

المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين

فاليوستريت

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: 267(591-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

الملخص التنفيذي

تاريخ تقرير التقييم:	7 يوليو 2026
رقم العقار:	القطعة رقم: 267(591-8404) جبل علي الأول، دبي، الإمارات العربية المتحدة
العميل والمستخدمين المستهدفين:	شركة مشاركة المالية (ش.م.ع)
المصلحة العقارية التي سيتم تقييمها:	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.
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: (267-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

أساس التقييم:	القيمة السوقية
تاريخ التقييم:	30 يونيو 2026
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:	72,100,000 درهم بالكلمات (إثنان وسبعون مليون ومائة ألف درهم إماراتي فقط لا غير)

تجدر الإشارة إلى أن الأدلة من واقع المعاملات والمقارنة المستخدمة في هذا التقييم قد تكون مستمدة من بيانات تلي 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 المشاركين في السوق/ الشاغلين بعد هذا التاريخ، وما إذا كان لذلك أي تأثير على أسواق العقارات المحلية وقيمها. وعليه، تؤكد شركة فالويسترات أن هذا التقييم قد صدر في ظل درجة إضافية من عدم اليقين في السوق كما هو قائم في الوقت الراهن.

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	20-1 الفيزيانات
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

6 يوليو 2026

السيد/ عبد الله الشكري

محلل مالي

مشاركة كابيتال (ش.م.ع)

صندوق بريد: 712

الخير: 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")

تحية طيبة وبعد،

عملاً بتعليماتكم الواردة تحت مرجعنا رقم: PRE - 26/8077 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: 30 يونيو 2026 («تاريخ التقييم») والوصف أدناه هو تقرير التقييم والنتائج التي توصلنا إليها.

وفقاً للفقرة 3-12 من المعايير العالمية للتقييم الصادرة عن المؤسسة الملكية للمساكين القانونيين (RICS) - المعيار المهني (PS 2)، فإننا نؤكد أن مسودة تقرير التقييم هذه مقدمة إلى العميل بوصفها مشورة أولية، وعلى هذا الأساس:

- إن رأي التقييم الوارد فيها هو رأي أولي ومؤقت، ويظل خاضعاً لاستكمال وإصدار التقرير النهائي.
- تُقدّم هذه المشورة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.
- لا يجوز، بأي حال من الأحوال، نشر أي مسودة أو الإفصاح عنها.
- إذا كانت هناك أي مسائل جوهرية ذات أهمية أساسية لم تنعكس في هذه المسودة، فيجب الإفصاح صراحةً عن عدم تضمينها.

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 أخرى قد تستخدم أو تعتمد على كل أو أي جزء من محتويات هذا التقرير. وتجدر الإشارة إلى أن أي تعديلات أو تغييرات لاحقة بأي شكل من الأشكال سيتم إخطارها فقط للعميل المصرح له بذلك.

6. تقرير الامتثال للتقييم

تم إجراء التقييم وفقاً لتقييم المؤسسة الملكية للمساهمين المعتمدين - المعايير العالمية 2025 ومعايير التقييم الدولية لمجلس معايير التقييم الدولية (إصدار 2025). وتجدر الإشارة كذلك إلى أن هذا التقييم يتم وفقاً لمفاهيم ومبادئ وتعريف التقييم المقبولة عموماً على النحو الصادر في معايير التقييم الدولية على النحو المنصوص عليه في المعايير العامة ومعايير الأصول.

7. أساس التقييم

القيمة السوقية

تم إجراء تقييم العقار المذكور، ولأغراض التقييم المذكورة أعلاه، وفقاً لأساس القيمة السوقية للتقييم ووفقاً لمعايير التقييم المذكورة آنفاً كما أصدرتها مجلس معايير التقييم الدولية وتبنتها المؤسسة الملكية للمساهمين 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 السيدة/ سارة نوغتون، بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) المعهد الملكي للمساهمين المعتمدين، بفحص العقار المذكور للحصول على تفاصيل خاصة بالعقار مثل الموقع وحالته ووضع العقار وغير ذلك من المعلومات ذات الصلة.

9. المثلثين

المثلثون نيابة عن شركة 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 المثلثين يستوفون متطلبات تقييم المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين - المعايير العالمية (PS 2)، ولديهم معرفة كافية وحديثة بسوق الإمارات العربية المتحدة والمهارات والفهم لإجراء التقييم بكفاءة. ونؤكد أننا قمنا مسبقاً بتقييم العقار الموضوع التقرير لنفس العميل في تقرير بتاريخ 18 مارس 2026. 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 المثلثين / تاريخ التقييم

مثلث خارجي

تاريخ التقييم: 30 يونيو 2026

تاريخ الفحص: 30 يونيو 2026

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 نحفظ 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 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 الذي 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 مادياً، ونحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا وإعادة تقييمه. تم إرفاق نسخ من المستندات أعلاه في الملحق أدناه.

13. مالك العقار

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

14. المصلحة العقارية

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

15. اشغال العقار

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

16. وصف العقار

16.1 العنوان / الموقع

القطعة رقم: 267

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.

