لمساعدة القارئ في فهم مدى الملكية ولا ينبغي الاعتماد على ذلك لأي أغراض أخرى.  
مصدر الخرائط: جوجل إيرث

### 16.2 أبعاد القطعة

مساحة قطعة الأرض كما هو موضح في عقد الملكية المقدم بتاريخ 2020/09/17 وخريطة موقع المشروع بتاريخ 2017/03/29 هي كما يلي: -

رقم القطعة	المساحة (م <sup>2</sup> )	المساحة (قدم <sup>2</sup> )	المصدر
267 (8404-591)	5,378.26	57,891.11	عقد الملكية بتاريخ: 2020/11/26

نلاحظ أن خريطة موقع المشروع المؤرخة 2017/03/29 تنص على أن مساحة الأرض للعقار الموضوع التقرير تبلغ 57,891 قدم مربع. لقد أخذنا مساحة الأرض وفقاً لعقد الملكية بتاريخ 2020/09/17 وهو أحدث مستند.

### 16.3 وصف موجز للعقار

العقار موضوع التقرير هو منشأة مبنى التخزين الذاتي (قبو + طابق أرضي + ثلاثة طوابق + السطح). يحتوي المبنى على وحدات تخزين ذاتية بأحجام / تكوينات مختلفة من الطابق الأرضي إلى ثلاثة طوابق علوية، ومساحات مكتبية مفتوحة لموقع العمل إلى الأقسام الأمامية للمبنى من الطابق الأول إلى الطابق الثالث، وغرف اجتماعات وغرف خدمة / مرافق أخرى من الطابق السفلي والأرضي والسطح.

### 16.4 تشييد المباني والأعمال المدنية

تم بناء هيكل المبنى باستخدام هيكل هيكلي مؤطر من خرسانة أسمنتية معززة) مع أساسات / قواعد وأعمدة وعوارض وألواح، بالإضافة إلى كتلة حرارية خرسانية / ألواح جدران خرسانية مسلحة مسبقة الصنع، ملصقة / مقدمة ومطلية، مع غلاف خارجي مسور بالكسوة مع جدران مركبة وألمنيوم وألواح نوافذ زجاجية. سقف خرساني مسطح وجملوني مع غطاء سقف مناسب مقاوم للماء من الأسفلت. أغطية حواجز على السطح. نوافذ خارجية مؤطر بالألمنيوم المطلي بالبودرة والمزجج.

التشطيبات الداخلية ذات معايير / مواصفات عالية الجودة مع المكاتب وغرف الاجتماعات المجهزة ببلاط أرضيات من السيراميك / البورسلين، وسقوف مخفية مع تركيبات إضاءة مدمجة ومنطقة بهو المدخل مرصوفة بأرضيات من السيراميك / الخزف وتشطيبات الجدران. الأسقف ذات أسقف معلقة من الجبس / اللوح الجصي مع مصابيح إنارة لأسفل، تركيبات إضاءة فلورية. مداخل بابية ذات إطار من الألمنيوم المطلي بالمسحوق. الوصول إلى الطوابق العليا عن طريق مصعدين مع سلالم في المبنى. جميع السلالم التي تحتوي على بلاط أرضيات وجدران مطلية بالمستحلب ودرابزين فولاذي.

جميع الأبواب الداخلية عبارة عن أبواب خشبية أساسية مغمورة بالأخشاب مثبتة على إطارات أبواب خشبية. نوافذ مع إطارات نوافذ مغطاة بالمسحوق/نوافذ منزلقة زجاجية عاكسة مفردة. تشطيبات الأرضية الداخلية تشمل بلاط السيراميك وتشطيبات الأرضيات الإسمنتية. أبواب لفة مصراع الفولاذ لوحدة التخزين الذاتي. المراحيض المتواجدة في كل طابق. يتم توفير الهواء المكيف من خلال نظام مركزي تكييف مع تنظيم ودرجة حرارة يتم التحكم فيها في جميع أنحاء العقار مع وحدات تكييف الهواء من النوع المنقسم المثبتة على السطح. كما تم تركيب معدات/ترتيبات مكافحة الحرائق وتركيبها في المبنى.

## 16.5 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة

تفاصيل الإقامة في المبنى كالتالي:

مدخل منطقة الاستقبال / اللوبي مع منطقة انتظار ومساحات تجارية ومناطق استقبال.	الطابق الأرضي
مساحات أرضية المكتب للأجزاء ووحدات التخزين الذاتي والمساحات. مراحيض مشتركة على جميع المستويات مع غرف خدمات المرافق الأخرى.	من الطابق الأول إلى الثالث

## 16.6 مساحة الأرضية / قياسات المباني

### إجمالي المساحة الخارجية / المساحة المبنية للعقار والمساحات الداخلية الإجمالية

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

### معايير قياس الملكية الدولية 1 - (خارجي) قياس مساحة الأرضية

المساحة الخارجية الإجمالية للمباني وفقاً لتعريف معايير قياس الملكية الدولية 1 (الخارجي) والقياسات المأخوذة من رسومات مخطط الأرضية المعمارية المقدمة هي كما يلي: -

المساحة الخارجية الإجمالية		الطابق
قدم مربع	متر مربع	
4,135.82	384.23	القبو
36,976.18	3,435.20	الطابق الأرضي
35,803.67	3,326.27	الطابق الأول
35,789.03	3,324.91	الطابق الثاني
35,944.36	3339.34	الطابق الثالث
539.59	50.13	السطح
149,188.65	13,860.08	المساحة الكلية

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

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية المقدمة.

مقياس الرسم 1: 100 كما هو موضح في الرسومات المقدمة.

معايير قياس الملكية الدولية 1 (الخارجي) يتم تعريفه على النحو التالي: "إجمالي مساحات كل طابق من مستوى المبنى المقاس إلى المحيط الخارجي للجدران الخارجية والمناطق المظللة والشرفات".

المصدر: معايير قياس الملكية الدولية: المباني الصناعية، 3.1.2 - حقوق الطبع والنشر 2018 تحالف معايير قياس الملكية الدولية. كل الحقوق محفوظة.

معايير قياس الملكية الدولية 1 يعادل "المساحة الخارجية الإجمالية" على النحو المحدد في مدونة المؤسسة الملكية للمساكن المعتمدين

لممارسات القياس (الطبعة 6 2007).

### معايير قياس الملكية الدولية 2 - (داخلي) قياس مساحة الأرضية لوحدات التخزين

المساحة الداخلية الإجمالية وتكوين وحدات التخزين في المبنى وفقاً لتعريف معايير قياس الملكية الدولية 2 - (داخلي) والقياسات التي قدمها المطور كما تم أخذها من رسومات مخطط الطابق المعماري هي كما يلي: -

العدد	الطابق الأرضي					الطابق الأول				
	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (على حدة)		الوحدات / الكمية	إجمالي مساحات الوحدات	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (على حدة)		إجمالي مساحات الوحدات	
		المتر المربع	قدم المربع				المتر المربع	قدم المربع		
1	9	2	24	20	216	59	2	24	1,416	
2	26	5	49	118	1,274	54	5	246	2,646	
3	4	7	73	27	292	79	9	712	7,663	



الطابق الأول					الطابق الأرضي					العدد
إجمالي مساحات الوحدات		مساحة الوحدة (على حدة)		الوحدات / الكمية	إجمالي مساحات الوحدات		مساحة الوحدة (على حدة)		الوحدات / الكمية	
قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع		قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع		
122	11	122	11	1	93	9	93	9	1	4
4,234	393	146	14	29	1,746	162	97	9	18	5
162	15	162	15	1	2,030	189	145	13	14	6
4,074	378	194	18	21	438	41	146	14	3	7
200	19	200	19	1	3,880	360	194	18	20	8
2,430	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
					5,820	541	582	54	10	17
<b>23,262</b>	<b>2,161</b>			<b>256</b>	<b>23,602</b>	<b>2,193</b>			<b>128</b>	<b>المجموع</b>

الطابق الثالث					الطابق الثاني					العدد
إجمالي مساحات الوحدات		مساحة الوحدة (على حدة)		الوحدات / الكمية	إجمالي مساحات الوحدات		مساحة الوحدة (على حدة)		الوحدات / الكمية	
قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع		قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع		
1,508	140	13	1	116	1,416	132	24	2	59	1
1,008	94	24	2	42	2,646	246	49	5	54	2
50	5	25	2	2	7,663	712	97	9	79	3
4,606	428	49	5	94	122	11	122	11	1	4
52	5	52	5	1	4,234	393	146	14	29	5
6,059	563	73	7	83	162	15	162	15	1	6
150	14	75	7	2	4,074	378	194	18	21	7
3,492	324	97	9	36	200	19	200	19	1	8
3,212	298	146	14	22	2,430	226	243	23	10	9
173	16	173	16	1	315	29	315	29	1	10
970	90	194	18	5						11
<b>21,280</b>	<b>1,977</b>			<b>404</b>	<b>23,262</b>	<b>2,161</b>			<b>256</b>	<b>المجموع</b>

ملحوظة \* معدل التحويل: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية المقدمة.

