تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

فاليوستريت **المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين**

تقرير التقييم

ذا بوكس لخدمات التخزين الذاتي (م.د.م.س)

جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

مقدم إلى: شركة مشاركة المالية (ش.م.ع)

شركة فاليوستريت للتقييم العقاري ذ.م.م

دبي، الامارات العربية المتحدة

dubai@valustrat.com

www.valustrat.com

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

الملخص التنفيذي

تاريخ تقرير التقييم:	25 فبراير 2025
رقم العقار:	القطعة رقم: (8404–591)267, جبل علي الأول، دبي، الإمارات العربية المتحدة
العميل والمستخدمين المستهدفين:	شركة مشاركة المالية (ش.م.ع)
المصلحة العقارية التي سيتم تقييمها:	حق الملكية الخاصة للتملك 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.
نهج/طريقة التقييم:	نهج تقييم الدخل (رسملة) الذي يتضمن نموذج التدفق النقدي المخفض.
تفاصيل العقار /الموقع:	العقار موضوع التقرير عبارة عن منشأة تخزين ذاتي مصممة لهذا الغرض (قبو + طابق أرضي + ثلاثة طوابق + السطح). يقع العقار الموضوع التقرير داخل مجمع مجوهرات وجيمبلكس التابع لمركز دبي للسلع المتعددة في مجمع 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).
مالك العقار:	ماركو (م.د.م.س)
مدي الفحص:	فحص كامل
الغرض من التقييم:	تم إعداد التقييم لطرح الإدراج العام لأغراض السوق السعودية وتقديمه إلى هيئة السوق المالية.

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

أساس التقييم:	القيمة السوقية
تاريخ التقييم:	31 ديسمبر 2024
افتراضات التقييم/الافتراضات الخاصة:	التقييم مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار موضوع التقرير. ولم يطبق أي افتراض خاص في هذا التقييم.
القيمة السوقية:	64,200,000 درهم بالكلمات (أربعة وستون مليون ومائتا ألف درهم إماراتي)

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

جدول المحتويات

1. مقدمة	4
2. تعليمات التقييم / المصلحة العقارية المراد تقييمها	4
3. العملاء والمستخدمون المستهدفون	4
4. الغرض من التقييم	4
5. القيود المفروضة على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	4
6. تقرير الامتثال للتقييم	5
7. أساس التقييم	5
8. المسح	5
9. المثمنين	5
10. حالة المثمنين / تاريخ التقييم	5
11. مدي الفحص	6
12. مصادر المعلومات / الوثائق	6
13. مالك العقار	6
14. المصلحة العقارية	6
15. اشغال العقار	6
16. وصف العقار	7
16.1 العنوان / الموقع	7
16.2 أبعاد القطعة	8
16.3 وصف موجز للعقار	8
16.4 تشييد المباني والأعمال المدنية	9
16.5 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة	9
16.6 مساحة الأرضية / قياسات المباني	9
17. حالة العقار	11
18. الخدمات	11
19. الإشعار قانوني	11

20. شؤون البيئة	12
20-1 الفيضانات	12
21- تقييم الافتراضات العامة	12
22- تقييم الافتراضات الخاصة	13
23. نهج والأسس المنطقية للتقييم	13
24- التقييم	15
القيمة السوقية للعقار	15
25. عدم التيقن من التقييم	16
26. إخلاء المسؤولية	16
27- الخلاصة	16
28. الملحق 1 - تعقيب السوق	17
دبي	17
29. الملحق 2 - أسس تعريف القيمة	19
30. الملحق 4 - صور العقار	21
31. الملحق 5 - وثائق العقار	23

25 فبراير 2025

السيد محمد العزاز

محلل مالي

مشاركة كابيتال (ش.م.ع)

صندوق بريد: 712

الخبر: 31952

المملكة العربية السعودية

تقرير تقييم لمنشأة التخزين الذاتي - ذا بوكس

القطعة رقم: **(8404-591)267**– جبل علي الأول – دبي، الامارات العربية المتحدة (المشار إليه باسم "العقار موضوع التقييم")

تحية طيبة وبعد،

عملاً بتعليماتكم الواردة تحت مرجعنا رقم: PRE – 24/7204 لتقييم العقار موضوع التقرير حسب التفاصيل أدناه، نقدم بموجبه تقريرنا عن النتائج على النحو التالي:

1. مقدمة

وفقًا لتعليمات الواردة، فقد قمنا بتقييم العقار المطلوب بتاريخ: 31 ديسمبر 2024 («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 قانونا 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.

وفقا للتعليمات الواردة، ولغرض التقييم المطلوب، تم إعداد هذا التقرير وفقا 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 وفقًا لأحكام وشروط التعاقد المتفق عليها بين شركة فاليوستريت للتقييم العقاري ذ.م.م، والعميل، والتي تشكل أيضًا جزءًا 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 آخري 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 وفقا لتقييم المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين – المعايير العالمية 2025 ومعايير التقييم الدولية لمجلس معايير التقييم الدولية (إصدار 2025). وتجدر الإشارة كذلك إلى أن هذا التقييم يتم وفقا لمفاهيم ومبادئ وتعاريف التقييم المقبولة عموما 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، وفقًا لأساس القيمة السوقية للتقييم ووفقًا لمعايير التقييم المذكورة آنفًا كما أصدرتها مجلس معايير التقييم الدولية وتبنتها المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين. تُعرَّف 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 أنجوس كوري، بفحص العقار المذكور للحصول على تفاصيل خاصة بالعقار مثل الموقع وحالته ووضع العقار وغير ذلك من المعلومات ذات الصلة.

9. المثمنين

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

ونؤكد أننا قمنا مسبقا بتقييم العقار الموضوع التقرير لنفس العميل في تقرير بتاريخ 6 أغسطس 2024. ونؤكد كذلك أنه على حد علمنا ليس لدينا أي تضارب في المصالح في قيامنا بهذه المهمة.

