



مدة الصلاحية: متبقي 42 يوماً (انتهى في 1 نوفمبر 2026)

#AWR-2026-A-3A491F تقرير



امسح للوصول للتقرير

تقرير رأي - شراء سكني

تم تحديث التقرير في 20 سبتمبر 2026

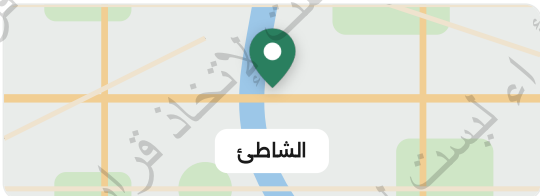
تحليل عام - نسخة للاستخدام الشخصي فقط للحساب الخاص بالعمل في منصة أوراق.

استثمار تأجيري

وصف الوحدة حسب الإعلان العقاري

1

الموقع

المدينة
جدةالحي
الشاطيالمساحة
500 م²

السعر حسب الإعلان: 7,000,000 ر.س

فيلد

منع التصرف: لا يوجد

الحقوق والالتزامات على العقار: غير متوفر
(وفق وزارة العدل/السجل العقاري)

7234578900 ترخيص

الغرض من الإعلان: بيع

فيلد

تاريخ الإعلان: 1 سبتمبر 2026 | عمر الإعلان: 19 يوماً

تحليل البيانات وكفائتها

2

مستوى اكتمال البيانات المعتمدة في توليد التقرير.

اكتمال البيانات الإجمالي



توفر محضر الفرز

غير متوفر

توفر وثيقة الملكية

غير متوفر

تطابق بيانات رابط الإعلان مع
بيانات الإعلان في هيئة العقار

متوافق

سريان الترخيص الإعلان وقت
إعداد التقرير

متوفر

الإشارة إلى وجود رابط الإعلان
للمنصة في الترخيص العقاري

متوفر

الإشارة إلى تطابق بيانات المعلن
مع رخصة الإعلان

متوافق

توفر إيضاحات في الإعلان عن
التكاليف الإضافية المتوقعة

غير متوفر

توفر تقرير فني عن الوحدة

غير متوفر

الإشارة إلى الخدمات و المرافق
في العقار

غير متوفر

الإشارة إلى عمر البناء

غير متوفر

الإشارة إلى رقم الدور

غير متوفر

الإشارة إلى واجهات الوحدة

متوفر

الإشارة إلى وجود صور كافية أو
فيديوهات للوحدة

متوفر جزئياً

الإشارة إلى وجود الخدمات
العامة وتوفر عداداتها

غير متوفر

الإشارة إلى مواصفات الأعمال
الالكتروميكانيكية و التشطيب و
الضمانات

غير متوفر

الوصف الشامل للوحدة بما فيها
كفاية الصور أو الفيديوهات

متوفر جزئياً

ملاحظات أوراق

تدعم مطابقة بيانات الإعلان وسريان ترخيصه اتساق المعلومات الأساسية، لكن كفاية البيانات للحكم على العقار ما زالت محدودة. فعدم إتاحة وثيقة الملكية والتقرير الفني، مع غياب عمر البناء ومحدودية وصف الوحدة وصورها، يترك جوانب مؤثرة في حالة العقار وتكلفة تهيئته غير محسومة.

وتتمثل الأولوية في استكمال مستندات العقار وتفاصيل حالته الفنية والتكاليف الإضافية؛ لأنها قد تغير قراءة السعر ومدى جاهزيته للسكن. وعدم توفر هذه المعلومات لا يثبت وجود عيب، لكنه يحذ من قوة الاستنتاجات التي يمكن بناؤها على الإعلان وحده.

تحليل بيانات الصفقات المنفذة وأسعار الإعلانات للعقارات المشابهة

مقارنة تحليلية بعمليات نقل الملكية 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

عمليات نقل الملكية

العقار	الحي	مساحة العقار	القيمة	متوسط سعر المتر	التاريخ	المصدر
العقار محل الدراسة	الشاطئ	500 م ²	7,000,000 ر.س	14,000 ر.س/م ²	01/09/2026	—
الملكية #1	الشاطئ	600 م ²	8,000,000 ر.س	13,333 ر.س/م ²	01/09/2026	السجل العيني للعقار
الملكية #2	الشاطئ	500 م ²	6,000,000 ر.س	12,000 ر.س/م ²	12/08/2026	السجل العيني للعقار

