

نشرة طرح فرصة استثمار في الملكية العقارية الجزئية مجمع رصافة المكتي - الرياض | قرطبة

ملكية جزئية :

مبنى مكتي قائم ضمن مجمع مكتي متكامل، فاخر و مؤجر بعقد
خمس سنوات بعائد إيجاري محسوب وفق العقد القائم بنسبة 8%.

<u>ملخص الفرصة</u>	<u>01</u>
• الأطراف المشاركة • لمحة عامة عن الفرصة • الموقع والمزايا • الصور • المخطط المعماري	
<u>الملخص المالي</u>	<u>02</u>
• <u>التفاصيل المالية</u>	
<u>استراتيجية التخرج</u>	<u>03</u>
<u>تقرير بيانات العقار</u>	<u>04</u>
<u>تقرير فحص العقار</u>	<u>05</u>
<u>إخلاء المسؤولية والمخاطر</u>	<u>06</u>
<u>نبذة عن مداك</u>	<u>07</u>
<u>الخاتمة</u>	<u>08</u>

ملخص الفرصة

نظرة أقرب على الفرصة

الأطراف المشاركة

تعتمد هذه الفرصة على منظومة متكاملة من أطراف متخصصة، تشمل التقييم، التطوير، الإدارة، التشغيل، وتقديم البيانات، بما يضمن وضوح الهيكل وكفاءة التنفيذ.

مقيمين العقار



شركة واحد الرأي للتقييم العقاري شركة متخصصة في خدمات التقييم العقاري، تمتد خبرتها لأكثر من خمسة عشر عامًا داخل وخارج المملكة. تأسست ككيان قانوني منظم نتيجة دمج خبرات مهنية معتمدة، وتقدم تقارير تقييم احترافية تخدم الجهات الحكومية والقطاع الخاص وفق معايير معتمدة.



شركة فاي للاستشارات المهنية شركة سعودية متخصصة في التقييم، تأسست عام 2016، ومعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. تقدم خدمات تقييم الأصول وفق معايير التقييم الدولية IVS، وعملت مع صناديق عقارية كبرى، وجهات حكومية، ومستثمرين مؤسسين، من خلال فريق مقيمين معتمدين بخبرة محلية ودولية.

المطور العقاري



شركة رموز العربية شركة سعودية متخصصة في التطوير العقاري، تأسست عام 2018، وتعمل على تطوير مشاريع مكتبية وتجارية تعتمد على جودة التصميم وكفاءة التنفيذ. تركز الشركة على بناء أصول عقارية متكاملة من حيث التخطيط والتشغيل، وتعمل عبر فرق هندسية وفنية متخصصة لضمان استقرار الأصول وقابليتها للاستخدام والاستثمار.



شركة صاف للخدمات العقارية شركة متخصصة في إدارة وتشغيل الأصول العقارية، تقدم خدمات متكاملة تشمل إدارة الأملاك، متابعة المستأجرين، والإشراف التشغيلي، بما يدعم استقرار الأصول والحفاظ على كفاءتها التشغيلية.

المستأجر



شركة Auto Arabia شركة متخصصة في حلول الأتمتة والتحكم الصناعي، تقدم خدمات هندسية وتقنية تشمل تصميم وتشغيل أنظمة التحكم الصناعية، وبرمجة أنظمة التشغيل، وتنفيذ حلول تقنية تدعم كفاءة العمليات والإنتاج. تعمل الشركة مع عملائها على تطوير بيئات تشغيل ذكية ومستقرة، وتعتمد على خبرات فنية متخصصة لتقديم حلول عملية تلبي متطلبات القطاعات الصناعية المختلفة.

مقدم البيانات



شركة بسيطة هي شركة رائدة في التقنية العقارية في السعودية، تركز على حلول البيانات لمساعدة العملاء في اتخاذ قرارات عقارية صحيحة. تجمع الشركة بيانات من مصادر متعددة وتحولها إلى منتجات مبتكرة وسهلة الاستخدام، مدعومة بالذكاء الاصطناعي، لتوفير فهم شامل لسوق العقارات وتمكين العملاء من اتخاذ قرارات ناجحة.

لمحة عامة عن الفرصة

القطاع	مكتبي
الموقع	حي قرطبة، الرياض
الصفقة	مبنى مكتبي بقيمة 8,030,000 ريال ، مؤجر بعقد ثابت لمدة 5 سنوات، ضمن مجمع رصافة المكتبي، ما يوفر استقرارًا تشغيليًا وتدفقات نقدية واضحة.
العوائد المتوقعة	• عائد إيجاري سنوي متوقع 8% • نمو رأس مال متوقع 7% سنويًا.
المساحة	313.53 م ²
عمر العقار	جديد

لماذا تمتلك في هذه الفرصة؟

- ◆ عائد إيجاري سنوي محسوب وفق العقد القائم بنسبة 8%.
- ◆ عقد إيجار طويل الأجل مؤجر بعقد ساري لمدة خمس سنوات، ما يعزز استقرار التدفقات الإيجارية خلال مدة العقد.
- ◆ فرص نمو رأس المال الأصل العقاري يقع في موقع استراتيجي يدعم فرص نمو القيمة على المدى المتوسط والطويل.
- ◆ إدارة تشغيلية متخصصة تهدف إلى الحفاظ على استقرار الأصل وتحسين كفاءته التشغيلية.

◆ الصفقة

مبنى مكتبي، مؤجر بعقد ثابت لمدة 5 سنوات، ضمن مجمع رصافة المكتبي، بما يوفر استقرارًا تشغيليًا وعائدًا استثماريًا واضحًا. العقار الجديد المبني بمعايير هندسية عالية، يوفر تكاليف صيانة مستقرة وتشطيبات فاخرة. موقعه الاستراتيجي والخدمات المتميزة.

◆ النمو المتوقع لرأس المال على المدى الطويل

- بناءً على اتجاهات السوق العقاري، **7% سنويًا**
- بناءً على اتجاهات السوق العقاري، **40% خلال 5 سنوات.**

◆ مجمع رصافة المكتبي

يقع مجمع رصافة المكتبي في موقع استراتيجي بمدينة الرياض، وهو مجمع مكتبي فاخر صُمم وفق معايير الباني العصرية ليوقر بيئة عمل احترافية وبنية تحتية متكاملة. يضم المجمع مباني مكتبية مستقلة بمساحات متنوعة، ومرافق تشغيلية مشتركة تخدم المستأجرين، مع سهولة الوصول عبر شبكة من الطرق الرئيسية. كما يتوفر بالمجمع مواقف سيارات مخصصة تحت الأرض، إلى جانب مصليات مجهزة للرجال والنساء، ومساحات خدمية داعمة تعزز من كفاءة التشغيل وجاذبية المجمع الاستثمارية على المدى المتوسط والطويل.

◆ الفرصة



مساحة الوحدة

313.53 متر مربع



استراتيجية التأجير

تأجير سنوي
مؤجر بعقد ثابت لمدة 5 سنوات



مواقف المبنى

256 موقفًا



قيمة الفرصة العقارية

8,030,000 ج.م



الموقع

حي قرطبة، الرياض

يقع مشروع رصافة المكتبي في شمال شرق مدينة الرياض على طريق سعيد بن زيد، بجوار بارك أفنيو مول، ضمن موقع حيوي يتميز بسهولة الوصول إلى الطرق والمجاور الرئيسية. يبعد المشروع قرابة 7 دقائق عن واجهة روشن، ويقع مباشرة بجوار محطة حافلات عامة، كما يبعد نحو 10 دقائق عن محطة قطار جامعة الأميرة نورة. ويحيط بالمشروع نطاق متكامل من الخدمات والمرافق الداعمة لبيئة الأعمال، بما يشمل المطاعم والمقاهي والخدمات اليومية، مما يعزز من جاذبيته للشركات والجهات التشغيلية، ويُعد الموقع خيارًا مناسبًا للاستخدام التشغيلي والاستثماري على المدى المتوسط والطويل.



 الوصول للموقع هنا

يتميّز المجمع بتصميم معماري مميّز، وتنوّع في مساحات الوحدات المكتبية، مع توفر مساحات مشتركة ومساحات خضراء. كما تتمتع جميع الوحدات باستقلالية كاملة، ويقتصر استخدام المشروع على المكاتب فقط دون وجود معارض تجارية.

ROMOZ
شركة رموز العربية





[انقر هنا للدخول إلى الجولة الافتراضية](#)