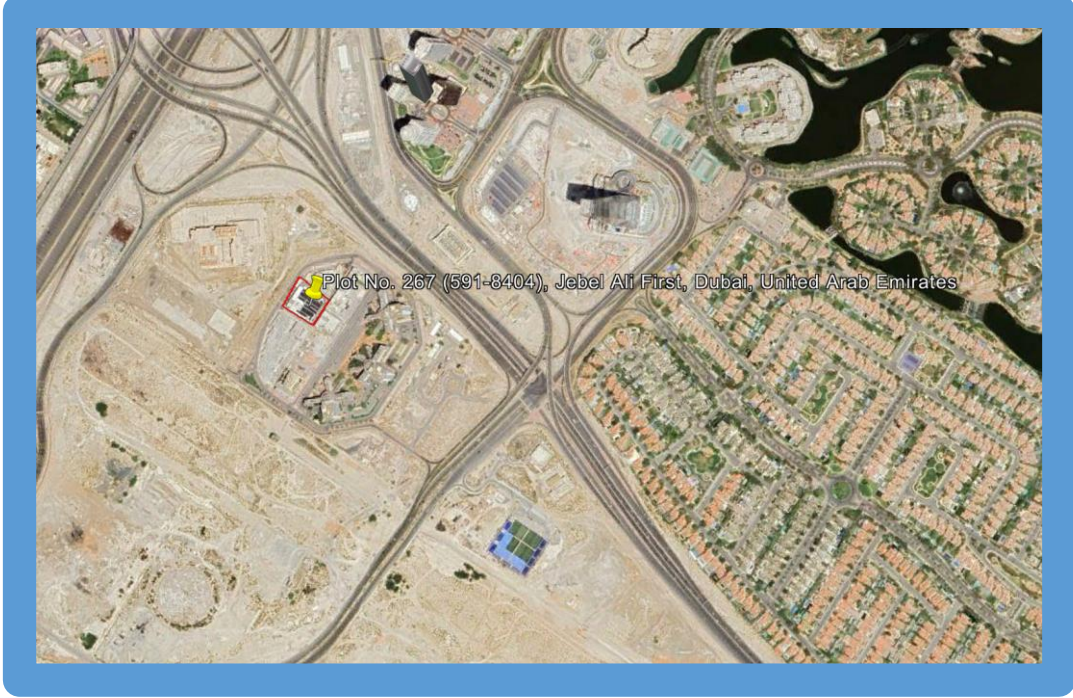
تظهر خرائط الأقمار الصناعية الجوية أدناه الموقع العام للمنطقة، والعقار موضوع التقرير.

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

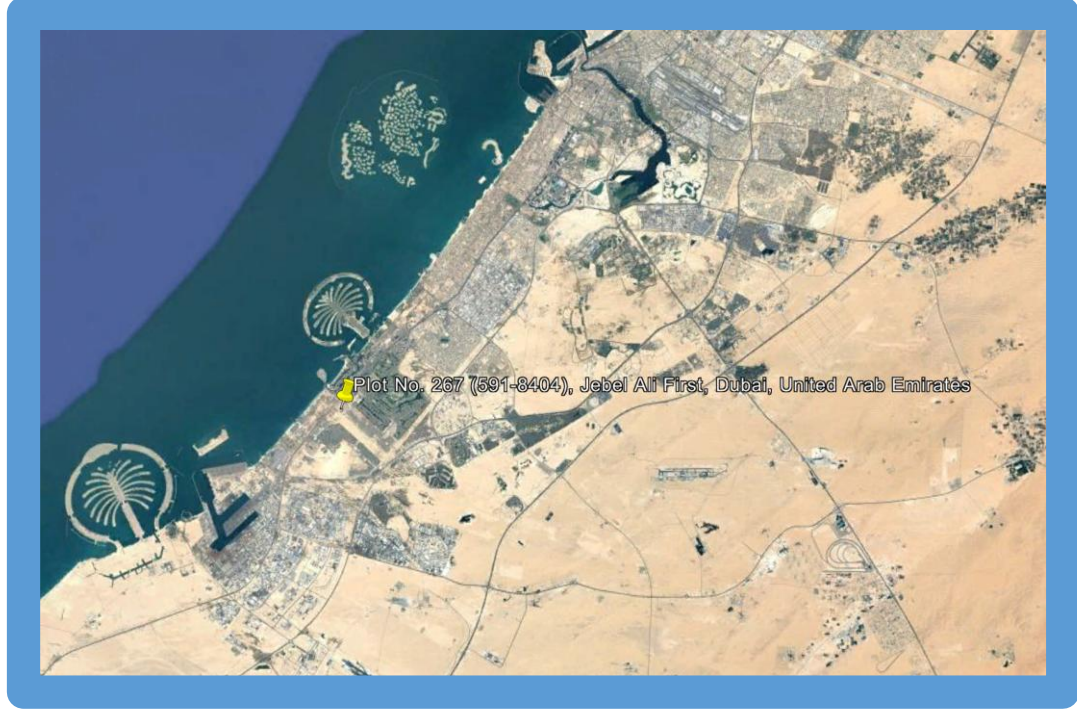
تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة



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



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
267(591-8404)	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 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 وألوان نوافذ زجاجية. سقف خرساني مسطح وجملوني مع غطاء سقف مناسب مقاوم للماء من الأسفلت. أعطية حواجز على السطح. نوافذ خارجية مؤطر بالألومنيوم 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 الألومنيوم 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 منزلة زجاجية عاكسة مفردة. تشطيبات الأرضية الداخلية تشمل بلاط السيراميك وتشطيبات الأرضيات الإسمنتية. أبواب لفة مصراع الفولاذ لوحات 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:

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. مرابض 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. ونود كذلك أن نلفت الانتباه إلى أن المستأجر قد أجرى بعض التعديلات الإضافية على التكوين الداخلي للعقار منذ التقييم السابق، بما في ذلك تحويل جزء من المساحات المكتبية في الطابق الثاني لإنشاء وحدتي تخزين إضافيتين. أكدنا التغييرات التي يتعين على شاغل العقار إجراؤها، وعند انتهاء مدة الإيجار، يعود العقار إلى التصميم وفقاً للرسومات المعتمدة.

