



مدة الصلاحية 30 يوماً متبقياً تنتهي في 19 أكتوبر 2026

تقرير AWR-2026-CMP-1CFC73

امسح للوصول
للتقرير

تقرير مقارنة - شراء سكني

تم الإنشاء بتاريخ 19 سبتمبر 2026

تليل عام - نسخة للاستخدام الشخصي فقط للحساب الخاص بالعميل في منصة أوراق.

وصف الوحدة

نظرة عامة على العقارين محل المقارنة

1

العقار ب 1,350,000 ر.س

العقار ب

شقة ترخيص الإعلان: 7122336677

عمر العقار
1 سنةالمدينة
الرياضالحي
الياسمينالمساحة
110 م²الدور
1واجهة الوحدة
شماليةمواقف السيارات
1دورات المياه
2

مقارنة

8/10

وصف إضافي:

تظهر المساحة الإضافية بصورة أساسية في اتساع منطقة المعيشة وإمكانية تخصيص ركن للطعام، دون فارق مماثل في أحجام غرف النوم. في المقابل، يفتح مدخل الوحدة مباشرة على المعيشة، مما يقلل خصوصيتها عند استقبال الضيوف. ويتضمن وصف الوحدة تفاصيل أوضح عن التشطيب والضمائن، لكن وضوح هذه المعلومات وحده لا يكفي للحكم على جودة التنفيذ.

العقار أ 1,120,000 ر.س

العقار أ

شقة ترخيص الإعلان: 7122336674

عمر العقار
1 سنةالمدينة
الرياضالحي
الياسمينالمساحة
100 م²الدور
2واجهة الوحدة
جنوبيةمواقف السيارات
1دورات المياه
2

7/10

وصف إضافي:

توزيع الوحدة يستفيد من المساحة بصورة جيدة، مع ممرات محدودة وفصل واضح بين منطقة استقبال الضيوف وغرف النوم. إلا أن مساحة المعيشة أقل مرونة لإضافة ركن طعام مستقل. التشطيب الظاهر متجانس، بينما لا تتضمن المعلومات تفاصيل كافية عن مواصفات المواد والضمائن، مما يحد من المقارنة الفنية مع الوحدة ب.

الشفافية

وضوح بيانات الإعلانين ومطابقتها للواقع

2

9/10

العقار ب

ملاحظات أوراق

تتوفر معلومات أكثر اكتمالاً، تشمل مخطط الوحدة وأبعاد الغرف، ووصف الخدمات المشتركة ورسومها الحالية، وتفاصيل ضمانات التشطيب. يتيح ذلك تصوراً أوضح للاستخدام والتكاليف والمسؤوليات بعد الشراء. وتبقى آلية تعديل رسوم الخدمات مستقبلاً غير موضحة، مما يستدعي استيضاحها.

6/10

العقار أ

ملاحظات أوراق

تتوفر البيانات الأساسية للوحدة، لكن المعلومات لا تشمل مخططاً يوضح أبعاد الغرف، أو تفاصيل الخدمات المشتركة ورسومها، أو نطاق ضمانات التشطيب. هذه الفجوات تحدّ من وضوح المساحات القابلة للاستخدام والتكاليف المستمرة ومسؤوليات الصيانة، وتحتاج إلى استكمال قبل الالتزام بالشراء.



السعر

3

مقارنة السعر المطلوب بمتوسط السوق

العقار ب

في النطاق الأعلى

في النطاق المتوسط

في النطاق الأدنى

7/10

ملاحظات أوراق

يقع السعر المطلوب ضمن النطاق المتوسط لأسعار الصفقات المقارنة. ويبدو أكثر اتساقًا مع مساحة الوحدة ومواصفاتها. ورغم ارتفاع إجمالي سعرها عن الوحدة أ، فإن موقعها ضمن نطاق الوحدات المماثلة يمنحها أفضلية سعرية نسبية، دون أن يشير إلى فرصة سعرية استثنائية.

العقار أ

في النطاق الأعلى

في النطاق المتوسط

في النطاق الأدنى

4/10

ملاحظات أوراق

يقع السعر المطلوب ضمن النطاق الأعلى لأسعار الصفقات المقارنة، دون ظهور مزايا كافية في المواصفات المتاحة تفسر هذا المستوى السعري. لذلك تبدو جاذبيتها السعرية محدودة عند السعر الحالي، ويُعد انخفاض السعر عاملًا مؤثرًا في تحسين موقعها بالمقارنة.