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

10. حالة المثمنين / تاريخ التقييم

مثمن خارجي

تاريخ التقييم: 31 ديسمبر 2024

تاريخ الفحص: 3 يناير 2025

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

11. مدي الفحص

وفقًا للتعليمات الواردة، أجرينا فحصًا خارجيًا وداخليًا 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 ماديًا، 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 نقم بإجراء أي مسح للأرض، ولم نختبر 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:

الوثائق	التحقق
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 الذى أعده مستشارون مختلفون.	موثوق

لأغراض إعداد التقارير، نفترض أن المعلومات المقدمة إلينا من العميل محدثة وكاملة ودقيقة، وأي انحراف عن هذا سيعني أن تقييمنا المبلغ عنه سيتأثر ماديًا، 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 للتملك 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) وفقا 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

رقم البلدية: 591–8404

المجمع/الإمارة: جبل علي الأول (598)، دبي

البلد: الإمارات العربية المتحدة

يقع العقار 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). 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(591–8404)

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

قطعة رقم 267 (591–8404)، جبل علي الأول، دبي، الإمارات العربية المتحدة

الخريطة 2: موقع العقار في مجتمع جبل علي الأول

قطعة رقم 267 (591–8404)، جبل علي الأول، دبي، الإمارات العربية المتحدة

لقد حددنا مخططًا 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 2)	المساحة (قدم 2)	المصدر
(8404-591)267	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 وفقا 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 (مصعد ركاب واحد بسعة 1000 كجم/13 شخصًا ومصعد خدمة واحد بسعة 1600 كجم/21 شخصًا)، بالإضافة إلى ذلك، تم توفير درجين يمكن الوصول إليهما من الطابق الأرضي إلى السطح. 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 لوحدات 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.

تم تجهيز المنشأة بثلاث مناطق استقبال تقع على الجانب الأمامي للمنشأة. يحتوي المبنى على نقاط دخول متعددة، يمكن الوصول إليها من أرصفة التحميل والمدخل الرئيسي وأربع نقاط دخول إضافية، وكلها مؤمنة جيدًا بالوصول البيومتري. المبنى مؤمن جيدًا بأنظمة المراقبة بالفيديو داخليًا وخارجيًا.

16.5 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة

تفاصيل الإقامة في المبنى كالتالي:

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

نؤكد أن التصميم الداخلي للطابق الثالث لا يتطابق مع الرسومات المقدمة، حيث تشغل وحدات التخزين الذاتي الطابق بالكامل. أكدنا التغييرات التي يتعين على شاغل العقار إجراؤها، وعند انتهاء مدة الإيجار، يعود العقار إلى التصميم وفقًا للرسومات المعتمدة.

16.6 مساحة الأرضية / قياسات المباني

مساحة الطابق الخارجي أو المساحة الخارجية الإجمالية/ مساحة البناء للمبنى – المعيار الدولي لقياس الملكية 1

المساحة الخارجية الإجمالية أو مساحة البناء للمبنى والتي تعادل مساحة الأرضية الخارجية وفقًا مواصفات ا المعيار الدولي لقياس الملكية 1 ووفقًا للرسومات المعمارية للمخطط الأرضي المقدمة وهي كما يلي:

الطابق	المساحة الخارجية الإجمالية	
	متر مربع	قدم مربع
القبو	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 المعتمد بين النظام المتري والنظام الإمبراطوري هو: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع

• المساحة الإجمالية الخارجية أو المساحة المبنية وفقًا لتعريف معايير القياس العقاري الدولية1 (الخارجي) في قياس العقارات وفق معايير المعهد الملكي للمسّاحين القانونيين (إصدار 2018) وتعريف معايير القياس العقاري الدولية 1 في معايير القياس العقاري الدولية: جميع المباني (2023).

• إجراء القياس بناءً على المعلومات التي قدمها العميل كما أخذها من الرسومات.

يُعرف المعيار الدولي لقياس الملكية 1 (معايير القياس العقاري الدولية 1) على أنه:

"مساحة الأرضية المقاسة إلى الحد الخارجي للجدران الخارجية وإلى أي حدود افتراضية أو مساحات أرضيات خارجية أو مناطق محمية."

المصدر: معايير قياس الممتلكات الدولية: جميع المباني (2023)، هـ-1 – حقوق الطبع والنشر محفوظة لتحالف معايير قياس الممتلكات الدولية 2023. جميع الحقوق محفوظة.

قياس مساحة الأرضية على أساس الشاغل الحصري – المعيار الدولي لقياس الملكية 3.2 (معايير القياس العقاري الدولية 3.2)

فيما يلي مساحات الأرضية للمحلات التجارية والمكاتب ووحدات التخزين على أساس المستأجر الحصري في المبنى وفقًا لتعريف المعيار الدولي لقياس الملكية 3.2:

مساحات الأرضيات على أساس الشاغل الحصري لوحدات التخزين

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

العدد	الطابق الأرضي				الطابق الأول			
	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات		الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات	
		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع
1	9	2	24	20	216	59	2	24	132	1,416
2	26	5	49	118	1,274	54	5	49	246	2,646
3	4	7	73	27	292	79	9	97	712	7,663
4	1	9	93	9	93	1	11	122	11	122
5	18	9	97	162	1,746	29	14	146	393	4,234
6	14	13	145	189	2,030	1	15	162	15	162
7	3	14	146	41	438	21	18	194	378	4,074
8	20	18	194	360	3,880	1	19	200	19	200
9	5	23	243	113	1,215	10	23	243	226	2,430
10	3	27	291	81	873	1	29	315	29	315
11	2	27	291	54	582					
12	1	32	345	32	345					
13	1	33	350	33	350					
14	8	36	388	288	3,104					
15	2	41	436	81	872					
16	1	44	472	44	472					
17	10	54	582	541	5,820					
المجموع	**128**			**2,193**	**23,602**	**256**			**2,161**	**23,262**

العدد	*الطابق الثاني*				*الطابق الثالث*			
	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		*إجمالي مساحات الوحدات*		الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي حدة)		إجمالي مساحات الوحدات	
		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع		المتر المربع	قدم المربع	المتر المربع	قدم المربع

1	59	2	24	132	1,416	116	1	13	140	1,508
2	54	5	49	246	2,646	42	2	24	94	1,008
3	79	9	97	712	7,663	2	2	25	5	50
4	1	11	122	11	122	94	5	49	428	4,606
5	29	14	146	393	4,234	1	5	52	5	52
6	1	15	162	15	162	83	7	73	563	6,059
7	21	18	194	378	4,074	2	7	75	14	150
8	1	19	200	19	200	36	9	97	324	3,492
9	10	23	243	226	2,430	22	14	146	298	3,212
10	1	29	315	29	315	1	16	173	16	173
11						5	18	194	90	970
المجموع	**256**			**2,161**	**23,262**	**404**			**1,977**	**21,280**

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 للمساحين المعتمدين

لممارسات القياس (الطبعة 6 2007). **ملغي**

مساحة أرضية للمساحات المكتبية من الطابق 1 إلى الطابق 3

مساحة الطابق لأماكن المكاتب المتاحة على أساس مهني حصري وفقًا **معايير قياس الملكية الدولية 3 – المكتب** والقياسات التي قدمها العميل هي كما يلي: **ملغي**

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

ملاحظات

• إجراء القياس بناءً على المعلومات التي قدمها العميل كما أخذها من الرسومات.