16.6 مساحة الأرضية / قياسات المساحة المبنية

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:

الطابق	المساحة الخارجية الإجمالية	
	متر مربع	قدم مربع
القبو	384.23	4,135.82

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)، 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 وفقاً لتعريف المعيار الدولي لقياس الملكية 3.2:
- مساحات الأرضيات على أساس الشاغل الحصري لوحدات التخزين

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: 267(591-8404) 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
		المتري	قدم			المتري	قدم	
1	9	2	24	20	216	2	24	59
2	26	5	49	118	1,274	5	49	54
3	4	7	73	27	292	9	97	79
4	1	9	93	9	93	11	122	1
5	18	9	97	162	1,746	14	146	29
6	14	13	145	189	2,030	15	162	1
7	3	14	146	41	438	18	194	21
8	20	18	194	360	3,880	19	200	1
9	5	23	243	113	1,215	23	243	10
10	3	27	291	81	873	29	315	1
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
		المتري	قدم			المتري	قدم	
1	59	2	24	132	1,416	13	140	116
						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
21,280	1,977			404	23,262	2,161			256	المجموع

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

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية المقدمة.

مقياس 1: 100 كما هو موضح في الرسومات المقدمة.

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

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

المصدر: معايير قياس الملكية الدولية: المباني الصناعية، 3.2.2 - حقوق الطبع والنشر 2018 التحالف

الدولي لمعايير قياس الملكية. كل الحقوق محفوظة.

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

لممارسات القياس (الطبعة 6 2007). 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

مستوي الطابق	النوع	إجمالي مساحة الطابق	
		المتري 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.
- نفهم أن المستأجر قد أجرى بعض التعديلات على التكوين الداخلي للعقار، بما في ذلك تحويل الطابق الثالث إلى وحدات تخزين، وتحويل جزء من المساحات المكتبية في الطابق الثاني لإنشاء وحدتي تخزين إضافيتين. ولم نرؤد لنا بالمخططات المعتمدة لهذه التعديلات، ونفهم أنها قد أُجريت بواسطة المستأجر؛ ولذلك فقد افترضنا أنه عند انتهاء مدة عقد الإيجار ستُعاد تهيئة المبنى إلى تكوينه الأصلي المشار إليه أعلاه.
- 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 لاحقاً أن التلوث موجود في الممتلكات أو على أي أرض مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يتم استخدامه لأي استخدام ملوث، فقد يؤدي ذلك إلى تقليل القيمة العقار المبلغ عنها الآن.

21. اعتبارات البيئة والمجتمع والحوكمة

تماشياً مع معايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين، يُطلب من المثلث 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 حالياً 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. الفيزيانات

نحن ندرك أنه لا توجد معلومات متاحة عن مخاطر الفيزيانات 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 وفقاً لذلك.

23- تقييم الافتراضات العامة

يتم إجراء تخصيص التقييم على الافتراضات التالية:

1. يتم تقييم العقار موضوع التقرير على افتراض امتلاكه عقد ملكية خاص للملك 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 بالعقار، والتي نفترض أنه جيد وخالي من أي أعباء مرهقة غير معلنه 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 مسح هيكلياً / بناء، وبالتالي فإن المسح الإنشائي والبناء خارج نطاق مهمة الموضوع. لم نقوم بإجراء أي مسح هيكلي، 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 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 أيضاً في السوق. يوفر نهج التقييم هذا تقديراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.

باستخدام نهج تقييم الدخل، استخدمنا نموذج تقييم "المدة والارتداد" الذي يتضمن نموذج التدفق النقدي 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. زدونا 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 ولل سنوات 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 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:

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

نوع العقار	نطاق إيجار السوق شهرياً (بالدرهم)
وحدات التخزين الذاتي	حوالي 151 إلى 452 درهماً إماراتياً للمتر المربع (ما يعادل 14 إلى 42 درهماً إماراتياً للقدم المربع)
مكاتب	538 إلى 969 درهماً إماراتياً للمتر المربع (ما يعادل 50 إلى 90 درهماً إماراتياً 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			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
34	366	24	2
24	258	49	5
20	215	73	7
19	205	93	9
19	205	97	9
18	194	145	13
18	194	146	14
16	172	194	18
16	172	243	23
15	161	291	27
15	161	345	32

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
15	161	350	33
15	161	388	36
14	151	436	41
14	151	472	44
الطوابق العليا (الأول إلى الثالث)			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
42	452	13	1
34	366	24	2
34	366	25	2
24	258	49	5
24	258	52	5
20	215	73	7
20	215	75	7
19	205	97	9
19	205	122	11
18	194	146	14
18	194	162	15
18	194	173	16
16	172	194	18
16	172	200	19
16	172	243	23

الطابق الأرضي			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
15	161	315	29

مساحات مكتبية تجارية.

مستوي الطابق	قيمة الإيجار السوقي السنوي (بالدرهم)
الطابق الأرضي	حوالي 753 درهماً إماراتياً للمتر المربع (ما يعادل 70 درهماً إماراتياً للقدم المربع)
الطوابق العلي	حوالي 646 درهماً إماراتياً للمتر المربع (ما يعادل 60 درهماً إماراتياً للقدم المربع)

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٪ و 12٪ 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 8.50٪ إلى 10.00٪. في تقييمنا، قمنا بتطبيق معدل رسملة بنسبة 8.00٪ على صافي دخل إيجار السوق المتوقع لتحديد القيمة النهائية التي نعتبرها انعكاساً عادلاً 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 قانوناً وقابلة للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار 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 (30 يونيو 2026)، هي: -

72,100,000 درهم إماراتي

المبلغ بالحروف (إثنان وسبعون مليون ومائة ألف درهم إماراتي)

