



منصة ابدأ العقارية
IBDA REAL ESTATES PLATFORM

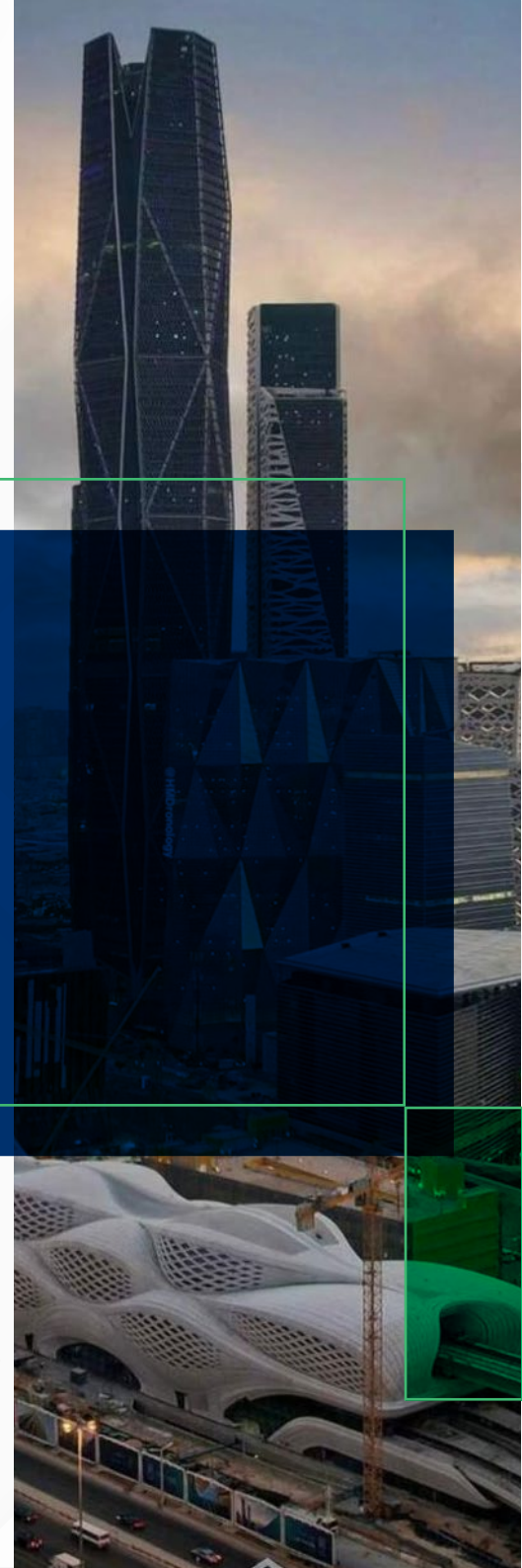
فرصة استثمارية مميزة

حقوق انتفاع لعقار (قرطبة ثرو)

العائد على الاستثمار لكامل المدة **51.74%**

نسبة متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة **30.35%**

مقدمة من منصة ابدأ العقارية



نبذة عن المنصة

شركة منصة إبدأ العقارية هي شركة مساهمة سعودية، تعمل في مجال الوساطة العقارية بطرق مبتكرة مهمتها التوسط بين مالك العقار والمستثمر لتقديم أفضل الحلول العقارية في المملكة العربية السعودية.

الشركة حاصلة على رخصة فال للوساطة والتسويق.



رقم رخصة الإعلان العقاري

7200255121

استثمر بحقوق الانتفاع لعقار (قرطبة ثرو)



العقار مؤجر بأقل من
سعر السوق بنسبة

%12

مما يعزز فرص إعادة
التأجير وارتفاع الإيراد

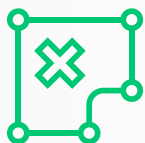
فترة استرداد
رأس المال
**3 سنوات
ونصف**

نسبة متوسط
التوزيعات السنوية
المتوقعة

%30.35

العائد على الاستثمار
لكامل المدة

%51.74



مساحة الأرض
4.604.37 متر²



طريق الدمام الموصول مع الطريق الدائري الشمالي
وبالقرب من تقاطع طريق خالد بن الوليد

