

## العقاري الرقمي



### وظائف البرنامج

- ١- تسجيل الملاك والمعلومات اللازمة عنهم .
- ٢- تسجيل العقارات الرئيسية التابعة للملاك ( عمارة - مخطط - مجمع ..... إلخ ) مع جميع المعلومات اللازمة مع صورة للعقار . وإمكانية وضع علامات في حالة المخططات . مع وصلة فيديو ، وإمكانية البحث عنها ومتابعتها .
- ٣- تسجيل العقارات الفرعية التابعة للعقارات الرئيسية ( شقق - قطع أراضي - بيوت ... إلخ ) مع جميع المعلومات اللازمة مع صورة للعقار وإمكانية وضع علامات في حالة المخططات ، مع وصلة فيديو ، وإمكانية البحث عنها ومتابعتها .
- ٤- طباعة عقد البيع والشراء على ورقة بيضاء أو على ورقة رسمية للمكتب مع الشعار والبيانات مع إمكانية تعديلها والبحث عنها وتخزينها .
- ٥- طباعة عقود الإيجار على ورقة بيضاء أو على ورقة رسمية للمكتب مع الشعار والبيانات مع إمكانية تعديلها والبحث عنها وتخزينها .
- ٦- تسجيل الدفعات والأقساط الخاصة بالإيجارات مع إمكانية طباعة سند قبض بهذه المقبوضات على ورقة بيضاء أو على ورقة رسمية .
- ٧- إعطاء تنبيه للمستخدم بقرب حلول الأقساط الخاصة بالإيجارات بمدة تحددها للبرنامج .
- ٨- تسجيل كافة المصروفات الخاصة بالعقارات وتحميلها على العقار المخصص .
- ٩- تسجيل العقارات المعروضة للتداول ( للإيجار أو البيع أو الاستثمار ... إلخ ) مع إمكانية البحث في أي وقت بأكثر من فلتر بحث .
- ١٠- يوجد شجرة سهلة تحتوي على الملاك والعقارات المتفرعة منهم وكذلك العقارات الفرعية المتفرعة من العقارات الرئيسية .

١١ - إمكانية تشغيل عرض مستمر على الشاشة أو على بروجيكتور ليراها العملاء من داخل المكتب أو خارج المكتب بها معلومات العقارات المعروضة للتداول وصورها .

## التقارير

- ١- كشف حساب مالك ( الإيرادات والمصروفات خلال فترة ) .
- ٢- كشف حساب عقار ( الإيرادات والمصروفات خلال فترة ) على مستوى العقار الرئيسي أو عقار متفرع منه
- ٣- كشف مصروفات عقار خلال فترة على مستوى العقار الرئيسي أو عقار متفرع منه
- ٤- كشف حساب مورد أو قائم بالخدمات للعقار
- ٥- كشف حساب مستأجر
- ٦- كشف بالأقساط التي يحل موعدها خلال فترة محددة
- ٧- تقرير التحليل المالي للمكتب ( جميع الإيرادات والمصروفات بالمكتب )

**ملاحظة :** البرنامج يعمل على الأجهزة الفردية والشبكات مع صلاحيات مستخدمين وكلمات مرور .  
**يجب الاتصال على ٠٥٠٢١٣٤٦٢٧ ( م/رضا عقيل ) لفتح نسخة البرنامج سواء للتجربة أو للاستخدام**

## جاري تجهيز كتيب تشغيل البرنامج

شرح البرنامج

القسم الأول

❖ تشغيل البرنامج لأول مرة

في بداية تشغيل البرنامج سيطلب اسم المستخدم وهي (١) وكلمة المرور وهي (١) وسنرى في الفصول القادمة كيفية تغيير هذه الافتراضيات حسب متطلبات التشغيل .