27. عدم التيقن من التقييم

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

تؤدي **تقلبات السوق** بطبيعتها إلى زيادة مستوى **عدم اليقين في التقييم**، الأمر الذي يقتضي من المقيم ممارسة قدر أكبر من العناية والحيلة المهنية. وقد أضفى **النزاع الجيوسياسي بين إيران والإمارات العربية المتحدة، الذي بدأ في 28 فبراير 2026،** مستوى ملموساً من عدم اليقين على سوق العقارات. ونظراً للطبيعة غير السائلة للعقارات والإجراءات اللازمة لتسجيل المعاملات، فإن هناك فجوة زمنية جوهرية في نشر البيانات التجريبية الموثقة والقابلة للتحقق المتعلقة بصفقات البيع والتأجير. وعلى الرغم من إدراكنا لوجود تدخلات دبلوماسية حديثة وتطورات تتعلق بوقف إطلاق النار تشير الأدلة غير الرسمية إلى أنها تسهم في استقرار معنويات السوق، فإنه قد يستغرق الأمر فترة زمنية طويلة قبل أن يستعيد السوق مستوى الثقة الذي كان سائداً قبل اندلاع النزاع.

وعليه، فإن هذا الوضع المتطور يستوجب **المتابعة والرصد المستمرين** . ووفقاً **للمعايير العالمية للتقييم الصادرة عن المؤسسة الملكية للمساهين القانونيين - (RICS) الكتاب الأحمر (Red Book) ، التطبيق المهني للتقييم: VPGA 10 عدم اليقين الجوهري في التقييم** (Material Valuation Uncertainty - MVU) ، فإننا نرى صراحةً أن **"غياب البيانات أو عدم اتساقها" ** الناتج عن هذا الاضطراب الكبير في السوق قد أدى إلى نشوء **حالة من عدم اليقين الجوهري في التقييم** . كما أدى هذا الاضطراب إلى **انخفاض حجم المعاملات** ، مما حدّ من توافر البيانات المقارنة الحديثة التي يمكن الاستناد إليها.

وعلاوة على ذلك، ونظرًا لأن **الأوضاع الجيوسياسية والاقتصادية الكلية** لا تزال متغيرة وغير مستقرة، فإنه ينبغي التعامل بحذر مع أي بيانات معاملات جديدة قد تظهر. إذ إن أي صدمات لاحقة في السوق قد تؤدي إلى **تغيرات جوهرية في القيم الرأسمالية والقيم الإيجارية** . ولذلك، فإننا نوصي بشدة أصحاب المصلحة بأن **التقييم الوارد في هذا التقرير ينطبق حصريًا على تاريخ التقييم** ، كما نوصي بإجراء **عمليات تقييم على فترات أكثر تقاربًا** للحد من المخاطر المستمرة.

28. إخلاء المسؤولية

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

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 للمساكين المعتمدين، عضو المعهد الملكي للمساكين المعتمدين
IRRV مثممة بمعتمدة لدى المعهد الملكي للمساكين

مثن معتمد لدى المعهد الملكي للمساكين المعتمدين مثن معتمد لدى المعهد الملكي للمساكين المعتمدين
مدير - تقييمات العقارات التجارية كبيرة مساحي التقييم - التقييمات التجارية



30. الملحق 1 - تعقيب السوق

دبي

تُعد دبي إحدى الإمارات السبع التي تشكل اتحاد دولة الإمارات العربية المتحدة. وتقع الإمارة على الساحل الجنوبي الشرقي للخليج العربي، وهي المدينة الأكثر سكانًا في الدولة، إذ بلغ عدد سكانها نحو 3.83 مليون نسمة. كما تحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة بعد العاصمة أبوظبي، حيث تمتد على مساحة تبلغ 4,114 كيلومترًا مربعًا. وتشارك مدينة دبي في حدودها مع إمارة الشارقة من الشمال الشرقي، وإمارة أبوظبي من الجنوب، وسلطنة عُمان من الجنوب الشرقي.

وقد ارتفع معدل التضخم في دبي ارتفاعًا طفيفًا ليصل إلى 3% في شهر ديسمبر، مقارنةً بـ 2.9% في العام السابق. كما انخفض مؤشر مديري المشتريات لدولة الإمارات (PMI) الصادر عن S&P Global إلى 52.9 نقطة في شهر مارس، بعد أن كان 55.0 نقطة في فبراير، إلا أنه ظل أعلى من مستوى 50.0 نقطة، وهو ما يشير إلى استمرار التوسع في أنشطة الأعمال غير النفطية، وإن كان بوتيرة أبطأ. وقد تباطأ نمو الإنتاج والأعمال الجديدة في ظل التوترات الجيوسياسية الإقليمية، واضطرابات سلاسل الإمداد، وارتفاع التكاليف. ومع ذلك، ظل النشاط الاقتصادي متمسكًا، مدعومًا باستمرار تدفق المشاريع. كما أشار تقرير S&P Global لمؤشر مديري المشتريات لشهر مارس إلى أن فترات التسليم قد طالت، في حين تراجع أداء الموردين.

ومن جهة أخرى، قام مركز دبي للإحصاء بمراجعة التقدير الرسمي لعدد سكان الإمارة لعام 2024 ليصل إلى 4.28 مليون نسمة، بينما بلغ عدد السكان خلال ساعات الذروة 5.9 مليون نسمة. وخلال عام 2025، يُرجح أن يكون عدد السكان المقيمين قد بلغ ما يقل قليلًا عن 4.5 مليون نسمة، في حين قُدِّر عدد السكان خلال ساعات الذروة بنحو 6.1 مليون نسمة.

صناعي

للقيم الرأسمالية للعقارات الصناعية في دبي إلى 172 نقطة (ValuStrat Price Index) ارتفع مؤشر فاليوسترات خلال الربع الأول من عام 2026، استنادًا إلى خط أساس قدره 100 نقطة في الربع الأول من عام 2021. وواصلت مستودعات الخدمات اللوجستية تحقيق أداء متفوق، مسجلة نموًا سنويًا في القيم الرأسمالية بنسبة 13%، إلى جانب زيادة فصلية طفيفة بلغت 0.3%. وبلغ متوسط قيمة التقييم لمستودع لوجستي نموذجي 3,628 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع (ما يعادل 337 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع).

