



تقرير # AWR-2026-C-581127

تقرير رأي - مستأجر سكني

تم تحديث التقرير في 20 سبتمبر 2026

تحليل عام - نسخة للاستخدام الشخصي فقط للحساب الخاص بالعمل في منصة أوراق.

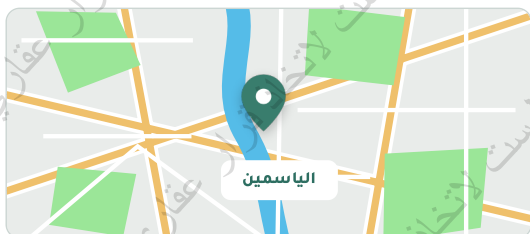


امسح للوصول للتقرير

وصف الوحدة

1

الموقع



المدينة

الرياض

الحي

الياسمين

المساحة

100 م²

سعر إيجار الوحدة: 50,000 ر.س

الشقة

منع التصرف: لا يوجد

الحقوق والالتزامات على العقار: لا يوجد
(وفق وزارة العدل/السجل العقاري)

الغرض من الإعلان: إيجار | شقة | ترخيص 7234566778

تاريخ الإعلان: 5 سبتمبر 2026 | عمر الإعلان: 15 يوماً

ملاحظات أوراق

لا يوضح الوصف المتاح مقدار المساحة المخصصة للمعيشة والغرف مقارنة بالمراتب والخدمات، مما يحد من تقدير مرونة التأثيث والاستخدام اليومي. كذلك لم يتضح ما إذا كانت المكيفات والمطبخ ضمن التجهيزات المسلمة، أو ما إذا كان للوحدة موقف مخصص، وهي تفاصيل قد تؤثر في تكلفة الانتقال وراحة السكن، وتستحق الإيضاح ضمن وصف الوحدة.

تحليل البيانات وكفايتها

2

مستوى احتمال البيانات المعتمدة في توليد التقرير

احتمال البيانات الإجمالي



توفر إيضاحات في الإعلان عن التكاليف الإضافية المتوقعة

متوفر جزئياً

الإشارة إلى توفر الخدمات العامة وعداداتها

متوفر جزئياً

سريان الترخيص الإعلاني وقت إعداد التقرير

متوفر

تطابق بيانات رابط الإعلان مع بيانات الإعلان في هيئة العقار

متوفر

الإشارة إلى وجود رابط الإعلان العقاري للمنصة في الترخيص العقاري

متوفر

الإشارة إلى واجهات الوحدة

غير متوفر

مفروشة

غير متوفر

مكيفة

غير متوفر

عدد الغرف

2

الدور

3

عمر العقار

سنتان

توفر وصف عن المرافق والخدمات

متوفر جزئياً

الوصف الشامل للوحدة بما فيها كفاية الصور والفيديوهات عن الوحدة

متوفر جزئياً

ملاحظات أوراق

تتيح البيانات المتاحة إجراء مقارنة أولية للوحدة، لكن نقص تفاصيل التكاليف الإضافية والخدمات والعدادات يحد من وضوح إجمالي الالتزام المالي على المستأجر. كما أن غياب معلومات التكيف والتأثيث لا يعني عدم وجودهما، ويترك تكلفة التجهيز قبل السكن غير محسومة. ومع وقوع الوحدة في الدور الثالث، تبرز أهمية توضيح توفر المصعد وحالته التشغيلية. وتستحق هذه التفاصيل الاستكمال لأنها قد تغير المفاضلة مع وحدة أخرى بإيجار معلن مماثل.



3

مقارنة الإيجار بالعقود والإعلانات المشابهة

مقارنة تحليلية بعمليات الإيجار والإعلانات العقارية خلال فترة محددة لعدد من العقارات المشابهة في نفس الحي أو حي مقارب له، مع التأكيد بأن كل عقار له مواصفاته الخاصة، ولا يعتبر هذا القسم تقييماً عقارياً أو بديلاً عنه

عقود إيجار خلال الأشهر السابقة

العقار	الحي	مساحة العقار	قيمة الإيجار السنوي	متوسط سعر المتر	الدور	التجهيزات	عدد الغرف	تاريخ الإيجار	المصدر
العقار محل الدراسة	الياسمين	100 م ²	50,000 ر.س	500 ر.س/م ²	3	-	2	05/09/2026	%B5%D9%8A%D9%84-88089636.html
شقة	الياسمين	120 م ²	55,000 ر.س	458 ر.س/م ²	2	-	3	05/06/2026	إيجار
شقة	الياسمين	110 م ²	55,000 ر.س	500 ر.س/م ²	1	-	2	30/07/2026	إيجار