الإعلانات المشابهة

العقار	الحي	المساحة	السعر المطلوب	متوسط سعر المتر	رقم الترخيص	تاريخ الإعلان
العقار محل الدراسة	الشاطئ	500 م ²	7,000,000 ر.س	14,000 ر.س/م ²	7234578900	01/09/2026
إعلان-1	الشاطئ	600 م ²	7,500,000 ر.س	12,500 ر.س/م ²	7122233333	03/09/2026

ملاحظات أوراق

يُظهر السعر المطلوب أفضلية سعرية أولية أمام الصفقة المماثلة في المساحة؛ إذ يقل عنها بمليون ريال، أي نحو ٩,١٪. أما انخفاضه بمليون ريال عن الصفقة الأخرى، فيقابله صغر مساحة العقار بمقدار ١٠٠ م²، مع تساوي سعر المتر بينهما؛ لذلك لا يُعد كامل هذا الفارق وفراً سعرياً.

وعليه، يبدو السعر المطلوب عند الطرف الأدنى من مستويات سعر المتر في العينة، لكنه لا يكفي وحده لإثبات أن العقار فرصة مميزة. وتبقى الأفضلية مرتبطة بتقارب عمر البناء وحالته ومساحاته وموقعه التفصيلي مع المقارنات؛ فقد تعزز هذه العناصر الفارق أو تفسره، خصوصاً مع نقص المعلومات الفنية المتاحة واقتصار العينة على صفقتين.

قراءة السوق

نظرة سريعة على أداء السوق العقاري خلال فترة محددة

إجمالي الصفقات

+4%

مقارنة بالربع السابق

في نفس الحي أو الأحياء المجاورة

10 صفقة

متوسط سعر المتر

-7%

مقارنة بالربع السابق

للوحدات المشابهة في نفس الحي أو الأحياء المجاورة

12,500 ريال

ملاحظات أوراق

تشير المؤشرات المعروضة إلى تراجع سعري محدود بالتزامن مع زيادة نشاط الصفقات، بما يوحي باستمرار التداول عند مستويات سعرية أكثر مرونة. وقد يدعم ذلك مساحة للتفاوض، لكنه لا يثبت اتجاهها هابطاً مستمراً أو استعداد كل بائع لتخفيض سعره، خصوصاً مع محدودية عدد الصفقات.

ويقع سعر المتر المطلوب للعقار دون متوسط الفترة بنحو ٩,١٪، وهي إشارة إيجابية أولية تتسق مع المقارنات السابقة. إلا أن هذا الفارق لا يمثل خصفاً مؤكداً قبل مراعاة حالة البناء والموقع التفصيلي وأساس احتساب المساحة؛ فقد يعكس اختلاف المواصفات بقدر ما يعكس جاذبية السعر.

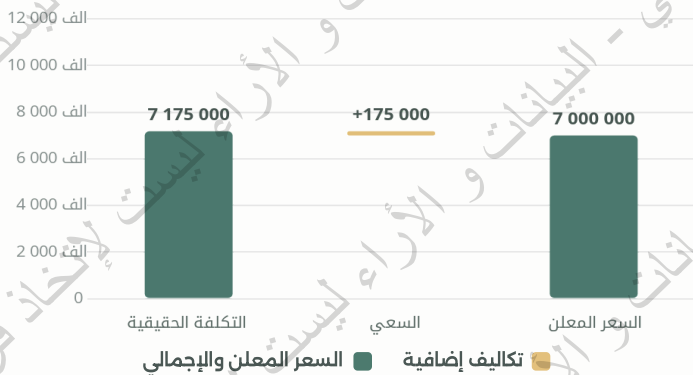
**لصبط الأرقام: **راجع نسبة زيادة عدد الصفقات ٦٦٪؛ فمع إجمالي ١٠٠ صفقة لا تتسق كنسبة تغير مباشرة بين عديدين صحيحين لفترتين. كذلك بطاقة التغير السعري بالأعلى تعرض شرطاً، بينما القيمة المدخلة ٣-٦٦٪.

التكلفة الحقيقية للملك والتشغيل

يُعرض هذا القسم التكلفة الفعلية لملك العقار عند الشراء، إضافة إلى التكاليف التشغيلية المتكررة سنوياً

التكلفة الحقيقية للملك

مخطط الشلال



ملاحظات أوراق

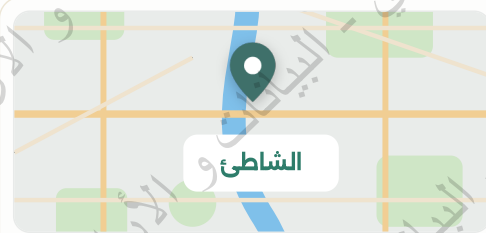
ترفع البنود المحتسبة المبلغ الإجمالي إلى 7.525 مليون ريال، بزيادة 525 ألف ريال على السعر المعلن، بافتراض تحمّل المشتري هذه البنود وفق ترتيب الصفقة. ولا يشمل هذا الإجمالي أي أعمال تهيئة أو إصلاح أو تكاليف تمويل غير مدرجة؛ لذا فهو تقدير للتكلفة وفق المعلومات الحالية، وليس تكلفة نهائية شاملة.