معدلات النمو بنسبة 23.1%، تلتها مدينة دبي (JAFZA South) وعلى أساس سنوي، تصدرت جافزا الجنوب بنسبة 13.7%، (JAFZA North) بنسبة 17.8%، ثم جافزا الشمال (Dubai Industrial City) الصناعية مدعومة بمواقعها الاستراتيجية القريبة من ممرات النقل الرئيسية وارتفاع معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين. وتراوحت القيم الإيجارية المطلوبة للمستودعات بين 248 و 915 درهماً إماراتياً للمتر المربع (ما يعادل 23 إلى 85 درهماً إماراتياً للقدم المربع)، في حين ظلت متوسطات الإيجارات مستقرة مقارنةً بالربع السابق.

منشأة متخصصة لتخزين المواد الكيميائية Palmon Group و Manrre REIT و GFH Partners وافتحت كل من باستثمار بلغت قيمته 11 مليون دولار أمريكي. ويوفر (Jebel Ali Free Zone) في المنطقة الحرة بجبل علي (Grade A) المشروع 10,405 أمتار مربعة (ما يعادل 112,000 قدم مربع) من مساحات المستودعات الفئة الأولى وقد صُمم (Pallet) المزودة بأنظمة للتحكم في درجات الحرارة، وبطاقة استيعابية تصل إلى 17,400 منصة تحميل المشروع لتلبية الطلب الإقليمي المتزايد على الخدمات اللوجستية المنظمة الخاصة بالمواد الكيميائية والبتروكيماويات.

مركز خدمات بمساحة 2,800 متر مربع (ما يعادل 30,139 قدمًا مربعًا) RH Aero Systems كما افتتحت شركة ، ليكون مقرها الإقليمي (Mohammed bin Rashid Aerospace Hub) في مركز محمد بن راشد للطيران لخدمات معدات الدعم الأرضي وأدوات صيانة المحركات وهياكل الطائرات في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا والهند. ، كما يعزز مكانة دبي الجنوب باعتبارها مركزاً متكاملاً (MRO) ويدعم هذا المركز أنشطة الصيانة والإصلاح والعمره لصناعة الطيران.

وفي السياق ذاته، أطلقت شركة أرامكس (Aramex) مركزاً لوجستياً للرعاية الصحية والمنتجات الدوائية بمساحة 5,600 متر مربع (ما يعادل 60,278 قدمًا مربعًا) في المنطقة الحرة بدبي الجنوب، يوفر مرافق تخزين خاضعة للتحكم في درجات الحرارة وخدمات متكاملة لسلسلة الإمداد، بما يدعم التوزيع المتوافق مع المتطلبات التنظيمية للمنتجات الدوائية في دول مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط. ويضم المركز مناطق تخزين متعددة درجات الحرارة، ملائمة لحفظ الأدوية واللقاحات والمستحضرات البيولوجية، كما يقدم منصة متكاملة لخدمات الشحن، والتخليص الجمركي، والتخزين، والتوصيل إلى الوجهة النهائية ضمن منظومة تشغيلية واحدة.

الإداري

اعتباراً من **الربع الأول من عام 2026**، قُدر إجمالي المعروض من المساحات المكتبية في دبي بنحو **9.58 مليون متر مربع** (ما يعادل **103 ملايين قدم مربع**). ووفقاً لتوقعات المطورين، تم تسليم نحو **38,500 متر مربع** (ما يعادل **414,410 أقدام مربعة**) من

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (267-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

****إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA) **** خلال الربع الأول من عام 2026، مع توقع استكمال ****25,582 مترًا مربعًا**** إضافيًا (ما يعادل ****275,357 قدمًا مربعًا****) خلال ما تبقى من العام.

وافتح ****مركز دبي للسلع المتعددة (DMCC) مشروع **** ذا بلازا (The Plaza) في ****أبتاون دبي (Uptown Dubai) ****، وهو ساحة مركزية مفتوحة بمساحة ****21,000 متر مربع**** (ما يعادل ****226,042 قدمًا مربعًا****) صُممت لاستضافة الفعاليات المؤسسية والمؤتمرات والتجمعات العامة. ويُعد هذا المشروع عنصرًا رئيسيًا في المخطط الرئيسي للمنطقة، ويدعم المرحلة التالية من التوسع متعدد الاستخدامات، والتي تشمل إنشاء المزيد من المباني المكتبية ****الفئة الأولى (Grade A) **** والمساحات التجارية الجاري تنفيذها حاليًا.

كما أعلن ****مركز دبي المالي العالمي (DIFC) **** عن الإنجاز المبكر والتسليم المرحلي لمشروع ****DIFC Square ****، وهو مشروع مكاتب ****الفئة الأولى (Grade A) **** بمساحة ****55,742 مترًا مربعًا**** (ما يعادل ****600,000 قدم مربع****)، تم إنجازه قبل الموعد المحدد، وكانت جميع مساحاته قد أُجرت بالكامل قبل بدء عمليات التسليم. وقد جاء هذا الطلب مدفوعًا بدخول شركات دولية جديدة إلى السوق، إلى جانب توسع المستأجرين الحاليين داخل المركز.

وأطلقت شركة ****داماك العقارية (DAMAC Properties) **** مشروع ****Piazza Roma Offices **** ضمن مجمع ****داماك لاجونز (DAMAC Lagoons) ****، مضيضةً نحو ****37,350 مترًا مربعًا**** (ما يعادل ****358,976 قدمًا مربعًا****) من المساحات المكتبية ضمن مجمع متعدد الاستخدامات يدمج بين بيئات العمل والوحدات السكنية والمساحات التجارية.