وصف الفرصة الاستثمارية

- فرصة استثمارية عقارية عبارة عن شراء حق انتفاع (شراء عقد إيجار طويل الأمد) لمدة 5 سنوات لعقار (قرطبة ثرو) بنسبة متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة %30.35، وعائد على الاستثمار لكامل المدة %51.74.
- يقع عقار (قرطبة ثرو) في أفضل المواقع التجارية بمدينة الرياض، على طريق الدمام الموصول مع الطريق الدائري الشمالي، وبالقرب من تقاطع طريق خالد بن الوليد، والذي يعد من أكبر الطرق الرئيسية في الرياض ويمتاز بالحيوية التجارية والكثافة السكانية العالية في المنطقة المحيطة وهو ما يعزز القوة التأجيرية للعقار وتقليل مخاطر شغوره.
- العقار جديد ويقع على مساحة أرض 4.604.37م ومساحة مباني 2,054.39م، ومساحات تأجيرية 1,846.49م، يتكون عقار قرطبة ثرو من مجموعة مطاعم ومقاهي فيها خدمة الطلب من خلال السيارة، وهي عبارة عن 8 وحدات تأجيرية منها 4 وحدات مؤجرة لكامل المدة ووحدة ينتهي إيجارها بعد 3 أعوام ووحدة ينتهي إيجارها بعد عامين ووحدتين شاغرتين وتعتبر القيمة الإيجارية للعقار أقل من القيمة الإيجارية لسعر السوق بنسبة %12 وذلك حيث أن معدل السعر المؤجر الحالي 1763 ريالاً للمتر المربع وواقع السوق يصل إلى 2000 ريال للمتر حسب تقرير مقيم معتمد خارجي مستقل، مما يساعد على زيادة فرصة ارتفاع الإيراد.
- ويتولى إدارة العقار شركة عقارية محترفة ومتخصصة لإدارة العقارات بشكل مستقل وفق معايير وإجراءات محوكة بالكامل تضمن الإفصاح عن التقارير الدورية وشفافيتها وإدارة القرارات الخاصة بالعقار بنظام التصويت كل حسب ملكيته.

العنوان الوطني المختصر

 RUQA3258



معلومات الاستثمار في حق الانتفاع لعقار قرطبة ثرو

تجاري	نوع العقار
بيع حق الانتفاع	نوع الخدمة
95%	نسبة الإشغال المتوقعة للعقار
6,590,900 ر.س.	تكلفة الاستثمار
65,909 حصة	الحصص المتاحة
100 ر.س.	قيمة الحصة عند البيع الأولي
30.35 ر.س.	متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة للحصة
نصف سنوي	سياسة التوزيع
2024/08/01م	تاريخ البدء بالاستثمار
2029/08/01م	تاريخ نهاية الاستثمار
5 سنوات	مدة الاستثمار

المعلومات المالية المتوقعة للعقار

10,001,354 ر.س.

إجمالي التوزيعات لكامل المدة

51.74%

العائد على الاستثمار لكامل المدة

2,000,271 ر.س.

متوسط التوزيعات السنوية

30.35%

نسبة متوسط التوزيعات السنوية إلى تكلفة الاستثمار

3 سنوات ونصف

فترة استرداد رأس المال

تم إعداد المعلومات المالية المتوقعة استناداً إلى تقرير المقيم المعتمد

تحليل صافي التدفقات النقدية المتوقعة للإيجارات لفترة خمس سنوات قادمة

الفترة	إجمالي إيراد الإيجارات	خسائر إشغال متوقع 5 %	مصاريف استئجار الأرض	مصاريف إدارة العقار	التوزيعات	نسبة التوزيعات إلى تكلفة الاستثمار
من 2024 / 8 / 1 حتى 2025 / 9 / 14	3,655,000	182,750	1,100,000	173,613	2,198,638	%33.36
من 2025 / 9 / 15 حتى 2026 / 9 / 14	3,280,000	164,000	1,100,000	155,800	1,860,200	%28.22
من 2026 / 9 / 15 حتى 2027 / 9 / 14	3,305,000	165,250	1,210,000	156,988	1,772,763	%26.90
من 2027 / 9 / 15 حتى 2028 / 9 / 14	3,408,084	170,404	1,210,000	161,884	1,865,796	%28.31
من 2028 / 9 / 15 حتى 2029 / 7 / 15	3,223,222	161,161	605,000	153,103	2,303,958	%34.96
الإجمالي	16,871,306	843,565	5,225,000	801,387	10,001,354	%151.74