وتبقى تكلفة التشغيل والصيانة غير محسومة، خصوصاً مع غياب التقرير الفني وعمر البناء. كما أن عدم توفر بيانات رسوم اتحاد الملاك لا يعني أن قيمتها صفر، ويُحدد أولاً مدى انطباقها على العقار. وتظل الأفضلية السعرية مرتبطة بحجم الإنفاق اللازم لجاهزية السكن؛ فقد تستوعب أعمال التهيئة جزءاً من الفارق الظاهر مع البدائل، التي ينبغي مفاضلتها على أساس التكلفة الإجمالية نفسه.

الموقع وتحليله

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

نقطة الوصول	المسافة	الوقت
ريد سي مول	4300 م	6 دق
كورنيش جدة الجديد	2200 م	5 دق
لي بريستيج مول	6000 م	10 دق
King's College Hospital	3300 م	5 دق
Jeddah Yacht Club & Marina	8100 م	16 دق



قيمة الموقع للأعمال

- يتميز الموقع بسهولة الوصول نسبياً إلى وجهات متنوعة للتسوق والرعاية الصحية والترفيه البحري، مما يدعم جاذبيته للسكن الدائم، وتمثل قيمته في تعدد الخيارات

جودة الحياة

تقييم جودة البيئة المحيطة بالعقار

8/10

مؤشر جودة الحياة

قابلية التأجير وسيناريوهات الدخل التأجيري

نظرة عامة للقيمة الإيجارية المتوقعة، وهي أرقام مبنية على بيانات من منصات مرخصة، ولا تعتبر هذه الأرقام تقييماً عقارياً، وإنما تحليل عام يساعد المستشار على تقديم رأيه

صفات إيجار تاريخية مقارنة

الوحدة	الحي	المساحة	عدد الغرف	التجهيزات	القيمة الإيجارية	تاريخ العقد
فيلا	الشاطئ	450 م ²	4	—	145,000 ريال	2026-09-04
فيلا	الشاطئ	350 م ²	3	—	100,000 ريال	—

ملاحظات أوراق

توضح العينة تفاوت الإيجارات باختلاف المساحة وعدد الغرف؛ فالفيلا الأكبر أقرب إلى العقار محل الرأي من حيث المساحة، ولذلك تُمنح وزنًا أكبر في المقارنة. ولا يُفترض ارتفاع الإيجار بنسبة زيادة المساحة نفسها، إذ تعتمد القيمة الإيجارية أيضًا على توزيع الغرف وحالة التشطيب والتجهيزات. وتُدمج الصفقتان تقديرًا أوليًا للدخل، مع محدودية الاستدلال على سرعة التأجير أو استمرارية الطلب من عقدين فقط.

التوجهات الإيجارية المحتملة

التوجه الإيجاري	النطاق الإيجاري	الأثر المحتمل
تسعير تنافسي	١٣٥,٠٠٠-١٤٥,٠٠٠ ريال	قد يوسع شريحة المهتمين ويقلل فترة التسويق مقابل دخل أقل.
تسعير متوازن	١٤٥,٠٠٠-١٥٥,٠٠٠ ريال	نطاق أساسي للدراسة، بافتراض حالة جيدة وتوزيع مناسب وعدم الحاجة إلى تجهيزات مؤثرة.
تسعير أعلى مشروط بالمزايا	١٥٥,٠٠٠-١٦٥,٠٠٠ ريال	يتطلب تشطيبًا أو تجهيزات أو خصوصية تبرر الزيادة، مع احتمال فترة تسويق أطول.

ملاحظات أوراق

يُعد السيناريو المتوازن أساسًا أوليًا لقراءة الدخل، بينما يرتبط بلوغ النطاق الأعلى بمزايا لم تتأكد بعد في بيانات العقار. وقد يكون التسعير التنافسي أفضل من حيث الدخل المحصل إذا اختصر فترة الشغور؛ فشهري واحد دون مستأجر عند إيجار سنوي قدره ١٥٠ ألف ريال يعادل ١٢,٥ ألف ريال، وقد يتجاوز أثره مكسب رفع الإيجار السنوي.

