

البيع على الخارطة · وافي



المرجع
100 722 026



التاريخ
22 / 07 / 2026 م



عنوان الدراسة
دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع الجيرا



موقع الدراسة
الرياض - المملكة العربية السعودية



اسم العميل
شركة دار الماجد العقارية «الماجدية»



مشروع سكني - الرياض

الجيرا

مخطط / تصور المشروع

محتويات الدراسة

1
الملخص التنفيذيمؤشرات الجدوى والتقييم
الملخص المالي2
الدراسة التمهيدية والسوقيةنبرة عامة
حجم القطاع العقاري
العملاء المستهدفين
المزيج التسويقي
التحليل الرباعي3
الدراسة الفنيةتحليل الموقع
المخطط الهندسي
التوزيع المساحي
المدة الزمنية
نبرة عن الوحدات4
الدراسة الماليةعناصر التكاليف
الإيرادات المتوقعة
النتائج التقديرية
قائمة التدفقات النقدية
الهيكل التمويلي5
نتائج وتوصيات الدراسةالسوقية
الفنية
المالية

في 22 يوليو 2026م

المحترمين

السادة / شركة دار الماجد العقارية «الماجدية»

تحية طيبة وبعد،،

إشارة إلى طلبكم الذي يخص دراسة الجدوى لمشروع «اليجرا»، نحيطكم علماً بأننا قمنا بإعداد دراسة جدوى تسويقية وفنية ومالية للمشروع. وقد تبين من خلال الدراسة التسويقية نمو السوق على منتجات المشروع، كما أثبتت التحليلات والمؤشرات المالية التي تم اختبارها والتحقق منها توافر الجدوى المالية والاقتصادية للمشروع، بالإضافة إلى قدرة المشروع على إدارة تدفقاته المالية والنقدية بكفاءة تتيح له الوفاء بجميع التزاماته وتحقيق فوائض ملائمة ومشجعة على الاستثمار. وقد تم إخضاع المؤشرات المالية لتحليلات حساسية، وثبت من خلالها قدرة المشروع على الصمود في ظل متغيرات ظروف السوق سواء في ظل ارتفاع التكاليف أو انخفاض الإيرادات، وتحقيق نتائج مناسبة. وقد تبين من خلال الدراسة أن عوائد المشروع تعد أعلى من معدلات الفرص للاستثمار داخل المملكة، كما تبين أن فترة استرداد رأس المال جيدة اقتصادياً، مما يؤكد جدوى المشروع من الناحية المالية فضلاً عن توافقه مع المتطلبات والمستهدفات الوطنية للمملكة.

عن جرين للمحاسبة والمراجعة والاستشارات

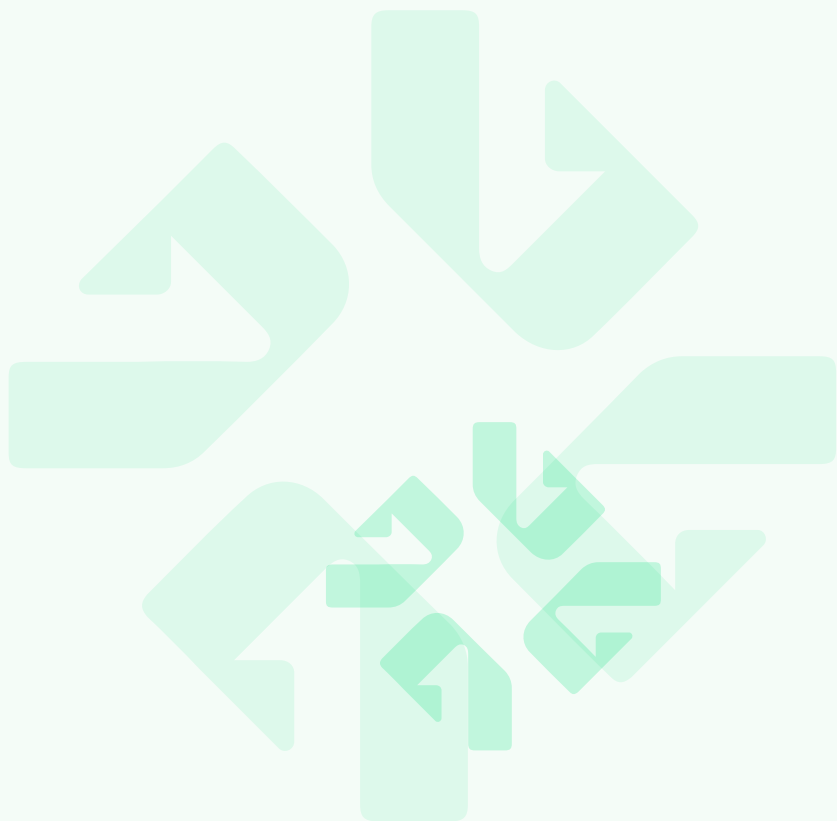
محاسبون ومراجعون قانونيون



أروى الرميضان

الشريك والرئيس التنفيذي — ترخيص SOCPA رقم 846

والله ولي التوفيق،



١.