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

وفقًا لتعريف معيار الدولي لقياس الملكية IPMS 3.2 في إصدار 2023 من وثيقة "نظام قياس الملكية الدولية: لجميع المباني"، فإن مساحة الأرضية هي:

"مساحة الأرضية المتاحة بشكل حصري للمستأجر والتي يتم قياسها داخليًا بالنسبة إلى أي حدود افتراضية، والواجهة الداخلية المسيطرة، والجدران الفاصلة، بما في ذلك المساحات الخارجية للأرضية والمناطق المحمية والمناطق الثانوية."

المرجع: معيار الدولي لقياس الملكية IPMS 3.2.1 – حقوق النشر محفوظة 2023، تحالف معايير قياس الملكية الدولية

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 موضوع التقرير متصل بأنابيب المياه والصرف والكهرباء – كما تم توفيرها من قبل شركة كهرباء ومياه دبي. نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت أن أيا من افتراضاتنا غير صحيح.

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 نقم 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 لاحقًا 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.

20.1 الفيضانات

نحن ندرك أنه لا توجد معلومات متاحة عن مخاطر الفيضانات المتعلقة بالعقار موضوع البحث. لقد اعتبرنا أن العقار موضوع البحث والمجتمع الأوسع الذي يقع فيه منخفض المخاطر في تقييمنا. إذا ثبت خلاف ذلك، فقد يكون لهذا تأثير مادي على قيمتنا المبلغ عنها ونحتفظ بالحق في تعديل رأينا وفقًا لذلك.

21- تقييم الافتراضات العامة

يتم إجراء تخصيص التقييم على الافتراضات التالية:

1. يتم تقييم العقار موضوع التقرير على افتراض امتلاكه عقد ملكية خاص للتملك 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 غير معلنة من شأنها أن تؤثر سلبا على التقييم. يجب التحقق من المعلومات المتعلقة بالعقد من قبل مستشاريك القانونيين؛

5. هذا تقرير تقييم وليس مسحا هيكليا / بناء، وبالتالي فإن المسح الإنشائي والبناء خارج نطاق مهمة الموضوع. لم نقم 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 خطرة 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 نقم 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. النهج والأسس المنطقية للتقييم

لقد تم التوصل إلى رأينا في القيمة السوقية للعقار موضوع التقرير باستخدام نهج تقييم رأس مال الدخلي. 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 أيضًا في السوق.

يوفر نهج التقييم هذا تقديرا 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 المخصوم 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 المخصوم 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 عاما 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 مبدئيا 4,000,000 درهم إماراتي سنويا لأول 5 سنوات. بالنسبة للسنة الأولى، يتم دفع الإيجار سنويا مقدما وللسنوات اللاحقة يتم دفعه مقدما 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 مناسبا 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: –

نوع العقار	نطاق إيجار السوق شهريًا (بالدرهم)
وحدات التخزين الذاتي	تقريبًا 108 إلى 409 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع (10 إلى 38 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع)
مكاتب	431 إلى 807 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع (40 إلى 75 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع)

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

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

وحدات التخزين الذاتي.

الطابق الأرضي			
حجم وحدة التخزين		معدل الإيجار شهريًا	
متر مربع	قدم مربع	متر مربع	قدم مربع
2	24	312	29
5	49	194	18
7	73	183	17
9	93	183	17
9	97	183	17
13	145	161	15
14	146	161	15
18	194	161	15
23	243	151	14
27	291	151	14
32	345	151	14
33	350	151	14
36	388	151	14
41	436	151	14
44	472	140	13
الطوابق العليا (الأول إلى الثالث)			
حجم وحدة التخزين		معدل الإيجار شهريًا	
متر مربع	قدم مربع	متر مربع	قدم مربع
1	13	312	29

الطابق الأرضي			
حجم وحدة التخزين		معدل الإيجار شهريًا	
متر مربع	قدم مربع	متر مربع	قدم مربع
2	24	248	23
2	25	248	23
5	49	140	13
5	52	140	13
7	73	140	13
7	75	140	13
9	97	140	13
11	122	140	13
14	146	140	13
15	162	140	13
16	173	140	13
18	194	140	13
19	200	140	13
23	243	129	12
29	315	129	12

مساحات مكتبية تجارية.

مستوي الطابق	قيمة الإيجار السوقي السنوي (بالدرهم)
الطابق الأرضي	592.02 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع (55 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع)
الطوابق العلي	484 درهماً إماراتياً للمتر المربع (45 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٪ و12٪ 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 9.00٪ على صافي دخل إيجار السوق المتوقع لتحديد القيمة النهائية التي نعتبرها انعكاسا عادلا 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 قانونا 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 التقرير؛ مع مراعاة المحتويات الواردة هنا؛ ويتم تقييمها باستخدام نهج تقييم الدخل (الرسملة) مع مراعاة أدلة السوق السائدة والظروف والمشاعر كما في تاريخ التقييم (31 ديسمبر 2024)، هي: -

64,200,000 درهم إماراتي

المبلغ بالحروف (أربعة وستون مليون ومائتي ألف درهم إماراتي)

25. عدم التيقن من التقييم

تماشيا مع تقييم المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين- المعايير العالمية 2025 تطبيق إرشادات ممارسة التقييم 10: نعتقد أن الفترة المعقولة للتفاوض على البيع في رأينا للقيمة السوقية هي 12 – 15 شهرا. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أنه إذا ساءت ظروف الائتمان بشكل كبير أو حدث أي تغيير آخر في سوق الاستثمار، فقد تتغير سيولة الاستثمار وقيمته. نحن لا نعتبر أن هناك مشتريا محتملا خاصا في السوق للعقار الموضوع الذي سيدفع أكثر من تقييمنا للقيمة السوقية.

26. إخلاء المسؤولية

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

27- الخلاصة

أعد هذا التقرير بناء على المعلومات الواردة بأفضل ما لدينا من إيمان ومعرفة وفهم. تعتبر المعلومات في هذا التقرير سرية للغاية وأصدرت لينظر فيها العميل واستشاريه. لا يجوز استنساخ أي جزء من هذا التقرير إلكترونيا أو غير ذلك لمزيد من التوزيع دون موافقتنا المسبقة والخطية. يصدر هذا التقرير دون أي تحيز أو مسؤولية شخصية.

