

المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين

وليواستريت

تقرير التقييم

القطعة رقم: (267/591-8404)

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

جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المتحدة

مقدم إلى: مشاركة كاييتال (ش.م.ع)

شركة وليواستريت للتقييم العقاري ذ.م.م

دبي، الامارات العربية المتحدة

dubai@valustrat.com

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

18 مارس 2024	تاريخ تقرير التقييم:
القطعة رقم: (267(591-8404) جبل علي الأول	رقم العقار:
مشاركة كابيتال (ش.م.ع)	العميل والمستخدمين المستهدفين:
حق الملكية الخاصة للملك الحر - عقد ملكية متفوق ودائم وغير مرهون قانوناً وقابل للتحويل (الإمارات العربية المتحدة/دول مجلس التعاون الخليجي/غير رعايا دول مجلس التعاون الخليجي) في العقار موضوع التقرير.	المصلحة العقارية التي سيتم تقييمها:
نهج تقييم الدخل (رسملة) الذي يتضمن نموذج التدفق النقدي المخفض.	نهج/طريقة التقييم:
العقار موضوع التقرير عبارة عن منشأة تخزين ذاتي مصممة لهذا الغرض (قبو + طابق أرضي + ثلاثة طوابق + السطح). يقع العقار الموضوع التقرير داخل مجمع مجوهرات وجيبلكس التابع لمركز دبي للسلع المتعددة في مجتمع جبل علي الأول. يسهل الوصول إلى الموقع من شارع الشيخ زايد (E11) عبر شارع قرن السبخة (D59) بالقرب من التقاطع رقم 5 على طول شارع الشيخ زايد (E11).	تفاصيل العقار /الموقع:
ماركو (م.د.م.س)	مالك العقار:
فحص كامل	مدي الفحص:
تم إعداد التقييم لطرح الإدراج العام لأغراض السوق السعودية وتقديمه إلى هيئة السوق المالية.	الغرض من التقييم:
القيمة السوقية	أساس التقييم:
31 ديسمبر 2023	تاريخ التقييم:
التقييم مع الاستفاة من عقد إيجار قائم في العقار موضوع التقرير. ولم يطبق أي افتراض خاص في هذا التقييم.	افتراضات التقييم/الافتراضات الخاصة:
62,000,000 درهم بالكلمات (اثنان وستون مليون درهم إماراتي)	القيمة السوقية:

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (8404-591) 267 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

جدول المحتويات

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

12	19. الإشعار قانوني
13	20. شؤون البيئة
14	21- تقييم الافتراضات العامة
14	22- تقييم الافتراضات الخاصة
15	23. نهج والأسس المنطقية للتقييم
18	24- التقييم
18	القيمة السوقية للعقار
18	25. عدم التيقن من التقييم
18	26. إخلاء المسؤولية
19	27- الخلاصة
20	28. الملحق 1 - تعقيب السوق
22	29. الملحق 2 - أسس تعريف القيمة
24	30. الملحق 4 - صور العقار
26	31. الملحق 5 - تعليمات التقييم
37	32- وثائق العقار

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

18 مارس 2024

السيد محمد رشيد الحبيب

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

تحية طيبة وبعد،

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

1. مقدمة

وفقاً لتعليمات الواردة، فقد قمنا بتقييم العقار المطلوب بتاريخ: 31 ديسمبر 2023 («تاريخ التقييم») والوصف

أدناه هو تقرير التقييم والنتائج التي توصلنا إليها.

2. تعليمات التقييم / المصلحة العقارية التي سيتم تقييمها

تلقينا تعليمات من مشاركة كابيتال (ش.م.ع) لإجراء تقييم لمصلحة التملك الحر الخاص- عقد ملكية متفوق ودائم وغير مرهون قانونا وقابل للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار المعني.
وفقا للتعليمات الواردة، ولغرض التقييم المطلوب، تم إعداد هذا التقرير وفقا لافتراضات التقييم وشروط التقرير والقيود كما هو مذكور أدناه.

3. العملاء والمستخدمون المستهدفون

تم إعداد تقرير التقييم بشكل حصري لشركة مشاركة كابيتال (ش.م.ع) (العميل).
تم إجراء عملية التقييم هذه وفقاً لأحكام وشروط التعاقد المتفق عليها بين شركة وليواستريت للتقييم العقاري ذ.م.م، والعميل، والتي تشكل أيضاً جزءاً من تقرير التقييم هذا.

4. الغرض من التقييم

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

5. القيود المفروضة على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

6. تقرير الامتثال للتقييم

تم إجراء التقييم وفقاً لتقييم المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين - المعايير العالمية 2022 ومعايير التقييم الدولية لمجلس معايير التقييم الدولية (إصدار 2022). وتجدر الإشارة كذلك إلى أن هذا التقييم يتم وفقاً لمفاهيم ومبادئ وتعريف التقييم المقبولة عموماً على النحو الصادر في معايير التقييم الدولية على النحو المنصوص عليه في المعايير العامة ومعايير الأصول.

7. أساس التقييم

القيمة السوقية

تم إجراء تقييم العقار المذكور، ولأغراض التقييم المذكورة أعلاه، وفقاً لأساس القيمة السوقية للتقييم وفقاً لمعايير التقييم المذكورة آنفاً كما أصدرتها مجلس معايير التقييم الدولية وتبنتها المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين. تُعرّف القيمة السوقية على النحو التالي:

"القيمة التقديرية التي ينبغي أن يتبدل به الموجودات أو الخصوم في تاريخ التقييم بين مشتر مستعد وبائع مستعد في معاملة تجارية حرة بعد تسويق مناسب وحيث كان كلا الطرفين قد تصرفا بمعرفة وحكمة وبدون إكراه". (انظر الملحق 2 للتعريف التفصيلي).

8. المسح

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

9. المثلثين

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

ونؤكد أننا قمنا مسبقاً بتقييم العقار الموضوع للتقرير لنفس العميل في تقرير بتاريخ 8 أغسطس 2023. 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 وليواستريت للتقييم العقاري ذ.م.م خلال تلك السنة كانت ضئيلة (أقل من 5%).