المخلص التنفيذي

الملخص التنفيذي

يمثل مشروع «اليجرا» مجمعا سكنيا في حي الملك فهد بمدينة الرياض يضم 83 وحدة سكنية (71 شقة و12 دوبلكس) بمتوسط مساحة 271 م² للوحدة، على مساحة أرض 3,250 م² ومسطح بناء 22,467 م². وي طرح المشروع للبيع على الخارطة ضمن إطار «وافي» وحساب الضمان العقاري. وتشير النتائج التقديرية إلى جدوى اقتصادية للمشروع بعائد على الاستثمار يبلغ 18.0% وصافي ربح متوقع 32,356,844 ريال.

18.0%

العائد المتوقع على الاستثمار

38 شهرا

مدة التنفيذ

271 م²

متوسط مساحة الوحدة

83

عدد الوحدات السكنية

3,250 م²

مساحة أرض المشروع

179.3 م.ر

إجمالي التكاليف الاستثمارية

211.7 م.ر

إجمالي الإيرادات المتوقعة

32.4 م.ر

صافي الربح المتوقع

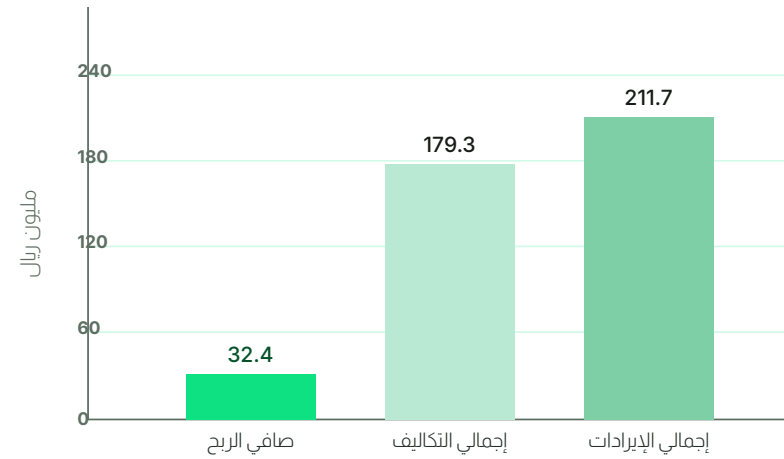
م 31 / 12 / 2029
الإقفال والتسليم النهائي

مدة تنفيذ المشروع (38 شهرا)

م 1 / 11 / 2026
بداية المشروع (المتوقعة)

ملخص الدراسة المالية

العنصر	القيمة (ريال)
إجمالي الإيرادات المتوقعة	211,703,560
تكاليف الأرض	87,343,750
المباني والإنشاءات	77,866,066
الاستشاري الهندسي	2,500,000
التسويق	4,251,900
التصميمات	2,835,000
المصاريف الحكومية	4,550,000
إجمالي التكاليف الاستثمارية	179,346,716
صافي الربح المتوقع	32,356,844



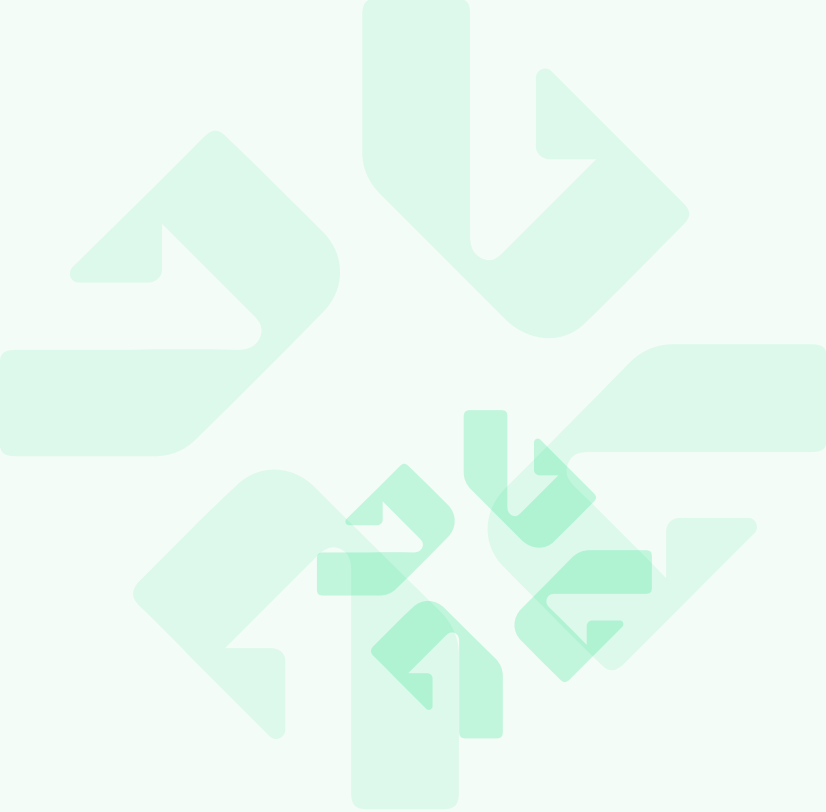
مؤشرات التقييم والجدوى

16.0%

معدل العائد الداخلي (IRR)

18.0%

معدل العائد على الاستثمار (ROI)



٢.