التوزيعات النقدية تشمل استعادة رأس المال

يمكنك الاطلاع على التقييم المعتمد للعقار
والمقدم من شركة قياس للتقييم العقاري
بالإضافة إلى الوثائق الخاصة بالعقار





شركة قياس للتقييم العقاري

Qiyas company For Estate Appraisal

مؤقت لدى الهيئة السعودية للتقييم العقاري
تصريح رقم 816/18/323

الرقم المرجعي للتقرير: ٥١٧٦٤.

تاريخ إصدار التقرير: ٠٥/٠٨/٢٠٢٤.

هوية المقيم المعتمد			
11000224	رقم الترخيص	شركة قياس للتقييم العقاري	اسم المقيم المعتمد
23/08/1439	تاريخ الترخيص		
نطاق العمل			
منصة ايداع العقارية	اسم مستخدم التقرير المفترض	منصة ايداع العقارية	اسم العميل
الإيجار السوقي وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه تأجير الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مستأجر راغب و مؤجر راغب في إطار معاملة على أساس معاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسراً أو إيجاباً.	اساس القيمة	شراء منفعة	الغرض من التقييم
2024/08/01 16:15	تاريخ المعاينة	2024/08/05	تاريخ التقييم
2024/08/01	تاريخ التكلفة	051764	الرقم المرجعي
عملة التقييم			
ريال سعودي (رس)			
المعايير المهنية			
المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبينة على أسس سليمة وثوابت متينة بناء على تعليمات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) و تتماشى مع المعايير الدولية المعمول بها في هذا المجال الصادرة بتطبيق معايير التقييم الدولية IVSC2022 . والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.			
إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح			
تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة قياس للتقييم العقاري وفريق العمل وممثليها من المقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما أنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية التامة عن العميل أو الأطراف التابعين له وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من الأطراف.			
الأصل محل التقييم			
<input type="checkbox"/> أرض	<input type="checkbox"/> فيلا	<input checked="" type="checkbox"/> مجمع تجاري	<input type="checkbox"/> دور
<input checked="" type="checkbox"/> جديد	<input type="checkbox"/> مستعمل	اخرى	نسبة اكتمال البناء %80



تفاصيل موقع العقار					
المدينة	الرياض	اسم الحي	قرطبة	رقم المخطط	د/١٨٢٢
رقم القطعة	من ٥٩٧ الى ٦٠٤	اسم المالك	عمر البناء	جديد	
حالة الاشغال	شاغر	نسبة شاغل	75%	احداثيات الموقع	46.7441020.24.8024990
رقم الصك		تاريخ الصك	رقم رخصة البناء		
تاريخ رخصة البناء	1443/05/02	حالة البناء	ممتاز	نوع الاستخدام	تجاري
مدة العقود الحالية					
مدة الفترة	من ٢٠٢٤/٠٨/٠١ م الى ٢٠٢٩/٠٨/٠١ م	مدة التأجير			
حدود واطوال العقار					
الجهة	طول ضلع الارض	الوصف	مساحة الارض	المساحات	
شمالي	116	شارع عرض ١٥ م	4,604.37 م	مساحة المباني	2,054.39 م
غربي	39.81	شارع عرض ٣٠ م		المساحة التجارية	1,846.49 م
جنوبي	116	شارع عرض ١٠٠ م		متوسط سعر المتر التجاري للسوق	2000 ريال
شرقي	39.58	شارع عرض ٢٠ م		متوسط سعر المتر التجاري الفعلي	1763 ريال
النمو و سهولة الوصول للعقار					
حالة النمو بالمنطقة		<input checked="" type="checkbox"/> مرتفع <input type="checkbox"/> منخفض <input type="checkbox"/> ثابت		سهولة الدخول والخروج للعقار	
متوسط لوقوع العقار على مدخل الكويز لتقاطع طريق الدمام مع طريق خالد بن الوليد بالإضافة إلى ضيق الشارع (طريق الخدمة قبل التقاطع) للتقاطع مما يصعب حركة الدخول والخروج للعقار					