10. حالة المثلثين / تاريخ التقييم

مثن خارجي

تاريخ التقييم: 31 ديسمبر 2023

تاريخ الفحص: 7 نوفمبر 2023

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

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:

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.

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (591-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

موثوق	تصميم المفهوم ورسومات مخطط الأرضية المعمارية وتفاصيل ملخص ملف تعريف التكوين للعقار الذي أعده مستشارون مختلفون.
-------	--

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

تم إرفاق نسخ من المستندات أعلاه في الملحق أدناه.

13. مالك العقار

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

14. المصلحة العقارية

حق الملكية الخاصة للمالك 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: (591-8404) 267

المجمع/البلد: جبل علي الأول (598)، دبي، 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.

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (8404-591)267 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

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



الخريطة 2: موقع العقار في مجمع جبل علي الأول



تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: 267(591-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

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 التقرير تبلغ 57,891 قدم مربع. لقد أخذنا مساحة الأرض وفقاً لعقد الملكية بتاريخ 2020/09/17 وهو أحدث مستند.

16.3 وصف موجز للعقار

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

16.4 تشييد المباني والأعمال المدنية

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

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

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

16.5 تفاصيل موجز لأماكن الإقامة

تفاصيل الإقامة في المبنى كالتالي:

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

16.6 مساحة الأرضية / قياسات المباني

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
متر مربع	قدم مربع

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (591-8404) 267 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

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

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

القياسات المأخوذة من الرسومات المعمارية المقدمة.

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

تعريف المعيار الدولي لقياس الملكية 1: (IPMS 1)

يُعرف المعيار الدولي لقياس الملكية 1 (IPMS 1) على أنه: "مساحة الأرضية المقاسة إلى الحد الخارجي للجدران الخارجية وإلى أي حدود افتراضية أو مساحات أراضي خارجية أو مناطق محمية".

قياس مساحة الأرضية على أساس الشاغل الحصري - المعيار الدولي لقياس الملكية 3.2 (IPMS 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 الأراضي على أساس الشاغل الحصري لوحدات التخزين

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المت

الطابق الأول					الطابق الأرضي					العدد
إجمالي مساحات الوحدات		مساحة الوحدة (علي حدة)		الوحدات / الكمية	إجمالي مساحات الوحدات		مساحة الوحدة (علي حدة)		الوحدات / الكمية	
المترب	قدم	المترب	قدم		المترب	قدم	المترب	قدم		
1,416	132	24	2	59	216	20	24	2	9	1
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
23,262	2,161			256	23,602	2,193			128	المجموع

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المت

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

970	90	194	18	5					11
21,280	1,977			404	23,262	2,161			المجموع
								256	

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 المهيم 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).

مساحة أرضية للمساحات المكتنية من الطابق 1 إلى الطابق 3

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

إجمالي مساحة الطابق		النوع	مستوي الطابق
قدم المربع	المتر المربع		
786	73	مساحة تجارية أرضية / مكتنية للاستخدام الحصري	الأرضي
4,187	389	مساحة أرضية مكتنية للاستخدام الحصري	الأول
4,187	389	مساحة أرضية مكتنية للاستخدام الحصري	الثاني

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: 267(591-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

إجمالي مساحة الطابق		النوع	مستوي الطابق
قدم المربع	المتر المربع		
4,187	389	مساحة أرضية مكتبية للاستخدام الحصري	الثالث
13,347	1,240	إجمالي مساحة الطابق في الإشغال الحصري (معايير قياس الملكية الدولية 3 - المكتب)	

ملاحظه

- معدل التحويل المعتمد بين المترى إلى الإمبراطوري هو: 1 متر مربع = 10.76391 قدم مربع.
 - المساحات الطابقية للوحدات المكتبية وفقا لنظام معايير قياس الملكية الدولية 3 - المكتب، في قياس الملكية للمعهد الملكي للمساحين المعتمدين (إصدار 2018) ومعايير قياس الملكية الدولية: مباني المكاتب (إصدار 2014).
 - القياسات المقدمة من العميل.
- 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 صيانتته بشكل جيد. نحن نحتفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت أن أيًا من افتراضاتنا غير صحيح.

18. الخدمات

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

19. الإشعار قانوني

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

20. شؤون البيئة

لسنا على علم بمحتوى أي تدقيق بيئي أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح للتربة قد يكون قد تم إجراؤه على العقار والذي قد يلفت الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث من هذا القبيل. أثناء قيامنا بعملنا، تم توجيهنا بافتراض أنه لم يتم تنفيذ أي استخدام لواد ملوثة أو يحتمل أن يكون ملوثة على العقار. لم نقم بإجراء أي تحقيق في الاستخدام السابق أو الحالي، سواء للعقار أو أي أرض مجاورة، لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للعقار موضوع التقرير من الاستخدام أو الموقع، وبالتالي افترضنا عدم وجود أي شيء.

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

21- تقييم الافتراضات العامة

يتم إجراء تخصيص التقييم على الافتراضات التالية:

1. يتم تقييم العقار الموضوع التقرير على افتراض امتلاكه عقد ملكية خاص للملك الحر - عقد ملكية متقوق 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 إمكانياته التجارية؛
2. أن المعلومات المقدمة إلينا من قبل العميل محدثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بقضايا مثل حيازة الأراضي وتخطيط الاستخدام / الموافقة والمسائل الأخرى ذات الصلة الواردة في التقرير؛
3. أنه لم يتم استخدام أي مواد ملوثة أو يحتمل أن يكون ملوثة في الموقع؛
4. نحن لا نتحمل أي مسؤولية عن الأمور ذات الطابع القانوني، ولا نقدم أي رأي فيما يتعلق بعقد الملكية الخاص بالعقار، والتي نفترض أنه جيد وخالي من أي أعباء مرهقة غير معلنة أو مصروفات أو قيود أو أعباء أخرى من شأنها أن تؤثر سلباً على التقييم. يجب التحقق من المعلومات المتعلقة بالعقد من قبل مستشارك القانونيين؛