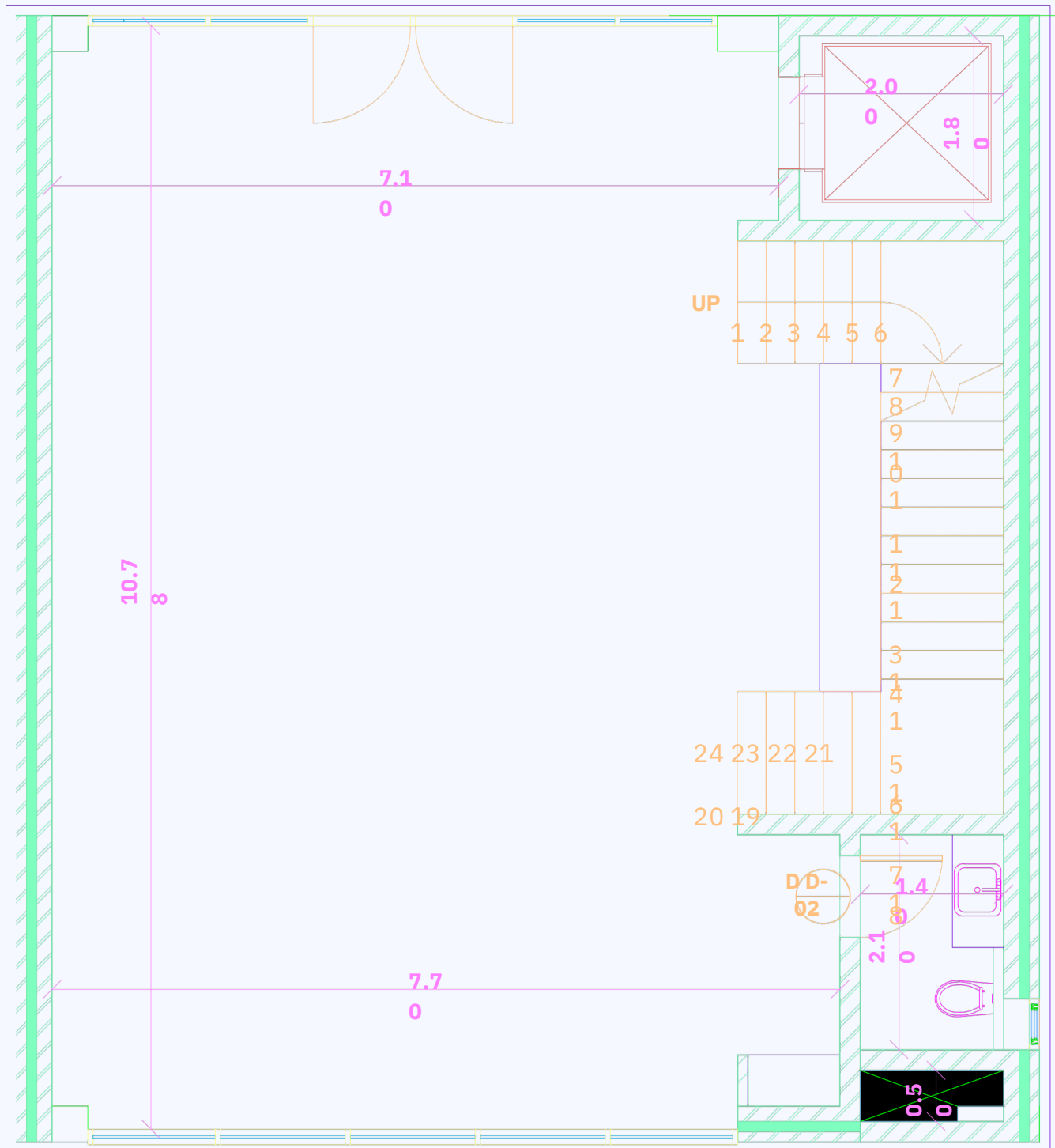


[انقر هنا للدخول إلى الجولة الافتراضية](#)

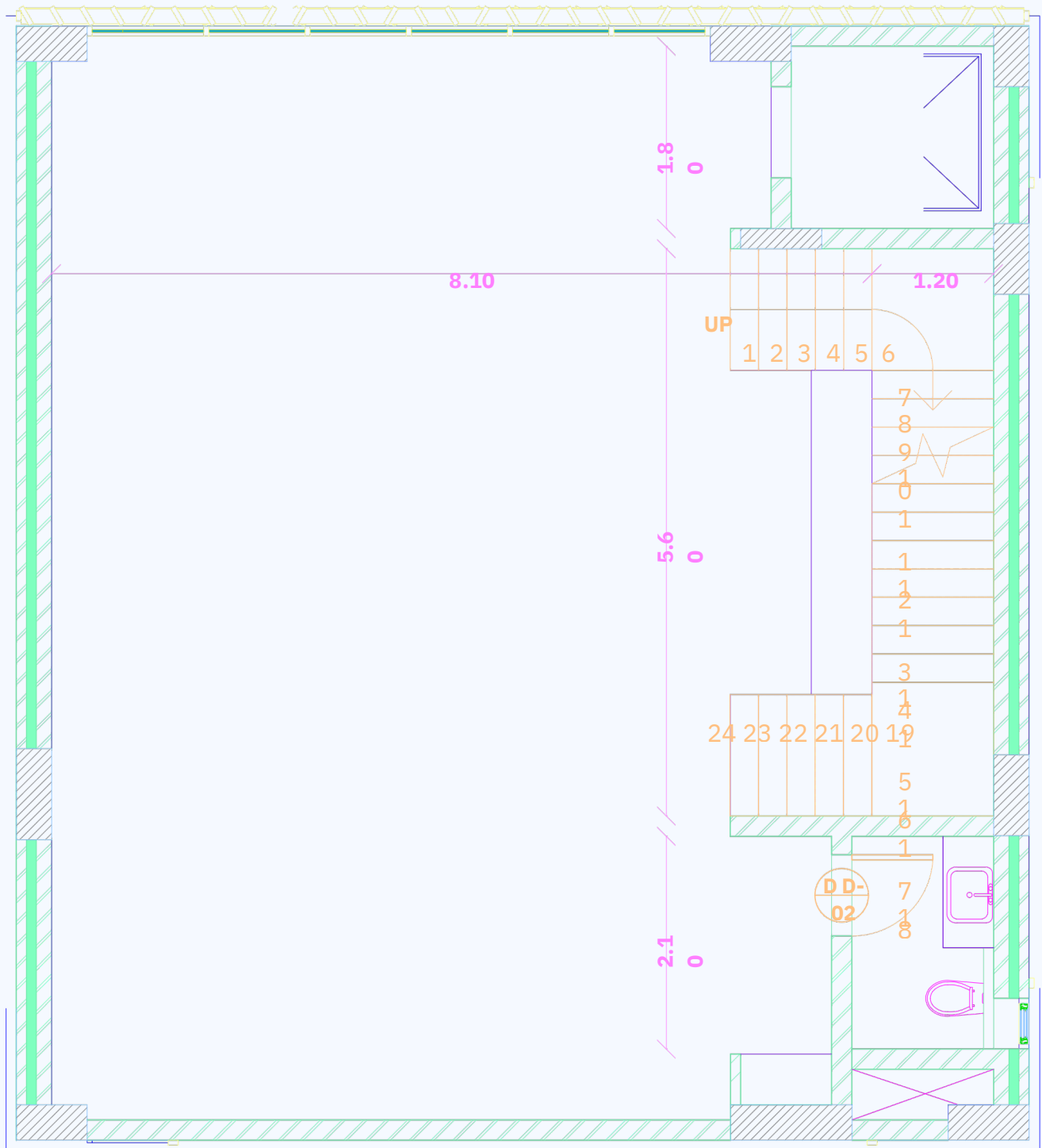


[انقر هنا للدخول إلى الجولة الافتراضية](#)

