

بستر سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات دیپیم



سوالات متداول

درباره دییم

دییم چیست؟

دییم کمک می‌کند سرمایه‌گذاری با مبالغ کمتر از یک میلیارد تومان در بهترین گزینه‌های ساختمان و زمین فراهم شود.

دییم چه خدماتی ارائه می‌دهد؟

دییم بصورت مستمر بر اساس داده‌ها و شرایط بازار، فرصت‌ها و شرایط سرمایه‌گذاری را شناسایی کرده، و با تحلیل دقیق و پیوسته انبوهی از ملک‌های موجود در بازار (از ابعاد مالی، فنی، توسعه‌ای و ...) ارزنده‌ترین آنها را در قالب بسته‌های سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاران خرد و کلان ارائه می‌کند. عبارتی ما در دییم طیفی از خدمات تحلیلی و مشورتی که به خرید یا فروش ملک شما کمک می‌کند را تا خدمات مدیریت سرمایه‌گذاری شما را ارائه می‌کنیم.

دییم چگونه شکل گرفت؟

سختی روزافزون خانه‌دار شدن و خرید/سرمایه‌گذاری در ملک بعنوان یک نیاز پایه و کلیدی در زندگی خیل عظیمی از افراد، لابراتوار نوآوری شهرآینده را برای ارائه راه‌حل‌های کارآمد و پایدار در این زمینه تهییج کرد. تا جایی که ما این مسئله را به حوزه تمرکز شهر و شهرنشینی خود گره زدیم و این ایده را مهبیای ورود به بازار کردیم.

سود دییم در چیست؟

- کاهش هزینه‌های خرید و فروش با توجه به خرید مستقیم از مالک (حذف واسطه)
- افزایش حاشیه سود از طریق ثبت و انتقال سند با روش‌های بهینه، تسهیم و کاهش هزینه‌ها
- تأمین هزینه‌های ارائه خدمات با دریافت ۱,۵٪ از ارزش هر بسته سرمایه‌گذاری از کل ارزش پروژه
- مشارکت در سرمایه‌گذاری روی برخی ملک‌ها و انتفاع از حاشیه سود آن بسته سرمایه‌گذاری
- فروش خدمات تحلیلی و مشاوره‌ای برای خرید و فروش ملک

در چه جاهایی بسته سرمایه‌گذاری تعریف می‌شود؟

در حال حاضر ما ساختمان‌هایی در مناطق ۱-۸ شهر تهران با سن کمتر از ۵ سال و املاک پیش فروش را شناسایی و برای خرید مهیا می‌کنیم.

چه ساختمان‌ها و زمین‌هایی تعریف می‌شود؟

ساختمان‌های مسکونی در مرحله پیش فروش، یا واحدهای ارزنده با عمر کمتر از ۵ سال، ساختمان‌های مستعد رشد پس از بازسازی و زمین‌های پرتانسسیل برای ساخت و ساز.

آیا دییم در بازارهای مالی دیگر هم فعال است؟ مثل طلا، بورس و ...

در حال حاضر تمرکز ما بر روی حوزه املاک و مستغلات است.

آیا اینکار محدود به شهر تهران خواهد بود؟

خیر، ما تلاش می‌کنیم گستره کار را به تمام ایران تسری بدهیم. (بشرط وجود ملک جذاب.)

تیم دییم متشکل از چه افرادی است؟

ما در دییم تیمی از راهبران کسب و کار، کارشناسان داده، کارشناسان تحلیل و بررسی بازار را گردهم آورده‌ایم.

حضور در دییم

هزینه عضویت در شبکه دییم چقدر است؟

در حال حاضر عضویت در شبکه هیچ هزینه‌ای ندارد.

آیا می‌توانم به نام فرد دیگری حساب دییم باز کنم؟

خیر. چون بعد از باز کردن حساب، اطلاعات شخصی شما توسط دییم بررسی شده و مراحل احراز هویت صورت می‌گیرد. ما این مراحل را برای ایجاد اعتماد بین اعضا و دییم به صورت مستمر برای حساب‌ها انجام می‌دهیم.

چگونه می‌توان در باشگاه مشتریان دییم عضو بود و به صورت مستمر از

فایل‌های ارزنده آگاهی پیدا کرد؟

کافیست کارشناسان ما در هر یک از کانال‌های رسمی ما را در جریان بگذارید.

آیا برای باز کردن حساب کاربری در دییم محدودیت سنی وجود دارد؟

خیر، ما صرفاً در زمان خرید و فروش نیاز به رعایت محدودیت‌های سنی داریم.