الدخول للبرنامج

فضلاً أدخل الاسم وكلمة المرور



محاولة أخرىإنهاء

١ - أساسيات التشغيل



من قائمة أساسيات التشغيل يتم تحدي الأساسيات والبنود الرئيسية الشائعة الاستخدام في أنواع العقارات وأنواع العروض وبنود المصروفات الشائعة كما يتم تحديد فروع المكتب وكما يتم تحديد معلومات المكتب وخيارات التشغيل ويمكن التعديل عليها وزيادتها في أي وقت كما يلي

#### ١ - أنواع العروض



يكتب فيها أنواع العروض الشائعة الاستخدام حتى يتم استخدامها في جميع أجزاء البرنامج دون الحاجة لكتابتها مرة أخرى

#### ٢ - أنواع العقارات



يكتب فيها أنواع العقارات الشائعة الاستخدام حتى يتم استخدامها في جميع أجزاء البرنامج دون الحاجة

لكتابتها مرة أخرى

٣ - بنود المصروفات



يكتب فيها أنواع المصروفات الشائعة الاستخدام حتى يتم استخدامها في جميع أجزاء البرنامج دون الحاجة

لكتابتها مرة أخرى

٤ - فروع المكتب ويكتب فيها أسماء الفروع التابعة للمكتب مع الهاتف والفاكس

اسم الفرع	هاتف	فاكس
مكتب البركة للعقارات		

٥ - معلومات المكتب وأساسيات التشغيل : وتنقسم إلى أربعة أقسام

(أ) خيارات التشغيل .. وفيها

المدة بالحروف	عدد الأشهر	عدد السنوات
شهر	1	
شهرين	2	
ثلاثة اشهر	3	
سنة أشهر	6	
سنة	12	
سنتان	24	
خمس سنوات	60	
عشر سنوات	120	

= فترات الإيجار ويتم كتابة المدد الشائعة للإيجارات بالمدة بالحروف وما يقابلها من عدد أشهر بالأرقام وهي مفيدة في كتابة العقود حتى يتم احتساب تاريخ نهاية الإيجار ألياً في حالة كتابة تاريخ بداية الإيجار ومدته .  
 = مهلة تنبيه حلول القسط باليوم : وهذا الخيار يتيح للمستخدم التحكم في التنبيه الخاصة بحلول أقساط واجبة الدفع وهذا التنبيه يصدر في حالة حلول قسط واجب الدفع أو تم حلوله منذ فترة أو يحل خلال الفترة التي يحددها المستخدم . وشكل التنبيه كما يلي وهذا التنبيه يظهر كلما تم دخول للبرنامج ولا يظهر للعقود التي تتم خارج المكتب ( بمعنى أن المكتب لا يدير العقار ولكن قام بكتابة العقد فقد )

تنبيه				
تنبيه لِحلول موعد قسط إيجار				
رقم العقد	إسم المؤجر	اسم المستأجر	مبلغ القسط	موعد الحلول
ككككك		محمد عبد الله عبد الرحمن	5000	01/07/1427

تنبيه!!!! هذه الرسالة تظهر قبل حلول القسط بـ ( 15 ) يوماً وتستمر في الظهور حتى يتم تسجيل الدفع

موافق

= لون الخلفية في العرض المستمر : وهي تمكن المستخدم من تحديد لون خلفية العرض المستمر للعقارات المعروضة للتداول

