

المعتمدين

تقرير التقييم

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

جبل علي الأول

دبي، الإمارات العربية المتحدة

مقدم إلى: شركة مشاركة المالية (ش.م.ع)

شركة فاليوستريت للتقييم العقاري ذ.م.م

دبي، الإمارات العربية المتحدة

[dubai@valustrat.com](mailto:dubai@valustrat.com)

[www.valustrat.com](http://www.valustrat.com)

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

الملخص التنفيذي

24 مارس 2026	تاريخ تقرير التقييم:
القطعة رقم: (267(591-8404 جبل علي الأول، دبي، الإمارات العربية المتحدة	رقم العقار:
شركة مشاركة المالية (ش.م.ع)	العميل والمستخدمين:
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).	تفاصيل العقار /الموقع:
يقع العقار الموضوع للتقرير 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).	
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:

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

31 ديسمبر 2025	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:
67,300,000 درهم بالكلمات ( سبعة وستون مليون وثلاثمائة ألف درهم إماراتي فقط لا غير )	القيمة السوقية:

تجدر الإشارة إلى أن الأدلة من واقع المعاملات والمقارنة المستخدمة في هذا التقييم قد تكون مستمدة من بيانات تسبق النزاع في الشرق الأوسط الذي بدأ يؤثر بشكل مباشر على دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من 28 فبراير. وقد يستغرق الأمر بعض الوقت لظهور مؤشرات توضح كيفية تصرف المشترين/المستأجرين بعد هذا التاريخ، وما إذا كان لذلك أي تأثير على أسواق العقارات المحلية وقيمتها. وعليه، تؤكد شركة فاليوسترات أن هذا التقييم قد صدر في ظل درجة إضافية من عدم اليقين في السوق كما هو قائم في الوقت الراهن.

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

### جدول المحتويات

4	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
5	6. تقرير الامتثال للتقييم
5	7. أساس التقييم
5	8. المسح
5	9. المثلثين
5	10. حالة المثلثين / تاريخ التقييم
6	11. مدي الفحص
6	12. مصادر المعلومات / الوثائق
6	13. مالك العقار
6	14. المصلحة العقارية
6	15. اشغال العقار
7	16. وصف العقار
7	16.1 العنوان / الموقع
8	16.2 أبعاد القطعة
8	16.3 وصف موجز للعقار
9	16.4 تشييد المباني والأعمال المدنية
9	16.5 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة
9	16.6 مساحة الأرضية / قياسات المباني
11	17. حالة العقار
11	18. الخدمات
11	19. الإشعار قانوني

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

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

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: (267(591-8404 جبل علي الأول - دبي، الامارات العربية المتحدة (المشار إليه باسم "العقار

موضوع التقييم")

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

تحية طيبة وبعد،

عملاً بتعليماتكم الواردة تحت مرجعنا رقم: PRE – 26/7939 لتقييم العقار موضوع التقرير حسب التفاصيل أدناه، نقدم بموجبه تقريرنا عن النتائج على النحو التالي:

### 1. مقدمة

وفقاً لتعليمات الواردة، فقد قمنا بتقييم العقار المطلوب بتاريخ: 31 ديسمبر 2025 («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 لأحكام وشروط التعاقد المتفق عليها بين شركة فالويستريت 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 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 للمساكين المعتمدين - المعايير العالمية 2025 ومعايير التقييم الدولية لمجلس معايير التقييم الدولية (إصدار 2025). وتجدر الإشارة كذلك إلى أن هذا التقييم يتم وفقا لمفاهيم ومبادئ وتعريف 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، 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 أنجوس كوري، بفحص العقار المذكور للحصول على تفاصيل خاصة بالعقار مثل الموقع وحالته ووضع العقار وغير ذلك من المعلومات ذات الصلة.

#### 9. المثنين

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الإمارات العربية المتحدة

المثمنون نيابة عن شركة فالويستريت للتقييم العقاري ذ.م.م، والمسؤولون عن هذا التقرير هم السيد فيسمر مولينجا حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المؤسسة الملكية للمساكين. نؤكد أن المثمنين 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 6 أغسطس 2024. 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 فالويستريت للتقييم العقاري ذ.م.م خلال تلك السنة كانت ضئيلة (أقل من 5%).

## 10. حالة المثمنين / تاريخ التقييم

مثن 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

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 نختبر أي خدمات أو تجهيزات تم فحصها أو أي أجزاء من العقار المغطاة أو المكشوفة أو يتعدى 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

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

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) 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

رقم البلدية: 8404-591

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.