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

فيسمر مولينجا حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المعهد الملكي للمساحين المعتمدين – مثمن مسجل لدي المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين

مدير مشارك – التقييمات التجارية

ديفيد جونز، بكالوريوس العلوم (مع مرتبة الشرف)، عضو في المعهد الملكي للمساحين القانونيين مثمن مسجل لدي المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين

مدير مشارك – التقييم التجاري

وليواستريت لخدمات تثمين العقارات ش.ذ.م.م
VALUSTRAT REAL ESTATE VALUATION SERVICES L.L.C

28. الملحق 1 – تعقيب السوق

دبي

دبي إمارة عضو في اتحاد الإمارات السبعة التي تشكل دولة الإمارات العربية المتحدة. تقع الإمارة على الساحل الجنوبي الشرقي للخليج العربي. وهي المدينة الأكثر اكتظاظًا بالسكان داخل الإمارات العربية المتحدة حيث وصل عدد سكانها إلى 3.6 مليون نسمة بحلول الربع الثاني من عام 2023. معدل النمو الحالي أقل من الاتجاه التاريخي على المدى الطويل، حيث ينمو بمعدل 2٪ تقريبًا خلال السنوات الخمس الماضية. تحتل ثاني أكبر مساحة برية (4,114 كيلومتر مربع) بعد العاصمة أبو ظبي. تحد مدينة دبي إمارة الشارقة من الشمال الشرقي، وأبو ظبي من الجنوب، وسلطنة عمان من الجنوب الشرقي.

بلغ التضخم في دبي بنسبة 3.4% في أغسطس، مقارنة بنحو 2.3% فقط في العام السابق. كما زاد عدد سكان دبي بنحو 127,695 نسمة، ليصل إلى 3.78 مليون نسمة اعتباراً من سبتمبر 2024، بزيادة قدرها 3.5% عن العام الماضي.

صناعي

أظهر مؤشر أسعار وليواستريت الخاص بالمستودعات الصناعية اللوجستية مكاسب رأسمالية سنوية بنسبة 4.6% وربع سنوية بنسبة 5.2% ليصل إلى 143.4 نقطة، مقارنة بقاعدة الربع الأول من عام 2021 عند 100 نقطة. وبلغت قيمة مستودع لوجستي نموذجي اعتبارًا من الربع الثالث من عام 2024 مبلغ 3,009 درهم إماراتي للمتر المربع (279 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع). وكانت أفضل المواقع أداءً من حيث الزيادات السنوية في الأسعار هي القوز (22.5%)، مجمع دبي للاستثمار (18%) وجافزا جنوب (17.2%). وبلغ متوسط إيجارات المستودعات المطلوبة 205 درهم إماراتي للمتر المربع (19 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع) إلى 850 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع (79 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع). وفي حين لم يكن هناك تغيير في الطرف الأدنى، ارتفعت إيجارات المستودعات ذات المواصفات الأعلى بنسبة تصل إلى 3% خلال الربع. استمر الطلب في التحسن، مدفوعًا بظروف السوق الإيجابية، توسع الشركات القائمة، ووصول شركات جديدة إلى المنطقة. توجد تحديات مستمرة في المعروض من المخزون عالي الجودة بسبب الطبيعة المتطورة ذاتيًا للسوق والبناء المضاربي المحدود من المطورين، على الرغم من إعلانات التوسع الأخيرة. من المرجح أن يتجاوز الطلب العرض، حيث يؤدي أي تخفيض محتمل في أسعار الفائدة إلى زيادة الطلب، مما سيؤدي إلى استمرار نمو الأسعار.

أشارت التقديرات الأولية التي أصدرها المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء مؤخرًا للربع الأول من عام 2024 إلى أن الأنشطة الاقتصادية غير النفطية ساهمت بشكل كبير في الناتج المحلي الإجمالي. تصدرت الأنشطة التجارية حصة بنسبة 16.1٪، تليها التصنيع بنسبة 14.6٪، والخدمات المالية والتأمينية بنسبة 13.4٪. دخلت شركة الدار العقارية

وموانئ دبي العالمية في شراكة استراتيجية لتطوير منطقة لوجستية من الدرجة الأولى بمساحة 144,000 متر مربع (1.55 مليون قدم مربع) في منطقة الصناعات الوطنية في جبل علي. وقعت بلدية دبي وموانئ دبي العالمية اتفاقية لإنشاء أكبر مركز لوجستي في العالم لتجارة المواد الغذائية، مما يضاعف حجم سوق الفاكهة والخضروات. وقعت شركة أوزون للأدوية اتفاقية لبناء مصنع تصنيع بمساحة 14,000 متر مربع (150,700 قدم مربع) في مدينة دبي الصناعية، باستثمارات تزيد عن 293 مليون درهم إماراتي. ومن المقرر أن يبدأ تشغيل المنشأة بكامل طاقتها بحلول العام المقبل. أبرمت المنطقة الحرة لجبل علي (جافزا) شراكة مع شركة إيتون لبناء حرم جامعي مستدام بمساحة 46,452 مترًا مربعًا (500,000 قدم مربع) في دبي. ومن المقرر الانتهاء من المشروع في عام 2026، وسيشمل مركزًا للبحث والتطوير يركز على التصنيع المستدام وإدارة الطاقة والذكاء الاصطناعي. وبدأت شركة أوسكار الشرق الأوسط العمل في محطة للسوائل السائبة بقيمة 150 مليون درهم إماراتي في جافزا. وسيشهد المشروع المكون من مرحلتين تشغيل المرحلة الأولى في غضون 16 شهرًا، تليها تخزين إضافي في المرحلة الثانية.

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

المكاتب

اعتبارًا من الربع الثالث من عام 2024، يُقدَّر إجمالي مخزون المكاتب في دبي بنحو 9.56 مليون متر مربع (102 مليون قدم مربع). واستنادًا إلى تقديرات المطور، من المقرر الانتهاء من 253,630 مترًا مربعًا (2.7 مليون قدم مربع) من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في عام 2024. أعلنت الدار عن برج مكاتب جديد من الدرجة الأولى على شارع الشيخ زايد، بالقرب من مركز دبي المالي العالمي، بمساحة صافية قابلة للتأجير تبلغ 88,000 متر مربع (947,223 قدمًا مربعًا). ومن المقرر الانتهاء من المشروع بحلول الربع الرابع من عام 2027. بدأت مجموعة تيكوم تطوير ستة مبانٍ مكتبية من الدرجة الأولى ضمن المرحلة الثانية من حي دبي للتصميم باستثمار قدره 825 مليون درهم إماراتي. بدأ مركز دبي المالي العالمي العمل في ساحة مركز دبي المالي العالمي المقرر أن تضيف 55,742 مترًا مربعًا (600,000 قدم مربع) إلى مخزون المكاتب. وخلال الربع الثاني، نمت مبيعات المكاتب بنسبة 3.8% سنويًا لكنها كانت مستقرة على أساس ربع سنوي، حيث بلغت 630 صفقة. وبلغ متوسط السعر المتداول أعلى مستوى قياسي عند 16,006 درهم إماراتي للمتر المربع (1,487 درهم إماراتي للقدم المربع)، بزيادة 23.3% سنويًا و9% على أساس ربع سنوي. ومن حيث الحجم، احتفظت منطقة الخليج التجاري بمكانتها كأكثر الخيارات شعبية لمبيعات المكاتب بحصة بلغت 46%، تليها أبراج بحيرة جميرا بنسبة 38% من المعاملات خلال الربع الثالث من عام 2024. وبلغ متوسط مساحة المكاتب المباعة في الخليج التجاري 112 مترًا مربعًا (1,205 قدمًا مربعًا) و133 مترًا مربعًا (1,430 مترًا مربعًا) في أبراج بحيرة جميرا. وتم تداول 81,191 مترًا مربعًا (873,936 قدمًا مربعًا) من إجمالي المساحة القابلة للتأجير خلال الربع، بقيمة استثمارية تزيد عن 1.38 مليار درهم إماراتي.