الموقع

4

مقارنة موقع العقارين وقربهما من الخدمات

العقار ب

5/10

ملاحظات أوراق

تتوفر الخدمات اليومية في محيط الموقع، إلا أن بُعدها النسبي عن المبنى ووسائل النقل العام يجعل الاعتماد على السيارة أكبر مقارنة بالوحدة أ. كما تتركز حركة الدخول والخروج في مسار رئيسي محدود البدائل، مما يزيد تأثير الوصول بازدياد أوقات الذروة.

العقار أ

7/10

ملاحظات أوراق

يتميز الموقع بقرب الخدمات اليومية ووسائل النقل العام، مع اتصال جيد بالمحاور الرئيسية، مما يوفر خيارات أكثر للتنقل. في المقابل، يمر الوصول إلى المبنى عبر تقاطع مزدحم خلال أوقات الذروة، وقد يحد ذلك من ميزة القرب عند التنقل في هذه الفترات.

جودة الحياة

5

مقارنة البيئة السكنية والخدمات اليومية

العقار ب

6/10

ملاحظات أوراق

تستفيد الوحدة من إطلالتها على شارع داخلي أقل حركة، مما يمنحها هدوءًا نسبيًا. لكن تقطع الأرصفة ومحدودية التشجير وبعُد الحدائق والمرافق الترفيهية تقلل فرص المشي والنشاط خارج المنزل، وتجعل الاستفادة من الخدمات اليومية أكثر اعتمادًا على السيارة. كما يحد قرب المبنى المقابل من انفتاح الإطلالة وخصوصية بعض النوافذ.

العقار أ

8/10

ملاحظات أوراق

يوفر محيط الوحدة تجربة يومية متنوعة، مع حديقة وممشى وخدمات تجارية ومقاهٍ يمكن الوصول إليها سيرًا عبر أرصفة متصلة ومعابر مهيأة. ويسهم التشجير في تحسين راحة المشي، مع محدودية الظل في بعض الأجزاء. وتتمتع الوحدة بإضاءة طبيعية جيدة، إلا أن نشاط الشارع المقابل للمعيشة يقلل الهدوء في بعض الفترات.



الجاذبية الإيجارية للوحدة

إمكانية إعادة تأجير العقار مستقبلاً

6

العقار ب

6/10

ملاحظات أوراق

تواجه الوحدة خيارات إيجارية مشابهة أكثر عددًا، بينما يبدو نشاط العقود الجديدة خلال آخر ٩٠ يومًا أقل نسبيًا قياسًا بالمعرض المنافس. ويتمتع اتساع المعيشة والهدوء النسبي للوحدة عناصر جذب، لكن تعدد البدائل يزيد حساسية المستأجر للسعر؛ لذا قد يطيل طلب إيجار أعلى من المستويات المتعاقد عليها فترة التسويق.

العقار أ

8/10

ملاحظات أوراق

يظهر نشاط جيد لعقود الإيجار الجديدة للوحدات المماثلة خلال آخر ٩٠ يومًا، مقابل معرض إعلاني منافس محدود، مما يدعم فرص جذب المستأجر عند طرح الوحدة بإيجار متسق مع العقود الحديثة. ويعزز قرب النقل والخدمات وكفاءة توزيع المساحة هذه الأفضلية، مع بقاء صوضاء الشارع عاملًا قد يحد من إقبال بعض المستأجرين.

جاذبية الوحدة في إعادة البيع

قابلية إعادة بيع العقار مستقبلاً

7

العقار ب

5/10

ملاحظات أوراق

توجد صفقات بيع حديثة لوحدات مماثلة، لكن كثرة الإعلانات المنافسة ووجود مشروعات قريبة قيد التنفيذ بوحدة تستهدف الشريحة نفسها قد توسع خيارات المشترين عند إعادة الطرح. ويتمتع اتساع المعيشة والهدوء النسبي للوحدة عناصر جذب، إلا أن تميزها عن البدائل محدود؛ مما قد يستلزم مرونة أكبر في السعر أو فترة تسويق أطول، رغم تناسب سعرها الحالي مع المقارنات.