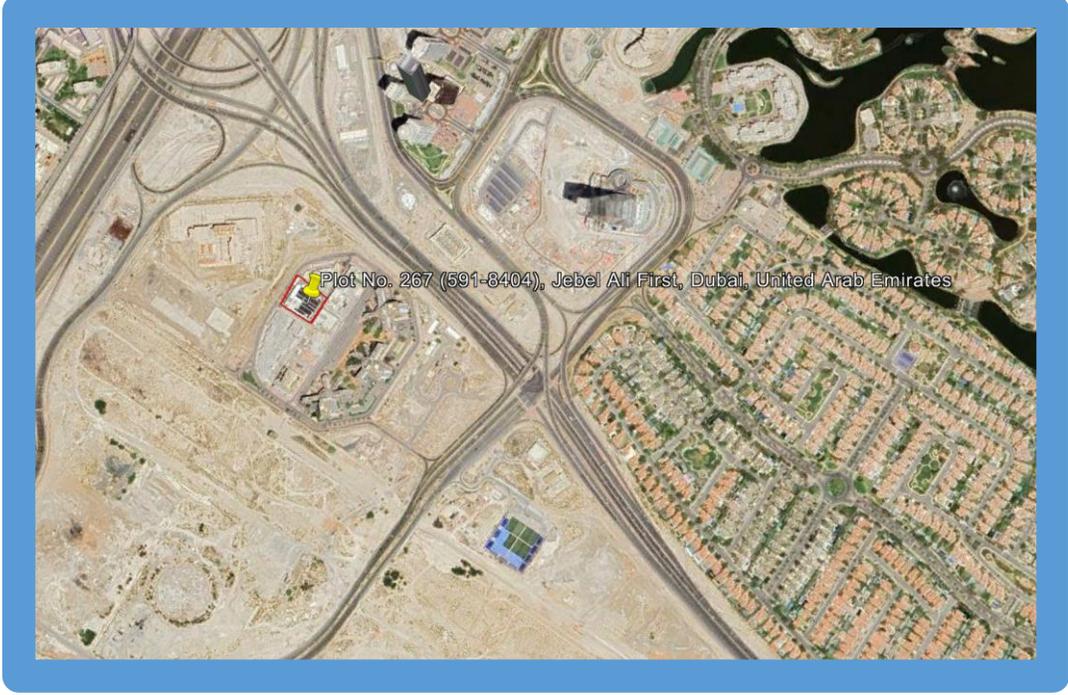
تظهر خرائط الأقمار الصناعية الجوية أدناه الموقع العام للمنطقة، والعقار موضوع التقرير.

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الإمارات العربية المتحدة

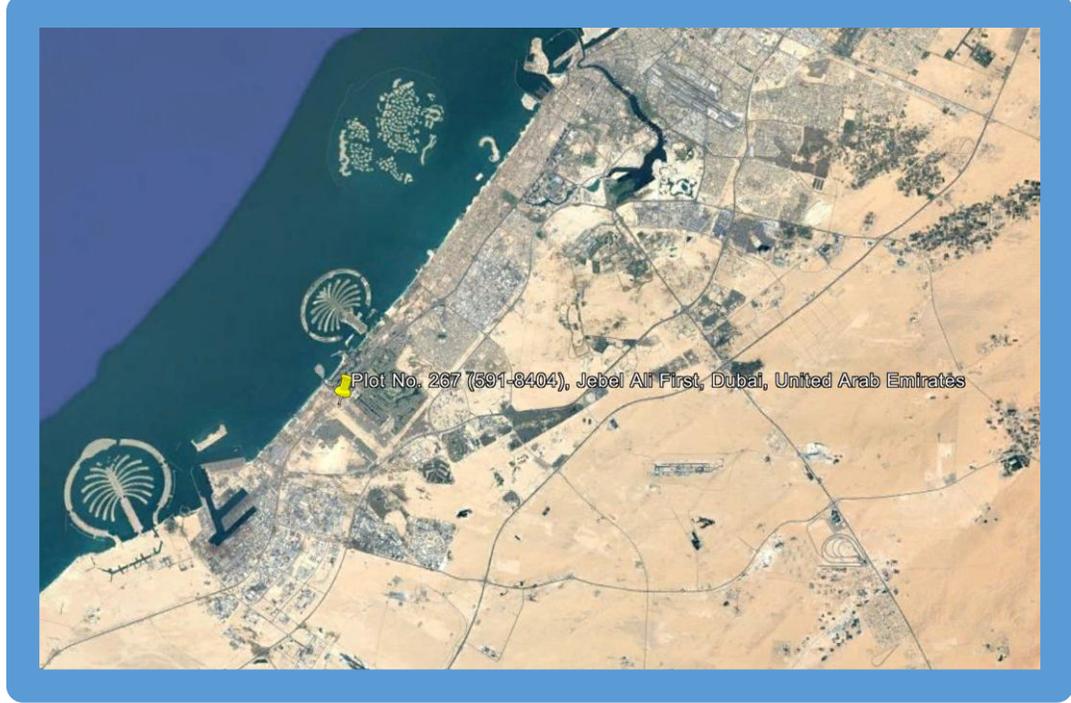


قطعة رقم 267 (591-8404)، جبل علي الأول، دبي، الإمارات العربية المتحدة  
الخريطة 2: موقع العقار في مجتمع جبل علي الأول

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة



قطعة رقم 267 (591-8404)، جبل علي الأول، دبي، الإمارات العربية المتحدة  
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 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 للتقرير 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 هيكل 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. أعطية 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 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.

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 جيداً بالوصول البيومتري. المبنى مؤمن جيداً بأنظمة المراقبة بالفيديو داخلياً وخارجياً.

### 16.5 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة

تفاصيل الإقامة في المبنى كالتالي:

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

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 وفقاً 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 وفقاً مواصفات المعيار الدولي لقياس الملكية 1 ووفقاً للرسومات المعمارية للمخطط الأرضي المقدمة وهي 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	3,339.34	الطابق الثالث
539.59	50.13	الروف
149,188.65	13,860.08	المساحة الكلية

ملاحظة\*

- معدل التحويل المعتمد بين النظام المتري والنظام الإمبراطوري هو: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع
- المساحة الإجمالية الخارجية أو المساحة المبنية وفقاً لتعريف معايير القياس العقاري الدولية 1 (الخارجي) في قياس العقارات وفق معايير المعهد الملكي للمساحين 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 أراضي خارجية أو مناطق محمية."