5. هذا تقرير تقييم وليس مسحا هيكليا / بناء، وبالتالي فإن المسح الإنشائي والبناء خارج نطاق مهمة. لم نتم بإجراء أي مسح هيكل، ولم نختبر أي خدمات أو تركيبات فحصية أو أي أجزاء من الهياكل مغطاة أو مكشوفة أو يتعذر الوصول إليها، وبالتالي، يفترض أن تكون هذه الأجزاء في حالة جيدة ويفترض أن تكون الخدمات في كامل جاهزيتها؛

6. لم نرتب لإجراء أي تحقيق لتحديد ما إذا كانت أي مواد ضارة أو خطرة قد تم استخدامها في بناء العقار أم لا، أو تم إضافتها منذ ذلك الحين، وبالتالي لا يمكننا الإبلاغ عن خلو العقار من المخاطر في هذا الصدد. ولأغراض هذا التقييم، افترضنا أن هذه التحقيقات لن تكشف عن وجود أي من هذه المواد إلى حد كبير؛

7. أنه ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، فإن العقار يتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تلك الخاصة بلوائح الحريق واللوائح الداخلية والصحة والسلامة)؛

8. لم نتم بفحص العقار بهدف التحقق من استخدام المواد الخطرة في عملية البناء مثل الأسبستوس والأسمت عالي الألمنيوم وما إلى ذلك. نحن لسنا على علم بأي تلوث.

9. نفترض أنه لا يوجد تغيير جوهري في السمات المادية للعقار موضوع التقرير، أو طبيعة موقعه، بين تاريخ التقييم وتاريخ الفحص؛ و

10- يعكس استنتاج القيمة السوقية الذي تم التوصل إليه للعقار قيمة العقد الكاملة ولا يتم أخذ أي مسؤولية تجاه الضرائب على البيع أو التكاليف التي ينطوي عليها تنفيذ البيع.

22- تقييم الافتراضات الخاصة

لم يطبق أي افتراضات خاصة في هذا التقييم.

23. نهج والأسس المنطقية للتقييم

لقد تم التوصل إلى رأينا في القيمة السوقية للعقار موضوع التقرير باستخدام نهج تقييم رأس مال الدخل. نهج التقييم هذا هو طريقة التقييم المفضلة المستخدمة في تحليل مثل هذه العقارات وهو نهج تقييم قائم على السوق يأخذ في الاعتبار توقعات المشاركين في السوق. هذه هي طريقة التقييم التي سيتم اعتمادها أيضًا في السوق.

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

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 وللسنوات اللاحقة يتم دفعه مقدماً مرتين في السنة.

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

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المت

3. في تقييمنا، قمنا بتطبيق معدل خصم بنسبة 9.50% والذي نعتبره معدل خصم مناسب سيتم تطبيقه في السوق لمثل هذا العقار، مما يعكس نوع وطبيعة العقار، والضمان المتصور للدخل، والمخاطر الكامنة في امتلاك مثل هذا العقار. لقد استخدمنا نموذج المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال في تحديد معدل الخصم الذي يعتمد على نسبة مئوية مقسمة بنسبة 70% تكلفة رأس المال و30% نسبة تكلفة حقوق الملكية مع تكلفة رأس المال بنسبة 5.00% وتكلفة حقوق الملكية بنسبة 20% كعائد يعتبر مناسباً لحث المستثمرين على مراعاة نوع العقار وخصائصه وطبيعته وعناصر المخاطر الكامنة فيه.
4. عند إنشاء إيجار السوق، أخذنا في الاعتبار المعلومات السردية حول الإيجارات المرصودة لهذه العقارات.
5. من بحثنا، تتراوح إيجارات السوق السائدة للعقارات ذات الطبيعة المماثلة في نطاقات أسعار الإيجار التالية: -

نطاق إيجار السوق شهرياً (بالدرهم)	نوع العقار
97 إلى 323 درهماً إماراتياً للمتر المربع (9 إلى 30 درهماً إماراتياً للقدم المربع)	وحدات التخزين الذاتي
377 إلى 753 درهماً إماراتياً للمتر المربع (35 إلى 70 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 المجتمعية والمرافق، إلخ.

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

وحدات التخزين الذاتي:

الطابق الأرضي			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
29	312	24	2
20	215	49	5
15	161	73	7
14	151	93	9

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (591-8404) 267 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

الطابق الأرضي			
معدل الإيجار شهرياً		حجم وحدة التخزين	
قدم مربع	متر مربع	قدم مربع	متر مربع
14	151	97	9
14	151	145	13
14	151	146	14
14	151	194	18
13	140	243	23
13	140	291	27
13	140	345	32
13	140	350	33
13	140	388	36
13	140	436	41
13	140	472	44
13	140	582	54

الطوابق العليا (الأول إلى الثالث)			
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

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

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

قيمة الإيجار السوقي السنوي (بالدرهم)	مستوي الطابق
592.02 درهماً إماراتياً للمتر المربع (55 درهماً إماراتياً للقدم المربع)	الطابق الأرضي
484 درهماً إماراتياً للمتر المربع (45 درهماً إماراتياً للقدم المربع)	الطوابق العليا

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

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404 جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

7. يتراوح تحليلنا الإضافي للنفقات الصادرة الأخرى غير القابلة للاسترداد المتكبدة في هذه المباني بشكل عام بين 8% و12% من دخل الإيجار في المباني. وقمنا في تقييمنا بتخصيص مخصصات للنفقات الصادرة غير القابلة للاسترداد بمعدل 10% من إيجار السوق.