خدمات دییم

روش دیگری برای سرمایه‌گذاری وجود دارد؟ حتی با پول کمتر؟

بله؛ در مواردی که با هدف تأمین مالی (نه مالکیت) تعریف می‌شود ممکن است بسته‌های کوچکتر تعریف و بصورت مشارکت در سود سرمایه‌گذاری انجام شود.

آیا می‌توانیم از مشاوره دییم در کارشناسی و خرید و فروش ملک استفاده کنیم؟

دییم با استفاده از تمام ظرفیت تخصصی و اطلاعاتی و ابزارهای تحلیلی و فنی خود در مسیر افرادی که قصد دارند به صورت مستقیم یک ملک ارزنده را پیدا و خریداری کنند نیز، مشاوره موثر خواهد بود.

آیا می‌توانم در شبکه عضو باشم ولی خرید نکنم؟

بله. مادامی که فرصت جذابی برای سرمایه‌گذاری پیدا نکردید می‌توانید بدون هزینه درون شبکه باشید و از محتواهای عمومی و تخصصی حوزه املاک و مستغلات اطلاع داشته باشید.

می‌توانم کسی را به شبکه معرفی کنم؟

بله. ممکن است بخواهید با دوستان، خانواده یا آشناهای خود واحدی را تملک کنید. ما کمک می‌کنیم این مسیر برایتان تسهیل شود.

آیا می‌توانم فروشنده یا ملک به شبکه معرفی کنم؟

بله، دییم بعد از تحلیل و واکاوی کامل پروژه در صورت تأیید آن را وارد روند سرمایه‌گذاری می‌کند. برای جبران این کار در شبکه راهکارهایی بعنوان معرف در نظر گرفته شده است.

املاک ارزنده در دییم چگونه انتخاب می‌شوند؟

هر ملک در دییم با شرایط موجود در بازار، در سطح کلان و خرد بررسی می‌شود و در صورت ارزنده بودن میان تمام املاک موجود در بازار، به سرمایه‌گذار ارائه می‌شود.

بسته‌های سرمایه‌گذاری در دییم چگونه تولید می‌شوند؟

شرایط فنی و مالی ملک، و زمان سرمایه‌گذاری می‌تواند در طراحی بسته اثر گذار باشد. لذا هر بسته در عین تشابه ممکن است شرایط خاص خود را داشته باشد.

مسائل مالی و حقوقی

چه مالیات‌هایی بر اینکار مترتب است؟

تمام مالیات‌هایی که در حالت عادی به خرید و فروش ملک وارد است، در این شرایط هم برقرار است؛ از جمله مالیات با سقف ۵ درصدی انتقال ملک. (که در عمل قابل کاهش است.)

چه تضمین‌هایی برای اینکار در نظر گرفته شده است؟

با انتقال سند تک برگ و رسمی ملک به خریداران، عملاً نیازی به تضامین جانبی نیست.

آیا تمامی سرمایه‌گذاران دارای سند چاپی هستند که از نظر حقوقی معتبر باشد؟

بله، تمام اسناد حقوقی و ثبتی به خریدار و فروشنده ارائه می‌گردد.

آیا قواعد و تفاهات مربوط به محرمانگی ثبت میشود؟

در صورت نیاز و درخواست مشتریان این امکان فراهم است.

آیا می‌توانم در دییم برای خود مشاور و یا وکیلی داشته باشم که با توجه به شرایط به من پیشنهاد دهد در کدام ملک سرمایه گذاری کنم و یا کجا بیشتر و کمتر سرمایه گذاری کنم؟

مشاورین ما همیشه آماده‌اند تا خیال شما را از هر بابت راحت کنند.

اگر در مرحله پیش فروش به هر دلیلی پروژه متوقف شود و طبق زمانی که دییم اعلام کرده است به اتمام نرسد، چه اتفاقی برای سرمایه من می‌افتد؟

در پروژه‌های مشارکت در ساخت یکی از مراحل مهم اطمینان از اعتبار سازنده و همینطور بررسی اسناد حقوقی و قراردادی مالک/سازنده است؛ عبارتی ما تا از این موارد مطمئن نشویم اجازه ورود پروژه را به شبکه نمی‌دهیم.

آیا سند به نامم می‌شود؟

بله، هر میزان که سرمایه‌گذاری شود از ۵ تا ۱۰ دانگ به نام شخص ثبت و تحویل می‌شود. (طبق قوانین رسمی و جاری کشور هر سند محدودیتی برای انتقال و تقسیم بین افراد ندارد.)