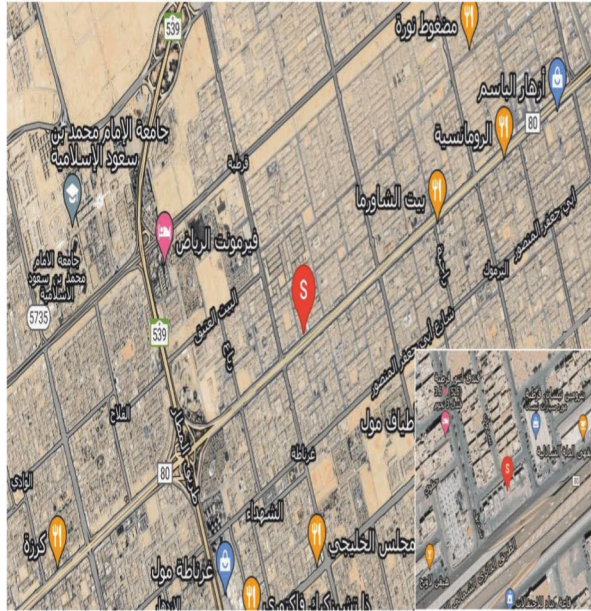
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه ()	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	
المحيط المؤثر للعقار				
<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق أمنى	<input checked="" type="checkbox"/> سوق تجاري	اخرى ()
<input checked="" type="checkbox"/> حديقة	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> طريق سريع	
نطاق البحث ومصادر معلومات المقيّم				
أسعار البيع للأرض بالحي، ومدى توفر خدمات البنية التحتية والفوقية، واكتمال العمران في المنطقة المحيطة وأنظمة البناء و دليل الأسعار الاسترشادية لتكاليف البناء				
أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة				
<input checked="" type="checkbox"/> أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> أسلوب التكلفة		
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة البيع المقارنة	<input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)	<input type="checkbox"/> طريقة التكلفة (المفاول)		

وصف العقار
<p>العقار عبارة عن بلك تجاري مقام عليه مجموعة مطاعم ومقاهي فيها خدمة الطلب من خلال السيارة يقع العقار على طريق الدمام الموصول مع طريق الدائري الشمالي بالقرب من تقاطع مع طريق خالد بن الوليد. والذي يقع عليه مجمعات ومعارض وتعتبر حركة الطريق حيوية حيث يعتبر من الشريان الرئيسي في الرياض .</p>
رأي المقيم و التوصيات

تم التوصل إلى سعر المتر التاجيري (٢٠٠٠ ريال) بعد دراسة الطريق من الشرق إلى الغرب مع الأخذ بالاعتبار فرق المساحات والموقع وهو أعلى من المتر التاجيري الحالي للعقار

من مميزات موقع العقار وقوعه في طريق حيوي بالإضافة إلى الكثافة السكانية في المنطقة .

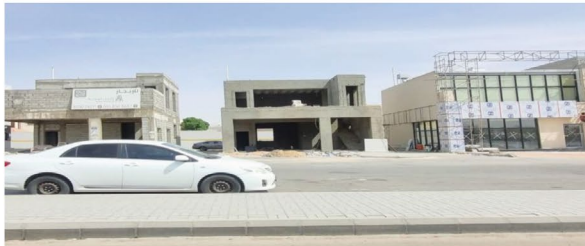
أما من عيوب موقع العقار فهو يقع على مدخل الكوبري لتقاطع طريق الدمام مع طريق خالد بن الوليد بالإضافة إلى ضيق الشارع (طريق الخدمة قبل التقاطع) للتقاطع مما يصعب حركة الدخول والخروج للعقار



معلومات ملكية العقار:

معارض
د/١٨٢٢
من ٥٩٧ الى ٦٠٤
116
116
39.58
39.81

نوع العقار
رقم الصك
تاريخه
رقم المخطط
رقم القطعة
يحدّه شمالا
يحدّه جنوبا
يحدّه شرقا
يحدّه غربا



يقع العقار على طريق الدمام الموصل مع طريق الدائري الشمالي وبالقرب من تقاطع مع طريق خالد بن الوليد. والذي يقع عليه مجمعات ومعارض وتعتبر حركة الطريق حيوية حيث يعتبر من الشريان الرئيسي في الرياض