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

24- التقييم

القيمة السوقية للعقار موضوع التقرير

نرى أن القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر الخاص - ملكية متفوقة ودائمة وغير مرهونة قانونا وقابلة للتحويل (مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة / دول مجلس التعاون الخليجي / غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي) مع الاستفادة من عقد إيجار قائم في العقار الموضوع للتقرير؛ 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 2023)، هي: -

62,000,000 درهم

بالكلمات (اثنان وستون مليون درهم إماراتي)

25. عدم التيقن من التقييم

تماشيا مع تقييم المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين - المعايير العالمية 2022 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 وقيمه. نحن لا نعتبر أن هناك مشتريا محتملا خاصا في السوق للعقار الموضوع الذي سيدفع أكثر من تقييمنا للقيمة السوقية.

عقارات تم تقييمها بدون وجود عدم يقين في التقييم

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

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

26. إخلاء المسؤولية

عند القيام بهذه المهمة وتنفيذها، تم ممارسة العناية القصوى والحيلة والعناية الواجبة بناءً على المعلومات المقدمة من العميل، ومع ذلك، قد تتقلب القيم أو تختلف بسبب السيناريوهات المتغيرة في سوق العقارات (الطلب والعرض)، والصيانة، والبلد، ونوعية المستأجرين، وعوامل الاقتصاد الجزئي 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: (591-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

27- الخلاصة

تم تجميع هذا التقرير بناء على المعلومات الواردة بأفضل ما لدينا من إيمان ومعرفة وفهم. المعلومات التي تم الكشف عنها في هذا التقرير سرية للغاية ويتم إصدارها للنظر فيها من قبل العميل ومستشاريه. لا يجوز استنساخ أي جزء من هذا التقرير إلكترونياً أو غير ذلك لمزيد من التوزيع دون موافقتنا المسبقة والكتابية. يصدر هذا التقرير دون أي تحيز أو مسؤولية شخصية. لصالح ونيابة عن شركة وليواستريت للتقييم العقاري ذ.م.م


المهندس / المساح السيد شون سوينبورن

حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو
المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين

معهد تصنيف وتقييم الإيرادات
ممثل مسجل لدى المؤسسة الملكية للمساكين
المعتمدين - المدير - التقييمات التجارية


السيد / فيسمر مولينجا

حاصل على بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) عضو المعهد
الملكي للمساكين المعتمدين

ممثل مسجل لدى المؤسسة الملكية للمساكين المعتمدين
مدير مشارك - التقييمات التجارية



28. الملحق 1 - تعقيب السوق

دبي

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

بلغ التضخم في دبي 3.1% على أساس سنوي، اعتباراً من مايو 2023. ووصل عدد سكان دبي إلى 3,600,000 نسمة اعتباراً من النصف الأول من عام 2023.

صناعي

أظهر مؤشر أسعار وليواسريت الخاص بالمستودعات الصناعية اللوجستية ارتفاعاً ربع سنوياً أقل قوة بلغ 1.5% في الربع الثاني من عام 2023، مقارنة بـ 2.5% في الربع الأول من عام 2023. وعلى أساس سنوي، ارتفع المؤشر بنسبة 9.1% ليصل إلى 118.7 نقطة، مقارنة بقاعدة الربع الأول من عام 2021 عند 100 نقطة. وكانت أفضل المناطق أداءً من حيث الزيادات السنوية في الأسعار هي القوز، ومدينة دبي الصناعية، وجافزا جنوب، وجافزا شمال.

وبلغت قيمة المستودع اللوجستي النموذجي اعتباراً من الربع الثاني من عام 2023 حوالي 2486 درهم إماراتي للمتر المربع (231 درهم إماراتي للقدم المربع). وسجلت القوز أعلى ربح رأسمالي سنوي لتصل إلى متوسط سعر أعلى للمستودع النموذجي. وسجلت مدينة دبي اللوجستية أعلى سعر للمتر المربع. تراوح متوسط إيجارات استئجار المستودعات بين 248 درهماً إماراتياً للمتر المربع و459 درهماً إماراتياً للمتر المربع، حيث ارتفع الإيجار بنسبة 2.7% في الحد الأدنى مع زيادة تصل إلى 6.3% للمستودعات عالية المواصفات.

شهد قطاع الصناعة في دبي تحركات حيوية عدة. حيث شرعت شركة الناصر العقارية في إنشاء منشأة تخزين تبلغ مساحتها 25,000 متر مربع ومن المقرر اكتمالها في عام 2024. تتماشى مدينة دبي الصناعية، وهي إحدى شركات مجموعة تيكوم، مع الاستراتيجية الصناعية للإمارات العربية المتحدة واتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة، حيث تخطط لزيادة عدد المصانع العاملة في المنطقة الحرة من 300 حالياً إلى أكثر من 500 بحلول عام 2026.

دخلت منطقة ميدان الحرة وشركة نون.كوم في شراكة لدعم نمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. حيث ستقدم نون.كوم خدمات إدراج البائعين من خلال منصة ميدان، مما يتيح للشركات إنشاء حضور على الإنترنت وإدارة المعاملات والوصول إلى قاعدة بيانات عملاء نون. تقدر القيمة الصافية للمشاريع الصناعية قيد الإنشاء بنحو 1.08 مليار درهم إماراتي. بالإضافة إلى ذلك، افتتحت شركة إيه بي مولر - ميرسك ثالث منشأة لها للتخزين والتوزيع في دبي، حيث يقع المخزن البارد الذي تبلغ مساحته 13,000 متر مربع في مدينة دبي الصناعية.

مساحات العمل المكتبية

شهد مركز ابتكار مركز دبي للسلع المتعددة (DMCC) المرحلة الثالثة بدء أعمال البناء، حيث سيضيف المشروع 17,094 متر مربع (184,000 قدم مربع) من المساحات المكتبية والمكاتب المشتركة، بالإضافة إلى 9,940 متر مربع أخرى (107,000 قدم مربع) مخصصة للاستخدامات التجارية.