المصدر: معايير قياس الممتلكات الدولية: جميع المباني (2023)، ه-1 - حقوق الطبع والنشر محفوظة لتتحالف 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 وفقاً لتعريف المعيار الدولي لقياس الملكية 3.2:

**مساحات الأرضيات على أساس الشاغل الحصري لوحدات التخزين**

العدد	الطابق الأرضي				الطابق الأول					
	الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي)		الوحدات / الكمية	مساحة الوحدة (علي)		إجمالي مساحات	إجمالي مساحات		
		المتري	قدم		المتري	قدم				
1	9	2	24	20	216	59	2	24	132	1,416

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

الطابق الأول					الطابق الأرضي				العدد	
مساحات إجمالي الوحدات		مساحة الوحدة (علي حدة)		الوحدات / الكمية	مساحات إجمالي الوحدات		مساحة الوحدة (علي حدة)			
قدم المتر المربع	المتري	قدم المتر المربع	المتري		قدم المتر المربع	المتري	قدم المتر المربع	المتري		
2,646	246	49	5	54	1,274	118	49	5	26	2
7,663	712	97	9	79	292	27	73	7	4	3
122	11	122	11	1	93	9	93	9	1	4
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	
مساحات إجمالي الوحدات		مساحة الوحدة (علي حدة)		الوحدات / الكمية	مساحات إجمالي الوحدات		مساحة الوحدة (علي حدة)			
قدم المتر المربع	المتري	قدم المتر المربع	المتري		قدم المتر المربع	المتري	قدم المتر المربع	المتري		
1,508	140	13		116	1,416	132	24	2	59	1

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

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 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 وفقاً لمعايير قياس الملكية الدولية 3 - المكتب والقياسات التي قدمها العميل هي كما يلي: ملغي

إجمالي مساحة الطابق	النوع	مستوي الطابق	
		المتري	قدم
786	مساحة تجارية أرضية / مكتبية للاستخدام الحصري	73	786
4,187	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	389	4,187
4,187	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	389	4,187
4,187	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	389	4,187
13,347	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.
- وفقاً 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 داخلياً 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 أيًا 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 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 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.

## 21. اعتبارات البيئة والمجتمع والحوكمة

تماشيًا مع معايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، يُطلب من الممثل أخذ عوامل البيئة والمجتمع والحوكمة في الاعتبار حيثما يُحتمل أن تؤثر على القيمة السوقية. وفي سياق نوع الأصل محل التقييم والولاية القضائية المعنية، لا يُلاحظ حاليًا أن اعتبارات البيئة والمجتمع والحوكمة لها تأثير قابل للقياس على تسعير العقارات أو سلوك المستثمرين في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبناءً عليه، لم يتم تطبيق أي تعديلات متعلقة بعوامل البيئة والمجتمع والحوكمة في هذا التقييم.

ولم يتم تزويدنا بأي مستندات محددة تتعلق بعوامل ESG (مثل شهادات الطاقة أو تصنيفات الاستدامة أو إفصاحات الحوكمة)، وقد تمت مراجعة هذه العوامل فقط على مستوى السوق بشكل عام. ونحتفظ بحقنا في تعديل هذا التقييم في حال تبين أن الافتراضات المذكورة أعلاه غير صحيحة.

## 22. الفيضانات

نحن ندرك أنه لا توجد معلومات متاحة عن مخاطر الفيضانات المتعلقة بالعمارة موضوع البحث. لقد اعتبرنا أن العمارة 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 وفقاً لذلك.

## 23- تقييم الافتراضات العامة

يتم إجراء تخصيص التقييم على الافتراضات التالية:

1. يتم تقييم العمارة موضوع التقرير على افتراض امتلاكه عقد ملكية خاص للمالك الحر - 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 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 بالعمارة، والتي نفترض أنه جيد وخالي من أي أعباء مرهقة غير معلنة أو مصروفات أو قيود أو أعباء أخرى غير معلنة من شأنها أن تؤثر سلباً 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 نقوم بإجراء أي مسح هيكلية، ولم نخبر 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 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.

## 24- تقييم الافتراضات الخاصة

لم يطبق أي افتراضات خاصة في هذا التقييم.

## 25. منهج التقييم وأسبابه

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 أيضًا 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 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. زدنا 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 وللأسابيع 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 برسمة إيرادات الإيجارات بناء على إيجار السوق لتحديد القيمة النهائية  
 للعقار.

3. في تقييمنا، قمنا بتطبيق معدل خصم بنسبة 10.00% 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 5.75% 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، نتراوح إيجارات السوق السائدة للعقارات ذات الطبيعة المماثلة في نطاقات أسعار الإيجار التالية:

نطاق إيجار السوق شهرياً (بالدرهم)	نوع العقار
تقريباً 108 إلى 409 درهماً إماراتياً للمتر المربع (10 إلى 38 درهماً إماراتياً للقدم المربع)	وحدات التخزين الذاتي
431 إلى 807 درهماً إماراتياً للمتر المربع (40 إلى 75 درهماً إماراتياً للقدم المربع)	مكاتب

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.

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

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

وحدات التخزين الذاتي.

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

الطابق الأرضي			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
29	312	13	1
23	248	24	2
23	248	25	2
13	140	49	5
13	140	52	5
13	140	73	7
13	140	75	7
13	140	97	9
13	140	122	11
13	140	146	14
13	140	162	15
13	140	173	16
13	140	194	18
13	140	200	19
12	129	243	23
12	129	315	29

مساحات مكتبية تجارية.