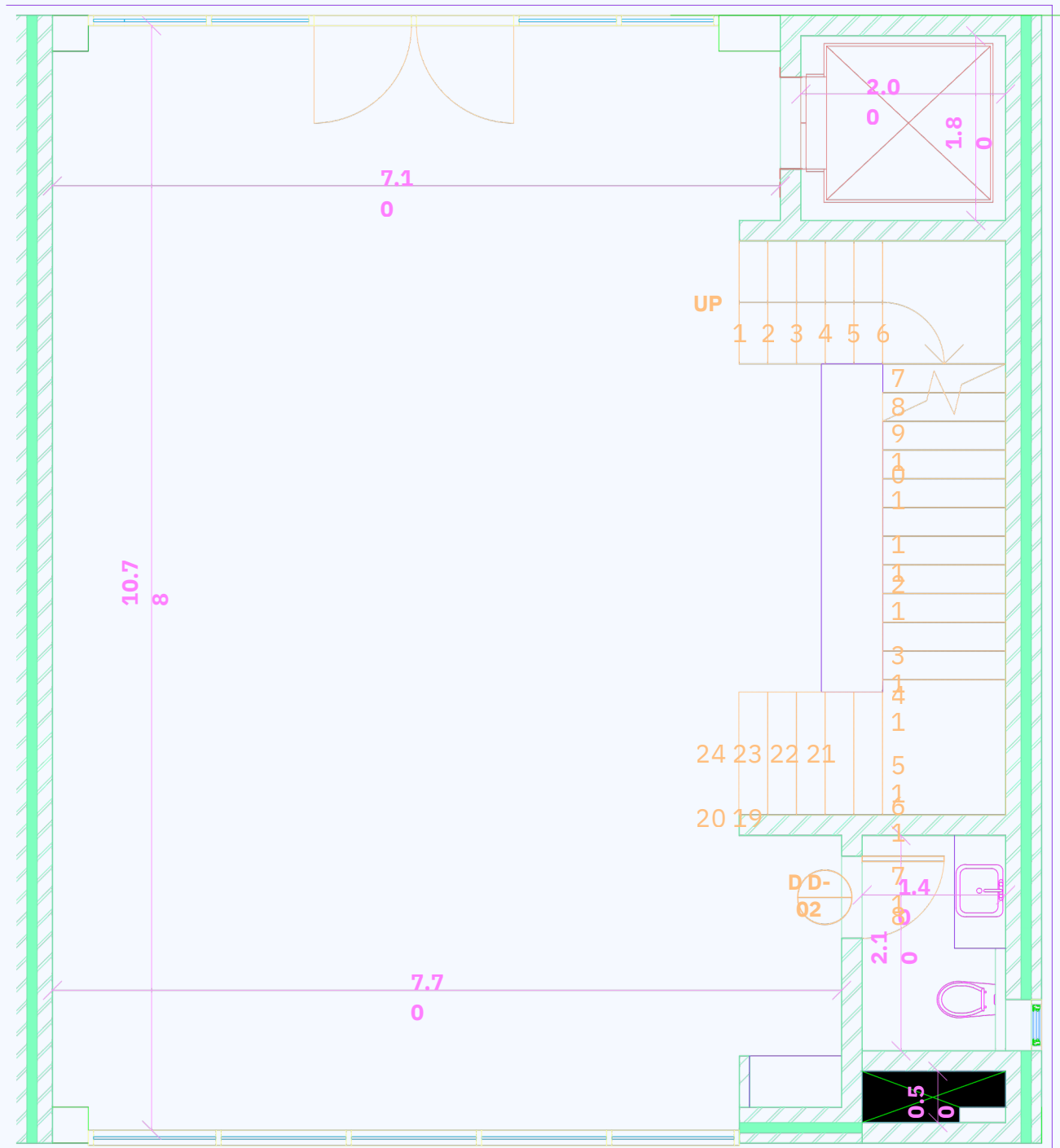




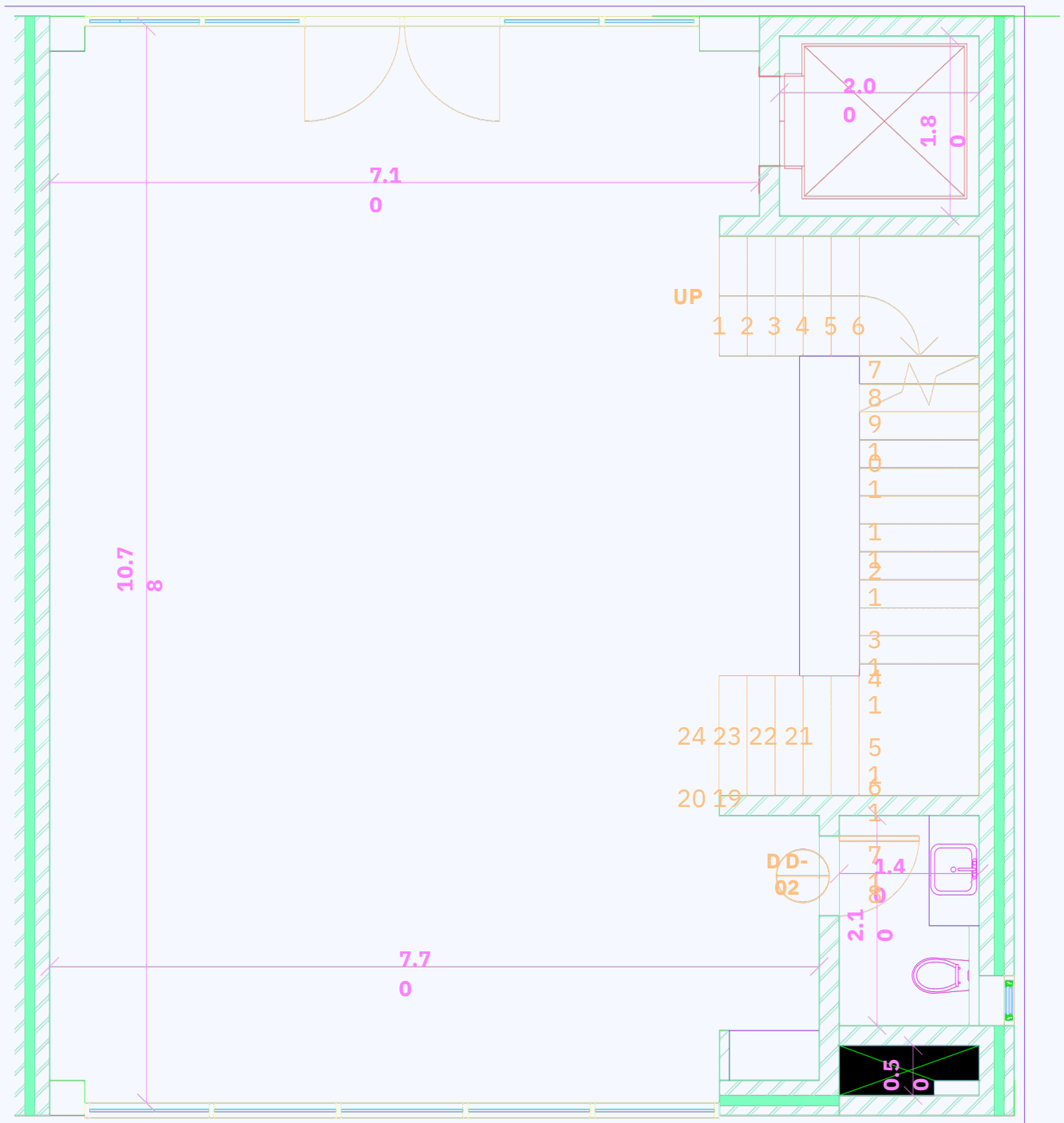
الدور الأرضي



الدور الأول



الدور الثاني



السطح

الملخص المالي

نظرة أقرب على التكاليف والتدفقات
والعوائد المتوقعة

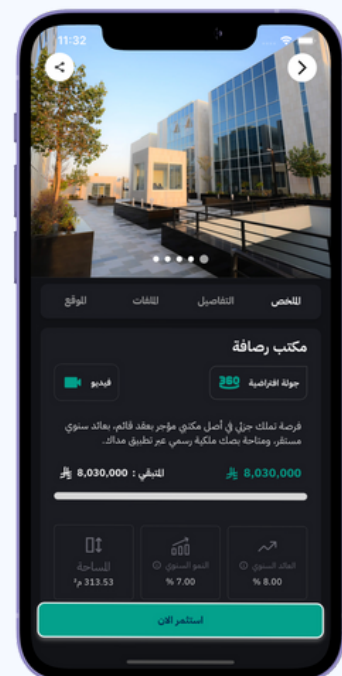
معدل توزيع الأرباح		قيمة الفرصة			
شهرياً		8,030,000 ₪			
مدة الفرصة		الحد الأدنى للتملك بالفرصة		سعر الحصة	
5 سنوات ¹		5,500 ₪		500 ₪	
العوائد المتوقعة *					
14.3%			متوسط العوائد السنوي ²		
8.00%			متوسط عائد الإيجار السنوي		
80%			إجمالي العوائد على حقوق الملكية ³		

* يرجى العلم أن هذه العوائد المستهدفة تفترض نسبة تشغيل كاملة

هدف الفرصة

تستهدف هذه الفرصة التملك الجزئي في أصل مكتبي جاهز ومدر للدخل بتجربة استثمارية واضحة المعالم، تجمع بين الدخل المنتظم والانضباط التشغيلي، مع مسار نمو محسوب لقيمة الأصل عبر فترة زمنية محددة.

الفرصة مصممة لمن يبحث عن استثمار عقاري قائم على الواقعية، حيث يتم توزيع العوائد من أداء فعلي، ويُدار الأصل بهدف الحفاظ على جودته وتعظيم أثر التخارج في الوقت المناسب، ضمن إطار من الشفافية والحوكمة عبر تطبيق مداك



1. حسب استراتيجية التخارج وبتاح خيار التمديد سنوياً لمدة عامين حسب الشروط والأحكام.
2. متوسط العائد السنوي أو معدل العائد الداخلي (IRR) مبني على التدفقات النقدية الصافية المتوقعة بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف، ويشمل التوزيعات وقيمة التخارج، وهو تقديري وغير مضمون.
3. التوزيع الصافي للملاك / متوسط حقوق الملكية خلال فترة التملك (بافتراض 5 سنوات).

الرسوم المرتبطة بإتمام الصفقة		قيمة الفرصة 8,030,000 ₪
7,300,000	قيمة شراء العقار	
365,000	ضريبة التصرفات العقارية	
182,500	رسوم الوساطة العقارية	
182,500	رسوم المنصة	

التقييم	
قيمة الشراء أقل من سعر السوق بنسبة ~ 2.4% حسب متوسط التقييم	متوسط التقييم 7,476,656 ₪
7,500,000 ₪	phi Valuation Advisory
7,453,312 ₪	OAREA شركة وأحد المبرري للتقييم العقاري ONE ALBAY FOR REAL ESTATE APPRAISAL

664,212 ₪



قيمة الدخل من الإيجار السنوي بالإضافة لرسوم خدمات مبني على العقد القائم.

20,000 ₪



رسوم تشغيل و إدارة العقار (شاملة إتحاد الملاك).

8%



عائد إيجاري سنوي مبني على العقد الحالي واستقرار التدفقات النقدية.

7%



نمو سنوي تقديري في قيمة العقار، مدعوم بالموقع الاستراتيجي وديناميكية الطلب في المنطقة.

11,262,490 ₪



القيمة المتوقعة للعقار بعد 5 سنوات مستقبل واعد، مع نمو متزايد في رأس المال يجعله خيارًا جذابًا للملاك الباحثين عن مضاعفة رأس المال خلال السنوات القادمة.

6,453,555 مليون ₪



إجمالي العوائد المتوقعة خلال 5 سنوات (إيجار + نمو) إجمالي عوائد مرتفعة خلال 5 سنوات، تجمع بين العوائد الإيجارية ونمو رأس المال المستمر.

استراتيجية التخرج

استراتيجية التخرج

تعتمد استراتيجية التخرج في مدامك على إتاحة مرونة للمستثمر في إدارة خروجه من الاستثمار، سواء بشكل جزئي أو كلي، عبر طرق منظمة تخضع لظروف السوق والأنظمة المعتمدة.

التخرج الجزئي من العقار

تتيح مدامك للمستثمر إمكانية التخرج الجزئي من استثماره عبر نوافذ دورية يتم فتحها من خلال التطبيق، حيث يمكن عرض الحصص للبيع وفق آلية تسعير تعتمد على العرض والطلب ومؤشرات السوق، دون الحاجة إلى بيع الأصل بالكامل.

التخرج الكلي من العقار

تعمل مدامك بصفتها الجهة المديرة على متابعة فرص التخرج الكلي بما يتوافق مع مصلحة مُلّاك الحصص، وذلك من خلال دراسة أوضاع السوق والتواصل مع أطراف محتملة. وعند توفر عرض مناسب لشراء العقار بالكامل، يتم طرحه للتصويت الإلكتروني عبر المنصة لاتخاذ القرار الجماعي بشأنه. ولا يتم تنفيذ أي عملية بيع إلا بعد موافقة مُلّاك الحصص، ووفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها.

تنويه: تخضع جميع قرارات التخرج لظروف السوق، والأنظمة ذات العلاقة، ولا تمثل مؤشرات الأسعار أو التوقعات ضماناً لتحقيق عوائد.

تقرير بيانات العقار

مُعد بواسطة

بسيطة
Paseetah

تقرير عقار من منصة بسيطة

Paseetah Property Report

الرياض، قرطبة
رقم المخطط: 3167
رقم القطعة: 171



تم إصدار هذا التقرير في:
20-Jan-2026, 09:55 PM



اكتشف المزيد على paseetah.com



paseetah



paseetah



paseetahsa



واتس اب

إخلاء مسؤولية

يتم تقديم المعلومات والبيانات في هذا التقرير من قبل بسيطة بهدف تقديم المعلومات العامة فقط، على الرغم من أننا نسعى للحفاظ على دقة وموثوقية البيانات المقدمة، إلا أننا لا نقدم أي تصريحات أو ضمانات صريحة أو ضمنية بشأن احتمال أو ملاءمة أو دقة هذه المعلومات.

لا تتحمل بسيطة أي مسؤولية أو التزاماً بأي خطأ أو نقص في محتوى التقرير، كما يُنصح المستخدمون على التحقق بشكل مستقل من المعلومات المقدمة، وإذا لزم الأمر البحث عن استشارة مهنية قبل اتخاذ أي قرارات استناداً على البيانات المقدمة.

قد يحتوي هذا التقرير على توقعات، تقديرات، أو بيانات توجيهية أخرى قابلة للتغيير بناءً على عوامل متنوعة، ولا تتحمل بسيطة أي التزام بتحديث أو إعلام المستخدمين بأي تغييرات من هذا القبيل.