مقياس 1:100 كما هو موضح في الرسومات المقدمة.

معايير قياس الملكية الدولية 2 - (داخلي) يتم تعريفه على النحو التالي:

إجمالي مساحات كل طابق من المبنى يقاس بالوجه الداخلي المهيمن لجميع الجدران الخارجية والشرفات.

المصدر: معايير قياس الملكية الدولية: المباني الصناعية، 3.2.2 - حقوق الطبع والنشر 2018 التحالف الدولي لمعايير قياس الملكية. كل الحقوق محفوظة.

معايير قياس الملكية الدولية 1 يعادل "المساحة الخارجية الإجمالية" على النحو المحدد في مدونة المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين

لممارسات القياس (الطبعة 6 2007).

**مساحة أرضية للمساحات المكتبية من الطابق 1 إلى الطابق 3**

مساحة الطابق لأماكن المكاتب المتاحة على أساس مهني حصري وفقاً لمعايير قياس الملكية الدولية 3 - المكتب والقياسات التي قدمها العميل هي كما يلي:

إجمالي مساحة الطابق		النوع	مستوي الطابق
قدم المربع	المتر المربع		
786	73	مساحة تجارية أرضية / مكتبية للاستخدام الحصري	الأرضي
4,187	389	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	الأول
4,187	389	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	الثاني
4,187	389	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	الثالث
<b>13,347</b>	<b>1,240</b>	<b>إجمالي مساحة الطابق في الإشغال الحصري (معايير قياس الملكية الدولية 3 - المكتب)</b>	

ملاحظه

• معدل التحويل المعتمد بين المتري إلى ملكي هو: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع.

• المساحات الطابقية للوحدات المكتبية وفقاً لنظام معايير قياس الملكية الدولية 3 - المكتب، في قياس الملكية للمعهد الملكي للمساحين المعتمدين (إصدار 2018) ومعايير قياس الملكية الدولية: مباني المكاتب (إصدار 2014).

• القياسات المقدمة من العميل.

معايير قياس الملكية الدولية 3 - المكتب، يتم تعريفه على النحو التالي:

"المساحة الطابقية متاحة على أساس حصري للشاغل، ولكن باستثناء المرافق القياسية ومناطق التداول المشتركة، ويتم حسابها على أساس كل شاغل أو كل طابق على حدة لكل مبنى. المرافق القياسية هي تلك الأجزاء من المبنى التي توفر مرافق مشتركة لا تتغير عادة بمرور الوقت، بما في ذلك، على سبيل المثال، السلالم والسلالم المتحركة والمصاعد وجراج السيارات والمراحيض وخزائن عمال النظافة والمساحات المخصصة للنباتات ومناطق ملجأ الحريق وغرف الصيانة.

المصدر: معايير قياس الملكية الدولية: مباني المكاتب، 3.3.1 - حقوق الطبع والنشر 2018 التحالف الدولي لمعايير قياس الملكية. كل الحقوق محفوظة.

**17. حالة العقار**

في وقت الفحص، لاحظنا أن العقار كان في حالة جيدة مع عدم وجود علامات واضحة على وجود عيوب/تآكل كبير وتمت صيانته بشكل جيد. نحن نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت أن أيًا من افتراضاتنا غير صحيح.

**18. الخدمات**

لغرض التقييم، افترضنا أن العقار الموضوع للتقرير متصل بأنابيب المياه والصرف والكهرباء - كما تم توفيرها من قبل شركة كهرباء ومياه دبي. نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت أن أيًا من افتراضاتنا غير صحيحة.

**19. الإشعار قانوني**

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

**20. شؤون 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، تم توجيهنا بافتراض أنه لم يتم تنفيذ أي استخدام لواد ملوثة أو يحتمل أن يكون ملوثة على العقار. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدام السابق أو الحالي، سواء للعقار أو أي أرض مجاورة، لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للعقار موضوع التقرير من الاستخدام أو الموقع، وبالتالي افترضنا عدم وجود أي شيء.

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

## 21- تقييم الافتراضات العامة

يتم إجراء تخصيص التقييم على الافتراضات التالية:

1. يتم تقييم العقار الموضوع التقرير على افتراض امتلاكه عقد ملكية خاص للملك الحر - عقد ملكية متفوق ودائم وغير مرهون قانونا وقابل للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من كونه كيان تشغيلي ومجهز بالكامل مع مراعاة إمكاناته التجارية؛
2. أن المعلومات المقدمة إلينا من قبل العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بقضايا مثل حيازة الأراضي وتخطيط الاستخدام / الموافقة والمسائل الأخرى ذات الصلة الواردة في التقرير؛
3. أنه لم يتم استخدام أي مواد ملوثة أو يحتمل أن يكون ملوثة في الموقع؛
4. نحن لا نتحمل أي مسؤولية عن الأمور ذات الطابع القانوني، ولا نقدم أي رأي فيما يتعلق بعقد الملكية الخاص بالعقار، والتي نفترض أنه جيد وخالي من أي أعباء مرهقة غير معلنة أو مصروفات أو قيود أو أعباء أخرى من شأنها أن تؤثر سلبا على التقييم. يجب التحقق من المعلومات المتعلقة بالعقد من قبل مستشارك القانونيين؛
5. هذا تقرير تقييم وليس مسحاً هيكلياً / بناء، وبالتالي فإن المسح الإنشائي والبناء خارج نطاق مهمة. لم نقوم بإجراء أي مسح هيكلي، ولم نختبر أي خدمات أو تركيبات فحصية أو أي أجزاء من الهياكل مغطاة أو مكشوفة أو يتعذر الوصول إليها، وبالتالي، يفترض أن تكون هذه الأجزاء في حالة جيدة ويفترض أن تكون الخدمات في كامل جاهزيتها؛
6. لم نرتب لإجراء أي تحقيق لتحديد ما إذا كانت أي مواد ضارة أو خطيرة قد تم استخدامها في بناء العقار أم لا، أو تم إضافتها منذ ذلك الحين، وبالتالي لا يمكننا الإبلاغ عن خلو العقار من المخاطر في هذا الصدد. ولأغراض هذا التقييم، افترضنا أن هذه التحقيقات لن تكشف عن وجود أي من هذه المواد إلى حد كبير؛
7. أنه ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، فإن العقار يتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تلك الخاصة بلوائح الحريق واللوائح الداخلية والصحة والسلامة)؛
8. لم نقوم بفحص العقار بهدف التحقق من استخدام المواد الخطرة في عملية البناء مثل الأسبستوس والأسمنت عالي الألمنيوم وما إلى ذلك. نحن لسنا على علم بأي تلوث.
9. نفترض أنه لا يوجد تغيير جوهري في السمات المادية للعقار موضوع التقرير، أو طبيعة موقعه، بين تاريخ التقييم وتاريخ الفحص؛ و
- 10- يعكس استنتاج القيمة السوقية الذي تم التوصل إليه للعقار قيمة العقد الكاملة ولا يتم أخذ أي مسؤولية تجاه الضرائب على البيع أو التكاليف التي ينطوي عليها تنفيذ البيع.

## 22- تقييم الافتراضات الخاصة

لم يطبق أي افتراضات خاصة في هذا التقييم.

## 23. نهج والأسس المنطقية للتقييم

لقد تم التوصل إلى رأينا في القيمة السوقية للعقار موضوع التقرير باستخدام نهج تقييم رأس مال الدخل. نهج التقييم هذا هو طريقة التقييم المفضلة المستخدمة في تحليل مثل هذه العقارات وهو نهج تقييم قائم على السوق يأخذ في الاعتبار توقعات المشاركين في السوق. هذه هي طريقة التقييم التي سيتم اعتمادها أيضاً في السوق. يوفر نهج التقييم هذا تقديراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة. باستخدام نهج تقييم الدخل، استخدمنا نموذج تقييم "المدة والارتداد" الذي يتضمن نموذج التدفق النقدي المخصص المطبق على تدفقات الدخل المحددة / المتوقعة والتي ستكون مستحقة القبض في العقار. يأخذ هذا النهج في الاعتبار الدخل الذي سيولده العقار على مدار عمره الإنتاجي ويشير إلى القيمة النهائية من خلال عملية الرسملة. لقد طبقنا تقنيات التقييم التالية في استخدام نهج الدخل:

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

تعكس جميع الافتراضات الرئيسية المستخدمة في هذا التحليل ظروف السوق كما في تاريخ التقييم، وفي هذا الصدد، نأخذ في الاعتبار أدلة السوق بالإضافة إلى معرفتنا العامة بالقيمة السوقية لهذه العقارات في السوق المحلية.