مستوي الطابق	قيمة الإيجار السوقي السنوي (بالدرهم)
الطابق الأرضي	700 درهم للمتر المكعب (65 درهم للقدم المكعب) تقريباً
الطوابق العلي	592 درهم للمتر المكعب (55 درهم للقدم المكعب) تقريباً

6. في تقييمنا، قمنا بعمل بدل خصم لفترات الفراغ / الشغور بمعدل 7% من إيجارات السوق لفترة الارتداد.  
7. يتراوح تحليلنا الإضافي للنفقات الصادرة الأخرى غير القابلة للاسترداد المتكبدة في هذه المباني بشكل عام بين 8% و15% من دخل الإيجار في المباني. وقمنا في تقييمنا بتخصيص مخصصات للنفقات الصادرة غير القابلة للاسترداد بمعدل 12% 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 8.00% إلى 10.00%. في تقييمنا، قمنا بتطبيق معدل رسملة بنسبة 8.00% على صافي دخل إيجار السوق المتوقع لتحديد القيمة النهائية التي نعتبرها انعكاسا عادلا لنوع وطبيعة العقار، والمخاطر الكامنة في الاحتفاظ بهذه العقار.

## 26- 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 موضوع 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 2025)، هي: -

**67,300,000 درهم إماراتي**

**المبلغ بالحروف (سبعة وستون مليون وثلاثمائة ألف درهم إماراتي)**

## 27. عدم التيقن من التقييم

تماشيا مع تقييم المؤسسة الملكية للمساكين 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 وقيمتة. نحن لا نعتبر أن هناك مشتريا محتملا خاصا في السوق للعقار الموضوع الذي سيدفع أكثر من تقييمنا للقيمة السوقية.

تجدر الإشارة إلى أن الأدلة من واقع المعاملات والمقارنة المستخدمة في هذا التقييم قد تكون مستمدة من بيانات تسبق النزاع في الشرق الأوسط الذي بدأ يؤثر بشكل مباشر على دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من 28 فبراير. وقد يستغرق الأمر بعض الوقت لظهور مؤشرات توضح كيفية تصرف المشترين/المستأجرين بعد هذا التاريخ، وما إذا كان لذلك أي تأثير على أسواق العقارات المحلية وقيمتها. وعليه، تؤكد شركة فاليوسترات أن هذا التقييم قد صدر في ظل درجة إضافية من عدم اليقين في السوق كما هو قائم في الوقت الراهن.

## 28. إخلاء المسؤولية

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

## 29- 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 إلكترونياً 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 مولينغا، بكالوريوس (مع مرتبة الشرف)، سارة نوتون، بكالوريوس (مع مرتبة الشرف)، عضو  
عضو المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، عضو المعهد الملكي للمساحين المعتمدين  
IRRV مثممة بمعتمدة لدى المعهد الملكي للمساحين

مؤمن معتمد لدى المعهد الملكي للمساحين المعتمدين

مدير - تقييمات العقارات التجارية كبيرة مساحي التقييم - التقييمات التجارية



### 30. الملحق 1 - تعقيب السوق

#### دبي

تُعد دبي إحدى الإمارات السبع التي تُشكّل دولة الإمارات العربية المتحدة. وتقع الإمارة على الساحل الجنوبي الشرقي للخليج العربي. وهي المدينة الأكثر كثافة سكانية في دولة الإمارات، حيث يبلغ عدد سكانها نحو 3.83 مليون نسمة. كما تحتل ثاني أكبر مساحة من حيث الأراضي (4,114 كيلومتر مربع) بعد العاصمة أبوظبي. وتحدّ مدينة دبي إمارة الشارقة من الشمال الشرقي، وأبوظبي من الجنوب، وسلطنة عُمان من الجنوب الشرقي.

وقد ارتفع معدل التضخم في دبي بشكل طفيف ليصل إلى 3% في ديسمبر، مقارنةً بـ 2.9% في العام السابق. وقام مركز دبي للإحصاء بتحديث عدد السكان الرسمي لعام 2024 ليلعب 4.28 مليون نسمة، في حين يصل عدد السكان خلال ساعات الذروة إلى 5.9 مليون نسمة. وفي عام 2025، يُرجّح أن يكون عدد السكان المقيمين قد وصل إلى ما يقلّ بقليل عن 4.5 مليون نسمة، بينما قُدِّر عدد السكان خلال ساعات الذروة بنحو 6.1 مليون نسمة.

#### صناعي

واصل قطاع العقارات الصناعية في دبي زخمه التصاعدي خلال الربع الرابع من عام 2025، مدعوماً بقوة الطلب على الخدمات اللوجستية، واستمرار نمو نشاط التجارة الإلكترونية، ومحدودية المعروض من المستودعات الحديثة. وارتفع مؤشر فالويسترات لأسعار القيم الرأسمالية الصناعية إلى 171.5 نقطة، مقارنةً بخط أساس يبلغ 100 نقطة في الربع الأول من عام 2021.

واستمرت مستودعات الخدمات اللوجستية في التفوق، حيث سجلت نموًا سنويًا في القيم الرأسمالية بنسبة 14.3%، ومكاسب ربع سنوية بلغت 2.7%. وبلغ متوسط تقييم المستودع اللوجستي النموذجي نحو 3,608 درهم إماراتي لكل متر مربع (335 درهمًا لكل قدم مربع). وعلى أساس سنوي، سجلت منطقة جبل علي الحرة (الجنوب) أعلى نمو في الأسعار بنسبة 24.8%، تلتها مدينة دبي الصناعية بنسبة 18.5%، ثم جبل علي الحرة (الشمال) بنسبة 15.6%، مدعومة بقربها من ممرات النقل الرئيسية وارتفاع معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين.

وتراوحت الإيجارات المطلوبة للمستودعات بين 248 و915 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (23-85 درهمًا لكل قدم مربع)، في حين ارتفعت متوسطات الإيجارات بنسبة 3.1% خلال الربع.