خرید و فروش با دییم

با چقدر می توانم سرمایه گذاری کنم؟

میزان سرمایه گذاری را پروژه و بسته سرمایه گذاری تعیین می کند؛ بطور کلی با حدود ۵۰۰-۱۰۰۰ میلیون.

آیا قابلیت جابجایی سهام وجود دارد؟

برای انتقال مالکیت / بخش سهم باید حداقل از ۲ ماه قبل با شبکه هماهنگ شود و سهامدار جدید را یا خود افراد معرفی کنند و یا دییم جایگزین کند.

کی می توان سهم را فروخت؟

دییم تلاش می کند سرمایه گذاری ها کوتاه مدت و میان مدت تعریف شوند؛ برای همین حداقل ۶ ماه باید سرمایه در پروژه بماند.

با چه میزان پولی می توانم سهم یا دانگم را بفروشم؟

به قیمت روزی که تصمیم به فروش داشته باشید می توانید بخشی که مالک هستید را منتقل کنید.

چند نفر باهم شریک میشوند؟

بسته به واحد و بسته سرمایه گذاری و تقسیم سهم تعداد شرکا تعیین می شود. فرض ما این است؛ هر پروژه حداکثر به معادل نیم دانگ تقسیم می شود. (یعنی ۱۲ نفر تا حداکثر ۱۲ نفر بازای هر ملک)

پیش از سرمایه گذاری چه اسنادی در اختیار سرمایه گذار قرار می گیرد؟

قبل از سرمایه گذاری؛ گزارش هایی از دییم که ملک ارزنده را شناسایی کرده، و شامل اطلاعات کاربردی آن و بسته های سرمایه گذاری است، در اختیار سرمایه گذار قرار داده می شود تا بتواند با بررسی شرایط، آن ملک را انتخاب کند. هر سند قابل دسترس دیگر که به شفافیت بسته سرمایه گذاری کمک کند در تکمیل موارد فوق به سرمایه گذار ارائه خواهد شد.

پس از سرمایه گذاری چه مدارکی در اختیار سرمایه گذار قرار می گیرد؟

مهم ترین سند در این مرحله، سند حقوقی ای (سند ملک) است که نشان دهنده میزان مالکیت شما و مبلغ سرمایه گذاری است. اگر ملک در پیش فروش باشد، به صورت مستمر گزارش های پیشرفت پروژه و در سایر موارد، گزارش هایی مبتنی بر مولدسازی ملک به مشتری ارائه می شود.

آیا در هر زمان میتوانم پولی که سرمایه گذاری کرده‌ام را برداشت کنم؟
برای فروش سهم نیز باید حداقل از دو ماه قبل با شبکه هماهنگ کنید و سهامدار جدید را خودتان جایگزین کنید و یا دییم انجام دهد.

آیا می‌توانم بخشی از دانگ یا سهمم را بفروشم؟
بهتر است در چارچوب توافق و تفاهم با دییم انتقال صورت گیرد تا از بیشترین میزان سود منتفع شوید.

اگر در زمان فروش فردی سهمش را نفروشد چه اتفاقی می‌افتد؟
در قرارداد با دییم همه افراد متعهد به فروش در زمان مقرر می‌شوند، اما در صورت عدم توافق، ملک به مزایده گذاشته خواهد شد.

آیا امکان سرمایه گذاری در چند ملک همزمان را داریم؟
محدودیتی وجود ندارد. ۱ دانگ از ۱ ملک یا ۲ نیم دانگ در ۲ ملک متفاوت. ما با توجه به استراتژی سرمایه‌گذاری شخصی و میزان ریسک‌پذیری شما برای تصمیم‌گیری کمک می‌کنیم و حداکثر تا ۳ سهم امکان خرید دارید.

آیا پروژه مشارکت در ساخت دارید؟
تلاش می‌کنیم سودآورترین و با کیفیت‌ترین بسته‌ها را تعریف کنیم؛ چه خرید واحد نوساز، چه مشارکت در ساخت. سوژه باید معیارهای شبکه را پاسخ دهد. عبارتی ما روی هیچ سوژه‌ای تعصب نداریم و هدف سودآوری جمعی است.

بهترین مدت سرمایه‌گذاری و برداشت پول چقدر است؟
این مورد بشدت وابسته به پروژه و شرایط بازار است؛ ولی بطور عمومی پیشنهاد می‌شود ملک حداقل بین ۱۲-۱۸ ماه حفظ و بعد منتقل شود تا سود واقعی و سود تورمی شامل آن بشود.