خلال الربع الثالث من عام 2024، ظل الطلب على المساحات المكتبية في دبي قوياً، على الرغم من أن قيم رأس المال شهدت نمواً ربع سنوي أبطأ بنسبة 2.6٪، مما يترجم إلى زيادة سنوية بنسبة 25.8٪. سجل مؤشر أسعار فاليوسترات لقيم رأس مال المكاتب رقماً قياسياً بلغ 217.9 نقطة، أي أكثر من ضعف قاعدة الربع الأول من عام 2021 البالغة 100 نقطة. بلغ متوسط التقييم للمساحات المكتبية 17900 درهم إماراتي للمتر المربع (1663 درهم إماراتي للقدم المربع). سجلت أربع من مناطق الأعمال الخمس الرئيسية في دبي مكاسب رأسمالية سنوية كبيرة: مركز دبي المالي العالمي (43.9٪)، وبرشا هايتس (35٪)، وخليج الأعمال (26.9٪)، وأبراج بحيرة جميرا (25.7٪). شهد وسط مدينة دبي أدنى نمو بنسبة 9.9٪، مع زيادة ربع سنوية بنسبة 2.2٪ ومتوسط تقييم 41441 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع (3850 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع). وارتفعت أسعار المساحات المكتبية المجهزة من الدرجة الأولى بنسبة 26.2% سنويا، لتصل إلى 239.1 نقطة مؤشر القيمة المضافة، في حين نمت المساحات المكتبية المجهزة من الدرجة الثانية بنسبة 21%، مسجلة 187.1 نقطة.

الإيجارات المطلوبة للمكاتب

ارتفعت الإيجارات المطلوبة للمكاتب بنسبة 1.6% ربعياً، بعد تحقيق مستويات قياسية في الربع السابق. أدى ذلك إلى زيادة الإيجار السنوي المتوسط إلى 1,625 درهم إماراتي لكل متر مربع (151 درهم إماراتي لكل قدم مربع)، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 20.8% مقارنة بالعام الماضي. وفقًا للقوائم المتاحة، بالنسبة للمكاتب الصغيرة التي تقل مساحتها عن 93 متر مربع (1,000 قدم مربع)، كانت أعلى الإيجارات المطلوبة في مركز دبي المالي العالمي حيث بلغ الإيجار 2,583 درهم إماراتي لكل متر مربع (240 درهم إماراتي لكل قدم مربع). تلاها بيزنس باي بإيجار متوسط قدره 2,099 درهم إماراتي لكل متر مربع (195 درهم إماراتي لكل قدم مربع)، بينما كان متوسط الإيجار في مدينة دبي للإعلام 1,529 درهم إماراتي لكل متر مربع (142 درهم إماراتي لكل قدم مربع). بالنسبة للوحدات التي تتراوح مساحتها بين 93 – 186 متر مربع (1,000 – 2,000 قدم مربع)، كانت أعلى الإيجارات المطلوبة وفقًا للقوائم المتاحة في مركز دبي المالي العالمي حيث بلغ الإيجار 2,809 درهم إماراتي لكل

متر مربع (261 درهم إماراتي لكل قدم مربع)، وفي مرسى دبي 2,357 درهم إماراتي لكل متر مربع (219 درهم إماراتي لكل قدم مربع)، وفي بيزنس باي 1,841 درهم إماراتي لكل متر مربع (171 درهم إماراتي لكل قدم مربع). تم تقدير معدل إشغال المكاتب في دبي بنسبة 87.3%.

التجزئة

خلال الربع الثالث من عام 2024، بدأت "اتحاد كوبر" في بناء مول مجتمعي جديد في "الخوانيج الثانية"، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء منه في الربع الثاني من 2025. تم تأجير حوالي 70% من المساحة التجارية بالفعل، ويغطي المول 6,570 متر مربع (70,700 قدم مربع). أعلنت "إيميراتس ريت" عن بيع "تريدانت جراند مول"، وهو مكون تجاري مكون من طابقين في "تريدانت جراند ريزيدنس" في "جميرا بيتش ريزيدنس" مقابل 73.5 مليون درهم إماراتي. بدأت شركة "صُبا ريالتي" في العمل على مشروع "دبي هارتلاند مول"، الذي من المتوقع أن يضيف 10,655 متر مربع (115,000 قدم مربع) من المساحة القابلة للتأجير إلى مخزون المولات في المدينة. تم التعاقد مع "مكلارين كونستركشن" من قبل "شمال القابضة" لبناء "مركز حدائق ند الشبا"، حيث يغطي المركز التجاري ومساحات الطعام والمشروبات حوالي 12,600 متر مربع (135,625 قدم مربع).

في النصف الأول من عام 2024، بلغ إيراد شركة "إعمار" من عمليات المولات 2.8 مليار درهم، مع تحقيق أصول مولاتها الرئيسية نسبة إشغال 99% خلال النصف الأول من 2024. سجل "دبي مول" 57 مليون زيارة خلال النصف الأول من العام، مقارنة بـ52 مليون زيارة خلال نفس الفترة في عام 2023. سجل "مول دبي فستيفال سيتي" إشغالاً في المساحة القابلة للتأجير بلغ 95% عبر أكثر من 332,000 قدم مربع و400 متجر، مع تسجيل 23 مليون زيارة في العام الماضي. كما يعتزم المول إضافة أكثر من 30 متجرًا جديدًا في 2024، منها 24 علامة تجارية جديدة في السوق. شهدت "ماجد الفطيم" تحقيق أصولها التجارية نسبة إشغال بلغت 96%، مع نمو في مبيعات تجزئة "ماف " بنسبة 8% على أساس سنوي من المولات، على الرغم من انخفاض بنسبة 2% في عدد الزوار. من المتوقع أن يتجاوز سوق التجارة الإلكترونية في الإمارات 48.5 مليار درهم إماراتي بحلول عام 2028.