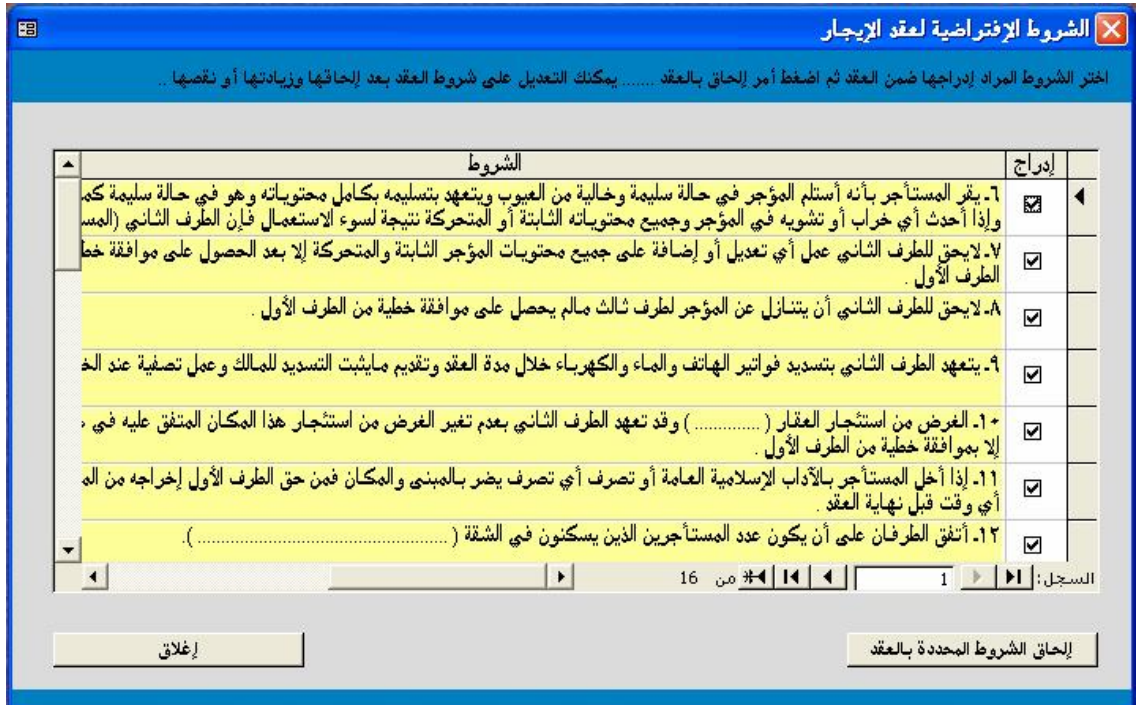
= لون الكتابة في العرض المستمر : وهي تمكن المستخدم من تحديد لون الكتابة العرض المستمر للعقارات المعروضة للتداول

= نسخة احتياطية آليه عند الإغلاق : وهذه الخاصية تمكن المستخدم من جعل البرنامج يحتفظ بنسخة آلية احتياطياً كلما تم إغلاق البرنامج عن طريق زر أمر إنهاء البرنامج

= عدد النسخ المحفوظ بها تنازلياً : وهذه الخاصية تمكن المستخدم من تحديد عدد النسخ الاحتياطية التي سيتم الاحتفاظ بها داخل الجهاز بحيث إذا تجاوز عدد النسخ العدد المطلوب يتم حذف أقدم نسخة وإضافة نسخة حديثة آلياً ليتم الاحتفاظ بعدد محمد للمحافظة على مساحة القرص الصلب من النفاذ .

= الشروط الافتراضية لعقد الإيجار : نود التنويه إلى أن العقد سواء الإيجار أو البيع والشراء ينقسم إلى قسمين قسم ثابت لجميع العقود ويحتوي على معلومات المالك والمستأجر ومعلومات العقار والنظام المالي للعقد وهذا ثابت بالبرنامج ولا يمكن تغييره والقسم الثاني وهو شروط العقد والشروط الإضافية والملاحظات . وهذه الخاصية تمكن المستخدم من الاحتفاظ بالشروط الافتراضية لعقد الإيجار السائد لدى المكتب ويمكنه التعديل عليها في أي وقت كما تمكنه من كتابة عدد غير محدود من نسخ الشروط ( في حالة أن يكون المكتب لديه أكثر من صيغة للعقد ) وعند كتابة العقد فقط يتم استدعاء الشروط المطلوبة كي لا يقوم المستخدم بكتابتها كل مرة فقط يقوم باستدعاء الشروط التي تناسب العقد الحالي .