الدراسة التمهيدية والسوقية

نبذة عامة للمشروع

❖ وصف فكرة المشروع

في ضوء استراتيجية شركة دار الماجد العقارية للتوسع في سوق التطوير العقاري، تكمن فكرة المشروع في إنشاء مجمع سكني تحت مسمى «اليجرا» في حي الملك فهد بمدينة الرياض، حيث يبنى ويشطب ويسوق عدد 83 وحدة سكنية (71 شقة و12 دوبلكس) بمتوسط مساحة 271 م² للوحدة، وتطرح للبيع على الخارطة ضمن إطار «وافي».

❖ نبذة عن المطور العقاري

شركة دار الماجد العقارية «الماجدية» شركة سعودية مساهمة رائدة في التطوير والاستثمار العقاري، تقوم بدور متكامل في السوق العقاري السعودي وتساهم في نموه من خلال مشاريع في مناطق مختلفة من المملكة تلبي احتياجات العملاء وتحقق أهداف المستثمرين.

❖ معلومات عامة عن المشروع

- مساحة الأرض 3,250 م² ومسطح بناء إجمالي 22,467 م².
- يتكون المشروع من 83 وحدة سكنية (71 شقة و12 دوبلكس).
- يقع المشروع في حي الملك فهد بمدينة الرياض داخل النطاق العمراني.

❖ إطار «وافي» — البيع على الخارطة

يطرح المشروع للبيع على الخارطة وفق نظام البيع على الخارطة «وافي» عبر الهيئة العامة للعقار، مع إيداع مبالغ العملاء في حساب الضمان العقاري وربط الصرف بنسب الإنجاز.

لوحة متابعة البيع على الخارطة — مباشرة
almajdia - wafi.greencpa.live



نبذة عن المطور العقاري

الماجدية

شركة دار الماجد العقارية «الماجدية» شركة سعودية مساهمة، تأسست عام 2014م، وتحولت إلى شركة مساهمة مقفلة عام 2023م. تعمل الشركة في التطوير العقاري وبناء الفلل والوحدات السكنية والمباني التجارية ذات الجودة العالية، إضافة إلى التخطيط والاستثمار العقاري، وتساهم في نمو اقتصاد السوق العقاري من خلال مشاريع غطت مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية تلبي احتياجات العملاء وتحقق أهداف المستثمرين.

التحول إلى مساهمة مقفلة

م 2023

سنة التأسيس

م 2014

الشكل النظامي

شركة مساهمة مقفلة

صافي ربح الربع الأول 2026م

≈ 38.7 مليون ريال

النطاق الجغرافي

مناطق متعددة بالمملكة

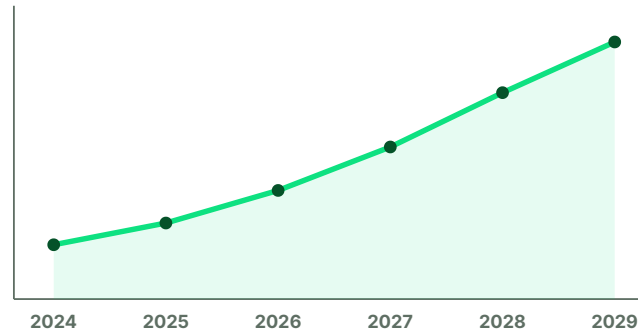
مجال النشاط

التطوير والاستثمار العقاري

تقتصر البيانات المعروضة على ما هو متاح ومعلن عن المطور، ولا تتضمن أي تقديرات أو أرقام غير مؤكدة.

نظرة عامة عن السوق العقاري

الاتجاه العام لنمو السوق العقاري السعودي



* اتجاه توضيحي لمسار النمو — دون قيم رقمية مؤكدة.

~5%

نمو سنوي متوقع لسوق الإنشاءات

70%

مستهدف تملك المواطنين بحلول 2030

يعد الاستثمار العقاري أحد أهم القطاعات داخل المملكة، ويشهد القطاع العقاري السعودي نموا ملحوظا مدعوما برؤية 2030 وبرامجها الإسكانية التي تستهدف رفع نسبة تملك المواطنين لمساكنهم إلى 70%. وتتصدر مدينة الرياض نشاط السوق العقاري في المملكة، مستفيدة من النمو السكاني والمشروعات الكبرى والفعاليات الدولية المقبلة.

- ارتباط النمو العقاري بمستهدفات رؤية 2030 ودعم برامج الإسكان («سكني»).
- تصدر مدينة الرياض للنشاط العقاري على مستوى المملكة.
- الطلب المتزايد على الوحدات السكنية ذات التصاميم العصرية.
- نمو نشاط الإنشاءات والتشييد ضمن أنشطة القطاع العقاري.

* المصدر: الهيئة العامة للإحصاء · وزارة العدل · تداول.