تخلى بسيطة نفسها من جميع المسؤوليات بأي خسارة أو ضرر أو إزعاج ناتج عن استخدام أو الاعتماد على المعلومات المقدمة في هذا التقرير، و يقر المستخدمون ويقبلون أن البيانات قد تكون محدودة، ولا تتحمل بسيطة مسؤولية أي عواقب ناتجة عن استخدام هذه المعلومات.

لا تشكل محتويات هذا التقرير نصائح مالية أو قانونية أو مهنية، كما يُنصح المستخدمون من استشارة الخبراء المؤهلين للحصول على نصائح شخصية مصممة وفقاً لظروفهم الفردية.

من خلال الوصول إلى هذا التقرير واستخدامه، يقر المستخدمون ويوافقون على الالتزام بالشروط والأحكام المبينة هنا و في سياسة حدود الاستخدام لمنصة بسيطة.

الأجنحة

أقسام إخلاء مسؤولية

صفحة

01

تفاصيل القطعة

03

الخط الزمني لنوع العقار

03

كود البناء

04

تاريخ الصفقات على القطعة

05

مؤشرات الصفقات حول المنطقة

06

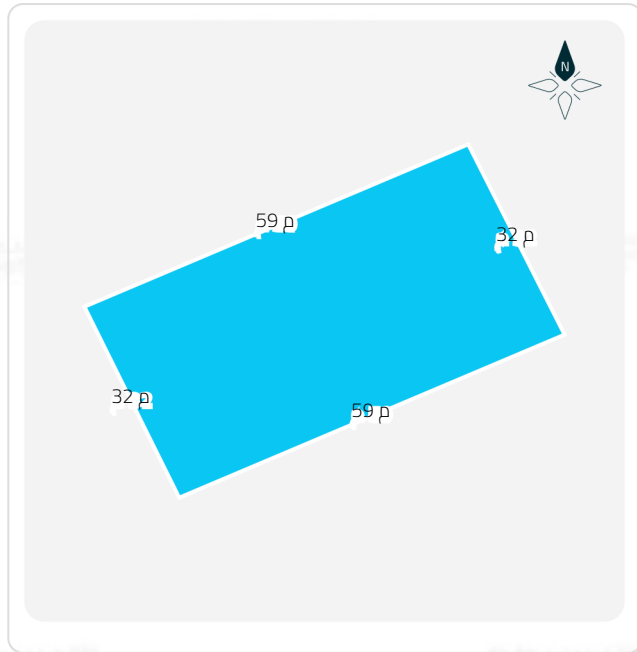
صور الأقمار الصناعية

07

المؤشرات العامة للحي في الربع الأخير

08

تفاصيل القطعة



الاتجاه	اسم الشارع	عرض الشارع
شرق	السهام	8 م
غرب	سعيد بن زيد	60 م

الإحداثيات 24.82137 , 46.73022	إجمالي المساحة 1,891 م²	نوع القطعة مختلط	رقم المخطط 3167	رقم القطعة 171
--	---------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------

الخط الزمني لنوع العقار



كود البناء

م 111 سكني / تجاري / مكاتب

اللائحة التفصيلية

متطلبات التخطيط منطقة تقسيم م 111	استخدام الأرض سكني / تجاري / مكاتب	الأرتفاعات أرضي + أول	معامل البناء 1.2
--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------	---------------------

نسبة البناء

الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض 60% - 50% ملحق علوي من مساحة الدور الاول حسب الاستخدام الرئيسي

الارتداد

. خمس (5/1) عرض الشارع بحد أدنى 2م وارتداد بمقدار 6م كحد أدنى للشوارع 30م فأكثر . جهة المجاورين 2م كحد أدنى

الارتداد الامامي

خمس (5/1) عرض الشارع بحد أدنى 2م وارتداد بمقدار 6م كحد أدنى للشوارع 30م فأكثر

الارتداد الجانبي

جهة المجاورين 2م كحد أدنى

الارتداد الخلفي

جهة المجاورين 2م كحد أدنى

متطلبات المواقف

الاشتراطات والمتطلبات التخطيطية لمواقف السيارات وبوجب التعميم المعروض على سمو أمين منطقة الرياض رقم 4600018452/3 وتاريخ 09-09-1446 إستناداً على قرار وزارة البلديات والإسكان رقم 4400426840/5 وتاريخ 4445هـ وقرارات الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض 05-02-

ملاحظات

- ملحق علوي من مساحة الدور الاول حسب الاستخدام الرئيسي 50%
- الملاحق العلوية لا تحسب ضمن معامل البناء
- ارتداد الملاحق العلوية 2م من حد المبنى جهة الشوارع ويمنع فتح نوافذ مباشرة جهة الجار
- يسمح بالبروز 1م فقط جهة الشوارع بعرض 10م فأكثر بحيث لا تزيد نسبة البروز للدور الاول عن 65%
- الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي في حدود العمق التجاري
- يمنع فتح المعارض جهة الشوارع الفرعية
- الحفاظة على خصوصية الجار
- شروط الهيئة الملكية الخاصة بمسارات الأنشطة ومسارات النقل العام (القطار الكهربائي) والحافلات ذات المسار المخصص يلزم مراجعة الجهة المعنية قبل إصدار رخصة البناء

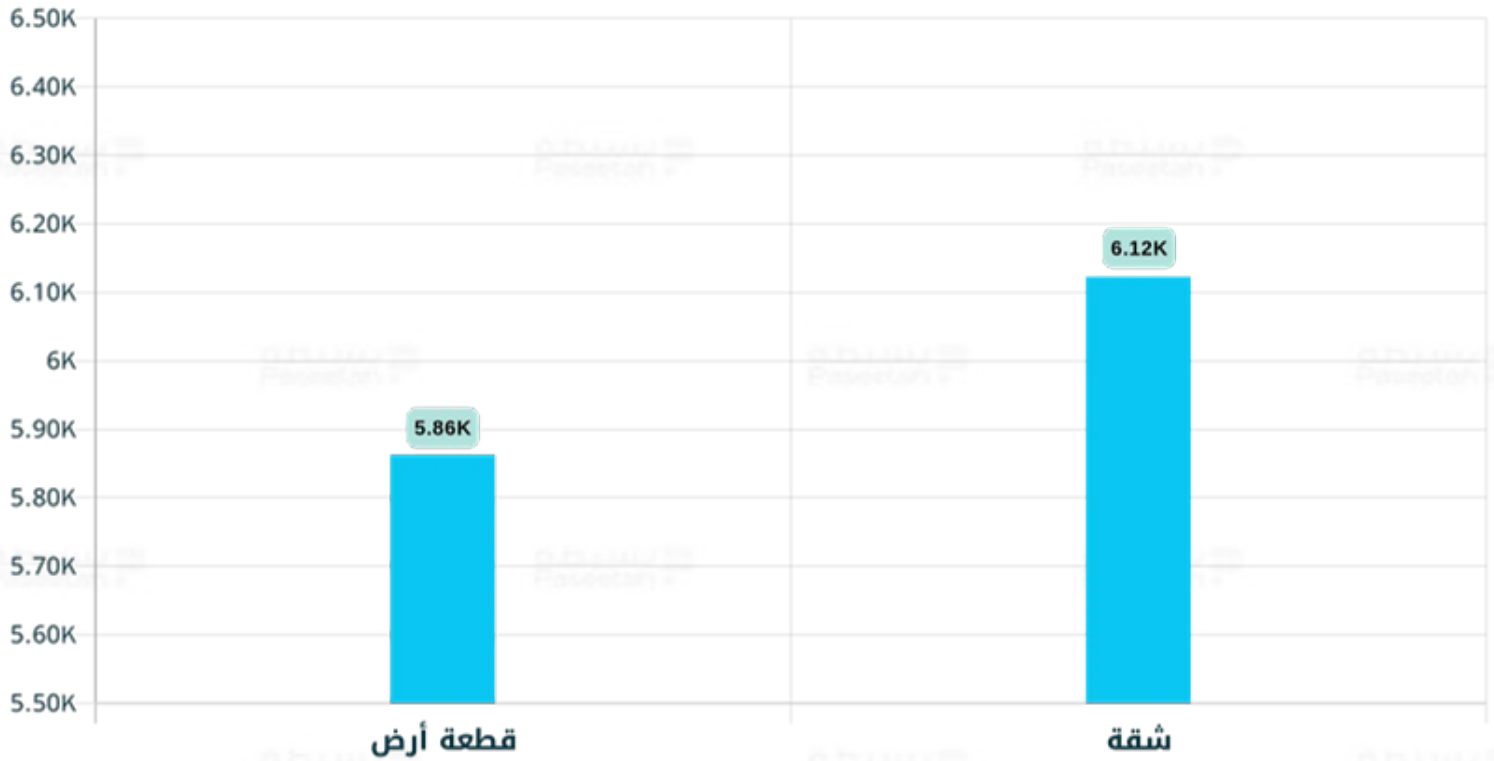
بسيطة غير مسؤولة عن اي اجراء اتخذ بناء على البيانات المعروضة، يجب التحقق من موقع الأمانة قبل اتخاذ اي قرار.