= الشروط الافتراضية لعقد البيع والشراء ( ينطبق عليها نفس شروط عقد الإيجار ) .

=====

## القسم الثاني

### العمل داخل البرنامج

== ❖ ❖ == تعريف المؤجرين والعقارات



١ - إضافة مالك عقار

وهذه الشاشة تتيح المستخدم إدخال وتكويد الملاك الذين يدير المكتب عقاراتهم ويمكن إدخال جميع المعلومات الضرورية عنهم مما يوفر الجهد والوقت عند كتابة عقود الإيجار أو البيع والشراء لأن المعلومات جاهزة مقدماً .

بيانات المالك

معلومات المالك - الطرف الأول

مالك جديد	2	كود المالك
	رضا عزت إبراهيم عقيل	اسم المالك
	1234567899	رقم الحفيظة
	١٤٢٠/٠٥/٠٥	تاريخ الحفيظة
	الرياض	صادرة من
	014000000	رقم هاتف
	0502134627	رقم جوال
	الرياض - الملز	العنوان
		جميع عقارات المالك
		ملاحظات
		إضافة عقار للمالك
	١٤٢٧/١١/٢٤	تاريخ التسجيل

إغلاق حفظ جديد حذف الأخير التالي السابق الأول

ومن خلال هذه الشاشة يمكن إضافة عقار رئيسي تابع لهذا المالك كما يمكن عرض جميع العقارات الرئيسية التابعة لهذا المالك .

٢ - إضافة عقار رئيسي



بيانات العقارات الرئيسية

عقار جديد

كود المالك

اسم المالك

نوع العقار

اسم العقار

العنوان

رقم اللوحة

رقم القطعة

رقم العداد

الشارع

المساحة

الدخل

نوع العرض

الحد

الوصف

إدراج صورة

إدراج ملف فيديو

عرض جميع العقارات الفرعية التابعة

إظهار في العروض المتداولة

تفصيلات السوم

أعلى سوم

تاريخ التسجيل

24/11/1427

إغلاق

إضافة عقار فرعي

جديد

حذف

حفظ

الأول

السابق

التالي

الأخير

نلاحظ أن البرنامج قسم العقارات إلى قسمين ( عقارات رئيسية ، عقارات فرعية ) العقارات الرئيسية مثل العمارة والمخطط وهي التي تحتوي على وحدات فرعية قابلة للتداول والإيجار وخلافاً أما العقار الفرعي فهو قطعة الأرض داخل المخطط وهو الشقة داخل العمارة ..

❖ ويتم إدخال المعلومات الضرورية عن العقار الرئيسي وخاصة اسم العقار كما يجب اختيار مالك العقار ليتم إلحاق العقار بمالكة في شجرة العقارات وفي حالة عدم رغبة المكتب في عرض العقار للتداول وذلك في حالة كون العقار مؤجر حالياً وعندما ينتهي الإيجار ويرغب المكتب في عرض العقار للإيجار يضع علامة في خانة إظهار في العروض المتداولة .