نظرة عامة عن السوق العقاري (متابعة)

تقود مدينة الرياض النشاط العقاري في المملكة باستحواذها على ما يقارب 60% من إجمالي الصفقات، مدفوعة بالنمو السكاني وارتفاع الطلب على التملك ضمن مستهدفات رؤية 2030. ويظهر السوق السكني طلباً مرتفعاً ينعكس على متوسط أسعار المتر ومعدلات النمو السكاني.

معدل النمو السكاني

2.38%

متوسط سعر المتر — سكني

1,054 ريال

مستهدف التملك (2030م)

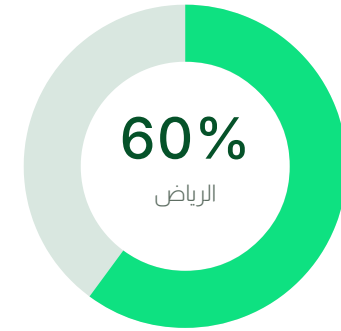
70%

عدد سكان الرياض (2022م)

8.6 مليون نسمة

* المصدر: الهيئة العامة للإحصاء · وزارة العدل · تداول.

توزيع الصفقات العقارية حسب المنطقة



الرياض ■ مناطق أخرى ■

العملاء المستهدفون

شرائح العملاء المستهدفين



70%

الراغبون في التملك ضمن مستهدف رفع
نسبة التملك

المستثمرون الأفراد في القطاع السكني

المقبلون على الزواج والراغبون في تكوين
أسرةالأسر الصغيرة الباحثة عن وحدات سكنية
عصرية

قنوات الوصول للعملاء وخطة التسويق المستهدفة



الاتفاقيات مع البنوك لتيسير التمويل العقاري



منصة «سكني» وقاعدة بيانات المنصة



الحملات التسويقية والترويجية الرقمية



حملات العلاقات العامة وبناء قاعدة البيانات

المحتوى المرئي ثلاثي الأبعاد (3D) والمعارض
العقارية

المؤثرون ورسائل التواصل النصية والبريد الإلكتروني

المزيج التسويقي

السعر

يعتمد التسعير على منهج التكلفة مضافا إليه هامش ربح (**cost-plus**) بما يتماشى مع مقارنة أسعار الوحدات المماثلة في السوق. التفصيل السعري لكل نوع وحدة قيد الاستكمال بحسب قائمة أسعار العميل.

المنتج / الخدمات

وحدات سكنية عددها 83 وحدة (71 شقة و12 دوبلكس) بمتوسط مساحة 271 م² للوحدة، بتصاميم عصرية تلبي احتياجات الشرائح المستهدفة.

المكان / التوزيع

البيع على الخارطة عبر الهيئة العامة للعقار ضمن نظام «وافي»، مع إيداع المبالغ في حساب الضمان العقاري وربط الصرف بنسب الإنجاز.

الترويج

حملات تسويقية رقمية عبر منصة «سكني»، واتفاقيات بنكية، والاستعانة بالمؤثرين، ومحتوى مرئي ثلاثي الأبعاد (3D)، والمشاركة في المعارض العقارية.

التحليل الرباعي (SWOT)

نقاط الضعف

- ارتفاع تكاليف الأجور والمواد.
- صعوبة الالتزام بالجدول الزمني دون انزلاق.
- الاعتماد النسبي على موردين ومقاولين خارجيين.

نقاط القوة

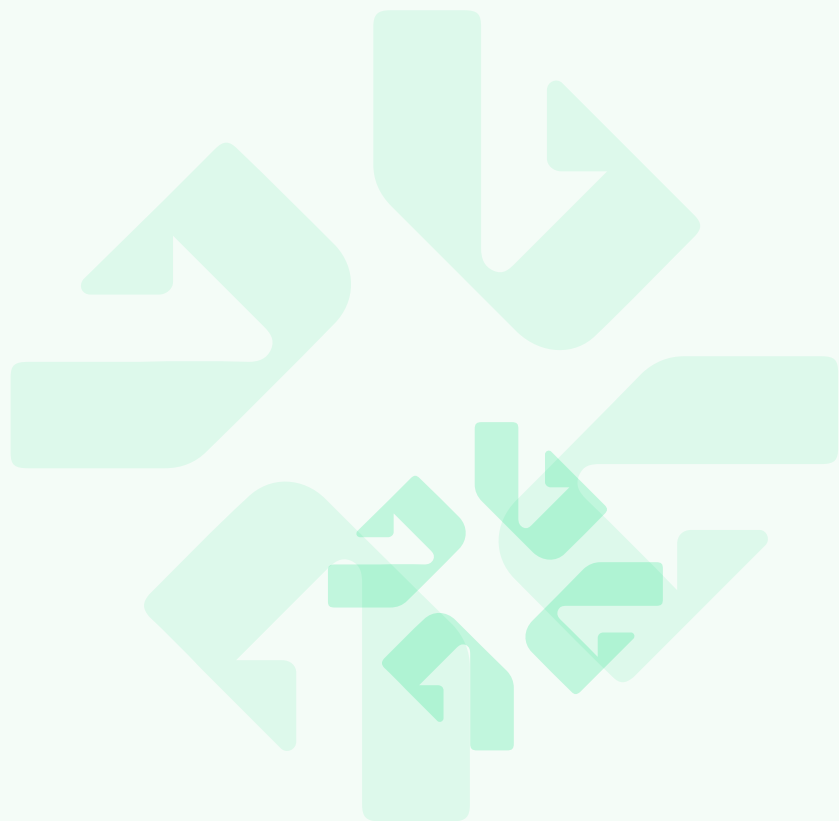
- تركيز المنتجات والخدمات المقدمة من المشروع.
- استهداف سوق مدينة الرياض (8.6 مليون نسمة عام 2022م).
- منتجات وخدمات بأعلى مستوى يزداد الطلب عليها.
- هيكل إداري منظم يدير المشروع بكفاءة عالية.
- سياسة تسعيرية تنافسية تعتمد على التكلفة.
- حوكمة «وافي» وحساب الضمان تعزز ثقة المشتريين.