بيانات الصفقات تاريخ الصفقات على القطعة

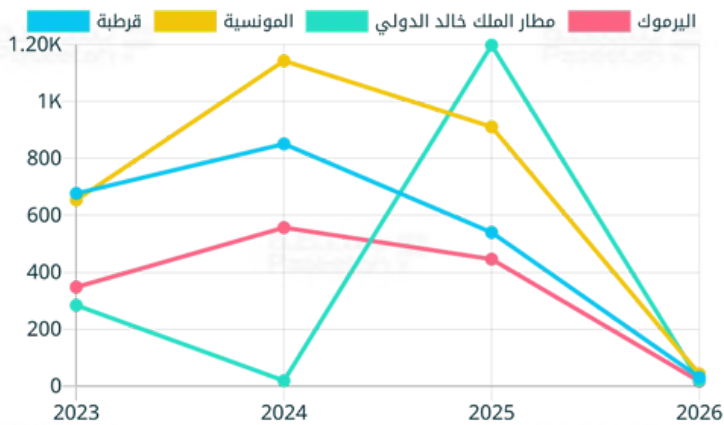
التاريخ	النوع	المساحة	رقم المخطط	رقم القطعة	رقم الصفقة/العقار	سعر المتر	السعر	الموقع
2025-08-14	مجمع تجاري	223 م ²	3167	44+170+171+172	RER 7168867350100002	21,609 ج	4,818,600 ج	
2025-08-12	مجمع تجاري	223 م ²	3167	44+170+171+172	RER 7168867350100011	27,803 ج	6,200,000 ج	
2025-07-31	مجمع تجاري	240 م ²	3167	44+170+171+172	RER 7168867350100010	20,500 ج	4,925,535 ج	
2025-05-04	مجمع تجاري	266 م ²	3167	44+170+171+172	RER 7168867350100007	23,704 ج	6,300,000 ج	
2025-05-01	مجمع تجاري	340 م ²	3167	44+170+171+172	RER 7168867350100009	20,680 ج	7,021,056 ج	

مؤشرات الصفقات حول المنطقة

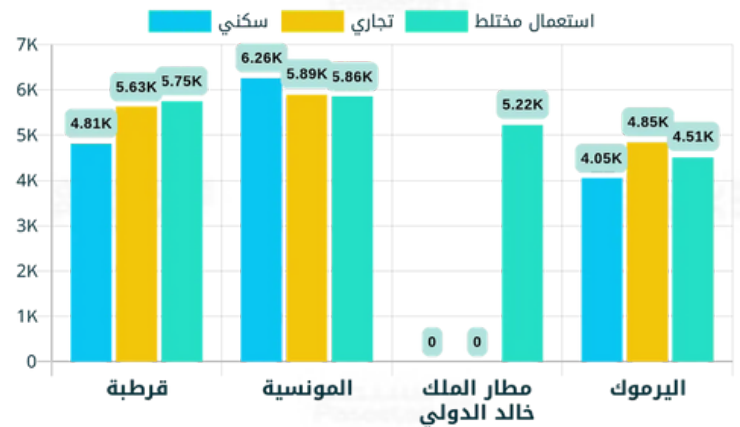
متوسط سعر المتر في حي قرطبة حسب نوع العقار بناءً على الـ 12 شهرًا الأخيرة



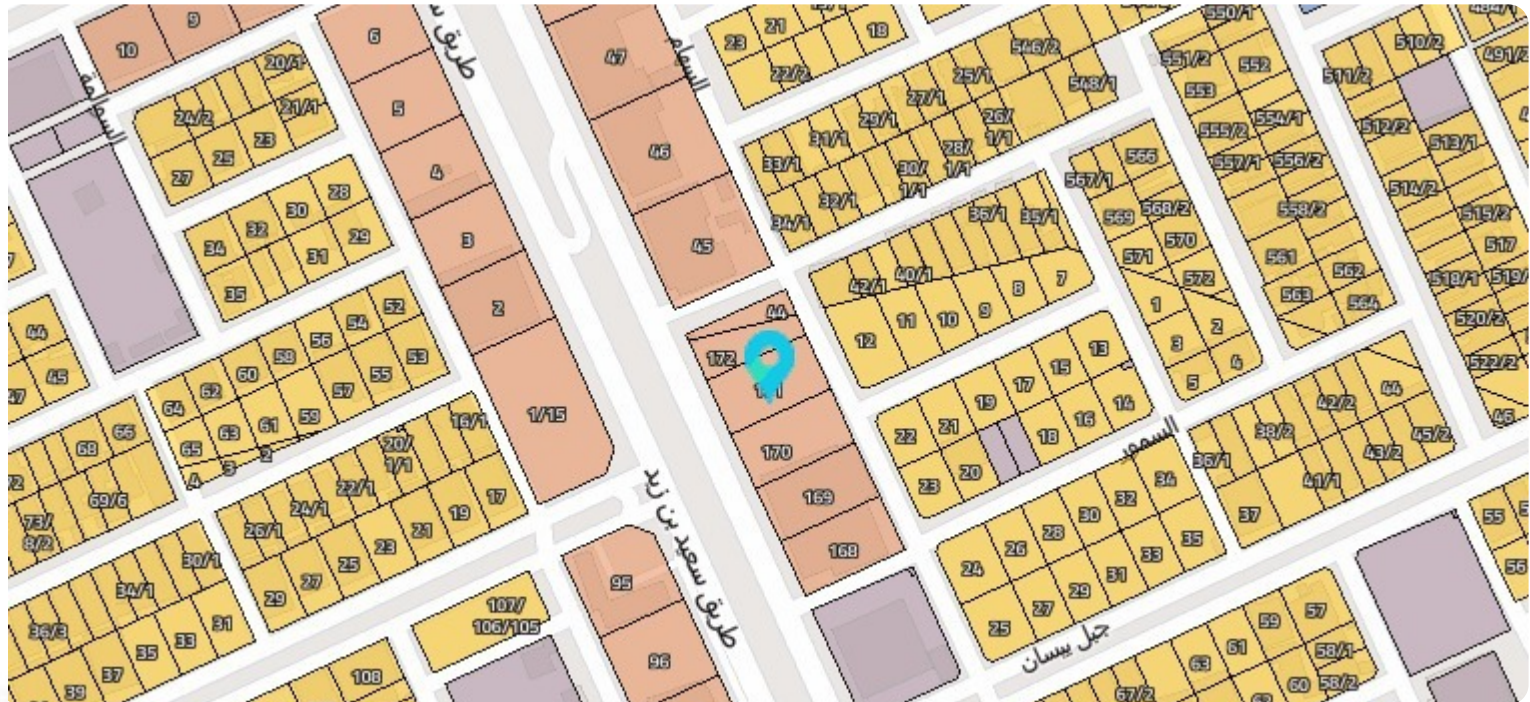
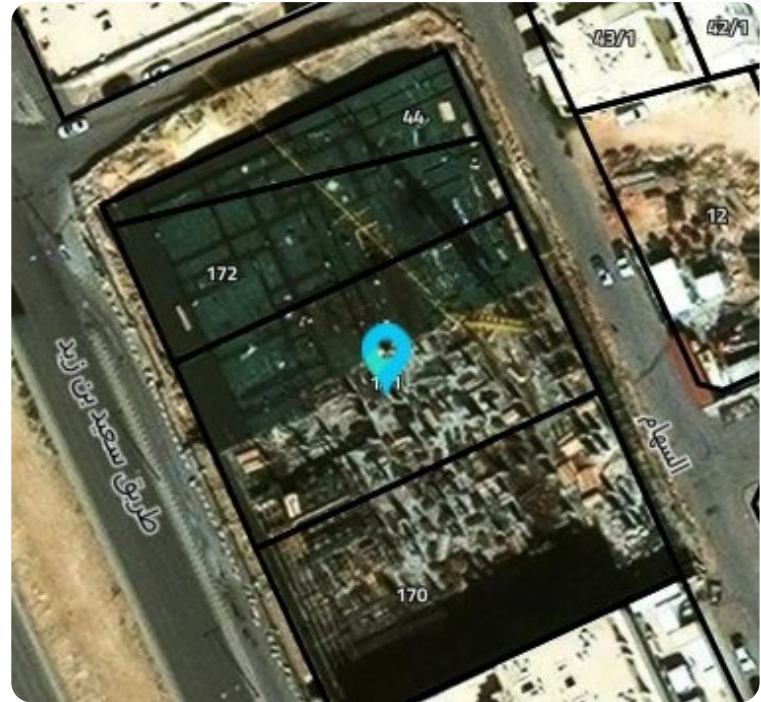
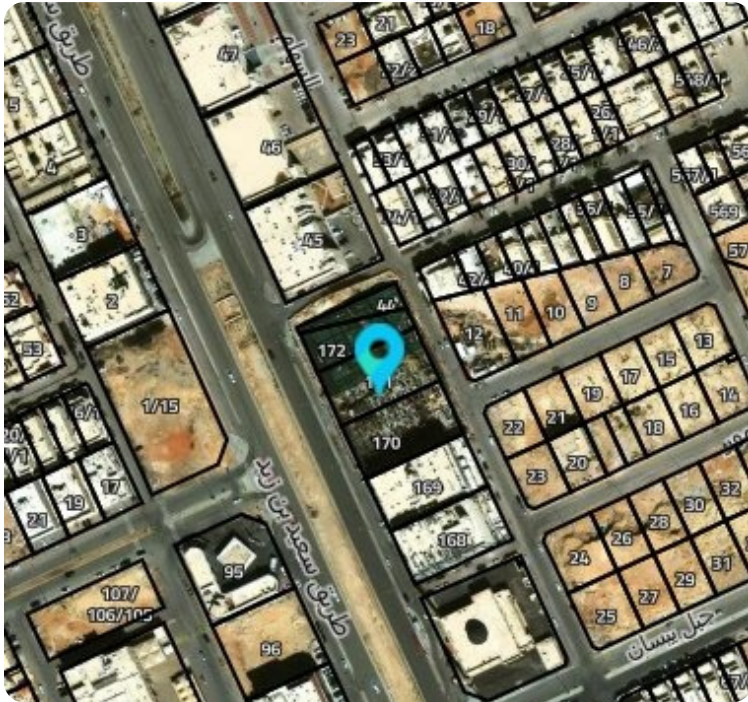
عدد الصفقات للسنوات الأربع الأخيرة في الأحياء المجاورة



متوسط سعر المتر في الأحياء المجاورة بناءً على الـ 12 شهرًا الأخيرة



صور الأقمار الصناعية



سكني ● تجاري ● مرفق ● زراعي ● صناعي ● مختلط ● غير معروف ● أراضي فضاء ● تراثي ●

المؤشرات العامة للحي في الربع الأخير

مساحة الحي	18 كم ²	عرض الشارع الأكثر تكرارا	15 م	متوسط سعر المتر	5,057 ج	متوسط سعر الصفقة	1,401,642 ج
عدد الأراضي	1,591	عدد المباني	8,209	عدد العقارات غير المعروفة	19		



شكرًا لك!



رابط التقرير



اكتشف المزيد على paseetah.com



paseetah



paseetah



paseetahsa



واتس اب

تقرير فحص العقار

بواسطة شركة (عاين)

فحص متكامل يغطي الخصائص الفنية للمبنى



97072

RPT260124000 2026/01/24

يمكنك التحقق من موثوقية التقرير عبر الرمز أعلاه



خطاب تقرير زيارة هندسية

عناية / شركة مداك المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناء على طلبكم قد تمت زيارة الموقع الموضحة بياناته أدناه. وذلك للفحص والاختبار وللتأكد من حالة وجودة الاعمال المنفذة وبحسب الجهد المهني الكافي خلال الزيارة الميدانية، نفيديكم من خلال هذا التقرير بملاحظاتنا المبنية على المعايير المهنية والفنية المعتبرة. وفي حال وجود أية ملاحظات أو استفسارات يمكنكم الاستيضاح حولها خلال يومي عمل من تاريخ تسليم هذا التقرير.