أعلن مركز دبي للسلع المتعددة عن زيادة سنوية قدرها 8.4% في عدد الشركات المسجلة النشطة في الربع الأول من عام 2023، حيث أصبح موطنًا لـ 23,000 شركة. علاوة على ذلك، وبناءً على جداول إكمال المطورين، من المقرر اكتمال حوالي 252,783 متر مربع (2.7 مليون قدم مربع) من إجمالي مساحة الأرضية المؤجرة خلال عام 2023، و61,455 متر مربع أخرى (661,500 قدم مربع) من إجمالي مساحة الأرضية المؤجرة في عام 2024.

حققت مبيعات المساحات المكتبية خلال الربع الثاني من عام 2023 رقمًا قياسيًّا لم تشهده على مدار العقد الماضي، حيث بلغت 662 صفقة بزيادة قدرها 18.6% على أساس سنوي و3.8% على أساس ربع سنوي. بلغ متوسط سعر الصفقة المنجزة 10,215 درهمًا إماراتيًّا للمتر المربع (949 درهمًا إماراتيًّا للقدم المربع)، بارتفاع 17.7% سنويًّا، ولكن على أساس ربع سنوي، انخفض بنسبة 2.5%.

ومن حيث حجم المبيعات، احتفظت منطقة الخليج التجاري بمكانتها كأكثر المناطق شعبية لمبيعات المكاتب حيث استحوذت على حصة تقارب 41%، تليها أبراج بحيرة الجميرا (JLT) بنسبة 38% من إجمالي الصفقات خلال الربع الثاني من عام 2023. أما بالنسبة إلى القيمة الإجمالية، فقد تجاوزت نسبة المبيعات في الخليج التجاري 45% بينما كانت 31% من أبراج بحيرة الجميرا. بلغ متوسط مساحة المكاتب المباعة في الخليج التجاري 117 مترًا مربعًا (1259 قدمًا مربعًا) و131 مترًا مربعًا (1410 قدمًا مربعًا) في أبراج بحيرة الجميرا. وتم بيع إجمالي 85,461 متر مربع (919,895 قدم مربع) من إجمالي المساحة القابلة للتأجير خلال الربع الثاني من عام 2023، بقيمة استثمارية تقديرية تتجاوز 1.1 مليار درهم إماراتي.

شهدت مساحات المكاتب في دبي خلال الربع الثاني من عام 2023 أعلى مكاسب رأسمالية سنوية بنسبة 26.2%، لكنها نمت بنسبة 7.9% على أساس ربع سنوي لتصل إلى 96 نقطة في مؤشر أسعار وليواستريت، وذلك مقارنة بقاعدة 100 نقطة في الربع الأول من عام 2015. حيث بلغ متوسط السعر المرجح للمكتب في دبي 13,250 درهمًا إماراتيًّا للمتر المربع (1231 درهم إماراتي للقدم المربع).

وشهدت خمس مناطق رئيسية للأعمال المركزية نموًا سنويًّا مزدوجًا بالأرقام، وهي أبراج بحيرة الجميرا (32.3%) ووسط مدينة دبي (30.4%) ومركز دبي المالي العالمي (25.3%) والخليج التجاري (23.3%) وبرشا هايتس (14.6%). وشهدت أسعار مساحات المكاتب المجهزة من الفئة A قفزة بنسبة 34.7%، بينما ارتفعت الأسعار بنسبة 20.1% بالنسبة للمكاتب من الفئة B.

تم تسجيل أعلى معدلات إيجار مطلوبة للمكاتب منذ عام 2013 خلال الربع الثاني من عام 2023، حيث ارتفعت بنسبة 51.1% في عامين، و25.8% على أساس سنوي و3% على أساس ربع سنوي لتصل إلى متوسط إيجار سنوي يبلغ 1220 درهم إماراتي للمتر المربع (113.3 درهمًا إماراتيًّا للقدم المربع).

لوحظت أعلى معدلات إيجار مطلوبة للمكاتب في مركز دبي المالي العالمي (DIFC) حيث وصلت إلى 2185 درهم الإماراتي للمتر المربع (203 درهم إماراتي للقدم المربع) وفي دبي مارينا حيث وصلت إلى 2153 درهم إماراتي للمتر المربع (200 درهم إماراتي للقدم المربع) للوحدات ذات المساحات النموذجية التي تتراوح بين 93 - 186 متر مربع (1000 - 2000 قدم مربع). وفي الخليج التجاري، بلغ متوسط الإيجار المطلوب 1636 درهم إماراتي للمتر المربع (152 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع) للمساحات المكتبية النموذجية التي تقل عن 93 مترًا مربعًا (1000 قدم مربع). وقدّر إشغال المكاتب في دبي بنسبة 81٪

29. الملحق 2 - أسس تعريف القيم

البائع الراغب متحمس 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 يعمل كل منهم بشكل مستقل.

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

".. حيث تصرف كل طرف عن علم وبحصافة.." يُفترض أن كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على علم بشكل معقول بطبيعة وخصائص الأصل واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق اعتباراً من تاريخ التقييم.

يُفترض أيضاً أن يستخدم كل منهم تلك المعرفة بحكمة للبحث عن السعر الأكثر ملاءمة لمواقفهم الخاصة في المعاملة. يتم

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

تقييم الحذر من خلال الإشارة إلى حالة السوق في تاريخ التقييم، وليس مع الاستفادة من الإدراك المتأخر في تاريخ لاحق. على سبيل المثال، ليس من الحكمة بالضرورة أن يبيع البائع الأصول في سوق ذات أسعار منخفضة بسعر أقل من مستويات السوق السابقة. في مثل هذه الحالات، كما هو الحال بالنسبة للبورصات الأخرى في الأسواق ذات الأسعار المتغيرة، سيتصرف المشتري أو البائع الحكيم وفقاً لأفضل معلومات السوق المتاحة في ذلك الوقت.