وبدأت شركة فلاي دبي في إنشاء مركز صيانة الطائرات الجديد بمساحة 32,600 متر مربع (350,903 قدم مربع) في دبي الجنوب، ومن المقرر اكتماله في أواخر عام 2026. كما أعلنت شركة دي إتش إل لسلاسل الإمداد، بالشراكة في التطوير، عن استثمار بقيمة 513 مليون درهم إماراتي لتطوير مستودع متعدد المستخدمين بمساحة 55,000 متر مربع (592,000 قدم مربع) في دبي الجنوب، بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي، على أن يبدأ البناء في الربع الأول من عام

## تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

2026 مع استهداف الانتهاء في صيف 2027، مما يؤكد استمرار الطلب على الأصول اللوجستية والمستودعات الحديثة واسعة النطاق في هذه المنطقة الفرعية.

وافتححت شركة إندو كيشور لوجيستيكس منشأة لوجستية للتجارة الإلكترونية بمساحة 23,000 متر مربع (247,570 قدم مربع) في منطقة اللوجستيات بدبي الجنوب، بارتفاع صافٍ يبلغ 22 مترًا وسعة تخزين تصل إلى 75,000 منصة تحميل، مما يعكس تزايد الطلب على المستودعات عالية الارتفاع الجاهزة للأتمتة لدعم عمليات التجارة الإلكترونية والخدمات اللوجستية للميل الأخير.

كما بدأت شركة Eaton في إنشاء منشأة متقدمة للتصنيع والهندسة بمساحة 36,000 متر مربع (375,500 قدم مربع) في المنطقة الحرة بجبل علي، والمقرر اكتمالها في عام 2026. وسيحمل هذا المشروع شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي LEED الذهبية، وسيدمج تقنيات الثورة الصناعية الرابعة، دعمًا لتوجه دبي نحو العقارات الصناعية عالية التقنية والمستدامة.

### المكاتب

حتى الربع الرابع من عام 2025، قُدِّر إجمالي المعروض من المكاتب في دبي بنحو 9.58 مليون متر مربع (103 مليون قدم مربع). ووفقًا لتوقعات المطورين، تم تسليم نحو 233,800 متر مربع (2.5 مليون قدم مربع) من المساحات القابلة للتأجير في عام 2025. مع توقع استكمال 153,122 متر مربع إضافية (1.65 مليون قدم مربع) في عام 2026.

وأطلقت شركة دانوب العقارية برج مكاتب تجاري من الفئة (A) على شارع الشيخ زايد تحت اسم "Shahrkhoz by Danube" ومن المقرر اكتمال المشروع في عام 2029، ويتكون من 55 طابقًا ويضم أكثر من 600 وحدة مكتبية، تشمل خيارات قياسية وتنفيذية وفاخرة، مسهدةً شاغلي ومستثمري المناطق غير الحرة. كما أطلقت شركة أمنيات (BEYOND) مشروع مكاتب متميزة من الفئة (A) في مدينة دبي الملاحية تحت اسم "Beyond"، ومن المتوقع اكتماله في عام 2028.

وأعلنت مجموعة تيكوم عن المرحلة الرابعة من مركز الابتكار في مدينة دبي للإنترنت، باستثمار قدره 615 مليون درهم إماراتي لتوفير 24,434 متر مربع (263,000 قدم مربع) من مساحات المكاتب من الفئة (A)، مما يرفع إجمالي استثمارات المركز إلى 2 مليار درهم إماراتي، ويعكس استمرار الطلب على الأصول المكتبية المتميزة لقطاع التكنولوجيا، وذلك قبل الموعد المسهدة لاكمال المشروع في عام 2028.

وسجل الربع الرابع من عام 2025 عدد 725 صفقة بيع مكاتب، بزيادة سنوية قدرها 71.0% وزيادة ربع سنوية بلغت 2.4%. وارتفع متوسط سعر البيع إلى مستوى قياسي بلغ 21,302 درهم إماراتي لكل متر مربع (1,979 درهمًا لكل قدم مربع)، بزيادة 26.2% على أساس سنوي و12.8% على أساس ربع سنوي.

وظلت منطقة الخليج التجاري الخيار الأكثر شيوعًا لبيع المكاتب، حيث استحوذت على 37.3% من إجمالي الصفقات خلال هذا الربع، تلتها أبراج بحيرات جميرا بنسبة 36%، ثم مرتفعات البرشاء بنسبة 7.2%. وبلغ متوسط مساحة المكاتب المباعة 121 مترًا مربعًا (1,310 قدم مربع) في الخليج التجاري، و119 مترًا مربعًا (1,282 قدم مربع) في أبراج بحيرات جميرا، و158 مترًا مربعًا (1,699 قدم مربع) في مرتفعات البرشاء.

## تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

وبلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير المتداولة خلال الربع 94,587 متر مربع (1.09 مليون قدم مربع)، بقيمة استثمارية تجاوزت 1.9 مليار درهم إماراتي.

مرتفعات البرشاء واصل سوق المكاتب في دبي إظهار زخم قوي، مدعومًا بالنمو الاقتصادي المستقر واستمرار توسع الشركات. وخلال الربع الرابع من عام 2025، ارتفعت القيم الرأسمالية للمكاتب بنسبة 4% على أساس ربع سنوي و25.3% على أساس سنوي. كما ارتفع مؤشر فالويسترات لأسعار الأصول المكتبية (VPI) إلى مستوى قياسي جديد بلغ 288.9 نقطة، استنادًا إلى خط أساس قدره 100 نقطة في الربع الأول من عام 2021.