29- الملحق 2 - أسس تعريف القيمة

وفقًا لتعريفات الكتاب الأحمر للمؤسسة الملكية للمساحين 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 وفقًا 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 المعتاد، 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.

يستثني هذا التقدير على وجه التحديد السعر التقديري المتضخم أو المنكمش بشروط أو ظروف خاصة مثل التمويل غير المعتاد، وترتيبات البيع وإعادة التأجير، البائع الراغب مُحفز لبيع الأصل بشروط السوق بأفضل سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة بعد التسويق المناسب، مهما كان هذا السعر. والظروف الوقائعية للمالك الفعلي ليست جزءا 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، يتصرف كل منهم بشكل مستقل.

"بعد التسويق المناسب ..." يعني أن الأصل سيتعرض للسوق بالطريقة الأنسب لتحقيق بيعه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول وفقًا لتعريف القيمة السوقية. يُعتبر أن 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 بمعرفة وحذر.. "يفترض أن كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على علم بشكل

والاعتبارات الخاصة أو الامتيازات الممنوحة من قبل أي شخص مرتبط بالبيع، أو أي عنصر ذي قيمة خاصة.

" يجب تبادل أصل أو التزام" ... يشير إلى حقيقة أن قيمة الأصل أو الالتزام هي مبلغ تقديري وليس مبلغًا محددًا مسبقًا 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 المقدرة محددة بوقت اعتبارًا من تاريخ معين. لأن الأسواق وظروف السوق قد تتغير، قد تكون القيمة المقدرة غير صحيحة أو غير مناسبة في وقت آخر.

"... بين مشترٍ راغب ..." يشير إلى الشخص الذي لديه الدافع، ولكن ليس مجبرًا على الشراء. هذا المشتري ليس حريصًا جدًا ولا مصممًا على الشراء بأي سعر. هذا المشتري هو أيضًا الشخص الذي يشتري وفقًا لوقائع السوق الحالية وتوقعات السوق الحالية، وليس فيما يتعلق بسوق وهمي أو افتراضي لا يمكن إثباته أو توقع وجوده. لن يسدد المشتري المفترض سعرًا أعلى من السعر الذي يتطلبه السوق. والمالك الحالي يُعتبر من بين أولئك الذين يشكلون "السوق".

"... والبائع الراغب ..." ليس بائعًا متلهفًا جدًا ولا بائعًا مضطرًا مستعدًا للبيع بأي سعر، ولا هو بائع مستعدًا للصمود مقابل سعر لا يعتبر معقولًا في السوق الحالية.

معقول بطبيعة وخصائص الأصل واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق اعتبارًا من تاريخ التقييم.

يُفترض أيضًا 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 من خلال الاستفادة من رؤية متأخرة 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 وفقًا 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 إكمالها.

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 تؤجر به حصة في الممتلكات العقارية في تاريخ التقييم بين المؤجر الراغب والمستأجر الراغب بشروط الإيجار المناسبة في معاملة تجارية على أسس تجارية، بعد

"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 بالاقتران مع بيان شروط الإيجار الرئيسية التي تم افتراضها. إيجار العقد هو الإيجار المستحق السداد بموجب شروط الإيجار الفعلي. ويمكن تثبيته طوال مدة عقد الإيجار أو المتغير. ويحدد الإيجار تكرار وأساس حساب التغيرات في عقد الإيجار ويتعين تحديدهما وفهمهما من أجل تحديد الفوائد الإجمالية المستحقة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

قيمة الاستثمار (أو القيمة المالية): قيمة الأصل لمالك معين أو مالك محتمل للاستثمار الفردي أو الأهداف التشغيلية. قيمة الاستثمار هي كيان محدد أساس القيمة. وعلى الرغم من أن قيمة الأصول 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 الأصول، وبالتالي لا ينطوي على تبادل مفترض. تعكس قيمة الاستثمار الظروف والأهداف المالية للكيان الذي يجري إجراء التقييم له. غالبًا 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 الفوائد التي حصلت عليها المنشأة من حيازة 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.

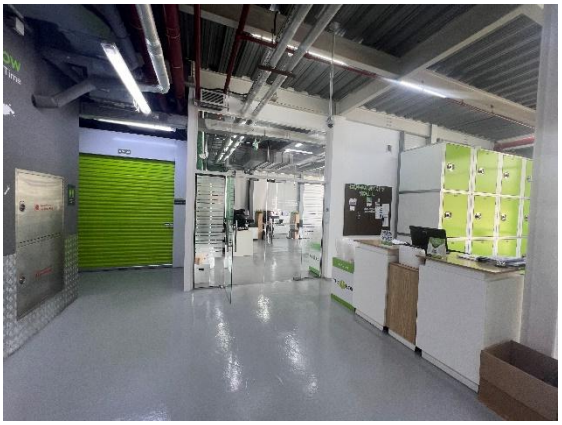
القيمة العادلة (التعريف المعتمد من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13) هو: السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. وبالتالي يشار إليه أحيانًا على أنه "علامة على السوق". توضح الإشارات في المعيار 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.

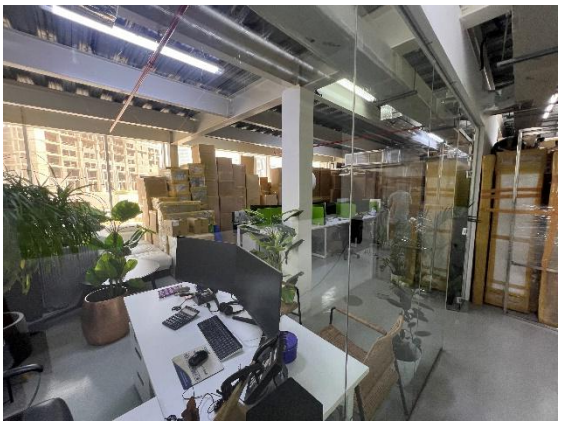
الهدف من قياس القيمة العادلة هو تقدير السعر الذي ستتم به المعاملة المنتظمة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. وبالتالي يشار إليه أحيانًا على أنه "علامة على السوق". توضح الإشارات في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 إلى المشاركين في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

الأصل، وبالتالي لا ينطوي بالضرورة على تبادل افتراضي. تعكس قيمة الاستثمار الظروف والأهداف المالية للكيان الذي يتم إعداد التقييم من أجله. وغالبًا ما تستخدم لقياس أداء الاستثمار. الفروقات بين قيمة الاستثمار للأصل وقيمته السوقية توفر الدافع للمشترين أو البائعين لدخول السوق.