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

مدخلات التقييم والافتراضات:

في تقييمنا، أخذنا في الاعتبار العوامل التالية وافتراضات التقييم:

1. زودنا العميل بنسخة من عقد الإيجار بتاريخ 2020/07/07 بين ماركو (م.د.م.س) (مالك العقار / المالك) وذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س) (المستأجر). حيث يتم تأجير العقار لمدة 25 عاماً من 1 أكتوبر 2020 إلى 30 سبتمبر 2045 مع خيار تمديد عقد الإيجار عند انتهاء الصلاحية لمدة 5 سنوات أخرى. يبلغ دخل الإيجار المستحق في العقار بموجب عقد الإيجار مبدئياً 4,000,000 درهم إماراتي سنوياً لأول 5 سنوات. بالنسبة للسنة الأولى، يتم دفع الإيجار سنوياً مقدماً وللسنوات اللاحقة يتم دفعه مقدماً مرتين في السنة.

علاوة على ذلك، يخضع الإيجار السنوي لمراجعات الإيجار التصاعدي بمعدل ثابت قدره 10% كل 5 سنوات

2. في تقييمنا، قمنا بخصم تدفقات الدخل أعلاه المستحقة القبض في العقار بموجب عقد الإيجار لفترة الإيجار البالغة 25 عاما خلال فترة الإيجار المتبقية بما في ذلك فترة التمديد البالغة 5 سنوات على افتراض تمديد عقد الإيجار، وبعد ذلك لفترة الارتداد قمنا برسملة إيرادات الإيجارات بناء على إيجار السوق لتحديد القيمة النهائية للعقار.

3. في تقييمنا، قمنا بتطبيق معدل خصم بنسبة 9.50% والذي نعتبره معدل خصم مناسب سيتم تطبيقه في السوق لمثل هذا العقار، مما يعكس نوع وطبيعة العقار، والضمان المتصور للدخل، والمخاطر الكامنة في امتلاك مثل هذا العقار. لقد استخدمنا نموذج المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال في تحديد معدل الخصم الذي يعتمد على نسبة مئوية مقسمة بنسبة 70% تكلفة رأس المال و30% نسبة تكلفة حقوق الملكية مع تكلفة رأس المال بنسبة 5.00% وتكلفة حقوق الملكية بنسبة 20% كعائد يعتبر مناسباً لحث المستثمرين على مراعاة نوع العقار وخصائصه وطبيعته وعناصر المخاطر الكامنة فيه.

4. عند إنشاء إيجار السوق، أخذنا في الاعتبار المعلومات السردية حول الإيجارات المرصودة لهذه العقارات.

5. من بحثنا، تتراوح إيجارات السوق السائدة للعقارات ذات الطبيعة المماثلة في نطاقات أسعار الإيجار التالية: -

نطاق إيجار السوق شهرياً (بالدرهم)	نوع العقار
86 إلى 301 درهماً إماراتياً لكل متر مربع (8 إلى 28 درهماً إماراتياً للقدم المربع)	وحدات التخزين الذاتي
323 إلى 646 درهماً إماراتياً للمتر المربع (30 إلى 60 درهماً إماراتياً للقدم المربع)	مكاتب

نحن نلاحظ أن الإيجارات تتأثر بعوامل مختلفة مثل الحجم والعمر / الحالة وتفصيل النوع / التشطيب للسكن والمباني / المرافق ووسائل الراحة المقدمة في المجمعات والموقع والخدمات المجتمعية والمرافق، إلخ.

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

وحدات التخزين الذاتي.

الطابق الأرضي			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
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 العليا (الأول إلى الثالث)			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
20	269	13	1
15	215	24	2
15	215	25	2
10	118	49	5
10	118	52	5
10	118	73	7
10	118	75	7

الطوابق العليا (الأول إلى الثالث)			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
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 مكتسبة تجارية.

مستوي الطابق	قيمة الإيجار السوقى السنوي (بالدرهم)
الطابق الأرضي	592.02 درهماً إماراتياً للمتر المربع (55 درهماً إماراتياً للقدم المربع)
الطوابق العليا	376.74 درهماً إماراتياً للمتر المربع (35 درهماً إماراتياً للقدم المربع)

6. في تقييمنا، قمنا بعمل بدل خصم لفترات الفراغ / الشغور بمعدل 15% من إيجارات السوق لفترة الارتداد.

7. يتراوح تحليلنا الإضافي للنفقات الصادرة الأخرى غير القابلة للاسترداد المتكبدة في هذه المباني بشكل عام بين 8% و 12% من دخل الإيجار في المباني. وقمنا في تقييمنا بتخصيص مخصصات للنفقات الصادرة غير القابلة للاسترداد بمعدل 10% من إيجار السوق.

8. عند تحديد القيمة النهائية للعقار، اعتمدنا معدل رسملة مناسب نعتبره كما هو معتاد على مثل هذا العقار. تتراوح معدلات رسملة العقارات للتخزين التجاري / العقارات اللوجستية بناء على أبحاث السوق التي تمت ملاحظتها بشكل عام من 8.50% إلى 10.00%. في تقييمنا، قمنا بتطبيق معدل رسملة بنسبة 9.25% على صافي دخل إيجار السوق المتوقع لتحديد القيمة النهائية التي نعتبرها انعكاساً عادلاً لنوع وطبيعة العقار، والمخاطر الكامنة في الاحتفاظ بهذه العقار.

## 24- التقييم

### القيمة السوقية للعقار موضوع التقرير

نرى أن القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر الخاص - ملكية متفوقة ودائمة وغير مرهونة قانوناً وقابلة للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار الموضوع للتقرير؛ مع مراعاة المحتويات الواردة هنا؛ ويتم تقييمها باستخدام نهج تقييم الدخل (الرسملة) مع مراعاة أدلة السوق السائدة والظروف والمشاعر كما في تاريخ التقييم (30 يونيو 2023)، هي: -

59,800,000 درهم إماراتي

بكلمات (تسعة وخمسون مليوناً وثمانمائة ألف درهم إماراتي)

## 25. عدم التيقن من التقييم

تماشياً مع تقييم المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين - المعايير العالمية 2022 تطبيق إرشادات ممارسة التقييم 10: نعتقد أن الفترة المعقولة للتفاوض على البيع في رأينا للقيمة السوقية هي 12 - 15 شهراً. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أنه إذا ساءت ظروف الائتمان بشكل كبير أو حدث أي تغيير آخر في سوق الاستثمار، فقد تتغير سيولة الاستثمار وقيمتها. نحن لا نعتبر أن هناك مشترياً محتملاً خاصاً في السوق للعقار الموضوع الذي سيدفع أكثر من تقييمنا للقيمة السوقية.

### عقارات تم تقييمها بدون وجود عدم يقين في التقييم

إن اندلاع جائحة كوفيد - 19، الذي أعلنت عنها منظمة الصحة العالمية على أنه "جائحة عالمية" في 12 مارس 2020، كانت ولا تزال تؤثر على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي - حيث شهدت بعض أسواق العقارات مستويات أقل من نشاط المعاملات والسيولة. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان وتطبيق "الإغلاق" بدرجات متفاوتة. في حين تم رفع القيود في الوقت الحالي في بعض الحالات، وقد يستمر نشر عمليات الإغلاق المحلية حسب الضرورة، ومن الممكن ظهور حالات تفشي أخرى كبيرة.

لا تزال الجائحة والتدابير المتخذة للتصدي لكوفيد-19 تؤثر على الاقتصادات وأسواق العقارات على مستوى العالم. ومع ذلك، واعتباراً من تاريخ التقييم، بدأت بعض أسواق العقارات في العمل مرة أخرى، مع عودة أحجام المعاملات وغيرها من الأدلة ذات الصلة إلى المستويات التي يوجد فيها قدر كاف من أدلة السوق التي يمكن الاستناد إليها في الآراء المتعلقة بالقيمة. ويعد سوق العقارات في دبي مثالا على ذلك، حيث تزايد أحجام المعاملات حالياً وأصبحت الأدلة المماثلة متاحة بسهولة. وفقاً لذلك، ولتجنب الشك، لا يتم الإبلاغ عن تقييمنا فيما يتعلق بالعقار الموضوع للتقرير الذي تم تقييمه على أنه يخضع لـ "عدم اليقين في التقييم المادي" على النحو المحدد في تقييم الغرض المنظم 3 وتطبيق إرشادات ممارسة التقييم 10 من المعهد الملكي للمساحين القانونيين - المعايير العالمية.