إعلانات مشابهة

العقار	الحي	مساحة العقار المعلن عنه	سعر الإيجار	متوسط سعر المتر	الدور	التجهيزات	عدد الغرف	رقم ترخيص الإعلان	تاريخ الإعلان
العقار محل الدراسة	الياسمين	100 م ²	50,000 ر.س	500 ر.س/م ²	3	-	2	7234566778	05/09/2026
شقة	الياسمين	90 م ²	45,000 ر.س	500 ر.س/م ²	2	-	2	7211398765	05/09/2026
شقة	الياسمين	98 م ²	50,000 ر.س	510 ر.س/م ²	3	-	2	7188993322	04/09/2026

ملاحظات أوراق

يبدو الإيجار المطلوب متسقاً إجمالاً مع العينة المعروضة، لكنه لا يمثل وفراً واضحاً؛ فانخفاضه عن إجمالي إيجارات العقود المقارنة يقابله صغر مساحة الوحدة، بينما يقع إيجار المتر ضمن مستوياتها. كما يظهر إعلان لوحدتين قريبتين في المساحة والدور وعدد الغرف بسعر مماثل، مما يدعم معقولية السعر المطلوب دون إثبات أنه فرصة مميزة. وتتضمن الوحدات المقارنة تجهيزات موزعة، بينما لم يتضح توفر التكييف والتأثيث في الوحدة محل الرأي؛ فإذا استلزم تجهيزها تكلفة إضافية، فقد تصبح أقل جاذبية عند الإيجار نفسه، لذلك ترتبط قوة السعر بما يشمله فعلياً من تجهيزات وخدمات وشروط سداد، مع إعطاء العقود المبرمة وزناً أكبر من أسعار الإعلانات التي تعكس طلب المؤجرين ولم يثبت التعاقد عليها.

4 قراءة السوق

نظرة تحليلية على اتجاهات الإيجار وحجم الصفقات في المنطقة خلال الفترة الماضية

عدد صفقات إيجار الوحدات المشابهة

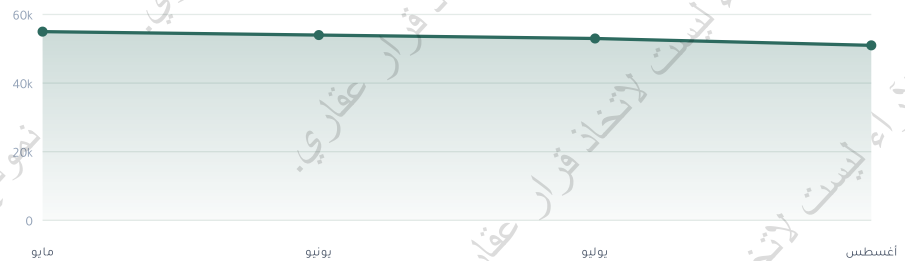
8

صفقة مكتملة

↑ عن الـ 4 أشهر السابقة +3%

الريال السعودي

متوسط قيمة الإيجار للوحدة في آخر 4 أشهر



ملاحظات أوراق

تشير المتوسطات المعروضة إلى تراجع محدود في الإيجارات أعقبه استقرار في أحدث فترة، دون اتجاه صاعد ظاهر في العينة يدعم الاستعجال خشية ارتفاع قريب، ويتيح ذلك مساحة لمناقشة الإيجار وشروط السداد والتجهيزات المشمولة، لكنه لا يثبت استمرار الانخفاض أو استعداد المؤجر للتخفيض، ورغم أن الإيجار المطلوب أقل من أحدث متوسط، فإن هذا الفارق لا يمثل وفراً مؤكداً قبل مراعاة اختلاف المساحات والتجهيزات. كما تبقى قراءة الاتجاه أولية إلى حين استكمال عدد العقود وتوزيعها الشهري؛ فقد يتغير المتوسط بسبب اختلاف الوحدات المتعاقد عليها، وليس تغير أسعار الوحدات المماثلة وحده.