وبلغ متوسط تقييم المكاتب 23,734 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (2,205 دراهم لكل قدم مربع). ومن بين المراكز التجارية الرئيسية، سجلت وسط مدينة دبي أعلى متوسط تقييم للمكاتب عند 51,042 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (4,742 درهمًا لكل قدم مربع)، تلتها مركز دبي المالي العالمي عند 45,208 دراهم إماراتية لكل متر مربع (4,200 درهم لكل قدم مربع). وفي المقابل، سجلت مرتفعات البرشاء أدنى متوسط عند 15,522 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (1,442 درهمًا لكل قدم مربع).

وسجلت جميع المناطق التجارية الخمس الرئيسية في دبي التي يرصدها مؤشر فالويسترات نموًا سنويًا قويًا من خانتين في القيم الرأسمالية، حيث تصدر مركز دبي المالي العالمي السوق بزيادة بلغت 35.5%، تلاه أبراج بحيرات جميرا (24.6%)، ثم الخليج التجاري (21.7%)، ومرتفعات البرشاء (20.2%)، وأخيرًا وسط مدينة دبي (19.0%). كما تفوقت المكاتب بنظام "القشرة والهيكل" على الوحدات المجهزة، حيث ارتفعت أصول الفئة (A) بنسبة 36.2% سنويًا، في حين نمت أصول الفئة (B) بنسبة 29.6%.

وعلى صعيد الإيجارات، ارتفعت الإيجارات المطلوبة للمكاتب بنسبة 1.2% خلال الربع الرابع من عام 2025، وذلك بعد تسجيل مستويات قياسية خلال الربعين السابقين. وقد أدى ذلك إلى وصول متوسط الإيجار السنوي إلى 2,153 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (200 درهم لكل قدم مربع)، بزيادة قدرها 20.8% مقارنة بالعام السابق.

وسجلت مرتفعات البرشاء أعلى متوسط إيجارات مطلوبة للمساحات المكتبية الصغيرة (74-93 مترًا مربعًا أو 800-1,000 قدم مربع) عند 3,003 دراهم إماراتية لكل متر مربع (279 درهمًا لكل قدم مربع)، تلتها الخليج التجاري عند 2,422 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (225 درهمًا لكل قدم مربع)، ثم مدينة دبي للإعلام عند 2,056 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (191 درهمًا لكل قدم مربع)، في حين كانت أبراج بحيرات جميرا أكثر ملاءمة من حيث التكلفة عند 1,841 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (171 درهمًا لكل قدم مربع)، وذلك استنادًا إلى البيانات المتاحة. أما بالنسبة للوحدات الأكبر التي تتراوح مساحتها بين 93 و186 مترًا مربعًا (1,000-2,000 قدم مربع)، فقد أظهرت البيانات المتاحة متوسطات إيجارات مطلوبة بلغت 7,223 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (671 درهمًا لكل قدم مربع) في مركز دبي المالي العالمي، و2,788 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (259 درهمًا لكل قدم مربع) في مدينة دبي للإعلام، و2,454 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (228 درهمًا لكل قدم مربع) في مرتفعات البرشاء، و2,379 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (221 درهمًا لكل قدم مربع) في الخليج التجاري، و2,282 درهمًا إماراتيًا لكل متر مربع (212 درهمًا لكل قدم مربع) في أبراج بحيرات جميرا.

### التجزئة

خلال الربع الرابع من عام 2025، كشفت شركة دبي الجنوب العقارية عن "ساوث باي مول" الواقع في قلب المنطقة السكنية بدبي الجنوب، بمساحة تبلغ 18,580 مترًا مربعًا (200,000 قدم مربع). كما يجري تطوير "سوها مول" في مشروع سوها هارتلاند، والذي سيوفر مساحة قدرها 31,500 متر مربع (339,000 قدم مربع) مخصصة للتجزئة وأنماط الحياة، ومن المتوقع اكتماله في النصف الثاني من عام 2026.

## تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

وتقوم مجموعة كيمافينز KeyMavens بتطوير مشروع "فيلا سكوير"، وهو مركز تجاري مجتمعي بمساحة 11,520 مترًا مربعًا (124,000 قدم مربع) في وادي الصفا 5، يضم متاجر بوتيك، ومطاعم عائلية، ومناطق للصحة والترفيه، بتصميم مفتوح مستوحى من الطراز الإسباني، إضافةً إلى مسبح على السطح، ومن المقرر اكتماله في الربع الثالث من عام 2026.

وخلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، حققت عمليات مراكز التسوق التابعة لشركة إعمار إيرادات بلغت 4.7 مليار درهم إماراتي، بزيادة قدرها 12% على أساس سنوي، مع وصول معدلات الإشغال في أصولها التجارية إلى 98%. كما استقطبت مراكز إعمار أكثر من 147 مليون زائر خلال الأرباع الثلاثة الأولى من عام 2025، بزيادة 5% مقارنةً بالفترة نفسها من العام السابق، فيما سجلت مبيعات المستأجرين نموًا سنويًا بنسبة 8.5%.

ومن جانب آخر، حققت أصول التجزئة التابعة لشركة ماجد الفطيم معدل إشغال بلغ 97% خلال النصف الأول من عام 2025، مع استمرار الأداء الرقمي القوي، حيث سجلت نموًا بنسبة 23% في الإيرادات عبر الإنترنت.

وسجلت "دبي للأسواق الحرة" أفضل أداء في تاريخها خلال عام 2025، حيث بلغت مبيعاتها السنوية 8.68 مليار درهم إماراتي، بزيادة قدرها 9.85% على أساس سنوي، مدفوعةً بارتفاع الطلب عبر الفئات الرئيسية، وعلى رأسها العطور والمشروبات الكحولية والذهب. كما تم تنفيذ أكثر من 21 مليون معاملة خلال العام، حيث شكّلت مبيعات المغادرين أكثر من 90% من إجمالي الإيرادات.