رقم/رمز الوحدة	اسم/رقم المبنى	الشارع	الحي	المدينة
B4	B4	سعيد بن زيد	حي قرطبة	الرياض

تمت الزيارة بتاريخ :
تم إصدار التقرير بتاريخ :
م 2026/01/24
م 2026/01/24

اسم الفاحص :
م. محمد ابراهيم مهدي



للتحقق من عضوية الفاحص في الهيئة السعودية للمهندسين





97072

RPT260124000 2026/01/24

يمكنك التحقق من موثوقية التقرير عبر الرمز أعلاه



تقرير معاينة (معاينة بصرية قبل التشطيب)

تفاصيل الطلب			
	اسم المستفيد:	شركة مداك	اسم الخدمة: معاينة بصرية قبل التشطيب
	رقم الطلب:	97072	اسم الجهة: -
	تاريخ الطلب:	-	رقم التقرير: RPT260124000
	تاريخ الفحص:	PM 01:18 2026/01/24	تاريخ انتهاء الفحص: PM 02:28 2026/01/24
	تاريخ اعتماد التقرير:	-	الموافق عليه: -
	تاريخ إصدار التقرير:	PM 02:28 2026/01/24	
	فريق الفحص والتدقيق		
الاسم:	محمد ابراهيم مهدي	رقم العضوية:	1044334
الدور:	الفاحص		





ملخص الملاحظات

البند	الحالة	الملاحظات
الهيكل الإنشائي (Visual Structural Elements)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	تمت معاينة الهيكل الإنشائي بصريًا، ولم تُلاحظ مؤشرات ظاهرة على وجود تشققات إنشائية، أو هبوطات، أو عيوب واضحة تؤثر على سلامة العناصر الإنشائية تمت معاينة الجدران والبلوك بصريًا، وكانت بحالة جيدة، ولم تُلاحظ شروخ ظاهرة، أو انفصالات، أو عيوب تركيب واضحة. الأسقف والصبات الخرسانية بحالة جيدة، ولم تُلاحظ ترخيمات، أو تشققات ظاهرة، أو مؤشرات ضعف إنشائي. فتحات الأبواب والنوافذ : فتحات الأبواب والنوافذ، بحالة جيدة، مع انتظام الفتحات وعدم وجود تشققات أو تشوهات ظاهرة حولها (الفتحات المعمارية). 1.
الأعمال المعمارية الأولية (Rough Architectural Works)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	تمت معاينة تمديدات الكهرباء، حيث لوحظ تأسيس نقطة كهرباء لكل فراغ وتجهيز سلك التأريض بشكل مناسب وفق المواصفات المعتمدة. 1.
التمديدات الكهربائية – تأسيس (Electrical First Fix – Visual)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	تأسيس نظام الحريق يظهر بحالة جيدة والتوزيع لمناديق الاطفاء مناسب وتم تمديد وتركيب كواشف الدخان في الفراغات، ولم تظهر به أي ملاحظات. 1. ظاهرة على التمديدات أو نقاط التأسيس وقت الفحص
نظام إنذار ومكافحة الحريق – تأسيس (Fire System – Visual)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	تمت معاينة مواقع دورات المياه والتمديدات الصحية بصريًا، وكانت في حالة جيدة، ولم تظهر بها تلفيات ظاهرة وقت المعاينة. 1.
أعمال السباكة والتأسيس الصحي (Plumbing – Visual)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	أ. رؤية السطح في حالة جيدة، والميول مناسب ، والصفائيات موزعة بشكل ملائم لضمان تصريف مياه الأمطار بكفاءة. كما يظهر التأسيس للتكييف 1.
الأسطح والعزل (Roof & Waterproofing Visual)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	ل. وحظ أثناء المعاينة أن سلالم الطوارئ معدة بشكل جيد وتوفر إمكانية انتقال سريع وآمن بين طوابق المبنى. تمت معاينة الدرج الداخلي، ويلاحظ أنه مؤسس بشكل كامل وجاهز لا حلة التالية من التشطيب. أ. أبواب الطوارئ مطابقة للمواصفات وتفتح بشكل مناسب في المخارج وسلالم الطوارئ، مما يضمن سهولة وسرعة الإخلاء عند الحاجة. 3.
والمخارج (Stairs & Exit – Visual)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	لوحظ أثناء المعاينة أن المبنى تم تأسيسه ليتمتع بمعايير عامة للسلامة مناسبة، بما في ذلك وجود مخارج طوارئ واضحة، وسلالم طوارئ صالحة. 1. للاستخدام، ونظام كهرباء مؤسس بشكل آمن، كما أن الأرضيات والحوائط لا تظهر مخاطر مباشرة على السلامة العامة للمستخدمين.
السلامة العامة بالموقع (– Site Safety Visual)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	أ. لمبنى يحتوي على مصعد خارجي للاستخدام العام يمتد حتى القبو، مما يسهل الوصول بين الطوابق ويخدم الحركة العامة داخل المبنى. 1. أ. لكمباوند مرؤود بكاميرات مراقبة موزعة بشكل مناسب وفعال، مما يساهم في تعزيز الأمن والأمان العامة للمبنى والمناطق المحيطة. 2.
ملاحظات عامة (General Observations)	لا توجد ملاحظة ظاهرة	



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:46 PM



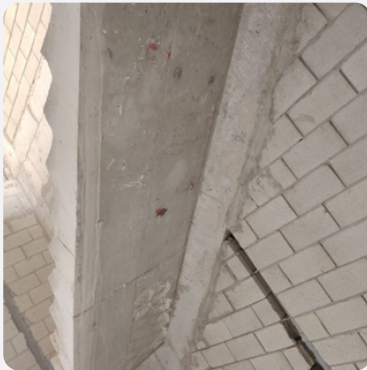
الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:45 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:45 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:45 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:45 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:48 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:48 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:48 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:48 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:46 PM





97072

RPT260124000 2026/01/24

يمكنك التحقق من موثوقية التقرير عبر الرمز أعلاه



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:51 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:51 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:48 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:48 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:48 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:51 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:51 PM



الهيكل الإنشائي (Visual Struc) ...
2026/01/24 01:51 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



التحديبات الكهربائية - تأسيس ...
2026/01/24 02:07 PM



التحديبات الكهربائية - تأسيس ...
2026/01/24 02:00 PM



التحديبات الكهربائية - تأسيس ...
2026/01/24 02:00 PM



الأعمال المعمارية الأولية (Ro) ...
2026/01/24 01:57 PM



نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



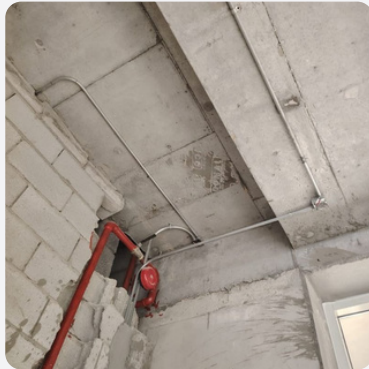
نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM





97072

RPT260124000 2026/01/24

يمكنك التحقق من موثوقية التقرير عبر الرمز أعلاه



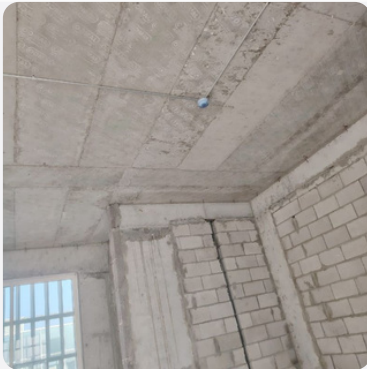
نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



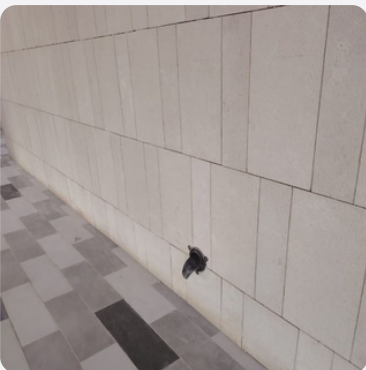
نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



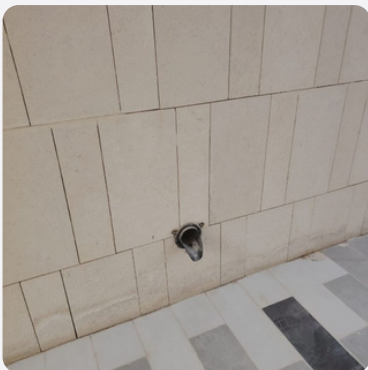
نظام إنذار ومكافحة الحريق - ت...
2026/01/24 02:03 PM



أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



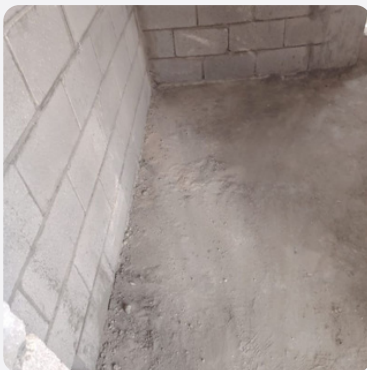
أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



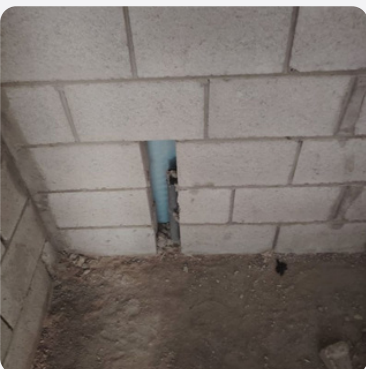
أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



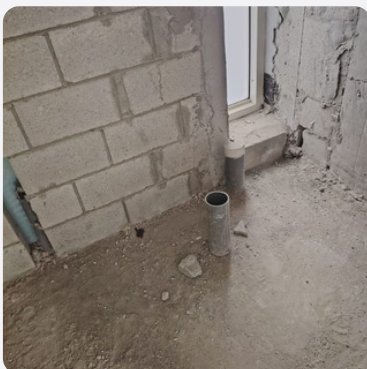
الأسطح والعزل (Roof & Waterpr) ...
2026/01/24 01:36 PM



أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



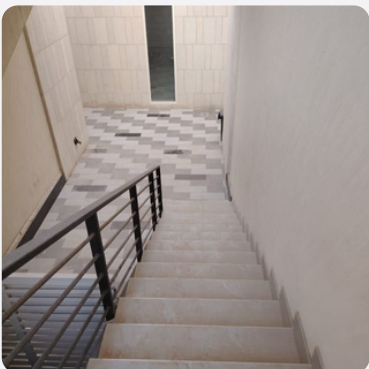
أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



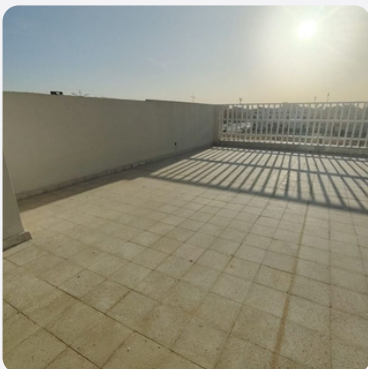
أعمال السباكة والتأسيس الصحي ...
2026/01/24 02:06 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM



الأسطح والعزل (Roof & Waterpr) ...
2026/01/24 01:36 PM



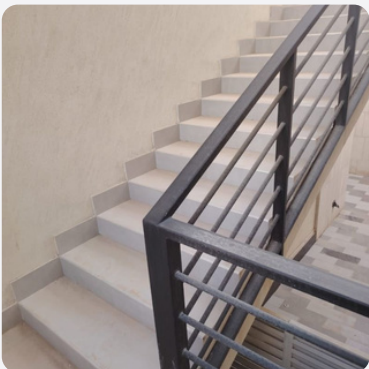
الأسطح والعزل (Roof & Waterpr) ...
2026/01/24 01:36 PM



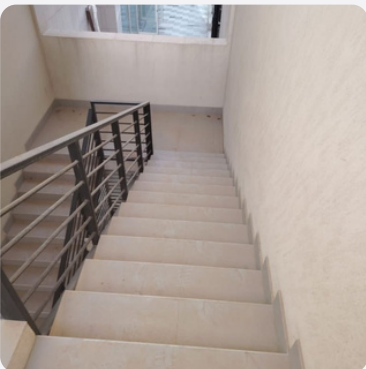
الأسطح والعزل (Roof & Waterpr) ...
2026/01/24 01:36 PM



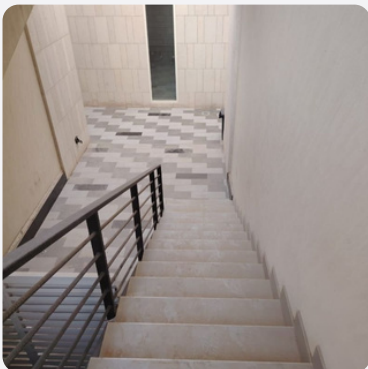
الأسطح والعزل (Roof & Waterpr) ...
2026/01/24 01:36 PM



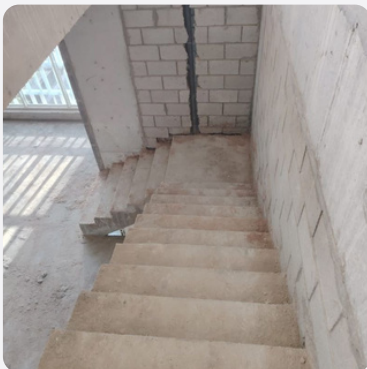
السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM



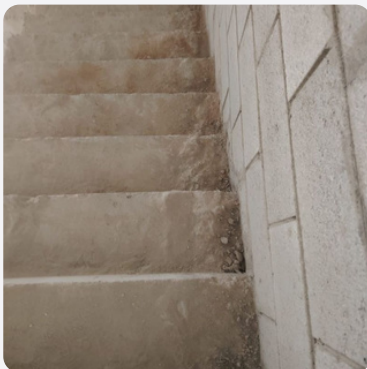
السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM





97072

RPT260124000 2026/01/24

يمكنك التحقق من موثوقية التقرير عبر الرمز أعلاه



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:15 PM



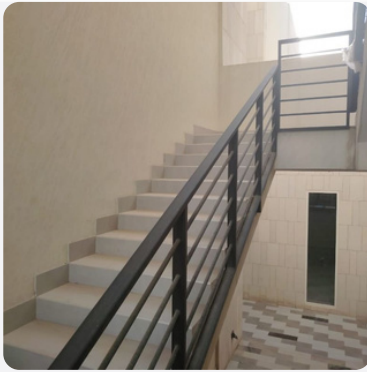
السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:15 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:15 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:14 PM



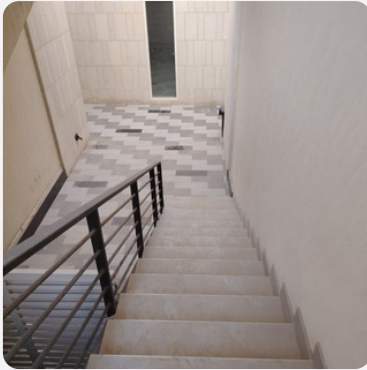
السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



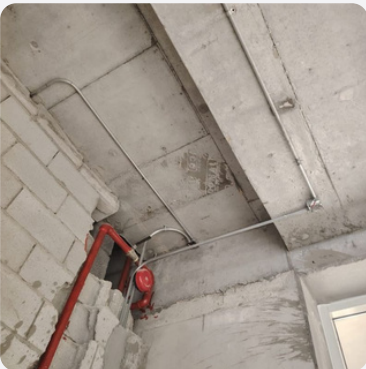
السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



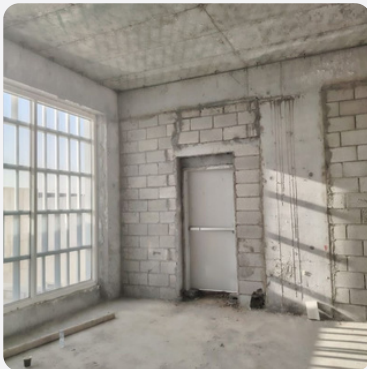
السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



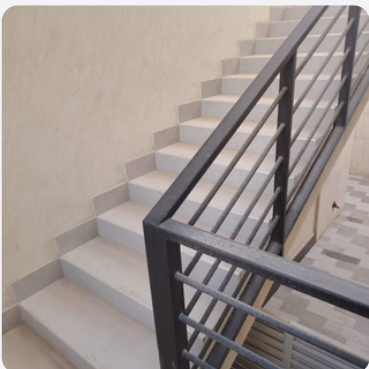
السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



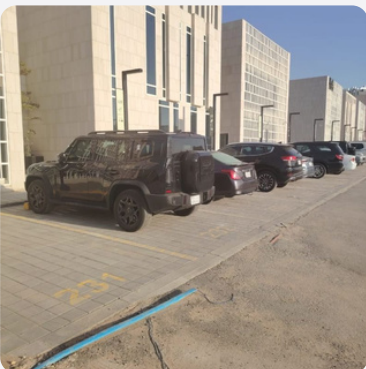
السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



السلام والمخارج (Stairs & Ex) ...
2026/01/24 02:17 PM



السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



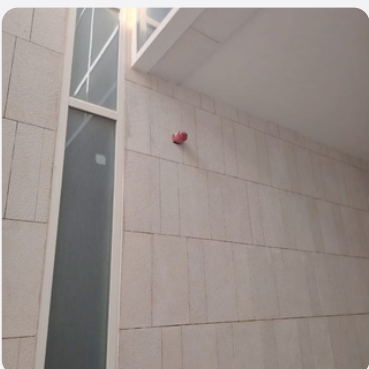
السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



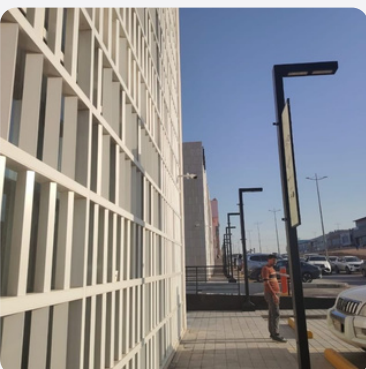
السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



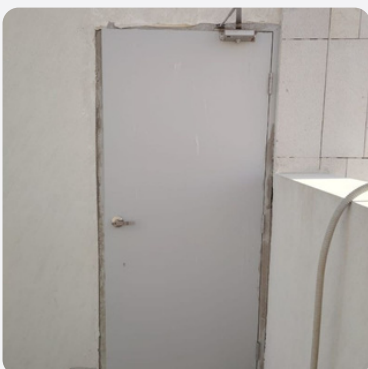
السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



ملاحظات عامة (General Observa) ...
2026/01/24 02:26 PM



ملاحظات عامة (General Observa) ...
2026/01/24 02:26 PM



السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



السلامة العامة بالموقع (Site) ...
2026/01/24 02:22 PM



97072

RPT260124000 2026/01/24

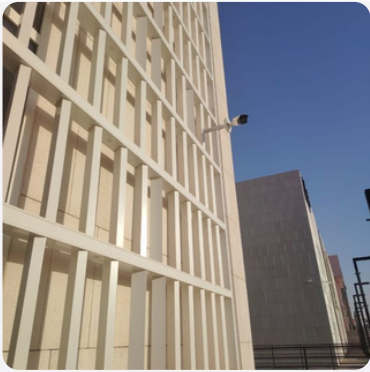
يمكنك التحقق من موثوقية التقرير عبر الرمز أعلاه



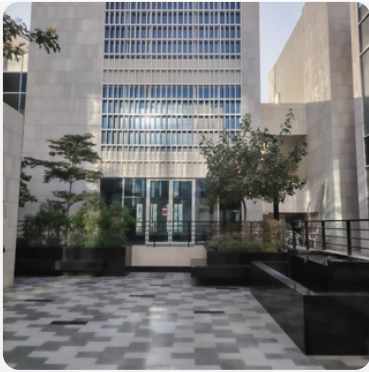
ملاحظات عامة (General Observa...
2026/01/24 02:23 PM



ملاحظات عامة (General Observa...
2026/01/24 02:26 PM



ملاحظات عامة (General Observa...
2026/01/24 02:26 PM



ملاحظات عامة (General Observa...
2026/01/24 02:26 PM



ملاحظات عامة (General Observa...
2026/01/24 02:26 PM



ملاحظات عامة (General Observa...
2026/01/24 02:23 PM





شروط وأحكام الاستفادة من التقرير

أولاً: التعريفات

- 1. التقرير: هو تقرير صادر عن منصة عاين يقدم للأفراد أو الشركات الراغبة بشراء أو بيع الوحدات العقارية، ويهدف لتقديم بيانات مفصلة عن وحدة عقارية محددة في تاريخ إصدار التقرير. يشتمل " 1. التقرير على بيانات مفصلة عن العقار تساعد المستفيد على اتخاذ قراراته.
- المستفيد: هو العميل المباشر الذي يقوم بطلب الخدمة من منصة عاين " 2.
- عاين" أو "منصة عاين" أو "المنصة": هي منصة رقمية تابعة لشركة منصة عاين المحدودة، وهي الجهة المالكة للتقارير " 3.
- الجهات المختصة": المحاكم أو اللجان القضائية أو أي جهة قضائية داخل المملكة العربية السعودية " 4.
- الجهات ذات العلاقة": جميع الجهات الحكومية أو شبه الحكومية أو الخاصة أو مزودي الخدمة الذين يساهمون بتقديم التقرير أو يتم الاعتماد على بياناتهم، مثل هيئة الاتصالات وتقنية " 5. المعلومات، ووزارة العدل، وأي جهة أخرى معنية.