نقاط التهديدات

- وجود منافسين أقوياء واحتمال دخول منافسين جدد.
- تقلب أسعار المواد الخام والمدخلات من الخارج والداخل.
- عدم استقرار الوضع الاقتصادي العالمي.
- التغيرات العقارية في العرض والطلب بشكل سريع.

نقاط الفرص

- نمو وتطور قطاع التطوير العقاري والإنشاءات في المملكة.
- تحفيز الحكومة لرفع نسبة تملك المواطنين إلى 70% بحلول 2030م.
- نمو سوق الإنشاءات بمعدل يقارب 5% سنوياً.
- الزيادة المستمرة في عدد السكان (نمو 2.38% سنوياً).
- دعم الهيئة العامة للعقار وبرنامج «سكني».



٣.

الدراسة الفنية

تحليل الموقع

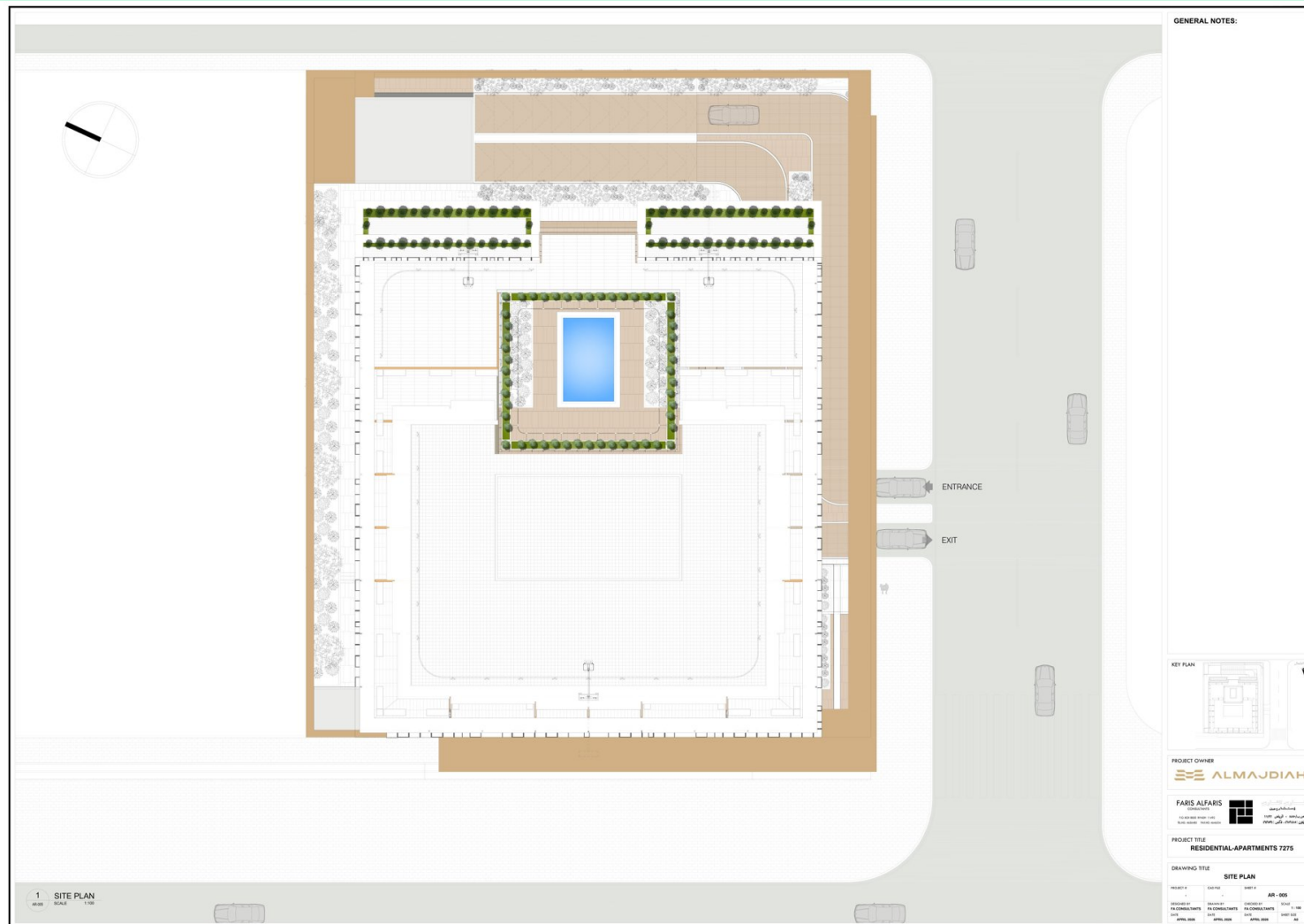
يقع المشروع في حي الملك فهد بمدينة الرياض داخل النطاق العمراني، ويسهل الوصول إليه عبر الطرق الرئيسية. وفيما يلي البيانات التفصيلية للموقع وفق الصكوك:

رقم الصك	موقع المشروع
4002389011400000	الرياض - حي الملك فهد
البلك	رقم المخطط
15	1324
المساحة (وفق الصك)	أرقام القطع
3,250م ²	272 · 273 · 274 · 275
الاستخدامات	نطاق الموقع
سكني (وفق الرخصة)	داخل النطاق العمراني
حالة الملكية	
مسجل عينا — يوجد رهن لصالح بنك البلاد (خارج نطاق الدراسة)	



موقع المشروع — حي الملك فهد

المخطط الهندسي الرئيسي



المخطط الموقعي العام المعتمد من الاستشاري الهندسي (FA Consultants) — أرض المشروع 3,250 م²

التوزيع المساحي بالمخطط

✦ توزيع النسب المساحية لمخطط المشروع

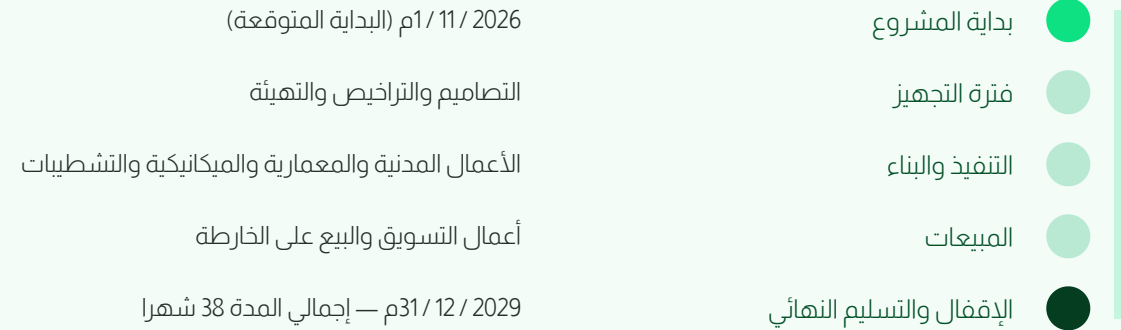
النسبة	المساحة	البند
100%	3,250 م ²	المساحة التخطيطية (وفق الصك)
—	22,467 م ²	إجمالي المسطح البنائي

✦ تستكمل تفاصيل التوزيع المساحي

يستكمل تفصيل توزيع المساحات بين الاستخدامات (سكني / تجاري / مرافق) والقطع بعد موافاتنا بجدول المساحات التفصيلية المعتمدة من الاستشاري الهندسي.

المدة الزمنية للتنفيذ

تحدد بداية المشروع المتوقعة بتاريخ 1 / 11 / 2026م، وتبلغ المدة الزمنية المتوقعة لتنفيذ المشروع 38 شهرا، وتنتهي بالإقفال والتسليم النهائي في 31 / 12 / 2029م، وفق المراحل التالية:



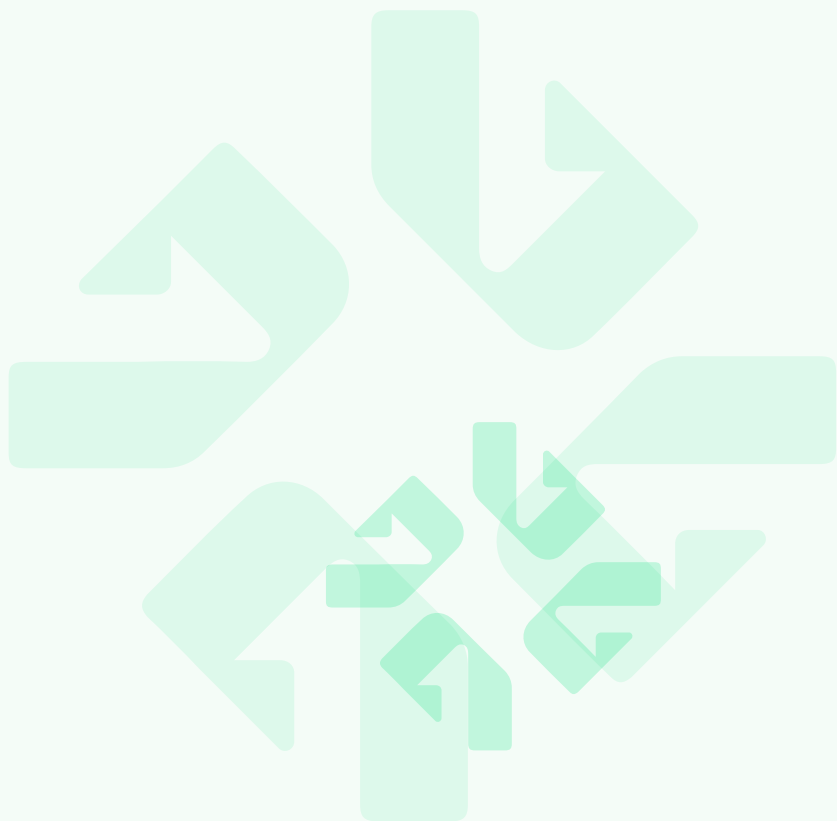
نبذة عن الوحدات العقارية

نوع الوحدة	عدد الوحدات
شقق سكنية	71
دوبلكس	12
الإجمالي	83

بيانات إضافية للوحدات



يستكمل تفصيل متوسط المساحات وأسعار التعاقد وتواريخ التسليم لكل نوع من الوحدات بعد موافقتنا بقائمة الأسعار وجدول التسليم المعتمد من العميل.



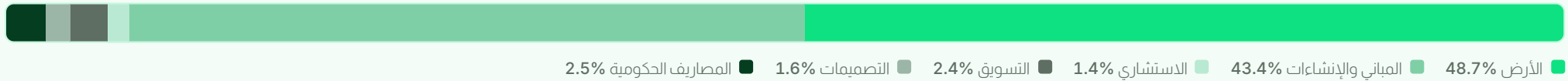
٤.

الدراسة المالية

عناصر التكاليف الاستثمارية

النسبة	القيمة (ريال)	عنصر التكلفة
48.7%	87,343,750	تكاليف الأرض
43.4%	77,866,066	المباني والإنشاءات
1.4%	2,500,000	الاستشاري الهندسي
2.4%	4,251,900	التسويق
1.6%	2,835,000	التصميمات
2.5%	4,550,000	المصاريف الحكومية
100%	179,346,716	إجمالي التكاليف الاستثمارية

التوزيع النسبي لعناصر التكاليف



الإيرادات المتوقعة

2,550,645 ≈

متوسط سعر الوحدة (ريال)



211,703,560

إجمالي الإيرادات المتوقعة (ريال)



83

عدد الوحدات (71 شقة + 12 دوبلكس)



نوع الوحدة	عدد الوحدات	متوسط سعر الوحدة (ريال)	القيمة الإجمالية (ريال)
وحدات سكنية	83	2,550,645 ≈	211,703,560
إجمالي الإيرادات	83	—	211,703,560

التفصيل السعري قيد الاستكمال



يستكمل التفصيل السعري لكل نوع وحدة (شقق / دوبلكس) عند موافاتنا بقائمة الأسعار المعتمدة من العميل؛ والقيم أعلاه تمثل إجمالي الإيرادات ومتوسطها.

النتائج التقديرية للمشروع

قائمة الدخل الإجمالية

العناصر	القيمة (ريال)
إجمالي الإيرادات	211,703,560
إجمالي التكاليف الاستثمارية	(179,346,716)
صافي الربح	32,356,844

مؤشرات العائد

معدل العائد على الاستثمار (ROI)

18.0%

معدل العائد الداخلي (IRR)

16.0%

صافي الربح المتوقع

32,356,844 ريال

تعتمد النتائج على السيناريو المتحفظ ووفق الافتراضات والمحددات الواردة في الدراسة، ويحتسب معدل العائد الداخلي (IRR) بناءً على صافي التدفقات النقدية المرحلية (فترة التجهيز ثم سنتي المبيعات).

قائمة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية المرحلية للمشروع (بالريال السعودي)

السنة الثانية	السنة الأولى	فترة التجهيز	البند
127,022,136	84,681,424	—	إجمالي التدفقات النقدية الداخلة
17,833,593	53,500,780	108,012,343	إجمالي التدفقات النقدية الخارجة
109,188,543	31,180,644	(108,012,343)	صافي التدفق النقدي

قراءة التدفقات



يظهر صافي تدفق نقدي سالب في فترة التجهيز نتيجة الإنفاق الرأسمالي المبدئي، ثم يتحول إلى موجب اعتباراً من السنة الأولى مع تدفق دفعات المبيعات عبر حساب الضمان العقاري.