9 مرونة بيع الوحدة مستقبلا

مؤشر نسبة العائد المتوقع (خمس سنوات)

تُعد مرونة إعادة بيع الفيلا بأنها متوسطة؛ فالموقع وتنوع الخدمات المحيطة يدعمان جاذبيتها للسكن، لكن القيمة الإجمالية البالغة ٧ ملايين ريال تجعل شريحة المشترين القادرين على اقتنائها أضيق من العقارات الأقل سعرًا. كما أن العائد الإيجاري المحدود في السيناريوهات المفترضة يجعل جاذبيتها أقوى لدى الباحث عن السكن مقارنة بالمستثمر الذي يركز على الدخل. وقد تزيد المشروعات الجديدة المنافسة إذا قدمت فللاً أحدث بمواقع وأسعار مقاربة. لذلك ترتبط قابلية إعادة البيع بتنافسية السعر وقت الطرح، والمحافظة على حالة العقار، ووضوح مستنداته، ووجود مزايا داخلية تدعم الموقع. ولا تكفي الصفقات المتاحة لتحديد مدة بيع متوقعة أو ضمان استرداد تكلفة الشراء والتجهيز.

ملاحظات أوراق

تُكمن نقطة القوة في إمكانية تسويق العقار على أساس تجربة السكن والموقع، بينما يتمثل التحفظ في محدودية شريحة المشترين والمنافسة المحتملة من البدائل الأحدث. وقد لا تُسترد كامل تكلفة التحسينات المصممة لذوق المالك عند البيع؛ لذا تكون الأعمال التي تحافظ على سلامة العقار ووظيفته أكثر على دعم جاذبيته من الإضافات مرتفعة التكلفة ذات الاستخدام الخاص.

10 المخاطر

مصفوفة المخاطر حسب الاحتمال والأثر.

الدرجة	الوزن	ملاحظات أوراق
مخاطر الشفافية	7/10	70% تتوفر معلومات الإعلان الأساسية، لكن غياب وثيقة الملكية وتفصيل عمر البناء والمواصفات يترك عناصر مؤثرة في المقارنة غير محسوم.
مخاطر التسعير	4/10	40% يقل السعر المطلوب عن الصفقة المماثلة في المساحة، بينما يتساوى سعر المتر مع الصفقة الأكبر، مما يدعم معقوليته مبدئيًا.
مخاطر الموقع	3/10	30% يدعم تنوع الخدمات والقرب النسبي من الواجهة البحرية جاذبية الموقع. ويتركز التحفظ في أثر الحركة المحيطة على المداخل.
مخاطر الفحص الفني	7/10	70% لم يتوفر تقرير فني يوضح حالة الهيكل والعزل وشبكات الكهرباء والسباكة والتكييف، مما يترك احتمال وجود أعمال إصلاح مؤثرة في.
مخاطر الصيانة العامة	5/10	50% لم تتضح أعمار التجهيزات وسجلات صيانتها، مما يصعب تقدير المصروف السنوي وتوقيت الاستبدالات الكبيرة. وحتى مع سلامة.
مخاطر المطور	3/10	30% يخفف سجل المطور المقبول في تسليم مشروعات سابقة من التحفظ على قدرته التنفيذية، لكنه لا يحسم جودة هذه الفيلا تحديدًا.
مخاطر المخزون	5/10	50% قد تضيق المشروعات القريبة قيد التطوير خيارات أحدث أمام المشترين، بما يزيد المنافسة عند إعادة البيع، خصوصًا إذا تقاربت.
مخاطر التمويل	5/10	50% تميل قراءة بيئة التمويل وقت إعداد التقرير إلى أفضلية الشراء النقدي أو تقليل الجزء الممول من حيث إجمالي تكلفة التملك؛ إذ لا تزال.

ملاحظات أوراق

نرى أن المخاطر الإجمالية متوسطة، وتتركز أبرز نقاط التحفظ في نقص المستندات وعدم اكتمال الفحص الفني، أكثر من الموقع أو سجل المطور. جاذبية الموقع والسعر لا تعوضان غياب التحقق من سلامة المبنى والضمانات والالتزامات المرتبطة به؛ لذلك يبقى الرأي مشروطًا باستكمال هذه الجوانب، وقد تتغير درجة المخاطر بحسب نتائجها. كما ينبغي احتساب تكاليف الصيانة والتمويل وفتره محتملة للتسويق أو الشغور، دون افتراض تأجير فوري أو إعادة بيع سريعة بالسعر المستهدف. وتحسن جاذبية الشراء متى ثبتت الحالة الفنية وانسق السعر مع إجمالي التكلفة والمخاطر المتبقية.