ثانياً: الشروط والأحكام

- يعدّ هذا التقرير أداة استرشادية يمكن من خلالها معرفة تفاصيل العقار وتاريخه المسجل لدى الجهات ذات العلاقة – إن وجد – ولا يعد ضماناً ولا توصية بشراء العقار أو عدمه، بل تقع مسؤولية 1. التحقق من الجهات الرسمية واتخاذ قرار الشراء أو عدمه على عائق المستفيد وحده.
- لا تضمن منصة عاين دقة وصحة واكتمال بيانات التقرير، حيث يقتصر دور عاين على جمع البيانات من مصادرها، وتنسيقها وتقديمها في قالب يساعد المستفيد على صنع قراره، كما قد لا يحتوي 2. التقرير على جميع العمليات التي جرت على الوحدة العقارية في حال عدم تسجيلها لدى الجهات ذات العلاقة أو لأي سبب آخر.
3. تُنحلي منصة عاين مسؤوليتها ومسؤولية كافة الجهات ذات العلاقة والمصدرة لبيانات هذا التقرير عن أي خسائر أو أضرار أو التزامات مادية أو مخالفات ناتجة عن استخدام هذا التقرير. يتعهد المستفيد بأن لديه كافة الموافقات اللازمة من مالك الوحدة العقارية أو من يفوضه للاستعلام عن بيانات الوحدة العقارية الواردة ببياناتها في هذا التقرير ولا تتحمل منصة عاين أي 4. مسؤولية في حال تبين خلاف ذلك، وتقع المسؤولية على المستفيد وحده، ولا يحق للمستفيد أو الغير مطالبة منصة عاين بتعويض عن أي أضرار ناتجة عن ذلك.
5. يجب مراعاة احتمالية أي تغيير في حالة الوحدة العقارية المشار إلى بياناتها في هذا التقرير بعد صدوره.
- يتعهد المستفيد بعدم استخدام البيانات الواردة في هذا التقرير إلا للأغراض المخصصة لذلك، وأن يقوم بالمحافظة على سرية جميع البيانات الواردة فيه وعدم إساءة استخدامها أو بيعها أو 6. إعادة توزيعها أو نشرها أو مشاركتها بأي وسيلة، وفي حال مخالفة ذلك فإنه يحق لعاين إلزام المستفيد بتحمل كافة التعويضات عن أي ضرر أو خسارة تقع بسبب هذه المخالفة، وذلك حسب ما تقرره الأنظمة أو الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، كما يتحمل المستفيد من الخدمة كافة الغرامات الصادرة بحقه من الجهات المختصة.
- لا يحق للمستفيد من هذا التقرير استخدام المعلومات الواردة فيه بغرض منافسة منصة عاين، وفي حال تبين للمنصة خلاف ذلك فيحق لها مطالبة المستفيد بالتعويض عن أي ضرر ناتج عن 7. ذلك.
- تظل الشروط والأحكام الواردة أعلاه سارية حتى بعد انتهاء صلاحية هذا التقرير 8.

نهاية التقرير



إخلاء المسؤولية والمخاطر

تم إعداد هذه الوثيقة من قبل مداك لأغراض إعلامية وتعريفية فقط، ولا يجوز اعتبارها عرضاً للبيع، أو دعوة للاكتتاب، أو نشرة إصدار، أو توصية أو مشورة استثمارية، أو تحفيزاً على الدخول في أي معاملة أو أداة مالية من أي نوع.

لا ينبغي الاعتماد على هذه الوثيقة أو أي من محتواها لاتخاذ قرارات استثمارية أو شرائية دون إجراء تحليل مستقل والحصول على استشارات مالية وقانونية وضريبية متخصصة. أي اعتماد على هذه الوثيقة يتم على مسؤولية المستخدم وحده، ولا تتحمل مداك أي مسؤولية عن أي خسائر أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد تنشأ عن استخدام هذه الوثيقة أو المعلومات الواردة فيها.

جميع المعلومات والبيانات والتوقعات والمالية الواردة في هذه الوثيقة هي لأغراض توضيحية فقط وتعكس وجهة نظر مداك في تاريخ إعدادها، وقد تكون عرضة للتغيير دون إشعار مسبق. لا تضمن مداك دقة أو اكتمال أو تحديث المعلومات الواردة، ولا تلتزم بتحديث هذه الوثيقة لتعكس أي تطورات لاحقة.

تقوم مداك بإجراءات العناية الواجبة على الأصول المدرجة وفق معاييرها الداخلية، دون أن يشكل ذلك ضماناً للأداء أو العوائد أو سلامة القرار الاستثماري. لا تتحمل مداك أي مسؤولية عن استخدام هذه الوثيقة خارج نطاقها الإعلامي والتعريفية، ويوصى جميع الأفراد بالحصول على استشارات مستقلة قبل اتخاذ أي قرارات شراء.

الإفصاحات النظامية وتحذير المخاطر

تطبيق مبادئ قيد الاختبار حاليًا ضمن البيئة التنظيمية التجريبية التابعة للهيئة العامة للعقار، ولم يتم ترخيصه أو اعتماده بشكل نهائي.

تحذير المخاطر:

لا توجد أي ضمانات للعوائد المستقبلية. جميع التوقعات أو التقديرات أو النماذج المالية الواردة في هذا المستند هي لأغراض توضيحية فقط وقد تختلف النتائج الفعلية عنها. رأس المال معرض للخسارة كليًا أو جزئيًا.

الاستثمار في العقارات ينطوي على مخاطر السوق والتقييم والسيولة، وقد تتغير قيمة الحصة الاستثمارية خلال مدة الاستثمار. قد تتأخر العوائد الإيجارية أو تنخفض أو تتوقف نتيجة شغور العقار، أو تعثر المستأجر، أو النزاعات، أو أعمال الصيانة، أو القوة القاهرة.

قد يواجه المستثمر صعوبة في التخارج أو بيع العقار في نهاية المدة أو عند الرغبة في البيع، وقد يتم التخارج بسعر أقل من السعر المستهدف أو خلال فترة زمنية أطول من المتوقع.

قد تؤثر المتطلبات النظامية والإجرائية والقيود التنظيمية على نقل الملكية أو إجراءات البيع أو التسجيل، بما في ذلك متطلبات إضافية محتملة للمستثمر غير المقيم محليًا.

في حالات الأزمات المالية أو التغيرات الحادة في السوق، قد يتحمل المستثمر خسائر أو تكاليف إضافية غير متوقعة تشمل الرسوم الحكومية، ورسوم التسجيل، وأتعاب الجهات ذات العلاقة، وتكاليف التشغيل والصيانة والتأمين، وأي التزامات نظامية مرتبطة بالعقار.

طبيعة دور تطبيق مبادئ:

مبادئ تطبيق تقني يسهل التملك العقاري بصك ملكية رسمي صادر من السجل العقاري ضمن نطاق البيئة التنظيمية التجريبية. يقتصر دور مبادئ على التمكين والوساطة والإتاحة المعلوماتية، ولا تقدم مبادئ أي توصيات استثمارية شخصية أو استشارات مالية أو قانونية أو ضريبية. قرار الشراء والاستثمار مسؤولية المستثمر وحده.

العناية الواجبة ودقة المعلومات:

يوصى المستثمر بإجراء العناية الواجبة قبل اتخاذ قرار الشراء، ومراجعة مستندات العقار الرسمية والعقود والوثائق النظامية ذات الصلة، والحصول على استشارة مستقلة متى ما لزم ذلك. جميع البيانات والأرقام الواردة في هذا المستند تقديرية وقد تعتمد على مصادر خارجية وافتراسات قابلة للتغير، ويظل المرجع المعتمد هو الوثائق الرسمية للعقار.

نبذة عن مداك

فكرة عامة

مداك هو تطبيق ملكية جزئية في العقار بغرض الإستثمار، يتيح للأفراد تملك حصص في العقارات بصك ملكية رسمي صادر من السجل العقاري، عبر تجربة رقمية سهلة وواضحة. يهدف مداك إلى تبسيط التملك العقاري المشترك من خلال حلول تقنية حديثة، تُمكن الأفراد من الوصول إلى فرص عقارية مختارة بعناية، والمشاركة في التملك الجزئي للعقار بطريقة منظمة وشفافة.

70%

تمركز عالي في المنطقة الوسطى

20,000+

مستخدم

مهمتنا

تمكين الجميع من التملك في العقارات بطريقة آمنة وسهلة. نؤمن بأن العقارات هي أحد أفضل الأصول ، ونقدم فرصًا تتيح للأفراد التملك الجزئي بسهولة

منصة رقمية



شفافية ووضوح



سهولة الوصول



بدون تعقيدات



إدارة منظمة





نحن في مداك لا نقدم ملكية جزئية فقط، بل نفتح أبوابًا لتحقيق الأحلام وبناء مستقبل أكثر أمانًا واستقرارًا.

نطمح لأن نكون جزءًا من نجاحك، كما نريدك أن تكون شريكًا في رحلتنا نحو قيادة الملكية العقارية في السعودية، بما يتماشى مع رؤية 2030.

مع مداك، كل جهد نقدمه هو خطوة نحو التغيير والتمكين.