"... وبدون إكراه" يثبت أن كل طرف لديه الدافع للقيام بالمعاملة، ولكن لم يتم إجباره أو إكراهه بلا داع على إتمامها. القيمة السوقية هي سعر الصرف المقدر للأصل بغض النظر عن تكاليف البيع للبائع أو تكلفة الشراء للمشتري وبدون تعديل أي ضرائب مستحقة الدفع من قبل أي من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة. إيجار السوق: المبلغ المقدر الذي يجب أن توجر به حصة في الممتلكات العقارية في تاريخ التقييم بين المؤجر الراغب والمستأجر الراغب بشروط الإيجار المناسبة في معاملة تجارية على أسس تجارية، بعد التسويق المناسب وحيث تصرف كل طرف عن علم وبحفاة ودون إكراه. المبلغ المقدر لا يشمل الإيجار المضخم أو المنكمش بشروط أو اعتبارات أو تنازلات خاصة.

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

"يجب تبادل أصل أو التزام" ... يشير إلى حقيقة أن قيمة الأصل أو الالتزام هي مبلغ تقديري وليس مبلغاً محدداً مسبقاً أو سعر بيع فعلي. هو السعر في المعاملة التي تستوفي جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم. "... في تاريخ التقييم ... يتطلب أن تكون القيمة السوقية المقدره محددة بوقت اعتباراً من تاريخ معين. لأن الأسواق وظروف السوق قد تتغير، قد تكون القيمة المقدره غير صحيحة أو غير مناسبة في وقت آخر. سيعكس مبلغ التقييم حالة السوق وظروفه كما في تاريخ التقييم، وليس تلك الموجودة في أي تاريخ آخر.

"... بين مشتري راغب ... يشير إلى الشخص الذي لديه الدافع، ولكن ليس مجبراً على الشراء. هذا المشتري ليس حريصاً جداً ولا مصمماً على الشراء بأي سعر. هذا المشتري هو أيضاً الشخص الذي يشتري وفقاً لوقائع السوق الحالية وتوقعات السوق الحالية، وليس فيما يتعلق بسوق وهمي أو افتراضي لا يمكن إثباته أو توقع وجوده. لن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. والمالك الحالي من بين الذين يشكلون "السوق". "... والبائع الراغب ... ليس بائعاً متلهفاً جداً ولا بائعاً مضطراً مستعداً للبيع بأي سعر، ولا هو مستعداً للسمود مقابل سعر لا يعتبر معقولاً في السوق الحالية.

"شروط الإيجار المناسبة" هي شروط يتم الاتفاق عليها عادة في السوق لنوع العقار في تاريخ التقييم بين المشاركين في السوق. لا ينبغي تقديم تقييم الإيجار السوقي إلا بالاقتران مع بيان شروط الإيجار الرئيسية التي تم افتراضها. إيجار العقد هو الإيجار المستحق الدفع بموجب شروط الإيجار الفعلي. ويمكن تثبيته طوال مدة عقد الإيجار أو المتغير. وسيحدد الإيجار تواتر وأساس حساب التغيرات في الإيجار ويجب

تحديدهما وفهمهما من أجل تحديد مجموع الفوائد المستحقة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

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

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

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

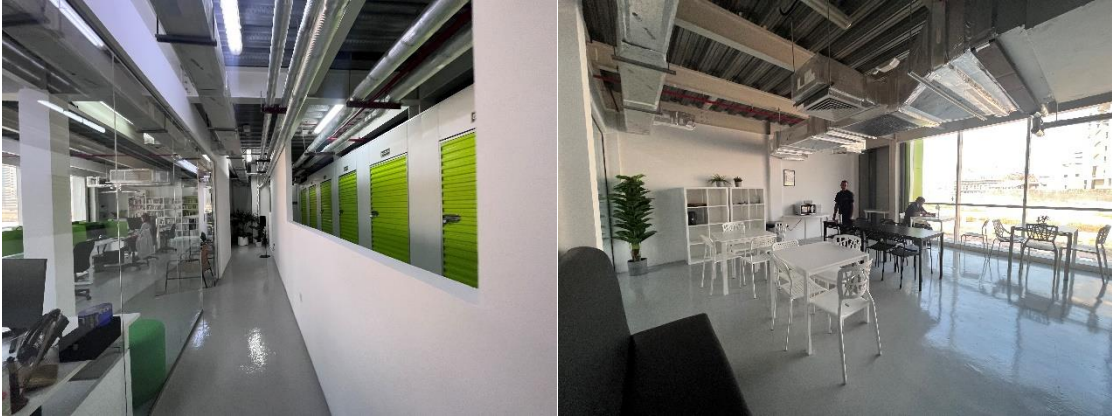
الهدف من قياس القيمة العادلة هو تقدير السعر الذي سنتم به المعاملة المنتظمة لبيع الأصل أو تحويل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. وبالتالي يشار إليه أحيانًا على أنه "علامة على السوق". توضح الإشارات في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 إلى المشاركين في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

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

30. الملحق 4- صور العقار



تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267-8404) جيل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت



31. الملحق 5- وثائق العقار

تقييم منشأة التخزين الذاتي

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

دبي، الامارات العربية المت

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

شهادة حق منفعة

Issue Date	23-03-2017	تاريخ الاصدار
Community	Jabal Ali First	المنطقة
Building Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة رهن المبانى:
Area (Sq Meter)	5378.26	المساحة
Area Sq Feet :	57,891.11	المساحة بالقدم المربع
Plot No:	267	رقم الأرض
Municipality No:	591 - 8404	رقم البلدية
Right Type	Usufruct Full	نوع حق المنفعة

Owners and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:
(1035977) DUBAI MULTI COMMODITIES CENTER	5378.26	(1035977) مركز دبي للملح المتعددة

Usufruct and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء المساطحين وحصصهم:
(5211207) THE BOX SELF STORAGE DMCC	5378.26	(5211207) ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س

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

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

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
رقم الوظف: 688

Approved Signature

توقيع معتمد

14170/2017

DUBAI LAND DEPARTMENT () دائرة الأراضي والأملاك

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

- هذه الملكية صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع
- في حال وجود أي كشط أو تغير في الملكية تعتبر لاجبة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

1 / 1

تقييم منشأة التخزين الذاتي

القطعة رقم: (267-8404) جبل علي الأول

دبي، الامارات العربية المت



GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

سند قبض

Name THE BOX SELF STORAGE DMCC

الاسم ذا بوكس سيلف ستوراج م.د.م.س.