وخلال الربع الأول، سُجلت ****553 صفقة بيع للمكاتب****، بانخفاض نسبته ****20.4% على أساس سنوي**** و ****23.7% مقارنةً بالربع السابق****. وفي المقابل، ارتفع ****متوسط سعر البيع**** إلى مستوى قياسي بلغ ****22,776 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع**** (ما يعادل ****2,116 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع****)، بزيادة قدرها ****26.9% على أساس سنوي**** و ****6.9% على أساس ربعي****. وظلت ****الخليج التجاري (Business Bay) **** المنطقة الأكثر نشاطًا في مبيعات المكاتب، مستحوذةً على ****36.6% من إجمالي الصفقات، تلتها أبراج بحيرات جميرا (Jumeirah Lake Towers) **** بنسبة ****35.3% ****، ثم ****واحة دبي للسيليكون (Dubai Silicon Oasis) **** بنسبة ****7.2% ****.

وبلغ متوسط مساحة المكاتب المتداولة ****118 مترًا مربعًا**** (ما يعادل ****1,272 قدمًا مربعًا****) في ****الخليج التجاري****، و ****117 مترًا مربعًا**** (ما يعادل ****1,260 قدمًا مربعًا****) في ****أبراج بحيرات جميرا****، و ****100 متر مربع**** (ما يعادل ****1,075 قدمًا مربعًا****) في ****واحة دبي للسيليكون****. وبلغ إجمالي المساحات المتداولة خلال الربع ****68,098 مترًا مربعًا**** (ما يعادل ****733,000 قدم مربع****) من إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA)، بقيمة استثمارية تجاوزت ****1.69 مليار درهم إماراتي****.

وظل ****سوق المكاتب في دبي**** متماسكًا خلال الربع الأول من عام 2026، حيث استقرت ****القيم الرأس مالية**** مقارنةً بالربع السابق، وارتفعت بنسبة ****15.3% على أساس سنوي****. كما استقر ****مؤشر فاليوسترات للأسعار (ValuStrat Price Index – VPI) **** للأصول

المكتبية عند مستوى قياسي بلغ **288.9**** نقطة**، استنادًا إلى خط أساس مقداره **100**** نقطة في الربع الأول من عام **2021****، بينما استقر متوسط قيم التقييم عند **23,734**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **2,205**** درهم إماراتيًا للقدم المربع**).

ومن بين أبرز مراكز الأعمال، سجلت **وسط مدينة دبي (Downtown Dubai)**** أعلى متوسط لقيم المكاتب عند **51,042**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **4,742**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**)، تلتها **مركز دبي المالي العالمي (DIFC)**** بمتوسط **45,208**** درهم إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **4,200**** درهم إماراتي للقدم المربع**). وفي المقابل، ظلت **برشاء هايتس (Barsha Heights)**** المنطقة الأكثر انخفاضًا في الأسعار، بمتوسط **15,522**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **1,442**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**).

وسجلت جميع المناطق المكتبية الرئيسية التي يتابعها **مؤشر فالويسترات (VPI)**** معدلات نمو سنوية من خاتمتين عشرين، حيث تصدر **مركز دبي المالي العالمي (DIFC)**** بنسبة **25.4**%**، تلاه **الخليج التجاري (Business Bay)**** بنسبة **15.5**%**، ثم **برشاء هايتس (Barsha Heights)**** بنسبة **14**%**، و**أبراج بحيرات جميرا (Jumeirah Lake Towers)**** بنسبة **11.4**%**، وأخيرًا **وسط مدينة دبي (Downtown Dubai)**** بنسبة **9.4**%**. كما تفوقت المكاتب **غير المشطوبة (Shell and Core)**** على المكاتب **المشطوبة (Fitted Offices)****، إذ ارتفعت قيم أصول **الفئة الأولى (Grade A)**** بنسبة **27**%** سنويًا، في حين ارتفعت قيم أصول **الفئة الثانية (Grade B)**** بنسبة **19.7**%**.

وخلال **الربع الأول من عام 2026****، ارتفعت **الإيجارات المطلوبة للمكاتب**** بنسبة **7**%** مقارنةً بالربع السابق**، ليصل **متوسط الإيجار السنوي**** إلى **2,304**** درهم إماراتي للمتر المربع** (ما يعادل **214**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**)، بزيادة قدرها **18.9**%** مقارنةً بالعام السابق.

واستنادًا إلى العروض المتاحة، سجلت **برشاء هايتس**** أعلى متوسط للإيجارات المطلوبة للمكاتب الصغيرة التي تتراوح مساحتها بين **74**** و**93 مترًا مربعًا**** (ما يعادل **800**** إلى **1,000 قدم مربع****) عند **3,003**** درهم إماراتي للمتر المربع** (ما يعادل **279**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**)، تلتها **الخليج التجاري**** بمتوسط **2,422**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **225**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**)، ثم **مدينة دبي للإعلام (Dubai Media City)**** بمتوسط **2,056**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **191**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**). في المقابل، ظلت **أبراج بحيرات جميرا**** أكثر تنافسية من حيث الأسعار، بمتوسط **1,841**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **171**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**).

أما بالنسبة للمكاتب الأكبر حجمًا، التي تتراوح مساحتها بين **93**** و**186 مترًا مربعًا**** (ما يعادل **1,000**** إلى **2,000 قدم مربع****)، فقد أظهرت البيانات المتاحة أن متوسط الإيجارات المطلوبة بلغ **7,223**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **671**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**). في **مركز دبي المالي العالمي (DIFC)****، و**2,788**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **259**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**). في **مدينة دبي للإعلام****، و**2,454**** درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **228**** درهمًا إماراتيًا للقدم المربع**). في **برشاء هايتس****،

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة

و**2,379 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **221 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع** في **الخليج التجاري**، و**2,282 درهمًا إماراتيًا للمتر المربع** (ما يعادل **212 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع** في **أبراج بحيرات جميرا**).