چه افرادی می‌توانند وام دریافت کنند؟

با بررسی پیشینه هر سرمایه‌گذار مانند فیش حقوقی، پیشینه وام‌های دریافتی و ...، دبیم مقدمات دریافت وام را مهیا خواهد کرد.

شرایط وام‌ها به چه شکل است؟

پیشنهاد می‌شود برای بررسی دقیق شرایط وام به بسته سرمایه‌گذاری مورد نظر مراجعه فرمائید. چرا که تعیین شرایط کامل و دقیق وام به ملک مورد نظر و تحلیل دبیم بستگی دارد.

شیوه پرداخت قسطی وجود دارد؟

در بعضی بسته‌ها بله. این مسئله به نوع و شرایط پروژه بستگی دارد. مثلاً در پروژه‌های پیش‌خرید امکان پرداخت قسطی مهیاتر است.

آیا از تسهیلات وام می‌توان استفاده کرد؟

بله، در ملک‌هایی که امکان وام را دارند و همینطور در املاکی که از بدو ساخت به آنها ورود می‌کنیم، خود شبکه وارد روند تأمین وام شده و به خریدار پیشنهاد می‌دهد.

تسهیلات اعطایی دبیم از طریق چه بانکی قابل دریافت است؟

بانک رسالت؛ پیشنهاد می‌شود برای تسریع روند خرید و دریافت امتیاز وام، پس از تصمیم به سرمایه‌گذاری در اولین فرصت به افتتاح حساب در این بانک اقدام فرمائید.

اگر تعداد سهم بیشتری خرید کنیم وام بیشتری نیز دریافت می‌کنیم؟

بطور عمومی بله؛ ولی این مورد به بسته سرمایه‌گذاری پیشنهادی بستگی دارد.

موارد بیشتر

چطور با سرمایه‌گذاری در دیبیم سود می‌کنم؟

- کاهش چشمگیر و تسهیم هزینه‌های خرید و فروش
- حذف واسطه‌ها و تحلیل، ارائه و خرید ارزنده‌ترین املاک
- خرید به قیمت پایین‌تر از میانگین بازار بصورت مستقیم از مالک (یا متراژ بیشتر)
- ایجاد اهرم رهن برای خرید بیشتر (متراژ یا سهم بیشتر)
- بهره‌گیری از اهرم وام برای خرید آسان و بیشتر (متراژ یا سهم بیشتر)
- نقدشوندگی بالاتر بر اساس خرد شدن سهم مالکیت
- مشارکت در سود با حضور در پروژه‌های بازسازی
- مشارکت در سود با حضور در پیش خرید ملک به قیمت ارزنده (شرایط پرداخت)
- دریافت سود ناشی از اجاره یا بهره‌برداری ملک

چطور روند پروژه و سرمایه‌گذاری را رصد کنیم؟

دیبیم گزارشات دقیق دوره‌ای به شما ارائه می‌دهد و در داشبورد شخصی می‌توانید بصورت لحظه‌ای سرمایه و شرایط ملک را کنترل و رصد کنید.

چالش این مدل برای مالک چیست؟

مالک بجای یک یا دو خریدار، با مالکین بیشتری روبه‌رو است، اما دیبیم به نمایندگی از سهامداران با خریداران و مالک اصلی تعامل و تفاهم می‌کند. همچنین با حذف هزینه‌های جانبی و واسطه‌ای و تحلیل فنی و مالی ملک برای مالک فرصت بهتری فراهم می‌شود.

آیا ریسکی این روش را تهدید میکند؟

بطور کلی سرمایه‌گذاری بدون ریسک معنایی ندارد و ریسک را برای هرکس می‌توان متفاوت معنا کرد. اما در این روش ما با کارشناسان حقوقی دقیق‌ترین تعهدات را از فروشنده یا سازنده دریافت می‌کنیم. و با شفافیت و دقت بالا تفاهمات فی‌مابین را تنظیم و ثبت می‌کنیم. ریسک‌هایی مثل رکود و تورم که بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند، عملاً خرد می‌شود و اتفاقاً در راستای نفع جمعی مدیریت و برنامه‌ریزی می‌شوند.

چه املاکی از نظر دیبیم ارزنده هستند؟

بررسی مستمر شرایط اقتصادی، سیاست‌گذاری و بازار در لایه‌های کلان، و بررسی و تحلیل داده‌های مرتبط به بازار مسکن اولین گام در تعیین و شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری برای ماست؛ که با دقیق‌ترین تحلیل‌های فنی، مالی و آینده ملک به انتخاب بهترین گزینه برای خرید منتج می‌شوند.

M

M

شهر
ایندو
پهروز
آزمی