## 26. إخلاء المسؤولية

عند القيام بهذه المهمة وتنفيذها، تم ممارسة العناية القصوى والحيلة والعناية الواجبة بناءً على المعلومات المقدمة من العميل، ومع ذلك، قد تتقلب القيم أو تختلف بسبب السيناريوهات المتغيرة في سوق العقارات (الطلب والعرض)، والصيانة، والبلد، ونوعية المستأجرين، وعوامل الاقتصاد الجزئي والكلّي، وما إلى ذلك. إنه خارج نطاق خدماتنا لضمان الاتساق في القيمة بسبب تغيير السيناريوهات/العوامل المؤثرة على العقار.

## 27. الخلاصة

تم تجميع هذا التقرير بناءً على المعلومات الواردة بأفضل ما لدينا من إيمان ومعرفة وفهم. المعلومات التي تم الكشف عنها في هذا التقرير سرية للغاية ويتم إصدارها للنظر فيها من قبل العميل ومستشاريه. لا يجوز استنساخ أي جزء من هذا التقرير إلكترونيًا أو غير ذلك لمزيد من التوزيع دون موافقتنا المسبقة والكتابية. يصدر هذا التقرير دون أي تحيز أو مسؤولية شخصية.

لصالح ونيابة عن شركة فاليوسترات للتقييم العقاري ذ.م.م

المهندس المساح السيد شون سوينبورن حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين - معهد تصنيف وتقييم الإيرادات - مئمن  
مسجل لدى المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين

المدير - التقييمات التجارية

فيسمر مولينجا حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المعهد الملكي للمساحين المعتمدين - مئمن مسجل لدى المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين

مدير مشارك - التقييمات التجارية



## 28. الملحق 1 - تعقيب 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 اكتظاظًا بالسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث يصل عدد سكانها إلى أكثر من 3.55 مليون نسمة بحلول الربع الرابع من عام 2022. معدل النمو الحالي أقل من الاتجاه التاريخي طويل الأجل، حيث نما بنحو 3.6% في المتوسط خلال السنوات الخمس الماضية. تحتل ثاني أكبر مساحة بنية (4,114 كيلومتر مربع) بعد العاصمة أبو ظبي. تشترك مدينة دبي في الحدود مع الشارقة في الشمال الشرقي وأبو ظبي من الجنوب وسلطنة عمان في الجنوب الشرقي.

قفز معدل التضخم في دبي إلى مستوى قياسي بلغ 4.32% على أساس سنوي، اعتبارًا من مارس 2023. بلغ عدد سكان دبي 3,567,482 نسمة اعتبارًا من مارس 2023.

### صناعي

شهدت المستودعات اللوجستية تسارع مكاسب رأس المال هذا الربع. سجل مؤشر أسعار فاليوسترات زيادة ربع سنوية بنسبة 2.5%، مقارنة بـ 1.3% في الفترة السابقة. على أساس سنوي، توسع مؤشر تفصيل القيم بنسبة 11.3% ليصل إلى 116.9 نقطة، مقارنة بقاعدة الربع الأول من عام 2021 عند 100 نقطة. وكانت أفضل المواقع أداءً من حيث الزيادات السنوية في الأسعار هي القوز (16.6%)، ومدينة دبي الصناعية (12.5%)، وجنوب جافزا (9.7%)، وجافزا شمال (9.1%). بلغ متوسط السعر المرجح لمستودع الخدمات اللوجستية اعتبارًا من الربع الأول من عام 2023 2,443 درهما إماراتياً للمتر المربع (227 درهما إماراتياً للقدم المربع). سجلت مدينة دبي اللوجستية أعلى سعر بلغ 3,404 درهم إماراتياً للمتر المربع (316.2 درهم إماراتياً للقدم المربع). وشهدت مدينة دبي الصناعية أقل سعر بلغ 1,998 درهما إماراتياً للمتر المربع (185.6 درهما إماراتياً للقدم المربع). ارتفعت الإيجارات الفضلية المطلوبة بمعدل 10% في النهاية المنخفضة، مع زيادة تصل إلى 5.8% للمستودعات عالية المواصفات.

تم الانتهاء من المرحلة الثالثة من مركز دي بي شينكر اللوجستي بمساحة بناء 37000 متر مربع (398264 قدم مربع). المرفق عبارة عن مساحة مستودعات خضراء تستخدم طاقة متجددة بنسبة 100%. أعلنت شركة سيلفر لاين جيت عن منشأة تصنيع جديدة بقيمة 200 مليون درهم إماراتياً. يمتد على مساحة 127300 متر مربع (1.37 مليون قدم مربع)، ومن المقرر إنشاؤه في مدينة دبي الصناعية ومن المقرر افتتاحه في عام 2025. افتتحت شركة الخياط للاستثمارات الأرضية في مركز جديد للوفاء بضم 32 منطقة تحميل في منطقة مبنية تبلغ 48000 متر مربع (516667 قدمًا مربعة). سيحتوي المركز الجديد على تقنيات متقدمة تجعل المنشأة مؤتمتة بالكامل وخالية من الورق. تهدف استراتيجية دبي الصناعية 2030 إلى جعل دبي مركزًا عالميًا لقطاعي الصناعة والتصنيع، وجذب الاستثمارات الأجنبية، وتعزيز القدرة التنافسية العالمية في قطاعات مثل الطيران والأدوية والمعدات الطبية. وتتوقع الاستراتيجية نموًا في القطاع الصناعي بقيمة 5 مليارات دولار بحلول عام 2030. أطلقت الإمارات العربية المتحدة إحصاءًا صناعيًا لإنشاء قاعدة بيانات مركزية لقياس أداء القطاع وجذب الاستثمار. تقدر القيمة الصافية للمشروع للمنشآت الصناعية قيد الإنشاء بحوالي 992 مليون درهم.

### مساحات العمل المكتبية

بدأ إنشاء المرحلة 3 من مركز الابتكار في مركز دبي المالي العالمي، وسيضيف المشروع 17,094 متراً مربعاً (184,000 قدم مربع) من المكاتب ومساحات العمل المشتركة، ومساحة أرضية إجمالية أخرى تبلغ 9,940 متراً مربعاً (107,000 قدم مربع) مخصصة للاستخدام بالتجزئة. أعلن مركز دبي المالي العالمي عن زيادة بنسبة 20% على أساس سنوي في عدد الشركات المسجلة النشطة في عام 2022 ليرتفع إلى 2,431 شركة، مع إيرادات تتجاوز مليار درهم لأول مرة.

ارتفعت أحجام معاملات مبيعات المكاتب خلال الربع الأول من عام 2023 بنسبة 12.1% مقارنة بالربع السابق، حيث نمت بنسبة 20.6% على أساس سنوي. وبلغ متوسط سعر المعاملات 10,473 درهما إماراتياً للمتر المربع (973 درهما إماراتياً للقدم المربع)، بزيادة قدرها 12.5% ربع سنوي و17.2% سنويًا. ومن حيث حجم المبيعات، احتفظت منطقة الخليج التجاري بمكانتها كالأكثر شعبية لمبيعات المكاتب بحصة تبلغ حوالي 54%، تليها أبراج بحيرات جميرا بنسبة 34% من إجمالي المعاملات خلال هذا الربع. وفقاً للقيمة الإجمالية، كان أكثر من 52% في الخليج التجاري بينما كان 26% من أبراج بحيرات جميرا. بلغ متوسط حجم المكاتب المباعة في الخليج التجاري 122 متراً مربعاً (1,309 قدمًا مربعاً) و134 متراً مربعاً (1,444 قدمًا مربعاً) في أبراج بحيرات جميرا. تم بيع 84,799 متر مربع (912,764 قدم مربع) من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير خلال الربع، بقيمة استثمارية تقدر بأكثر من 1.06 مليار درهم.

ارتفعت أسعار المكاتب في دبي بنسبة 19.4% سنويًا وزادت بنسبة 6.1% فصلياً. وصل مؤشر المكاتب القائم على التقييم إلى 88.9 نقطة، مقارنة مع 100 في الربع الأول من عام 2015. وقد تعافت الأسعار الآن بنسبة 49.7% منذ انتشار الوباء. شهدت المكاتب مكاسب رأسمالية سنوية في جميع المجالات، ووصلت في وسط مدينة دبي إلى (30.3%) وأبراج بحيرة الجميرا إلى (21.5%) ومركز دبي المالي العالمي (19.1%) والخليج التجاري (15.7%). بلغ متوسط السعر المرجح لمكتب في دبي 11.582 درهماً إماراتياً للمتر المربع (1141 قدمًا مربعاً). نمت المكاسب الرأسمالية من الدرجة الأولى، ولا سيما الوحدات المجهزة، بنسبة 27% على أساس سنوي، في حين شهدت أسعار الدرجة الأولى والأساسية نمواً بنسبة 21.2% على أساس سنوي.

