



منصة ابدأ العقارية
IBDA REAL ESTATES PLATFORM

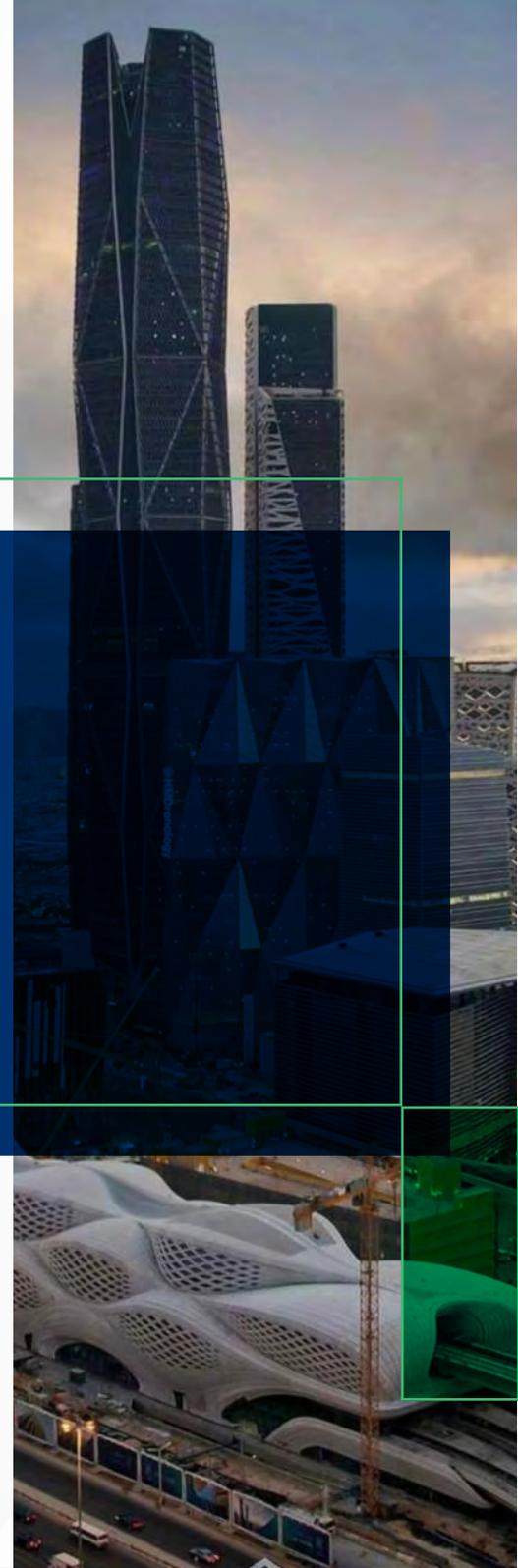
فرصة استثمارية مميزة

حقوق انتفاع لعقار (الدمام - الشاطئ)

العائد على الاستثمار لكامل المدة **50%**

نسبة متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة **32.19%**

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
7200301181

استثمر بحقوق الانتفاع لعقار (الدمام - الشاطئ)



**العقار
مؤجر بالكامل
ولكامل المدة**

العقار مؤجر بأقل من
سعر السوق بنسبة

25%

مما يعزز فرص إعادة
التأجير وارتفاع الإيراد

نسبة متوسط
التوزيعات السنوية
المتوقعة

32.19%

العائد على الاستثمار
لكامل المدة

50%

فترة استرداد
رأس المال
**3 سنوات
وشهرين**



مساحة الأرض
2,971 متر²



الدمام - حي الشاطئ - طريق الخليج

وصف الفرصة الاستثمارية

- فرصة استثمارية عقارية عبارة عن شراء حق انتفاع (شراء عقد إيجار طويل الأمد) لمدة خمس سنوات لعقار (الدمام - الشاطئ) بنسبة متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة 32.19%، وعائد متوقع على الاستثمار لكامل المدة 50%
- يقع عقار (الدمام - الشاطئ) في أفضل المواقع التجارية بمدينة الدمام، يقع على طريق الخليج وقريب من طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز، والذي يعد من أكبر الطرق الرئيسية في الدمام ويمتاز بالحيوية التجارية والكثافة السكانية العالية في المنطقة المحيطة وهو ما يعزز القوة التاجيرية للعقار وتقليل مخاطر شغوره.
- العقار جديد ويقع على مساحة أرض 2,971 م ومساحة مباني 2,856 م ، العقار عبارة عن معرض تجاري كبير يحمل اسم (لبسي ماركة). وتعتبر القيمة الإيجارية للعقار أقل من القيمة الإيجارية لسعر السوق بنسبة 25% تقريباً؛ وذلك حيث أن معدل السعر المؤجر الحالي 577 ريالاً للمتر المربع وواقع السوق يصل إلى 800 ريال للمتر حسب تقرير مقيم معتمد خارجي مستقل، مما يساعد على زيادة فرصة ارتفاع الإيراد، العقار مؤجر بالكامل بعقد واحد لكامل المدة.
- يتولى 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

EMAB5247



معلومات الاستثمار في حق الانتفاع لعقار (الدمام - الشاطئ)

تجاري	نوع العقار
بيع حق الانتفاع	نوع الخدمة
100%	نسبة الإيغال المتوقعة للعقار
2,910,000 ريال	تكلفة الاستثمار
29,100 حصة	الحصص المتاحة
100 ريال	قيمة الحصة عند البيع الأولي
32.19 ريال	متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة للحصة
نصف سنوي	سياسة التوزيع
2024 / 10 / 15	تاريخ البدء بالاستثمار
2029 / 6 / 15	تاريخ نهاية الاستثمار
2024 / 12 / 1	تاريخ أول توزيع متوقع
4 سنوات و 8 أشهر	مدة الاستثمار
5 سنوات	مدة حق الانتفاع

* تم تحديد أول توزيع متوقع بناءً على تقرير مدير العقار
* تم تحديد مدة الاستثمار بناءً على التاريخ المتوقع لنهاية التوزيعات في 2029 / 6 / 15

المعلومات المالية المتوقعة للعقار

4,365,000 ريال	إجمالي التوزيعات لكامل المدة
50%	العائد على الاستثمار لكامل المدة
936,695 ريال	متوسط التوزيعات السنوية
32.19%	نسبة متوسط التوزيعات السنوية إلى تكلفة الاستثمار
3 سنوات وشهرين	فترة استرداد رأس المال
50,000 ريال	الحد الأدنى للاستثمار

*تم إعداد المعلومات المالية للعقار استناداً إلى تقرير المقيم المعتمد

تحليل صافي التدفقات النقدية المتوقعة للإيجارات لفترة خمس سنوات قادمة

الفترة	إجمالي إيراد الإيجارات	مصاريف استئجار الأصل	مصاريف إدارة العقار	التوزيعات	نسبة التوزيعات إلى تكلفة الاستثمار
من 2024 / 10 / 15 حتى 2025 / 10 / 14	1,650,000	750,000	27,000	873,000	30.00%
من 2025 / 10 / 15 حتى 2026 / 10 / 14	1,650,000	750,000	27,000	873,000	30.00%
من 2026 / 10 / 15 حتى 2027 / 10 / 14	1,650,000	750,000	27,000	873,000	30.00%
من 2027 / 10 / 15 حتى 2028 / 10 / 14	1,650,000	750,000	27,000	873,000	30.00%
من 2028 / 10 / 15 حتى 2029 / 6 / 15	1,650,000	750,000	27,000	873,000	30.00%
الإجمالي	8,250,000	3,750,000	135,000	4,365,000	150%

إجمالي صافي التوزيعات النقدية للأرباح يشمل 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

مؤتد لدى الهيئة السعودية للتقييمين العقاريين
تصريح رقم 816/18/323

الرقم المرجعي للتقرير: ٥٢٦٨٥

تاريخ اصدار التقرير: ٢٠٢٤/٠٩/١٩

هوية المقيّم المعتمد			
11000224	رقم الترخيص	شركة قياس للتقييم العقاري	اسم المقيم المعتمد
23/08/1439	تاريخ الترخيص		
نطاق العمل			
منصة ابدأ العقارية	اسم مستخدم التقرير المفترض	منصة ابدأ العقارية	اسم العميل
الإيجار السوقي وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه تأجير الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مستأجر راغب وموَجِر راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث ينصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسراً أو إجبار.	اساس القيمة	شراء منفعة	الغرض من التقييم
2024/09/16 10:46	تاريخ المعاينة	2024/09/16	تاريخ التقييم
2024/09/16	تاريخ التكلفة	052685	الرقم المرجعي
عملة التقييم			
ريال سعودي (رس)			
المعايير المهنية			
<p>المهنيّات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنيّة 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.</p>			
اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح			
<p>تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة قياس للتقييم العقاري وفرق 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.</p>			
الأصل محل التقييم			
<input type="checkbox"/> أرض	<input type="checkbox"/> فيلا	<input checked="" type="checkbox"/> مجمع تجاري	<input type="checkbox"/> شقة
<input type="checkbox"/> جديد	<input checked="" type="checkbox"/> مستعمل	اخرى	نسبة اكتمال البناء %



تفاصيل موقع العقار					
337 / 1	رقم المخطط	الشاطن	اسم الحي	الدمام	المدينة
٨ سنوات	عمر البناء		اسم المالك	20	رقم القطعة
50.12903810,26.45536879	احداثيات الموقع	100 %	نسبة الشاغل	مؤجر	حالة الاشغال
1/1434/000380	رقم رخصة البناء		تاريخ الصك		رقم الصك
تجاري	نوع الاستخدام	جيد	حالة البناء	1434/05/06	تاريخ رخصة البناء
مدة العقود الحالية					
مؤجرة بالكامل	مدة التأجير	من تاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٥ م وحتى ٢٠٢٩/١٠/٣١ م		مدة الفترة	
حدود واطوال العقار					
المساحات		الواجهات	الوصف	طول ضلع الارض	الجهة
2,971	مساحة الارض		شارع	40	شمالي
2,856	مساحة المباني		جار	70	غربي
800.00	متوسط سعر المتر التأجيري للسوق		شارع	40	جنوبي
577.00	متوسط سعر المتر التأجيري الفعلي		شارع	70	شرقي
النمو وسهولة الوصول للعقار					
متوسطة لوقوع العقار على طريق الخليج وقربه من طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز	سهولة الدخول والخروج للعقار	<input type="checkbox"/> مرتفع <input type="checkbox"/> منخفض <input checked="" type="checkbox"/> ثابت		حالة النمو بالمنطقة	



الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه ()	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	
المحيط المؤثر للعقار				
اخرى ()	<input checked="" type="checkbox"/> سوق تجاري	<input type="checkbox"/> مرفق أمي	<input type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> جامع
	<input type="checkbox"/> طريق سريع	<input checked="" type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input checked="" type="checkbox"/> حديقة
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 type="checkbox"/> أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> أسلوب السوق		
<input type="checkbox"/> طريقة التكلفة (المقاول)	<input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة البيوع المقارنة		

جدول لتقييم العائد المتوقع من حق الانتفاع في العقار من ١٥/١٠/٢٠٢٤ م الى ٣١/١٠/٢٠٢٩ م - على أساس التوقعات النقدية (الدفعات)

صافي الربح السنوي	اجمالي المصاريف	مصاريف إدارة وصيانة العقار - ٣ %	مجموع الإيرادات	مصاريف استئجار الأصل	خسائر استثمار متوقع - ٠ %	اجمالي الإيرادات	إيرادات أخرى	إيراد ايجار الوحدات	
873,000	777,000	27,000	900,000	750,000	0	1,650,000	0	1,650,000	من ١٥/١٠/٢٠٢٤ حتى ١٤/١٠/٢٠٢٥
873,000	777,000	27,000	900,000	750,000	0	1,650,000	0	1,650,000	من ١٥/١٠/٢٠٢٥ حتى ١٤/١٠/٢٠٢٦
873,000	777,000	27,000	900,000	750,000	0	1,650,000	0	1,650,000	من ١٥/١٠/٢٠٢٦ حتى ١٤/١٠/٢٠٢٧
873,000	777,000	27,000	900,000	750,000	0	1,650,000	0	1,650,000	من ١٥/١٠/٢٠٢٧ حتى ١٤/١٠/٢٠٢٨
873,000	777,000	27,000	900,000	750,000	0	1,650,000	0	1,650,000	من ١٥/١٠/٢٠٢٨ حتى ٣١/١٠/٢٠٢٩
4,365,000	3,885,000	135,000	4,500,000	3,750,000	0	8,250,000	0	8,250,000	الاجمالي



وصف العقار
العقار مكون من معرض تجاري (لبسي ماركة) يقع على طريق الخليج وقرب من طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز
رأي المقيم والتوصيات
تم التوصل إلى سعر المتر التاجيري (٨٠٠ ريال) بعد دراسة الطريق من الشرق إلى الغرب مع الأخذ بالإعتبار فرق المساحات والموقع وهو اعلى من قيمة التاجير الحالية من عيوب العقار عدم توفر قبو للمواقف



المشاركون في اعداد التقرير			
ابراهيم عرجه	عاصم باموسى	الاسم	
مدقق	معابن عقاري	المسمى الوظيفي	
أساسي زميل	أساسي زميل	فئة العضوية	
١٢٢٠٠٠٢٣٥٥	1210001386	رقم العضوية	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
١٢١٠٠٠٠٢٦٧	رقم العضوية	بندر حمدان الشمري - أساسي زميل - فرع العقار	الاسم
	التوقيع	مدير ادارة التقييم	صفته
	ختم الشركة	2024/09/16	تاريخ التقرير





توفر منصة ابدأ 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 ابدأ 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

50%

نسبة متوسط التوزيعات السنوية المتوقعة

32.19%

وفترة استرداد رأس المال

3 سنوات وشهرين

**سارع واحجز حصتك الاستثمارية في عقار
(الدمام - الشاطئ) عن طريق الرابط التالي**

[/https://ibdax.com/dammam](https://ibdax.com/dammam)

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