التجزئة

من المقرر افتتاح سوبها مول (Sobha Mall) في مشروع سوبها هارتلاند (Sobha Hartland)، حيث سيوفر نحو 31,500 متر مربع (ما يعادل 339,000 قدم مربع) (من المساحات المخصصة للتجزئة وأنشطة أسلوب الحياة، ومن المتوقع الانتهاء من المشروع خلال النصف الثاني من عام 2026.

كما تعمل مجموعة كي مافنز (KeyMavens Group) على تطوير مشروع فيلا سكوير (Villa Square)، وهو مركز تجاري مجتمعي بمساحة 11,520 مترًا مربعًا (ما يعادل 124,000 قدم مربع) (في منطقة وادي الصفا 5 (Wadi Al Safa 5) وسيضم المشروع متاجر تجزئة متخصصة، ومطاعم عائلية، ومناطق مخصصة للصحة والترفيه، مع تصميم مفتوح مستوحى من الطراز الإسباني، بالإضافة إلى مسبح على السطح. ومن المقرر الانتهاء من المشروع خلال الربع الثالث من عام 2026.

وخلال عام 2025، حققت عمليات تشغيل مراكز التسوق التابعة لشركة إعمار إيرادات بلغت 6.3 مليار درهم إماراتي، بزيادة قدرها 13% على أساس سنوي، فيما بلغت نسبة الإشغال عبر جميع أصولها 98% كما استقطبت مراكز التسوق التابعة لإعمار أكثر من 204 ملايين زائر خلال عام 2025، بزيادة نسبتها 12% مقارنة بالعام السابق. كذلك أفادت إعمار بأن أداء مبيعات مستأجريها سجل نموًا سنويًا بنسبة 10.1%.

وفي المقابل، حققت الأصول التجارية التابعة لشركة ماجد الفطيم نسبة إشغال بلغت 98% خلال عام 2025، مع زيادة في أعداد الزوار بنسبة 6% على أساس سنوي. كما واصلت الشركة تحقيق أداء رقي قوي، حيث ارتفعت الإيرادات عبر القنوات الإلكترونية بنسبة 20% مقارنة بعام 2024.

ووفقًا لمؤشر مديري المشتريات لدولة الإمارات (S&P Global UAE PMI)، كان قطاع التجزئة من أكثر القطاعات تأثرًا بالزاعات خلال شهر مارس، إذ أسهم تراجع النشاط السياحي، واضطرابات سلاسل الإمداد، وارتفاع التكاليف في الحد من زخم المبيعات.

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (267-8404) 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 جزءاً من هذا الاعتبار لأن البائع الراغب هو مالك افتراضي.

'في معاملة تجارية بحتة ...' هي معاملة بين أطراف ليس لديهم علاقة معينة أو خاصة، على سبيل المثال. الشركات الأم والفرعية أو المالك والمستأجر، مما قد يجعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو مبالغ فيه. يُفترض أن تكون معاملة القيمة السوقية بين أطراف غير مرتبطة، 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 للمساهمين المعتمدين هي كما يلي:
القيمة السوقية

هو المبلغ المقدّر 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 المقدّر ... 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 محدداً مسبقاً أو سعر بيع فعلي. هو السعر في المعاملة التي تستوفي جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

"... في تاريخ التقييم ..." يتطلب أن تكون القيمة السوقية 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 مصممًا 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 المفترض سعراً أعلى من السعر الذي يتطلبه السوق. والمالك الحالي يُعتبر من بين أولئك الذين يشكلون "السوق".

"... والبائع الراغب ..." ليس بائعاً متلهفًا جداً ولا بائعاً مضطراً مستعداً للبيع بأي سعر، ولا هو بائع مستعداً للصمود 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 المنكماش 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(591-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