بيانات سند القبض

بيانات سند القبض

Receipt Number	89820/2017	٢٠١٧/٨٩٨٢٠	رقم سند القبض
Receipt Date	23-3-2017	٢٠١٧-٣-٢٣	تاريخ سند القبض

بيانات الاجراء

بيانات الاجراء

Procedure Type	Development Registration	تسجيل حق منفعة	نوع الاجراء
Procedure Number	457/2017	٢٠١٧/٤٥٧	رقم الاجراء
Procedure Date	23-3-2017	٢٠١٧-٣-٢٣	تاريخ الاجراء

بيانات العقار

بيانات العقار

Region	Jabal Ali First	جبل علي الاولى	المنطقة
Property type	Land	ارض	نوع العقار
Land Number	267	٢٦٧	رقم الارض
Land Sub Number	0	٠	رقم الارض الفرعي
Municipality Number	591-8404	٥٩١-٨٤٠٤	رقم البلدية

بيانات الرسوم

بيانات الرسوم

Fee	المبلغ Amount	الرسم
Issuing title deed of real property	250.00	اصدار شهادة ملكية
issuing a land map	100.00	رسوم اصدار خارطة ارض
Registering a contract for the use and development of the land of another person	208,408.00	رسوم مناسحة
Fee of AED knowledge	40.00	رسم درهم المعرفة
Fee of AED innovation	40.00	رسم درهم الابتكار
processing an urgent real property disposition transaction	5,000.00	نجاز معاملة تصرف عقاري بصوره سنتحله

Total Fees: 213,838.00 اجمالي الرسم :

تفاصيل الدفع

م	طريقة الدفع	قيمة الدفعة	رقم الشيك	تاريخ الشيك	اسم البنك	القيمة المسحوبة
١	شيك	٢٠,٨٨١٨	458564	٢٠١٧-٣-١٥	بنك الامارات دبي الوطني	٠
٢	شيك	٥,٠٢٠	458566	٢٠١٧-٣-١٣	بنك الامارات دبي الوطني	٠

المجموع: ٢١٣٨٣٨

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department
رقم التوظيف: 688

* Receipt is not confirmed unless stamped

* لا يعتمد السند إلا بختم الدائرة

* The Site Plan will be kept for a maximum of six months from its issuance

* سيتم الاحتفاظ بخريطة العقار بعد أقصى ستة أشهر من تاريخ تقديم الطلب

Print Date: Thursday, 23 March 2017 09:00:06

Our vision: To position Dubai as the world's premier real estate destination and a byword for innovation, trust and happiness

رؤيتنا: أن تكون الوجهة العقارية الأولى عالمياً في الابتكار والثقة والسعادة

تقييم منشأة التخزين الذاتي
القطعة رقم: (267(591-8404) جبل علي الأول
دبي، الامارات العربية المت

Payment Details

I D	Payment Method	Amount	Cheque No.	Cheque Date	Bank Name	Amount Withdrawn
1	Cheque	208,818.00	458564	15-3-2017	Emirates NBD	0.00
2	Cheque	5,020.00	458556	13-3-2017	Emirates NBD	0.00

Total: 213,838.00

Employee Name

رشا المهيري

اسم المحصل



* Receipt is not confirmed unless stamped

* لا يعتمد السند إلا بختم الدائرة

* The Site Plan will be kept for a maximum of six months from its issuance

* سيتم الاحتفاظ بخريطة العقار بعد أقصى ستة أشهر من تاريخ تقديم الطلب

Print Date: Thursday, 23 March 2017 09:00:06

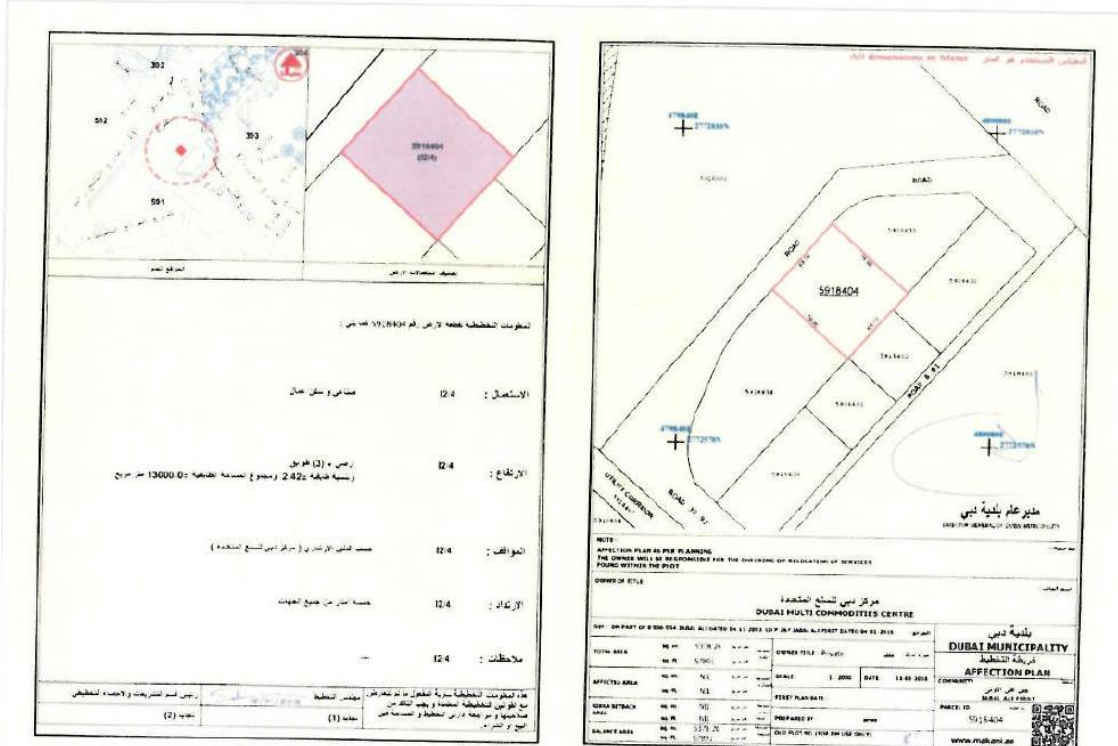
Our vision: To position Dubai as the world's premier real estate destination and a byword for innovation, trust and happiness