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

31- الملحق 2 - أسس تعريف القيمة

البائع الراغب مُحفز لبيع الأصل بشروط السوق بأفضل سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة بعد التسويق المناسب، مهما كان هذا السعر. والظروف الوقائية 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 وفقاً 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.. " يُفترض أن كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على علم بشكل

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 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،

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 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 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  
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

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 مبلغاً  
محددًا 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 المقدرة محددة بوقت اعتباراً 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 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 يسدد المشتري المقترض سعراً أعلى من السعر الذي  
يتطلبه السوق. والمالك الحالي يُعتبر من بين أولئك الذين  
يشكلون "السوق".

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

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 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 ،

"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. 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 الفوائد التي حصلت عليها المنشأة من حيازة

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

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

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 وقيمه السوقية توفر الدافع للمشتريين  
أو البائعين لدخول السوق.

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (267-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

30-الملحق 4-صور العقار



## تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة



تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (267-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة



تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

31-الملحق 5- وثائق الملكية

 <p>حكومة دبي GOVERNMENT OF DUBAI</p>	<p>شهادة ملكية عقار Title Deed</p>	 <p>دائرة الأراضي والأملاك Land Department</p>						
<p><b>Issue Date</b> 17/09/2020</p> <p><b>Mortgage Status:</b> Not mortgaged غير مرهونة</p> <p><b>Property Type:</b> Land ارض</p> <p><b>Community:</b> Jabal Ali First جبل علي الأولى</p> <p><b>Plot No:</b> 267</p> <p><b>Municipality No:</b> 591 - 8404</p> <p><b>Area Sq Meter :</b> 5378.26</p> <p><b>Area Sq Feet :</b> 57,891.11</p>	<p><b>تاريخ الإصدار</b></p> <p><b>حالة الرهن:</b></p> <p><b>نوع العقار:</b></p> <p><b>المنطقة:</b></p> <p><b>رقم الأرض:</b></p> <p><b>رقم البلدية:</b></p> <p><b>المساحة الكلية متر مربع :</b></p> <p><b>المساحة الكلية بالقدم المربع :</b></p>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>أرقام و أسماء المالك وحصصهم:</th> <th>المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)</th> <th>أرقام و أسماء المالك وحصصهم:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(5468096) MRCC DMCC</td> <td>5378.26</td> <td>إم آر سي أوه جرد..جس (5468096)</td> </tr> </tbody> </table>			أرقام و أسماء المالك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:	(5468096) MRCC DMCC	5378.26	إم آر سي أوه جرد..جس (5468096)
أرقام و أسماء المالك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء المالك وحصصهم:						
(5468096) MRCC DMCC	5378.26	إم آر سي أوه جرد..جس (5468096)						
<p>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</p> <p>ألت بالشراء من مركز دبي للملح المتعددة بموجب العقد رقم ٥٨٧٤٤/٢٠٢٠ بتاريخ ١٧/٠٩/٢٠٢٠ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٠٠٠٠٠ درهم أربع عشر مليون درهم 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</p> <p>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</p> <p>المساحة الإجمالية المباعة طبقاً لعقد المطور ( ) قدم مربع</p>								
<p>Approved Signature  توقيع معتمد</p> <p>58745/2020</p> <p>DUBAI LAND DEPARTMENT (430) دائرة الأراضي والأملاك</p> <p>- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين - هذه الملكية صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم - في حال وجود أي تغير في الملكية تضر لأعية - يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين</p>								
<p>- 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</p> <p>1 / 1</p>								

## تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

Hussain Lootah & Associates  
Attorneys and Counselors at Law

# HL&A

حسين لوتاه ومشاركوه  
محامون ومستشارون قانونيون

### عقد إيجار عقار

<p>الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ... أما بعد .. ففي يوم الإثنين تاريخ 1441/11/16 هـ الموافق 2020/07/07 م تم الإتفاق في إمارة دبي بين كل من :-</p>
<p><b>أولاً :</b></p> <p>شركة إم آر سي أو ، وهي شركة م.د.م.س.م مسجلة بالسجل التجاري رقم ..... وتاريخ ...../...../..... صادر من ..... وعنوان مركزها الرئيسي ص.ب. .... ، بريد الإلكتروني <a href="mailto:owaid@musharaka.co">owaid@musharaka.co</a> وهي تمثل صندوق مشاركة ريت بصفتها شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية "شركة ذات غرض خاص مسجلة في المملكة العربية السعودية" والغرض منها هو حفظ وتسجيل أصول صندوق مشاركة ريت - وصندوق مشاركة ريت هو صندوق استثماري عقاري متداول في السوق المالية السعودي - ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ إبراهيم بن فهد العساف بصفته المدير العام لشركة إم (ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الأول)</p>
<p><b>ثانياً :</b></p> <p>1- شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س.م بموجب السجل التجاري رقم 56222 وتاريخ 2017/1/31 صادر من مدينة دبي وعنوان مركزها الرئيسي : دبي - شارع قرن السبخة - (اسم المبنى) جولاري جيميلكس ص.ب. 75583. بريد الإلكتروني <a href="mailto:wadih@theboxme.com">wadih@theboxme.com</a> ويمثلها في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد/وديع فادي حداد . بصفته المالك والمدير للشركة.</p> <p>2- السيد/ وديع فادي حداد ، لبناني الجنسية بموجب الجواز الوطني رقم LR0692444 وتاريخ الإنتهاء 2022/12/28 م والمقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب (بطاقة هوية مقيم) رقم الهوية (9-2193650-1980-784) والمنتهية بتاريخ 2022/02/11 م ورقم الجوال (+971505591826)</p> <p>(ويشار إليهما في هذا العقد بالطرف الثاني)</p>
<p><b>التمهيد :-</b></p> <p>حيث أن شركة صندوق مشاركة ريت "المالك" يملك العقار رقم 267 منطقة جبل علي الأول المسعى مستودع الصندوق للتخزين الذاتي (The Box Self Storage) الكائن في منطقة جبل علي الأول في المنطقة الحرة بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة والمكون من سرداب ودور أرضي+ وعدد (3) ثلاث أدوار متكررة و 28 موقف سيارة وبه عدد (2) اثنين 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:</p>