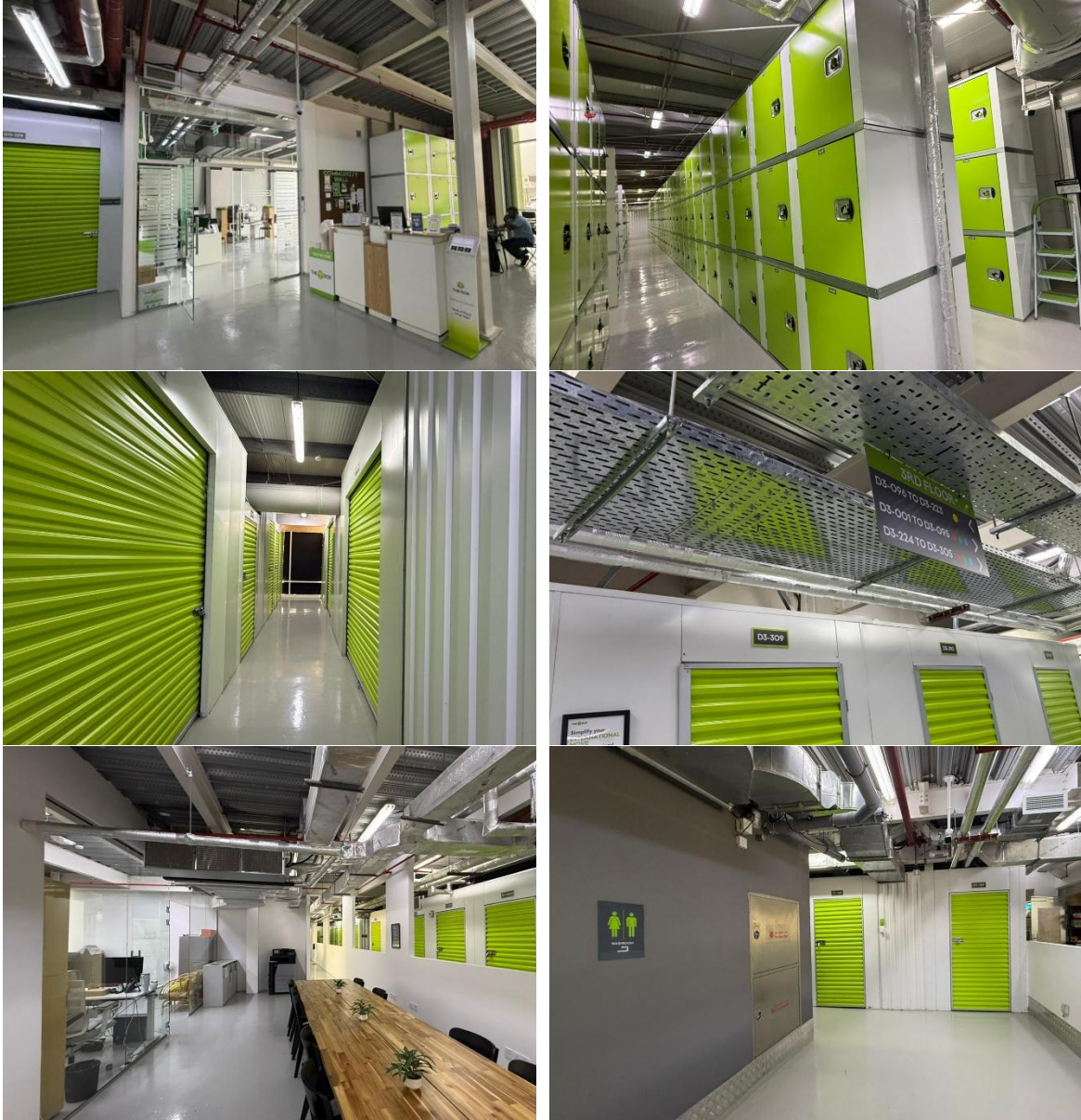
30-الملحق 4-صور العقار



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



31-الملحق 5- وثائق الملكية

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (267-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

 GOVERNMENT OF DUBAI	شهادة ملكية عقار Title Deed	 دائرة الأراضي والأموال Land Department						
Issue Date Mortgage Status: Property Type: Community: Plot No: Municipality No: Area Sq Meter : Area Sq Feet :	17/09/2020 Not mortgaged غير مرهونة Land ارض Jabal Ali First جبل علي الأول 267 591 - 8404 5378.26 57,891.11	تاريخ الإصدار حالة الرهن: نوع العقار: المنطقة: رقم الأرض: رقم البلدية: المساحة الكلية متر مربع : المساحة الكلية بالقدم المربع :						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:</th> <th>المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)</th> <th>أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(5468096) MRCC DMCC</td> <td>5378.26</td> <td>(5468096) إم أرسى أوه جرد.جس</td> </tr> </tbody> </table>			أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	(5468096) MRCC DMCC	5378.26	(5468096) إم أرسى أوه جرد.جس
أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:						
(5468096) MRCC DMCC	5378.26	(5468096) إم أرسى أوه جرد.جس						
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 أنت بالشراء من مركز دبي للسلع المتعددة بموجب العقد رقم ٥٨٧٤٤/٢٠٢٠ بتاريخ ١٧/٠٩/٢٠٢٠ بمبلغ وقدره ١٤.٠٠٠.٠٠٠ درهم أربع عشر مليون درهم فقط لا غير يصنع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللوائح 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 والأموال								
- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain - Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required - Any changes in the certificate make it void - It is prohibited to hold this certificate by any other party 1 / 1 - يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين - هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم - في حال وجود أي تغير في الشهادة تصبح لإلغاء - يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المتكبرين								

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

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 :-
أولاً : شركة إم آر سي أو ، وهي شركة م.د.م.س. مسجلة بالسجل التجاري رقم وتاريخ/...../..... صادر من وعنوان مركزها الرئيسي ص.ب. ، بريد إلكتروني owaid@musharaka.co وهي تمثل صندوق مشاركة ريت بصفتها شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية "شركة ذات غرض خاص مسجلة في المملكة العربية السعودية" والغرض منها هو حفظ وتسجيل أصول صندوق مشاركة ريت - وصندوق مشاركة ريت هو صندوق استثماري عقاري متداول في السوق المالية السعودية - ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ إبراهيم بن فهد العساف بصفته المدير العام لشركة إم (ويشار إليها في هذا العقد بالطرف الأول)
ثانياً : 1- شركة ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س. 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 إلكتروني 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 2022/12/28 م والمقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب (بطاقة هوية مقيم) رقم الهوية (9-2193650-784-1980) والمنتبهة بتاريخ 2022/02/11 م 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 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:

دبي، الامارات العربية المتحدة



دبي، الامارات العربية المتحدة

Page | 46

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المتحدة



Professional Fee Quotation & Terms of Engagement
Musharaka Capital (CJSC)
PRE – 26/8077

Acceptance of Terms of Engagement:

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

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

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

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



Client Acknowledgement and Acceptance:

VALUATION OF A SELF-STORAGE FACILITY PROPERTY (THE BOX), PLOT NO. 267 (591-8404), JEBEL ALI FIRST, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES

We hereby confirm, agree, and accept the above professional fee quotation and the terms of engagement of ValuStrat Real Estate Valuation Services LLC contained herein.

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

Ali Abdullah

Name & Signature

Fund manager

Designation

8/6/2026

Date



Note: Please ensure to submit the documents as per our Anti-Money required Laundering policy mentioned above.