الهيكل التمويلي

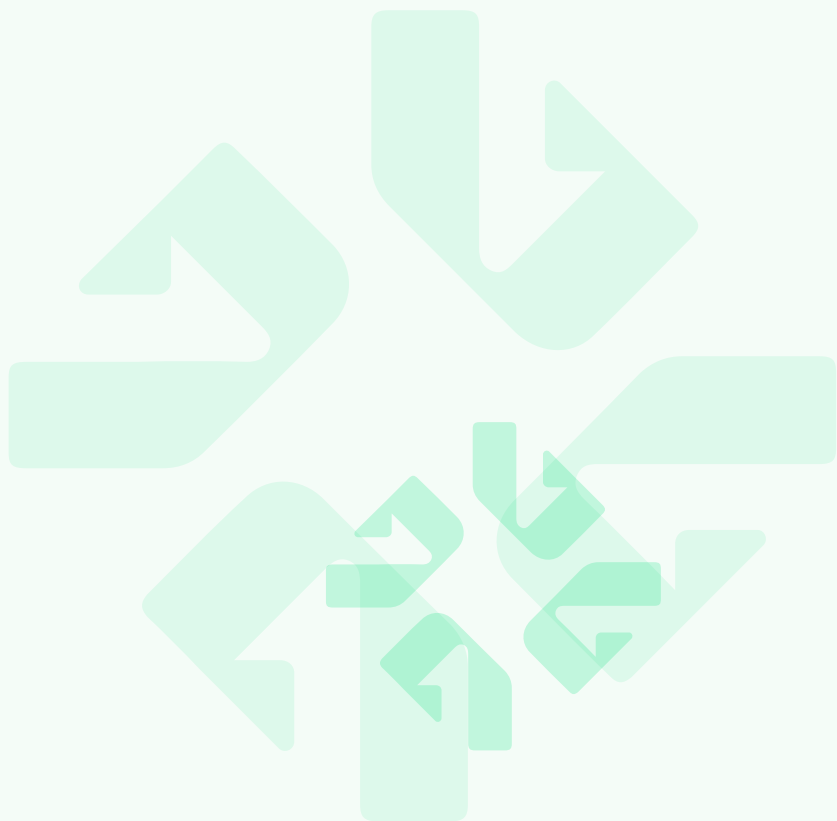
❖ مصادر تمويل المشروع ونسبها (بالريال السعودي)

النسبة	القيمة (ريال)	مصادر التمويل
20%	35,869,343	التمويل الذاتي
80%	143,477,373	البيع على الخارطة — حساب الضمان
100%	179,346,716	إجمالي التمويل

التوزيع النسبي لمصادر التمويل



■ التمويل الذاتي 20% ■ البيع على الخارطة (حساب الضمان) 80%



0.

نتائج وتوصيات الدراسة

نتائج وتوصيات الدراسة

في ضوء ما توصلت إليه دراسة الجدوى من النواحي التسويقية والفنية والمالية للمشروع، يمكن تلخيص النتائج في النقاط التالية:

✿ وجود فرص تسويقية لإنشاء المشروع من أجل:

- تغطية جزء من الطلب المتزايد على الشقق السكنية ذات التصاميم العصرية وفقا لمستهدفات رؤية 2030م.
- الارتقاء بجودة الحياة وتحسين نمط المعيشة لسكان مدينة الرياض.
- المساهمة في نمو وتطوير نشاط الإنشاءات العقارية بالمملكة ورفع نسبة تملك المواطنين إلى 70%.

✿ ووفقا للسيناريو المتحفظ:

- يبلغ إجمالي التكاليف الاستثمارية 179,346,716 ريال.
- يبلغ إجمالي الإيرادات المتوقعة 211,703,560 ريال.
- يبلغ صافي الربح المتوقع للمشروع 32,356,844 ريال بمعدل عائد على الاستثمار 18.0% ومعدل عائد داخلي 16.0%.

ونتيجة لما سبق تعد دراسة إنشاء مشروع «اليجرا» ذات جدوى اقتصادية حال تنفيذ المشروع وفقا للافتراضات ومحددات الدراسة، وتعزز حوكمة «وافي» وحساب الضمان العقاري ثقة المشترين.

إخلاء المسؤولية وحدود الاعتماد

- أعدت الدراسة بناء على بيانات وافتراضات مقدمة من العميل، وبيانات سوقية من مصادر رسمية (الهيئة العامة للإحصاء، وزارة العدل، تداول).
- لم تقم جرين للمحاسبة والمراجعة والاستشارات بمراجعة أو تدقيق العقود والوثائق والمستندات المقدمة من العميل، ولم تتحقق من صحتها.
- يتحمل العميل كامل المسؤولية عن دقة وصحة المعلومات والمستندات المقدمة منه.
- بعض حقول الدراسة — قائمة التدفقات النقدية، والهيكل التمويلي، وقائمة أسعار الوحدات — قيد الاستكمال بانتظار بيانات العميل.
- تصدر النسخة المعتمدة والموقعة من الدراسة عند اكتمال البيانات والمستندات كافة.

عن جرين للمحاسبة والمراجعة والاستشارات
محاسبون ومراجعون قانونيون



أرؤى الرميزان

الشريك والرئيس التنفيذي — ترخيص SOCPA رقم 846

شكرا لكم....



ترخيص SOCPA رقم 846 ✨ 0541705513 ✨ info@greencpa.info ✨