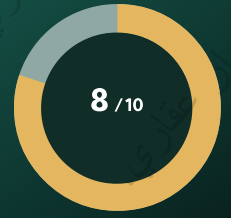
جودة الحياة

5

نظرة شاملة على مستوى جودة الحياة بناءً على مجموعة من المؤشرات الأساسية.

رأي أوراق

يوفر محيط الوحدة مقومات جيدة للحياة اليومية، تجمع بين تنوع الخدمات وفرص المشي والترفيه بالقرب من السكن. وتحدّ محدودية الظل ونشاط بعض الشوارع من اكتمال هذه المزايا، دون أن تلغي جاذبية المحيط.



مؤشر جودة الحياة

ملاحظات أوراق

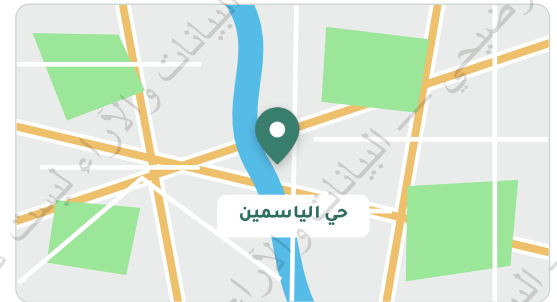
يمكن الوصول إلى حديقة وممشى ومتاجر للاحتياجات اليومية ومقاهٍ عبر مسارات مشاة متصلة في معظمها، مما يتيح إنجاز بعض الاحتياجات وممارسة النشاط خارج المنزل دون الاعتماد الدائم على السيارة، إلا أن بعض أجزاء المسار مكشوفة للشمس، فتقل راحة استخدامها نهائياً، كما يزداد الإزعاج قرب التجمعات التجارية مساءً. وتنبع أفضلية الوحدة في هذا المحور من المرافق القابلة للاستخدام فعلياً حولها، بينما تبقى الراحة داخلها أقل وضوحاً بسبب نقص معلومات الواجهة والعزل والتكييف؛ لذلك لا تعني جودة المحيط بالضرورة تمتع الوحدة بالمستوى نفسه من الهدوء والراحة.

الموقع وتحليله

6

تحليل ونظرة عامة لموقع العقار والخدمات المحيطة وسهولة التدفق المروري حسب المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير

نقطة الوصول	المسافة	الوقت
أسواق العثيم	500 م	4 دق
مدارس ابن خلدون	600 م	5 دق
سوق السوليتير	2,500 م	12 دق



قيمة الموقع للأعمال

• مركز الملك عبد الله المالي

ملاحظات أوراق

تتمثل قوة الموقع في تقارب وجهات الاحتياج المتكرر، مثل التسوق والمدارس، بما قد يخفف عبء التنقل اليومي. لكن قرب المدرسة لا يضمن ملاءمتها للمرحلة الدراسية أو توفر القبول، كما أن قصر المسافة لا يعني بالضرورة سهولة الوصول مشياً. وتعتمد أهمية الموقع بالنسبة للعمل على زمن الرحلة الفعلي إلى مركز الملك عبدالله المالي خلال أوقات الدوام، وليس مجرد وجوده ضمن الوجهات المحيطة. لذلك تبدو ميزة الوصول إلى الخدمات المحلية أوضح جالباً من ميزة التنقل إلى العمل، التي تحتاج إلى قياس مسار الرحلة في أوقات الذروة.



المخاطر

7

مصفوفة المخاطر حسب الاحتمال والأثر.