العقار أ

7/10

ملاحظات أوراق

يدعم نشاط صفقات البيع الحديثة للوحدات المماثلة، مع محدودية الإعلانات المنافسة، قابلية الوحدة لإعادة التسويق. كما يمتحها قرب النقل والخدمات وكفاءة توزيع المساحة مزايا تستمر أهميتها مع تقادم التشطيب. إلا أن السعر المطلوب حاليًا يقع في النطاق الأعلى للمقارنات؛ لذا فإن سهولة إيجاد مشترٍ لاحقًا لا تعني بالضرورة استرداد كامل تكلفة الشراء أو تحقيق مكسب.

ملخص المقارنة

مصفوفة التقييم الشاملة

8

المحور	العقار أ	العقار ب	الفرق
وصف الوحدة	7	8	+1
الشفافية	6	9	+3
السعر	4	7	+3
الموقع	7	5	+2
جودة الحياة	8	6	+2
الجاذبية الإيجارية للوحدة	8	6	+2
جاذبية الوحدة في إعادة البيع	7	5	+2



رأي أوراق

9

الرأي النهائي حول هذه المقارنة

ترجّح أوراق الوحدة أ من حيث تكامل المقومات السكنية والباذنية السوقية؛ إذ تجمع بين موقع أكثر اتصالاً، ومحيط أفضل للحياة اليومية، ومؤشرات أقوى للتأجير وإعادة البيع. وهذه المزايا تمنحها أفضلية تتجاوز فارق المساحة والتشطيب، لأنها ترتبط بعوامل يصعب تغييرها بعد التملك. لكن هذا الترجيح لا يمتد بالوضوح نفسه إلى السعر الحالي؛ فالوحدة أ تقع في النطاق السعري الأعلى لمقارنتها، مع معلومات تحتاج إلى استكمال بشأن المواصفات والخدمات والضمانات. لذلك تبقى أفضلية مقوماتها أوضح من أفضلية الصفقة نفسها، أما الوحدة ب، فتمتيز بوضوح معلوماتها واتساق يعني سعرها مع المقارنات واتساع معيشتها، إلا أن هذه المزايا لا تعوّض بالكامل، في هذه المقارنة، محدودية الموقع والمنافسة الأكبر عند التأجير وإعادة البيع. ويصبح موقفها أقوى إذا لم تتوافر مبررات كافية لسعر أ أو كشفت المعلومات المستكملة عن تكاليف أو قيود إضافية.

هذا التقرير تحليل عقاري عام غير مخصص لأي عمل، ويقتصر على إبداء الرأي العقاري ضمن نطاق ترخيص أوراق لممارسة التحليلات والاستشارات العقارية. ولا يُعد تقييمًا عقاريًا مهنيًا أو رأيًا هندسيًا أو قانونيًا أو ماليًا أو تمويليًا، أو بديلًا عن أي خدمة تخصصية تتطلب ترخيصًا مستقلًا. ولا يغني عن المعاينة والتحقق والاستعانة بالمختصين. ولا يضمن إتمام صفقة أو تحقيق عائد أو خلو العقار من العيوب. هذه النسخة مخصصة للاستخدام الشخصي فقط لصاحب الحساب المرتبط بمعرفها لدى أوراق، دون إظهار هويته. ويظل المحتوى متاحًا للبيع لمشتريين آخرين. ولا يجوز إعادة بيع النسخة أو نشرها أو توزيعها أو إتاحتها للغير دون إذن كتابي مسبق من أوراق. كما يحظر تحريفها أو إزالة معرفها أو بيانات مصدرها، مع مراعاة الاستثناءات النظامية وحقوق الجهات المختصة. تعكس البيانات والآراء التواريخ المبينة في التقرير، وقد تتغير الظروف قبل انتهاء صلاحيته. ولا تُحدث النسخة تلقائيًا. وبعد انتهاء الصلاحية، تبقى للرجوع التاريخي فقط. ولا يعتمد عليها بوصفها بيانات محدثة أو رأيًا ساريًا لاتخاذ قرار جديد دون التحقق والتحديث. تسري شروط الخدمة التي وافق عليها المشتري، ولا يخل هذا التنبيه أو انتهاء الصلاحية بحقوقه النظامية أو بمسؤوليات أوراق المهنية والنظامية.

للاستفسار أو الإبلاغ عن خطأ أو طلب إذن استخدام: contactus@awraq.sa