نما متوسط الإيجارات في المكتب الذي يطلب 10% مقارنة بالربع السابق وارتفع بنسبة 22.2% على أساس سنوي. استعاد طلب إيجارات المكاتب لهذا الربع عافيته بنسبة 41.8% مقارنة بفترة الوباء، حيث تعافت الإيجارات المطروحة الآن بنسبة 41.8%. بلغ متوسط الإيجار على مستوى المدينة لحجم المكتب النموذجي 1,184 درهماً إماراتياً لكل متر مربع (110 درهم إماراتياً لكل قدم مربع). لوحظ أن أعلى سعر لمكتب للإيجار كان في مرسى دبي بسعر 2,368 درهماً للمتر المربع (220 درهماً لكل قدم مربع) ومركز دبي المالي العالمي بسعر 2163 درهماً لكل متر مربع (201 درهم لكل قدم مربع) للوحدات ذات الحجم المعتاد بين 93-186 متراً مربعاً (1000-2000 قدم مربع). في الخليج التجاري، بلغ متوسط الإيجارات المطلوب 1539 درهماً إماراتياً لكل متر مربع (143 درهماً إماراتياً لكل قدم مربع) للمكاتب النموذجية التي تقل مساحتها عن 93 متراً مربعاً (1,000 قدم مربع). قدرت نسبة إشغال المكاتب في دبي بنسبة 81%.

## 29. الملحق 2 - أسس تعريف القيمة

وفقاً لتعريفات الكتاب الأحمر للمؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين هي كما يلي:  
القيمة السوقية

هو المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم تبادل الأصل أو الالتزام بشأنه في تاريخ التقييم بين المشتري الراغب والبائع الراغب في صفقة تجارية على أسس تجارية بعد التسويق المناسب حيث يتصرف كل طرف عن علم وبحصافة ودون إكراه.

يجب تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقاً للإطار التوضيحي التالي:

"المبلغ المقدر..." يشير إلى السعر المبرع 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. يستثنى هذا التقدير على وجه التحديد السعر التقديري المتضخم أو المنكمش بشروط أو ظروف خاصة مثل التمويل غير المعتاد، وترتيبات البيع وإعادة التأجير، والاعتبارات الخاصة أو الامتيازات الممنوحة من قبل أي شخص مرتبط بالبائع، أو أي عنصر ذي قيمة متاح فقط لمالك أو مشتري معين.

يستثنى هذا التقدير على وجه التحديد السعر التقديري المتضخم أو المنكمش بشروط أو ظروف خاصة مثل التمويل غير المعتاد، وترتيبات البيع وإعادة التأجير، والاعتبارات الخاصة أو الامتيازات الممنوحة من قبل أي شخص مرتبط بالبائع، أو أي عنصر ذي قيمة خاصة.

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

"... في تاريخ التقييم..." يتطلب أن تكون القيمة السوقية المقدره محددة بوقت اعتباراً من تاريخ معين. لأن الأسواق وظروف السوق قد تتغير، قد تكون القيمة المقدره 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 الشخص الذي 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 المقترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. والمالك الحالي من بين الذين يشكلون "السوق".

"... والبائع الراغب..." ليس بائعاً متلهفاً جداً ولا بائعاً مضطراً مستعداً للبيع بأي سعر، ولا هو مستعداً للضغوط مقابل سعر لا يعتبر معقولاً في السوق الحالية.

"شروط الإيجار المناسبة" هي شروط يتم الاتفاق عليها عادة في السوق لنوع العقار في تاريخ التقييم بين المشاركين في السوق. لا ينبغي تقديم تقييم الإيجار السوقي إلا بالاتفاق مع بيان شروط الإيجار الرئيسية التي تم افتراضها. إيجار العقد هو الإيجار المستحق الدفع بموجب شروط الإيجار الفعلي. ويمكن تنبئته طوال مدة عقد الإيجار أو المتغير. وسيحدد الإيجار تواتر وأساس حساب التغيرات في الإيجار ويجب تحديدهما وفهماهما من أجل تحديد مجموع الفوائد المستحقة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

قيمة الاستثمار (أو القيمة): قيمة الأصل لمالك معين أو مالك محتمل للاستثمار الفردي أو الأهداف التشغيلية. قيمة الاستثمار هي كيان محدد أساس القيمة. وعلى الرغم من أن قيمة الموجودات بالنسبة للمالك قد تكون هي نفس المبلغ الذي يمكن تحقيقه من بيعها لطرف آخر، فإن أساس القيمة هذا يعكس الفوائد التي يتلقاها الكيان من حيازة الموجودات، وبالتالي لا ينطوي على تبادل مفترض. تعكس قيمة الاستثمار الظروف والأهداف المالية للكيان الذي يجري إجراء التقييم له. غالباً ما يستخدم لقياس أداء الاستثمار.

هذا هو أساس كيان محدد للقيمة. على الرغم من أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون مماثلة للمبلغ الذي يمكن تحقيقه من بيعه لطرف آخر، إلا أن أساس القيمة هذا يعكس المنافع التي حصلت عليها المنشأة من حيازة الأصل، وبالتالي لا ينطوي بالضرورة على تبادل افتراضي. استثمار

البائع الراغب متحمس لبيع الأصل بشروط السوق بأفضل سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة بعد التسويق المناسب، مهما كان هذا السعر. والظروف 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. الشركات الأم والفرعية أو المالك والمستأجر، مما قد يجعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو مبالغ فيه. يُفترض أن تكون معاملة القيمة السوقية بين أطراف غير مرتبطة يعمل كل منهم بشكل مستقل.

"بعد التسويق المناسب..." يعني أن الأصل سيتعرض للسوق بالطريقة الأنسب للتأثير في التصرف فيه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول وفقاً لتعريف القيمة السوقية. تعتبر طريقة البيع هي الأنسب للحصول على أفضل سعر في السوق يمكن للبائع الوصول إليه. مدة التعرض ليست فترة ثابتة ولكنها تختلف حسب نوع الأصل وظروف السوق. المعيار الوحيد هو أنه يجب أن يكون هناك وقت كافٍ للسماح بجذب انتباه عدد كافٍ من المشاركين في السوق إلى الأصل. تحدث فترة التعرض قبل تاريخ التقييم.

"... حيث تصرف كل طرف عن علم وبحصافة.." 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 الإشارة 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 للقيام بالمعاملة، ولكن لم يتم إجباره أو إكراهه بلا داع على إتمامها.

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

إيجار السوق: المبلغ المقدر الذي يجب أن تُوجر به حصة في الممتلكات العقارية في تاريخ التقييم بين المؤجر الراغب والمستأجر الراغب بشروط الإيجار المناسبة في معاملة تجارية على أسس تجارية، بعد التسويق المناسب وحيث تصرف كل طرف عن علم وبحصافة ودون إكراه.

المبلغ المقدر لا يشمل الإيجار المضخم أو المنكمش بشروط أو اعتبارات أو تنازلات خاصة.

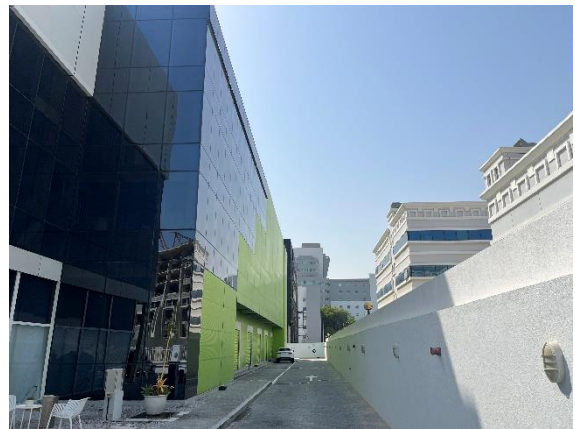
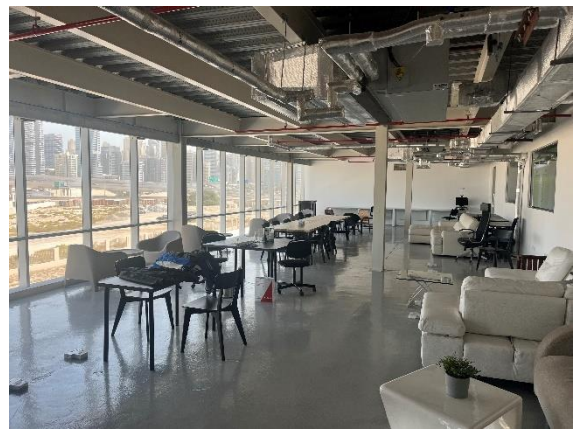
تعكس القيمة الظروف والأهداف المالية للكيان الذي يتم إجراء التقييم من أجله. غالباً ما يستخدم لقياس أداء الاستثمار. توفر الاختلافات بين القيمة الاستثمارية للأصل وقيمتها السوقية الدافع للمشتريين أو البائعين لدخول السوق.