جدول لتقييم العائد المتوقع من حق الانتفاع في عقار من ٠١/٠٨/٢٠٢٤ م الى ٠١/٠٨/٢٠٢٩ م

صافي الربح السنوي	اجمالي المصاريف	مصاريف إدارة العقار		مصاريف استئجار الأصل	خسائر اشغال متوقع - %٥	اجمالي الإيرادات	إيرادات أخرى	ايراد ايجار الوحدات	
		صيانة العقار	إدارة العقار						
371,614	40,147	0	19,559		20,588	411,760	0	411,760	من ٠١/٠٨/٢٠٢٤ م
1,837,638	1,417,363	0	154,613	1,100,000	162,750	3,255,000	0	3,255,000	2025
1,882,763	1,422,238	0	156,988	1,100,000	165,250	3,305,000	0	3,305,000	2026
1,772,763	1,532,238	0	156,988	1,210,000	165,250	3,305,000	0	3,305,000	2027
1,988,005	1,555,491	0	168,316	1,210,000	177,175	3,543,496	0	3,543,496	2028
2,148,573	902,477	0	144,925	605,000	152,553	3,051,050	0	3,051,050	من ٠١/٠٨/٢٠٢٤ م الى ٠١/٠٨/٢٠٢٩ م
10,001,354	6,869,952	0	801,387	5,225,000	843,565	16,871,306	0	16,871,306	الاجمالي

المشاركون في اعداد التقرير

الاسم	عبدالمجيد الهندي - ١٢١٠٠٠١٧٥٦	ابراهيم عرجه
المسمى الوظيفي	معابن عقاري	مدقق
فئة العضوية	منتسب	أساسي زميل
رقم العضوية	1210001756	١٢٢٠٠٠٢٣٥٥
التوقيع		

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	بندر حمدان الشمري - أساسي زميل - فرع العقار	رقم العضوية	١٢١٠٠٠٢٦٧
صفته	مدير ادارة التقييم	التوقيع	
تاريخ التقرير	2024/08/05	ختم الشركة	

توفر منصة إبدأ العقارية لمستثمريها مميزات عديدة للاستثمار بالعقارات المدرة للدخل:

1. جميع خدمات المنصة متوافقة مع الشريعة الإسلامية ومراجعة من قبل شركة دار المراجعة الشرعية.
2. سهولة متابعة وإدارة استثمارك حيث توفر المنصة التحكم الرقمي الكامل.
3. توزيع 100% من صافي عوائد العقار.
4. محفظة خاصة برقم أيبان لكل عميل في المنصة.
5. سوق للتخارج يمكنك من عرض حصصك للبيع أو شراء حصص إضافية.
6. تنوع فرص الاستثمار بمبالغ مرنة، ما يمكنك من توزيع استثماراتك على أكثر من عقار.
7. نظام حوكمة متكامل ينظم العلاقة بين مدير العقار والملاك ويشمل نظام تصويت على القرارات العامة للعقار .
8. نظام شفافية عالي يشمل إعلانات العقار وتقارير دورية وفق آلية محددة وواضحة خلال المنصة.
9. معايير محددة لقبول العقارات للعرض في منصة إبدأ العقارية.

يمكنك الآن الاستفادة من كل مميزات الاستثمار في العقارات المدرة للدخل وتحقيق عوائد دورية مميزة على استثمارك والتمتع بمميزات الأمان وسهولة الاستخدام التي تقدمها لك منصة إبدأ العقارية.

عبر استثمارك في الفرصة العقارية المميزة

العائد على الاستثمار لكامل المدة

51.74%

نسبة متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة

30.35%

وفترة استرداد رأس المال

3 سنوات ونصف

**سارع واحجز حصتك الاستثمارية في عقار قرطبة ثرو
عن طريق الرابط التالي**

<https://ibdax.com/qurtubah/>

للتسجيل: <https://app.ibdax.com/login>



IBDA

منصة ابدأ العقارية

IBDA REAL ESTATES PLATFORM

WWW.IBDAX.COM



IBDAPLATFORM

للتواصل مع فريق المبيعات

sales@ibdax.com



920022706



0112061411