وبالتالي لن يكون هناك فرق بينهما من حيث رقم التقييم المبلغ عنه.

30-الملحق 4-صور العقار

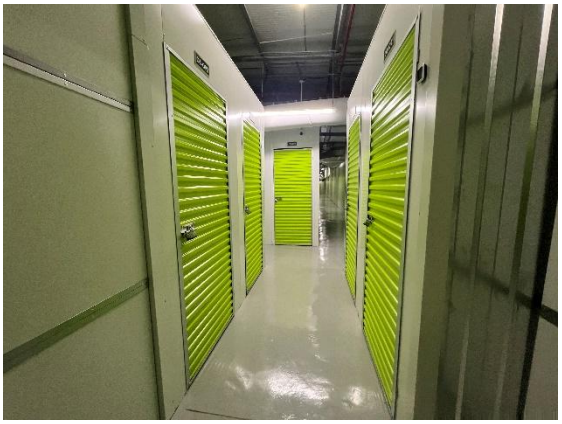
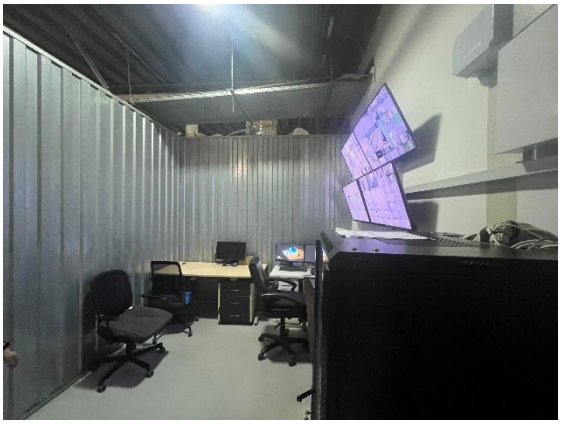


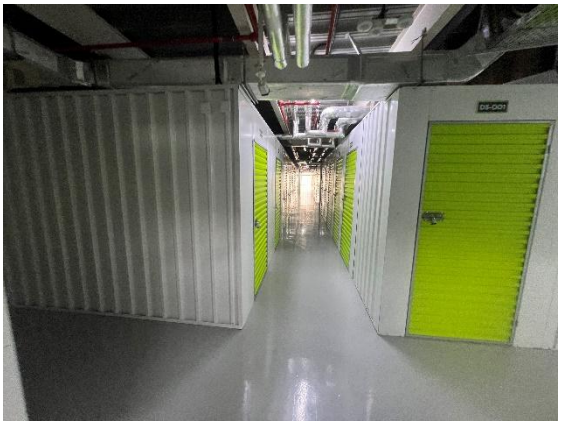


تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

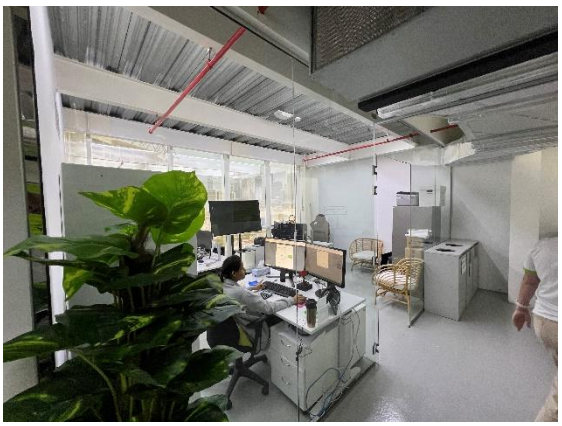





تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة



31-الملحق 5- وثائق الملكية

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

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 بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	Area (Sq Meter) \ المساحة بالمتر المربع	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5468096) MRCO DMCC	5378.26	(5468096) إم آر سي أو دي..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

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

آلت بالشراء من مركز دبي للسلع المتعددة بموجب العقد رقم ٥٨٧٤٤/٢٠٢٠ بتاريخ ١٧/٠٩/٢٠٢٠ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٠٠٠٠ درهم أربع عشر مليون درهماً فقط لا غير يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه. وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

المساحة الإجمالية المباعة طبقاً لعقد المطور () قدم مربع

Approved Signature توقيع معتمد

58745/2020

DUBAI LAND DEPARTMENT (430) دائرة الأراضي والأملاك

- 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

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الملكية صادرة إلكترونياً ولاتحتاج إلى توقيع او ختم
- في حال وجود اي تغير في الملكية تعتبر لاغية
- يمنع الإحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

1 / 1

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

Hussain Lootah & Associates
Attorneys and Counselors at Law

H L & A

حسين لوتاه ومشاركوه
محامون ومستشارون قانونيون

عقد إيجار عقار

الحمد لله رب العالمين, والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ... أما بعد ..

ففي يوم الإثنين تاريخ 1441/11/16هـ الموافق 2020/07/07م تم الإتفاق في إمارة دبي بين كل من : -

أولا :

شركة إم آر سي أو ، وهي شركة _م.د.س.م مسجلة بالسجل التجاري رقم ..... وتاريخ ...../...../..... صادر من ..... وعنوان مركزها الرئيسي ص.ب .... ، بريد إليكتروني a.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 فهد العساف بصفته المدير العام لشركة إم

(ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الأول)

ثانيا :

1- شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س بموجب السجل التجاري رقم 56222 وتاريخ 2017/1/31صادر من مدينة دبي وعنوان مركزها الرئيسي : دبي – شارع قرن السبخه – (اسم المبنى) جوبلاري جيمبلكس ص.ب. 75583. بريد إليكتروني wadih@theboxme.com ويمثلها في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد/وديع فادي حداد . بصفته المالك والمدير للشركة.