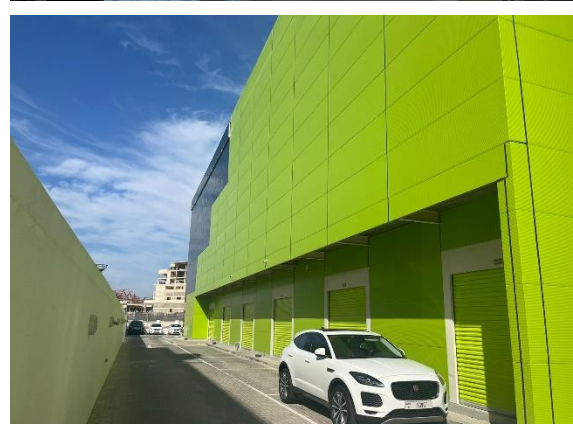
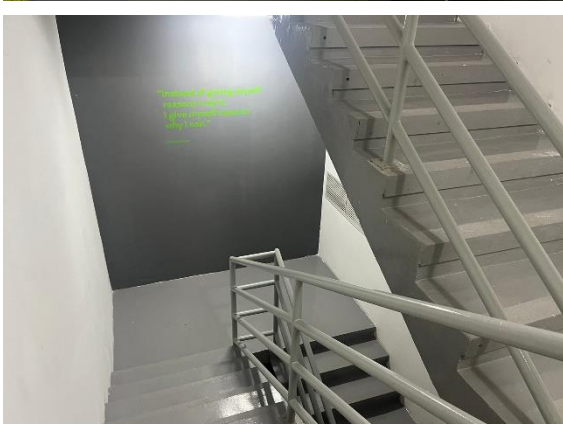
القيمة العادلة (التعريف المعتمد من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13) هو: السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. وبالتالي يشار إليه أحياناً على أنه "علامة على السوق". توضح الإشارات في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 إلى المشاركين في السوق والبيع أنه بالنسبة لمعظم الأغراض العملية، يتوافق مفهوم القيمة العادلة مع مفهوم القيمة السوقية، وبالتالي لن يكون هناك فرق بينهما من حيث رقم التقييم المبلغ عنه.

الهدف من قياس القيمة العادلة هو تقدير السعر الذي ستتم به المعاملة المنتظمة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. وبالتالي يشار إليه أحياناً على أنه "علامة على السوق". توضح الإشارات في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 إلى المشاركين في السوق والبيع أنه بالنسبة لمعظم الأغراض العملية، يتوافق مفهوم القيمة العادلة مع مفهوم القيمة السوقية، وبالتالي لن يكون هناك فرق بينهما من حيث رقم التقييم المبلغ عنه.



30 - الملحق ٤ - صور الملكية







شهادة ملكية عقار  
Title Deed



Issue Date	17/09/2020	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Land ارض	نوع العقار:
Community:	Jabal Ali First جبل علي الأولى	المنطقة:
Plot No:	267	رقم الأرض:
Municipality No:	591 - 8404	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	5378.26	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	57,891.11	المساحة الكلية باقدم المترع :

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالهتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5468096) MRCC DMCC	5378.26	(5468096) إم آرسى أوه م.د.م.س

Purchased from DUBAI MULTI COMMODITIES CENTER  
by the Land Registration No. : 58744/2020 Date  
17/09/2020 for the amount 14000000 Dirham Fourteen  
Million Dirhams Only Dirhams

أنت بالشراء من مركز دبي للسلع المتعددة بموجب الحد رقم  
٥٨٧٤٤/٢٠٢٠ بتاريخ ١٧/٠٩/٢٠٢٠ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٠٠٠٠٠ درهم  
أربع عشر مليون درهماً فقط لا غير  
بخصص هذا العطل ومكاتبه لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المنكورة  
أعلاه وللقواعد والنظومات المنطقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من  
وقت لآخر

This property and its ownership is subject to the terms of  
the jointly owned property declaration of the above  
mentioned community and to the regulations issued in  
accordance with it as may be amended from time to time

المساحة الإجمالية المباعة طبقاً للحد المطور ( ) قدم مربع

Approved Signature



توقيع معتمد

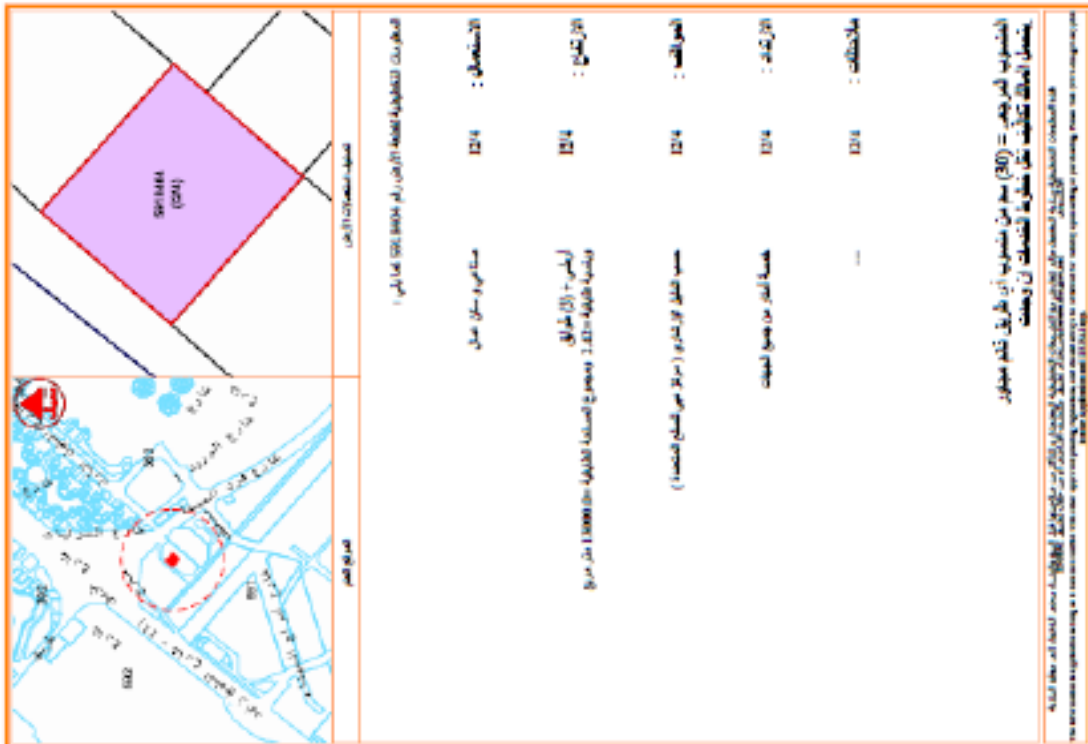
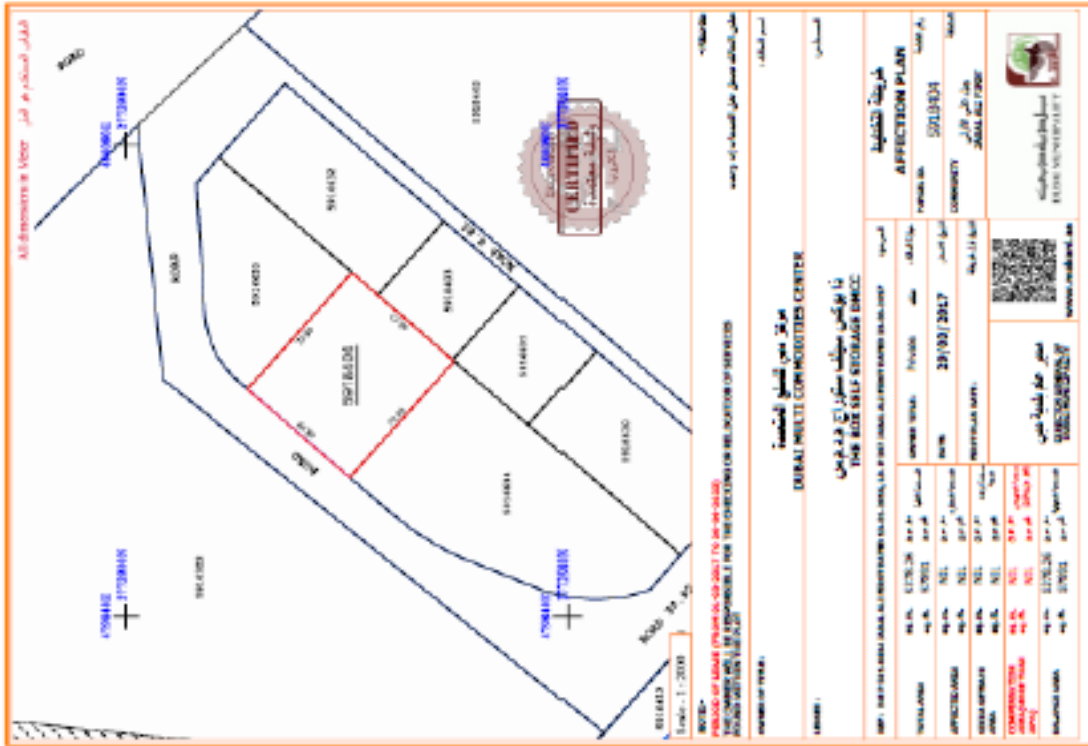
58745/2020