رؤيتنا: أن تكون الوجهة العقارية الأولى عالمياً في الابتكار والثقة والسعادة


تقييم منشأة التخزين الذاتي

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


دبي، الامارات العربية المت




تقييم منشأة التخزين الذاتي
 القطعة رقم: (267(591-8404) جبل علي الأول
 دبي، الامارات العربية المت



جولدن سكوير للاستشارات الهندسية
GOLDEN SQUARE ENGINEERING CONSULTANTS
 P. O. BOX : 126049 , DUBAI , UAE
 PHONE : 04 3859882 FAX : 04 3859885
 E M A I L : i n f o @ g s e n g . a e

<p>PLOT NO. <input type="text" value="591404 (DMCC EZ3 @)"/></p> <p>AREA OF PLOT TOTAL AREA <input type="text" value="5173.26 SQ.M"/></p> <p>AFFECTED AREA <input type="text" value="N.L."/></p> <p>BALANCE AREA <input type="text" value="N.L."/></p> <p>NO. OF FLOORS ALLOWED <input type="text" value="G+3"/></p> <p>LAND USE ALLOWED <input type="text" value=""/></p> <p>PLOT COVERAGE ALLOWED <input type="text" value=""/></p> <p>BUILDING TYPE <input type="text" value="RESIDENTIAL APARTMENTS, VILLAS, MULTI STOREY FLOOR AREA RATIO"/></p> <p>SUBMISSION TYPE <input type="text" value="PRELIMINARY"/> <input type="text" value="FINAL"/> <input type="text" value="NEW"/> <input type="text" value="REVISION"/> <input type="text" value="ADDITION"/> <input type="text" value="URGENT"/></p> <p>WORK DESCRIPTION <input type="text" value="HIGH STORAGE BUILDING"/></p> <p>PARKING REQUIRED <input type="text" value="17"/></p> <p>EXISTING PARKING <input type="text" value="N.L."/></p> <p>ADDITIONAL PARKING <input type="text" value=""/></p> <p>TOTAL PARKING PROPOSED <input type="text" value="25"/></p>	<p>LOCATION/BLOCK NAME <input type="text" value="JEBEL ALI FIRST"/></p> <p>PROPERTY TITLE <input type="text" value="PRIVATE"/></p> <p>NO. OF FLOORS PROPOSED <input type="text" value="G+3"/></p> <p>LAND USE PROPOSED <input type="text" value="STORAGE BUILDING"/></p> <p>PLOT COVERAGE PROPOSED <input type="text" value=""/></p>	<p style="text-align: center;">BUILDING DETAILS BUILT UP AREA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>BASEMENT FLOOR</td><td style="text-align: right;">334.23</td><td style="text-align: right;">SQ.M</td></tr> <tr><td>GROUND FLOOR</td><td style="text-align: right;">3,455.20</td><td style="text-align: right;">SQ.M</td></tr> <tr><td>1ST FLOOR</td><td style="text-align: right;">3,326.27</td><td style="text-align: right;">SQ.M</td></tr> <tr><td>2ND FLOOR</td><td style="text-align: right;">3,324.91</td><td style="text-align: right;">SQ.M</td></tr> <tr><td>3RD FLOOR</td><td style="text-align: right;">3,329.34</td><td style="text-align: right;">SQ.M</td></tr> <tr><td>ROOF FLOOR</td><td style="text-align: right;">55.13</td><td style="text-align: right;">SQ.M</td></tr> </table> <p>GRAND TOTAL AREA <input type="text" value="15,863.56"/></p> <p>BOUNDARY WALL LENGTH <input type="text" value="2619.01M"/></p> <p>TOTAL BUILDING HEIGHT (GROUND - ROOF) @ 1M VERTICAL</p> <p style="text-align: center;">BUILDING NOTES</p> <p>YES <input type="checkbox"/> MECHANICAL VENTILATION TO BE PROVIDED AS PER ASHRAH</p>	BASEMENT FLOOR	334.23	SQ.M	GROUND FLOOR	3,455.20	SQ.M	1ST FLOOR	3,326.27	SQ.M	2ND FLOOR	3,324.91	SQ.M	3RD FLOOR	3,329.34	SQ.M	ROOF FLOOR	55.13	SQ.M
BASEMENT FLOOR	334.23	SQ.M																		
GROUND FLOOR	3,455.20	SQ.M																		
1ST FLOOR	3,326.27	SQ.M																		
2ND FLOOR	3,324.91	SQ.M																		
3RD FLOOR	3,329.34	SQ.M																		
ROOF FLOOR	55.13	SQ.M																		
<p>OWNER'S NAME & SIGNATURE</p> <p style="text-align: center;">THE BOX SELF STORAGE</p>	<p>CONSULTANT'S SIGNATURE & DATE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>DESIGNER</th> <th>NAME</th> <th>REGISTER</th> <th>AREA</th> </tr> <tr> <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> </table>	DESIGNER	NAME	REGISTER	AREA	ARCHITECT				STRUCTURE				SERVICES					
DESIGNER	NAME	REGISTER	AREA																	
ARCHITECT																				
STRUCTURE																				
SERVICES																				
FOR MUNICIPALITY USE ONLY																				
DRAINAGE APPROVAL	ROAD APPROVAL	CIVIL DEFENCE APPROVAL	ENVIRONMENT APPROVAL																	
MUNICIPALITY STAMP & APPROVAL		MUNICIPALITY CONDITIONS																		
		1. _____																		
		2. _____																		
		3. _____																		
		4. _____																		



P E R S P E C T I V E