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (591-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة



تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

 <b>جولدن سكوير للاستشارات الهندسية</b> GOLDEN SQUARE ENGINEERING CONSULTANTS P. O. BOX : 126049 . DUBAI . UAE PHONE : 04 3859882 FAX : 04 3859885 E M A I L : info@gseng.ae																											
PLOT NO. 591804 (DMC-E23-B) AREA OF PLOT TOTAL AREA 57922 SQ.M. AFFECTED AREA -NIL- BALANCE AREA -NIL- NO. OF FLOORS ALLOWED G+3 LAND USE ALLOWED PLOT COVERAGE ALLOWED		LOCATION/BLOCK NAME SEBEL AL FIRST PROPERTY TITLE PRIVATE NO. OF FLOORS PROPOSED G+3 LAND USE PROPOSED STORAGE BUILDING PLOT COVERAGE PROPOSED		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">BUILDING DETAILS</th> </tr> <tr> <th colspan="2">BUILT UP AREA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BASEMENT FLOOR</td> <td>334.29 SQ.M</td> </tr> <tr> <td>GROUND FLOOR</td> <td>3,455.50 SQ.M</td> </tr> <tr> <td>1ST FLOOR</td> <td>3,328.27 SQ.M</td> </tr> <tr> <td>2ND FLOOR</td> <td>3,344.91 SQ.M</td> </tr> <tr> <td>3RD FLOOR</td> <td>3,339.34 SQ.M</td> </tr> <tr> <td>ROOF FLOOR</td> <td>50.13 SQ.M</td> </tr> <tr> <td colspan="2">GRAND TOTAL AREA 19,860.08</td> </tr> <tr> <td colspan="2">BOUNDARY WALL LENGTH 20,901M</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL BUILDING HEIGHT (GROUND - ROOF) 9.1M VERTICAL</td> </tr> </tbody> </table>		BUILDING DETAILS		BUILT UP AREA		BASEMENT FLOOR	334.29 SQ.M	GROUND FLOOR	3,455.50 SQ.M	1ST FLOOR	3,328.27 SQ.M	2ND FLOOR	3,344.91 SQ.M	3RD FLOOR	3,339.34 SQ.M	ROOF FLOOR	50.13 SQ.M	GRAND TOTAL AREA 19,860.08		BOUNDARY WALL LENGTH 20,901M		TOTAL BUILDING HEIGHT (GROUND - ROOF) 9.1M VERTICAL	
BUILDING DETAILS																											
BUILT UP AREA																											
BASEMENT FLOOR	334.29 SQ.M																										
GROUND FLOOR	3,455.50 SQ.M																										
1ST FLOOR	3,328.27 SQ.M																										
2ND FLOOR	3,344.91 SQ.M																										
3RD FLOOR	3,339.34 SQ.M																										
ROOF FLOOR	50.13 SQ.M																										
GRAND TOTAL AREA 19,860.08																											
BOUNDARY WALL LENGTH 20,901M																											
TOTAL BUILDING HEIGHT (GROUND - ROOF) 9.1M VERTICAL																											
BUILDING TYPE RESIDENTIAL, APARTMENTS, VILLA, INDUSTRIAL, MULTI STOREY, FLOOR AREA RATIO SUBMISSION TYPE PRELIMINARY <b>FINAL</b> NEW REVISION ADDITION URGENT WORK DESCRIPTION B+G3 STORAGE BUILDING PARKING REQUIRED 17 EXISTING BUILT UP AREA -NIL- APPROVED AREA -NIL- NOT APPROVED AREA -NIL- DEMOLISHED AREA -NIL- ADDITIONAL AREA -NIL- TOTAL PARKING PROPOSED 25 TOTAL BUILT UP AREA 13,860.08 SQ.M		<table border="1"> <thead> <tr> <th>OWNER'S NAME &amp; SIGNATURE</th> <th>CONSULTANT'S SIGNATURE &amp; DATE</th> <th>DESIGNER</th> <th>NAME</th> <th>REGISTER</th> <th>AREA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">THE BOX SELF STORAGE</td> <td rowspan="3"></td> <td>ARCHITECT</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>STRUCTURE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SERVICES</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		OWNER'S NAME & SIGNATURE	CONSULTANT'S SIGNATURE & DATE	DESIGNER	NAME	REGISTER	AREA	THE BOX SELF STORAGE		ARCHITECT				STRUCTURE				SERVICES							
OWNER'S NAME & SIGNATURE	CONSULTANT'S SIGNATURE & DATE	DESIGNER	NAME	REGISTER	AREA																						
THE BOX SELF STORAGE		ARCHITECT																									
		STRUCTURE																									
		SERVICES																									
FOR MUNICIPALITY USE ONLY																											
DRAINAGE APPROVAL 	ROAD APPROVAL	CIVIL DEFENCE APPROVAL	ENVIRONMENT APPROVAL	BUILDING NUMBER STREET NUMBER STREET NAME																							
MUNICIPALITY STAMP & APPROVAL			MUNICIPALITY CONDITIONS																								
			1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____																								



PERSPECTIVE