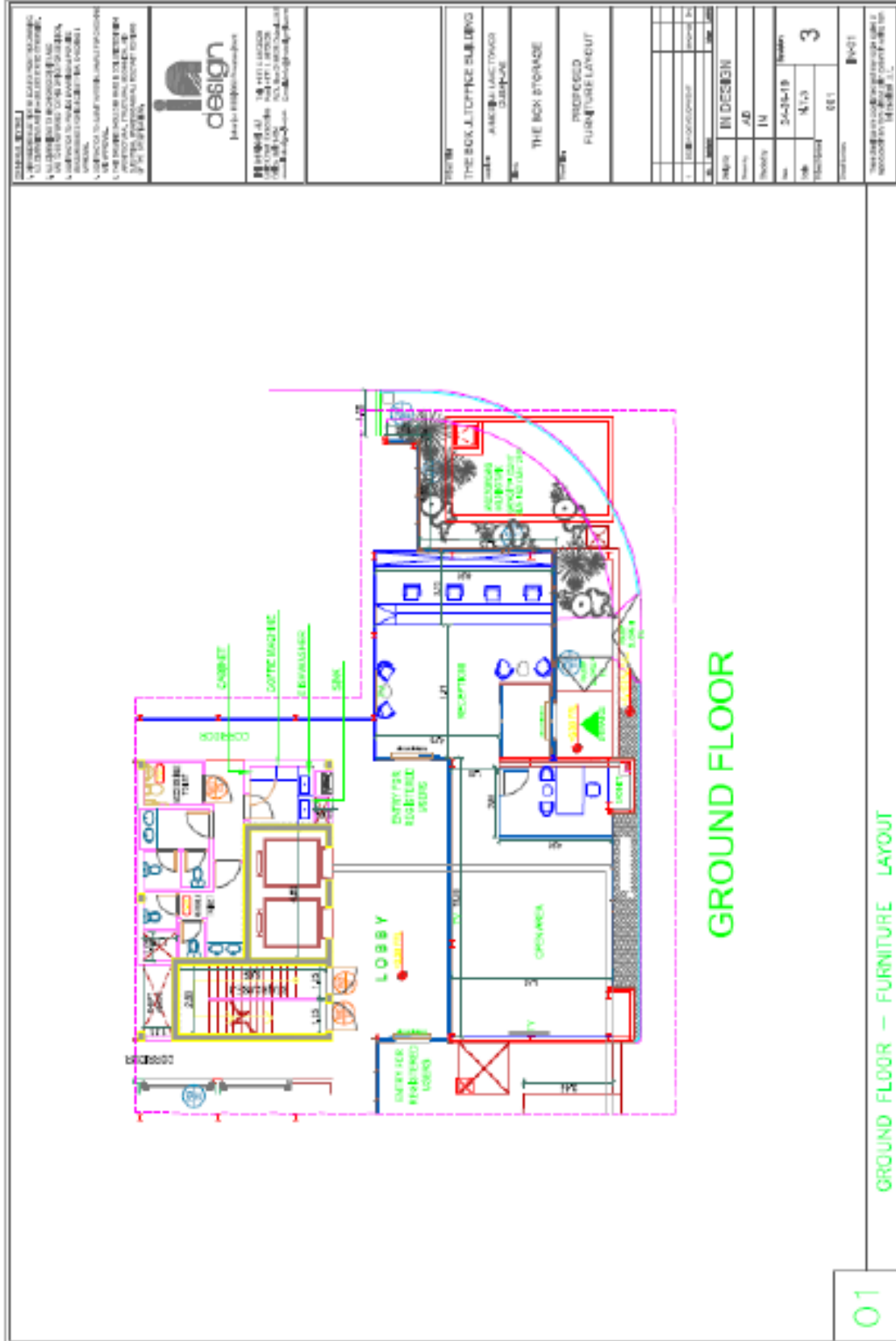
DUBAI LAND DEPARTMENT (430) دائرة الأراضي والأموال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