مصفوفة المخاطر

الدرجة	الوزن	ملاحظات أوراق
مخاطر الشفافية	6/10	25% تتركز فجوات المعلومات في التجهيزات والتكاليف الإضافية والخدمات والعدادات، وهي عناصر قد تغير التكلفة الفعلية للاستئجار. يقل هذا الغموض بتحديد ما يشمله الإيجار وما يتجمله المستأجر. وتوثيق التجهيزات المسجلة وحالتها.
مخاطر التسعير	4/10	25% لا يظهر الإيجار المطلوب ابتداءً واضحاً عن المقارنات، لكن ميزته السعرية قد تتراجع إذا كانت الخدمات أو التجهيزات أقل مما توفره البدائل. وتبقى المقارنة بالتكلفة الإجمالية وشروط السداد أدق من الاعتماد على الإيجار السنوي وحده.
مخاطر الموقع	4/10	20% يدعم قرب الخدمات الاستخدام اليومي، بينما لم تتضح أزمته التنقل في الذروة أو أثر الحركة المحيطة على الوصول للمبنى. وقد تختلف تجربة السكن عن الانطباع الناتج عن قصر المسافات؛ لذا تفيد متابعة المداخل والمواقف ومسار التنقل في أوقات الاستخدام المعتادة.
مخاطر الصيانة العامة	5/10	15% حداثة المبنى نسبياً لا تكفي للحكم على حالة التجهيزات وجودة الصيانة. ولا تتوافر معلومات كافية عن تشغيل التكييف والمصعد أو آلية معالجة الأعطال. وتمثل الدرجة تحفظاً على نقص التحقق. وليست إثباتاً لوجود عيوب؛ ويقل هذا التحفظ بفحص التشغيل وتوضيح مسؤوليات الصيانة.
مخاطر مدة التأجير	5/10	15% لم تتضح مدة العقد وشروط التجديد والإنهاء المبكر وجدول الدفعات، مما يحذر من تقدير مرونة الالتزام. وقد تزيد تكلفة الانتقال والتجهيز من أثر المغادرة المبكرة؛ لذلك تبرز أهمية وضوح هذه الشروط عند مقارنة العرض بدائل مماثلة.

ملاحظات أوراق

تتركز التحفظات الحالية في تفاصيل لم تُحسم بعد، أكثر من وجود مؤشرات مثبتة على مشكلة في الوحدة. وأهم ما قد يغير تقييم العرض هو إجمالي التكلفة بعد الخدمات والتجهيز، والحالة التشغيلية عند التسليم، ووضوح الالتزامات طوال مدة العقد. استكمال هذه العناصر قد يخفض مستوى المخاطر دون تغير الإيجار المعلن.

رأي أوراق

8

القرار النهائي من نموذج الذكاء العقاري.

تري أوراق أن الوحدة تقدم عرضاً إيجارياً مقبولاً من حيث السعر ومقومات المحيط السكني، مع أفضلية في قرب الاحتياجات اليومية وفرص المشي والترفيه. ويبدو الإيجار المطلوب، البالغ ٥ ألف ريال سنوياً، متنسفاً إجمالاً مع المقارنات المتاحة، لكنه لا يمثل فرصة سعرية مميزة؛ فالبديل تتضمن وحدات بتجهيزات أوضح وبمستويات إيجارية قريبة.

ويتمثل العامل الحاسم في ما يحصل عليه المستأجر مقابل هذا المبلغ. فإذا كانت التجهيزات الأساسية متوفرة وبحالة تشغيلية جيدة، وكانت الرسوم والخدمات محددة، تعززت معقولية العرض. أما إذا تحمل المستأجر تكلفة تجهيز إضافية أو رسوماً غير واضحة، فقد تتراجع جاذبيته أمام البدائل، حتى مع بقاء الإيجار المعلن أقل من بعضها.

وعليه، فإن مجال تحسين العرض يتمثل في خفض تكلفته الإجمالية أو تحسين ما يشمله من تجهيزات وشروط سداد. وتتركز التحفظات الحالية في تفاصيل قابلة للاستكمال، لا في عيوب مثبتة، وأبرزها حالة التجهيزات والمصعد، ومسؤوليات الصيانة، وشروط العقد. حسم هذه التفاصيل هو ما ينقل العرض من سعر يبدو مقبولاً إلى التزام إيجاري واضح القيمة.



هذا التقرير تحليل عقاري عام غير مخصص لأي عميل، 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 مستقلاً، 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 يُحظر تحريفها أو إزالة معرفها أو بيانات مصدرها، مع مراعاة الاستثناءات النظامية وحقوق الجهات المختصة.

نعكس البيانات والآراء والتواريخ المبينة في التقرير، وقد تتغير الظروف قبل انتهاء صلاحيتها، ولا تُحدث النسخة تلقائيًا. وبعد انتهاء الصلاحية، تبقى للرجوع التاريخي فقط، ولا يُعتمد 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

9200000022 رخصة فال للتحليلات العقارية. 8200000034 رخصة فال للاستشارات العقارية.

الدعم: contactus@awraq.sa · هاتف: +966 5534 17607

www.awraq.sa/mashurah

© منصة أوراق مشورة · الرياض، المملكة العربية السعودية

إصدار 1.0 · نسخة 1.0