2- السيد/ وديع فادي حداد ، لبناني الجنسية بموجب الجواز الوطني رقم LR0692444 وتاريخ الإنتهاء 2022/12/28م والمقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب (بطاقة هوية مقيم) رقم الهوية (784-1980-2193650-9) والمنتهية بتاريخ 2022/02/11م ورقم الجوال (+971505591826)

(ويشار إليهما في هذا العقد بالطرف الثاني)

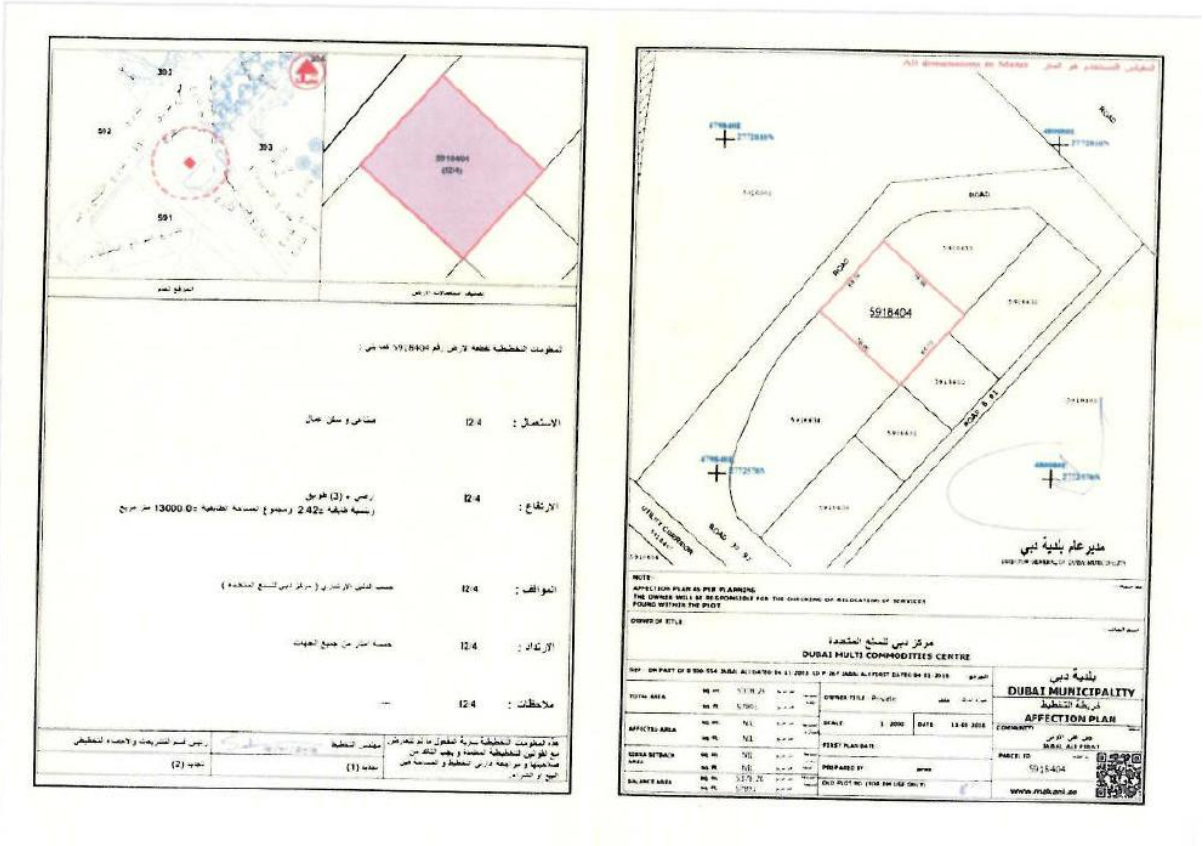
التمهيد :-

حيث أن شركة صندوق مشاركة ريت "المالك" يملك العقار رقم 267 منطقة جبل علي الأولى المسمى 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 و دور أرضي+ وعدد (3) ثلاث أدوار متكررة و 28 موقف سيارة وبه عدد (2) اثنين مصاعد 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 "العين المؤجرة"). عليه فقد اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما الشرعية والنظامية، وعليه أبرم هذا العقد وذلك وفق شروط الإيجار التالية:

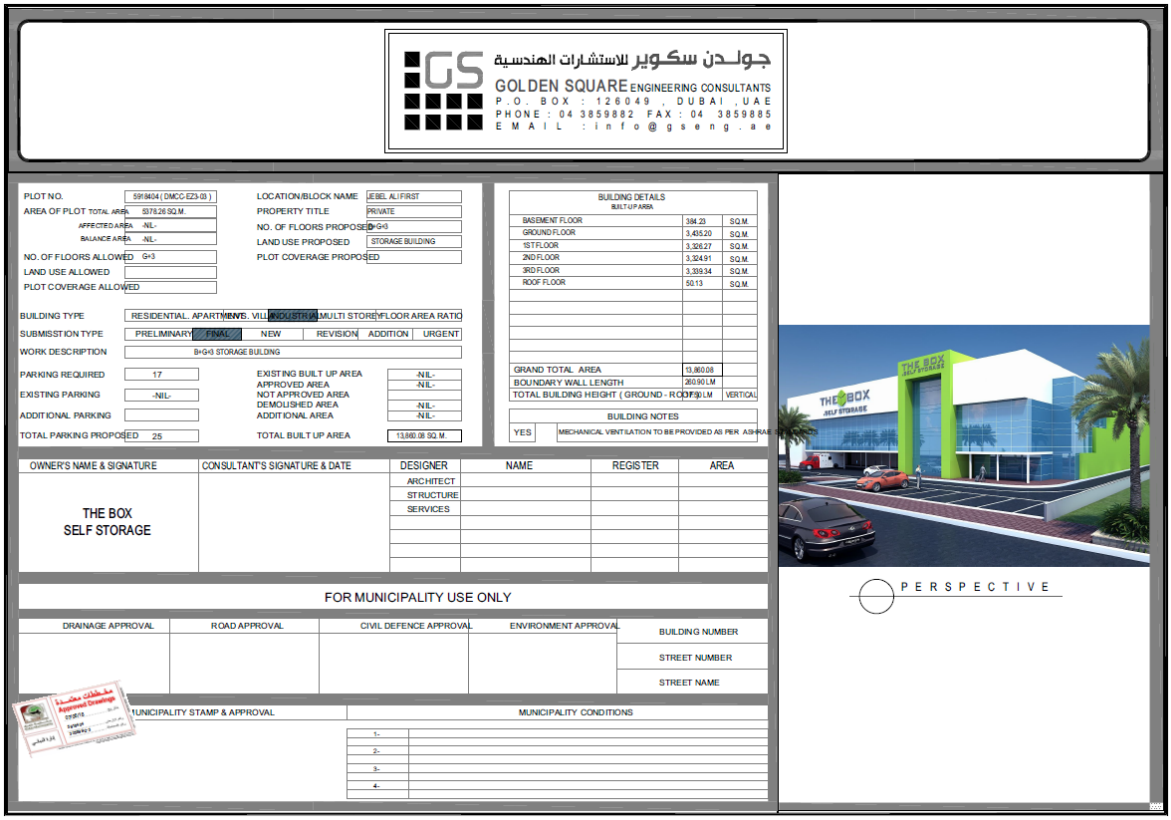
تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة



تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404)267 جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة