

حفظه الله،،،

حضرة الأخ/ أ. أكرم حجاج

مدير عام صندوق الاستثمار الفلسطيني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: بشأن الموافقة على اعتماد مشروع الاستثمار لإنشاء مبنى سكني

تهديكم الأمانة العامة لمجلس الوزراء تحياتها، بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وبناء على مداوات لجنة متابعة العمل الحكومي في جلستها رقم (115) المنعقدة بتاريخ 2021/01/26م، وتوصيات لجنة الشؤون الاقتصادية في جلستها رقم (23) المنعقدة بتاريخ 2021/01/06م، فقد تقرر الموافقة على اعتماد مشروع الاستثمار في أرض صندوق الاستثمار الفلسطيني الواقعة في القطعة رقم (727) من القسيمة رقم (621) لإنشاء مبنى سكني على مساحة (247م²) -مائتان وسبعة وأربعون- متراً مربعاً، وتكليف صندوق الاستثمار الفلسطيني بالبدء بإجراءات العمل حسب الأصول.

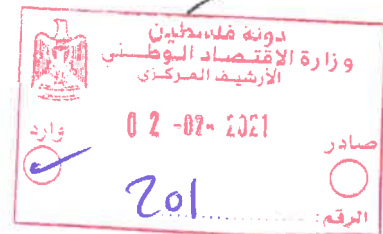
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

نائب أمين عام مجلس الوزراء



مرفق:

- المراسلات بالخصوص.
- نسخة مع الاحترام لـ:
- وزارة المالية.
- وزارة الاقتصاد الوطني.
- الإدارة العامة لشؤون مجلس الوزراء.



صادر عن: الإدارة العامة لشؤون مجلس الوزراء.



صندوق الاستثمار الفلسطيني
PALESTINE INVESTMENT FUND

2021/1/3

الأخ/ نائب أمين عام مجلس الوزراء حفظه الله

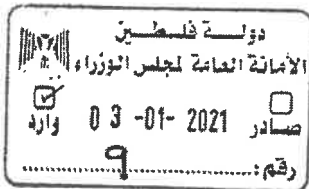
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الموضوع / استثمار عقاري لأرض صندوق الاستثمار

بداية نهدىكم أطيب التحيات وأعظمها، ونتمنى لكم دوام الصحة والعافية، وبالإشارة إلى الموضوع أعلاه وبناء على الموافقة السابقة من اللجنة المشكلة لمتابعة مشاريع صندوق الاستثمار نرفق لكم دراسة جدوى عن مقترح استثمار أرض الصندوق.

مميزات المشروع:

- الحاجة إلى رافد استثماري جديد لصندوق الاستثمار.
- الاستغلال الأفضل لموارد ومقدرات الصندوق.
- تنشيط الحركة الاستثمارية والتجارية والاقتصادية.
- تشغيل أيدي عاملة.
- استثمار وتنمية الأرصدة النقدية للصندوق.
- يعتبر المشروع من أنواع الاستثمار الآمن، منخفض المخاطر.
- اطلالة المكان على بحر غزة، وهدوء المنطقة.
- نظرا لصغر مساحة الأرض فهي تصلح لـ هكذا مشروع.





❖ تفاصيل المشروع:

❖ بناء مبنى تجاري يتم بيعه كاملاً إلى مؤسسات دولية أو محلية أو مكاتب منفردة أو شقق سكنية لمن يرغب، حيث هناك طلب متزايد على الشقق ذات المساحة الصغيرة لأنها منخفضة التكلفة للعديد من الشركات والأفراد، كالمحامين، والمهندسين وغير ذلك.

• المكان: نهاية شارع جمال عبدالناصر.

• ملكية الأرض: صندوق الاستثمار الفلسطيني.

• المساحة: 247 متر مربع.

• الأرض واقعة على شارعين هما: شارع جمال عبدالناصر بعرض 30 متر مربع، ومدخل الشارع المؤدي إلى برج هنادي بعرض 12 متر مربع.

• يتم بناء مبنى مكون من مخازن وسدة وخمس طوابق، حيث كل طابق شقتين، وروف، بحسب الشروط التنظيمية المتبعة من الجهات الرسمية في المدينة.

• صافي مساحة الشقة: 80-100 متر مربع تقريباً.

• عدد الشقق شامل السدة والروف : 13

• تكلفة المتر مربع عظم مع تجهيز خارجي ومصعد : 150 دولار أمريكي تقريباً.

• تكلفة البناء: \$195,000، فقط مائة وخمسة وتسعون ألف دولار لا غير تقريباً.



• تكاليف البناء غير مشطب من الداخل (عظم)

م	البيان	المساحة بالمتر مربع	العدد	المساحة الاجمالية بالمتر مربع
1.	المخازن والسدة	150	2	300
2.	الطوابق مع الطاير	180	5	900
3.	الروف	100	1	100
الاجمالي				1300م.

• 1300 م. * 150 \$ تكلفة المتر المربع عظم = 195000\$. فقط مائة

وخمسة وتسعون الف دولار

• الايراد المتوقع من مبيعات المخازن والشقق:

م	البيان	الايراد بالدولار	العدد	اجمالي الايراد بالدولار
1.	المخازن	30000	6 (مخزن)	180000
2.	السدة والطوابق والروف.	30000	13 شقة	390000
اجمالي الايراد السنوي المتوقع				570000 دولار



صندوق الاستثمار الفلسطيني
PALESTINE INVESTMENT FUND

• الإيراد المتوقع 570000 دولار تقسم حسب النسبة بين الصندوق والمستثمر
وحسب عرض المستثمر 50% لكلا الشركاء فان العائد المتوقع لكل شريك
285000 دولار

• تقييم الأرض في هذه المنطقة وحسب الاسعار المتداولة في السوق الان وحالة
الركود في الاراضي ووجود الارض مقابل موقع امني فان سعر الارض يقدر 500
دينار اردني، وعليه فان سعر الارض 247 متر² 500 دينار = 123500 دينار
ما يعادل 176000 دولار

• صافي ارباح الصندوق المتوقعة فيما يزيد عن سعر الارض :
 $176000 - 285000 = 109000$ دولار.

• معدل العائد على الاستثمار للصندوق $62\% = 176000/109000$

• فترة الاسترداد للصندوق بعد تسليم المشروع 1.6 سنة. $109000/176000$

• ارباح الشريك المستثمر المتوقعة 285000 دولار - 195000 دولار =
90000 دولار بمعدل عائد على الاستثمار $46\% = 195000/90000$

• آليات التنفيذ:

عرض المشروع على مستثمر بحيث يقوم الصندوق بتوفير الأرض، والمستثمر
يقوم بالبناء عليها، ويتم احتساب الإيرادات بنسبة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.

وتقبلوا فائق الاحترام والتقدير

أ. أكرم حامد حجاج

مدير عام صندوق الاستثمار الفلسطيني