المؤشرات العامة

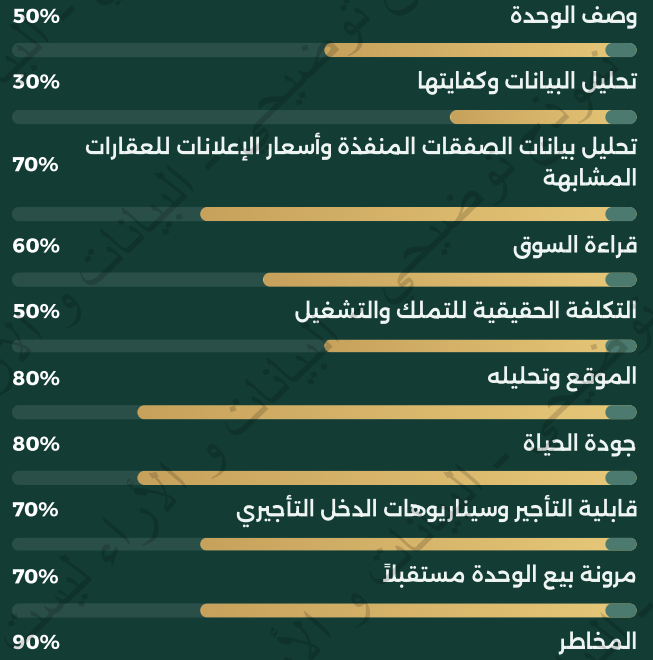
11

رؤية شاملة متعددة الأبعاد للوحدة.

التقييم العام

النتيجة النهائية

متوسط التقييم / 10: 6.5



ملاحظات أوراق

تعكس المؤشرات جاذبية جيدة للموقع وجودة الحياة، مع مؤشرات إيجابية نسبيًا للمقارنات السوقية وقابلية التأجير وإعادة البيع. في المقابل، تظل كفاية البيانات أضعف عناصر التقرير، بينما يحتاج وصف الوحدة وتكاليف التملك والتشغيل إلى مزيد من التحقق. نرى أن العقار يستحق استكمال الدراسة، لكن مزايا الموقع وحده لا تكفي لترجيح الشراء قبل استكمال المستندات والفحص الفني وتوضيح التكلفة الإجمالية. ويعبر المتوسط العام عن توازن هذه الجوانب، لا عن ضمان جودة العقار أو نجاح الاستثمار.

رأي أوراق

12

القرار النهائي من نموذج الذكاء العقاري.

نرى أن الفلا تمثل فرصة قابلة للدراسة للاستثمار التأجيري والبيع مستقبلاً، بجاذبية متوسطة تميل إلى الإيجابية، لكنها لا تبرر الشراء غير المشروط بالمعطيات الحالية، يدعم موقعها في حي الشاطئ وجودة الحياة فرص جذب المستأجرين والمشتريين، بينما يجد ارتفاع قيمتها من اتساع الشريحة المستهدفة. وقد يطيل مدة التأجير أو إعادة البيع. عند السعر المطلوب البالغ 7,000,000 ريال، تتوقف الجاذبية الاستثمارية على صافي الدخل بعد احتساب الشغور والصيانة والإدارة وتكاليف التملك، لا على الإيجار الإجمالي وحده. ويكون سيناريو الاحتفاظ والتأجير أكثر تماسكاً متى ظل الدخل مقبولاً ضمن الافتراضات المتحفظة، دون الاعتماد على ارتفاع سعر العقار مستقبلاً لتعويض ضعف الدخل التشغيلي. يبقى نقص المستندات وعدم اكتمال الفحص الفني أبرز أسباب التحفظ؛ فقد تؤثر تكاليف الإصلاح أو الالتزامات غير المتحققة في جدوى الشراء. لذلك نرجح استكمال التحقق والتفاوض قبل الالتزام، وربط السعر النهائي بنتائج الفحص والتكاليف الفعلية والمقارنات القابلة للتحقق. رأي أوراق: شراء مشروط بثبوت الحالة الفنية واكتمال المستندات واتساق السعر مع صافي الدخل المتوقع. وإذا تطلبت الجدوى تأجيلاً فورياً بأعلى سعر أو إعادة بيع سريعة بربح، فالتريث ومقارنة البدائل أكثر اتزاناً.

نموذج توضيحي - البيانات و الآراء ليست لإقتراح عقاري

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 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 بمعرفتها 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 معرفتها 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 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

📄 رخصة فال للاستشارات العقارية: 82000000034 📍 رخصة فال للتحليلات العقارية: 92000000022

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

www.awraq.sa/mashurah

© 2026 منصة أوراق مشورة - الرياض، المملكة العربية السعودية

إصدار 1.0 - نسخة 1.0