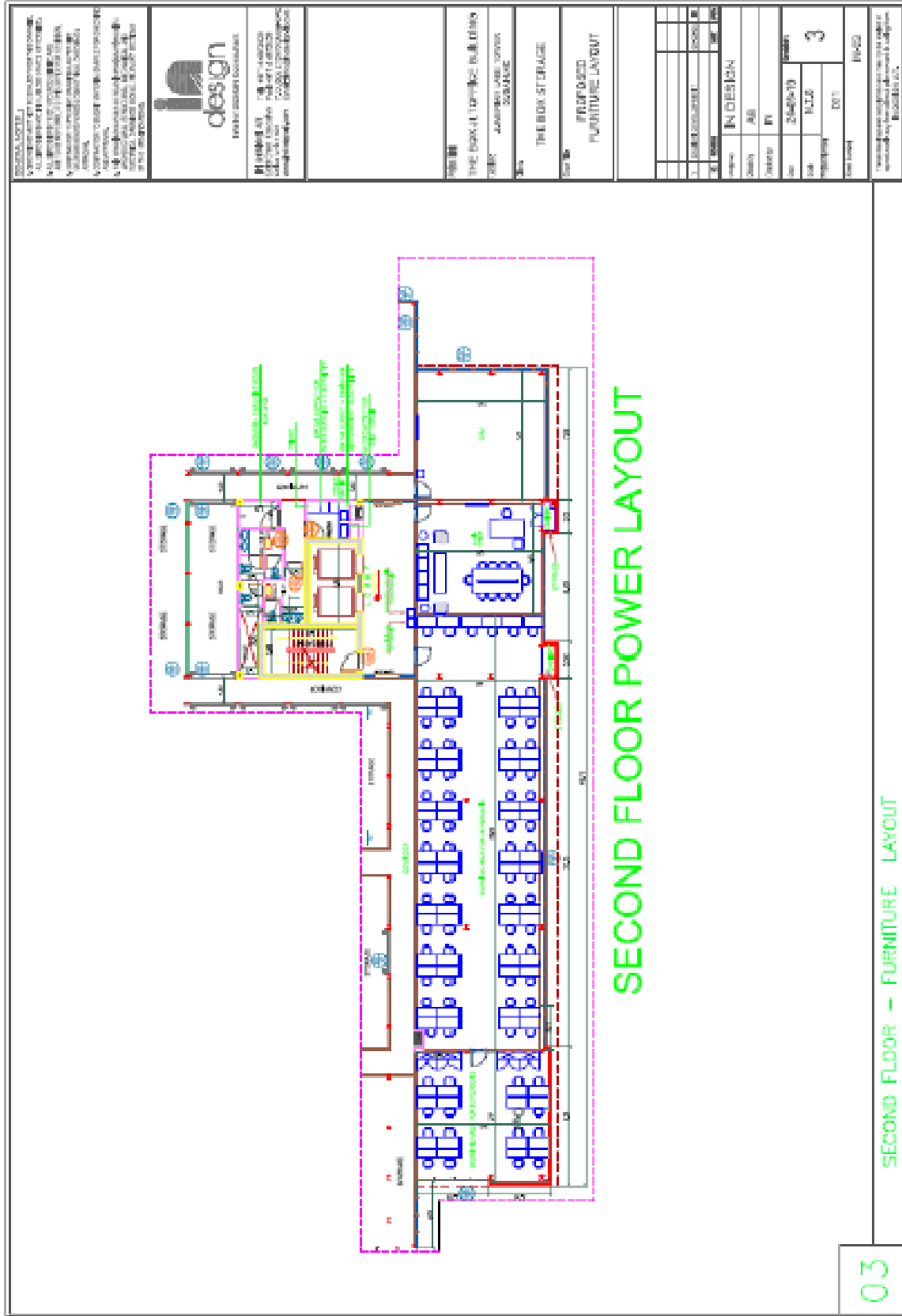
1 / 1

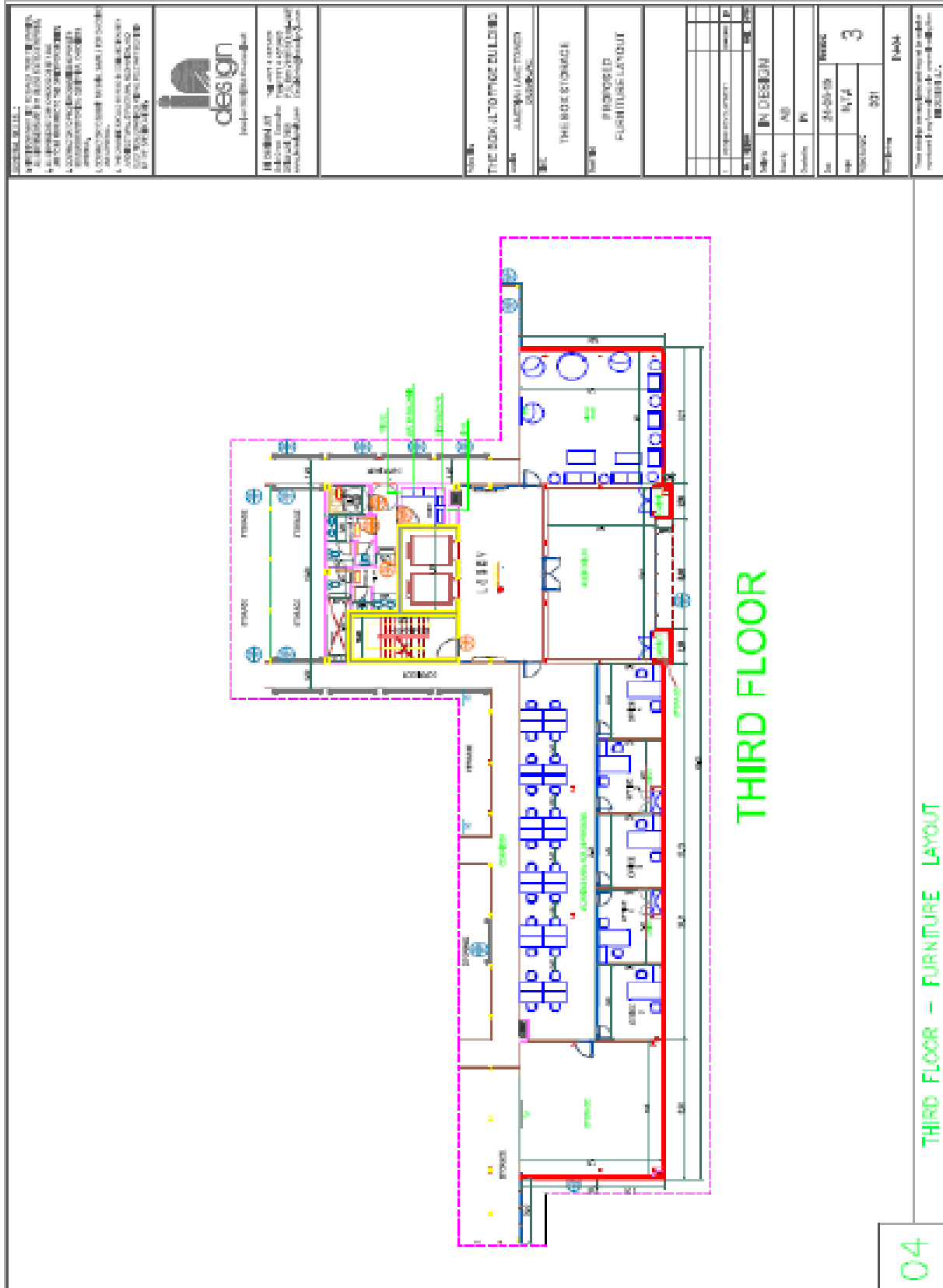
- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- في حال وجود أي تغيير في الملكية تخبر لادعية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين



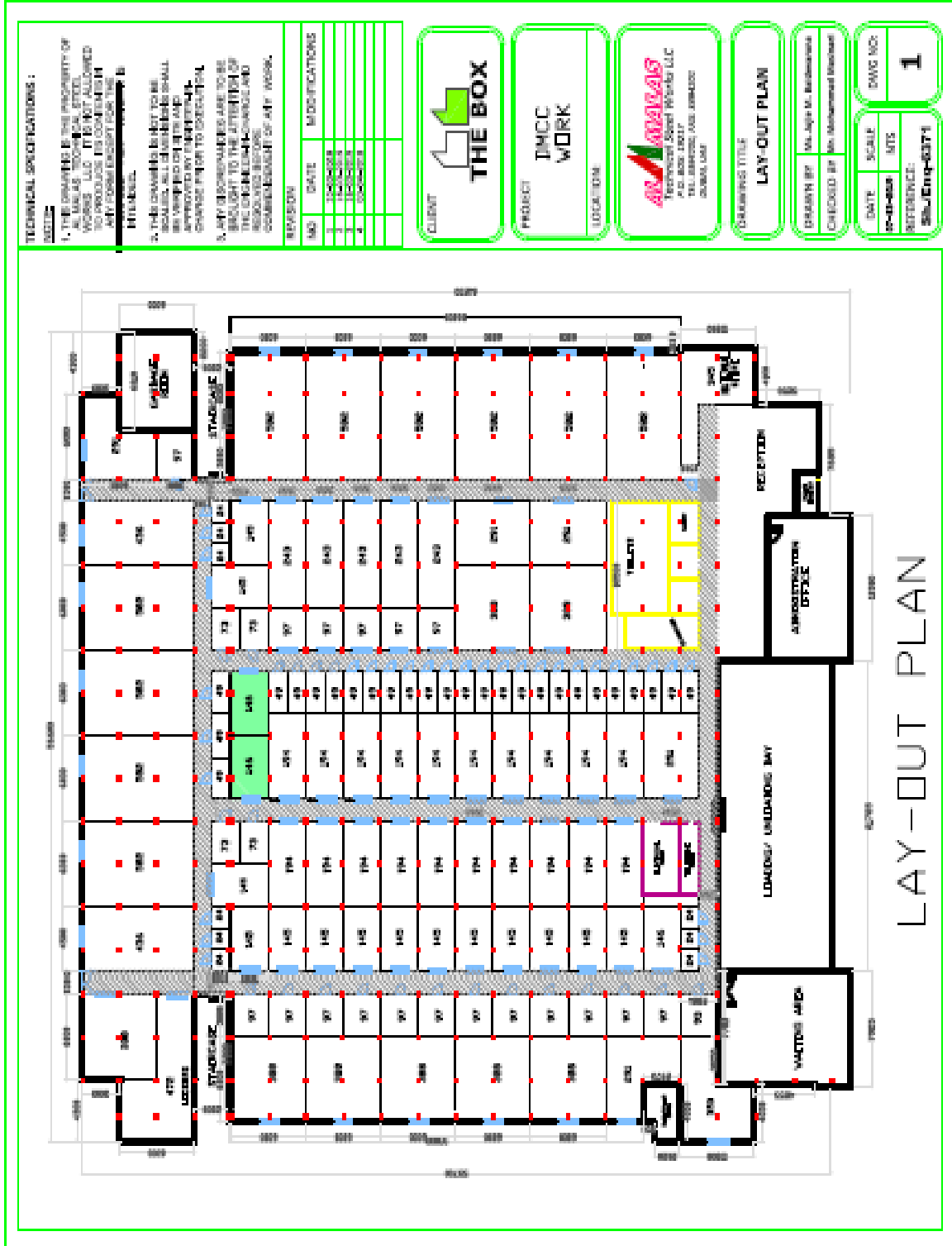














Professional Fee Quotation & Terms of Engagement  
Musharaka Capital (CJSC)  
PRE – 23/6708

policy, you are requested to have the relevant checklist filled out together with the provision of the following documents:

- Trade License if company; Passport copy if individual
- VAT Certificate/TRN

**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 all requirements.

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

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

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



**Client Acknowledgement and Acceptance:**

**VALUATION OF SELF-STORAGE FACILITY PROPERTY (THE BOX), 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 Real Estate Valuation Services LLC contained herein.

For and on behalf of **Musharaka Capital (CJSC)**,

Mohammed Al-Hubail  
Name & Signature

Financial Analyst  
Designation

31/05/2023  
Date