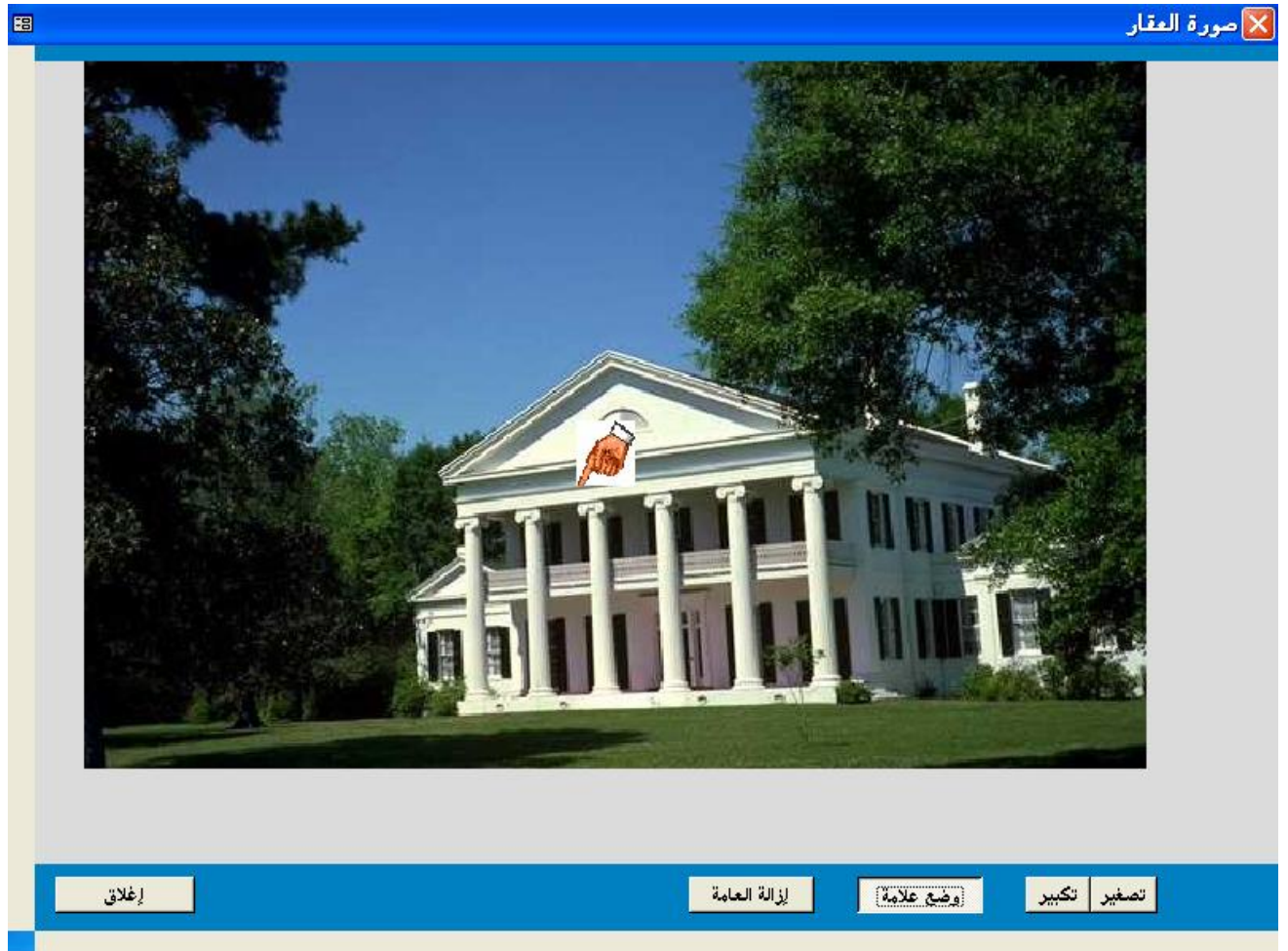
❖ في حالة عرض العقار للحراج يكون هناك سوم لهذا العقار ولذلك تم وضع إمكانية لتسجيل السوم بالضغط على زر أمر تفصيلات السوم وتسجيل كافة البيانات المطلوبة وعند إغلاق النافذة سيتم وضع أعلى سوم للعقار داخل خانة أعلى سوم .

تاريخ التسوم	رقم الاتصال	الاسم	التسوم
		محمود	10,000.00
		السيد	11,000.00
		عبد الله	12,000.00
		راشد	11,500.00
		محمد	12,000.00
			0.00

إغلاق

❖ عند الرغبة في وضع صورة للعقار يتم الضغط على أمر إدراج صورة ثم اختيار الصورة من الجهاز وذلك يقترن ملف الصورة بهذا العقار

❖ عند الرغبة في تكبير الصورة يتم الضغط على أمر العدسة فيتم فتح شاشة لتكبير الصورة كما يلي

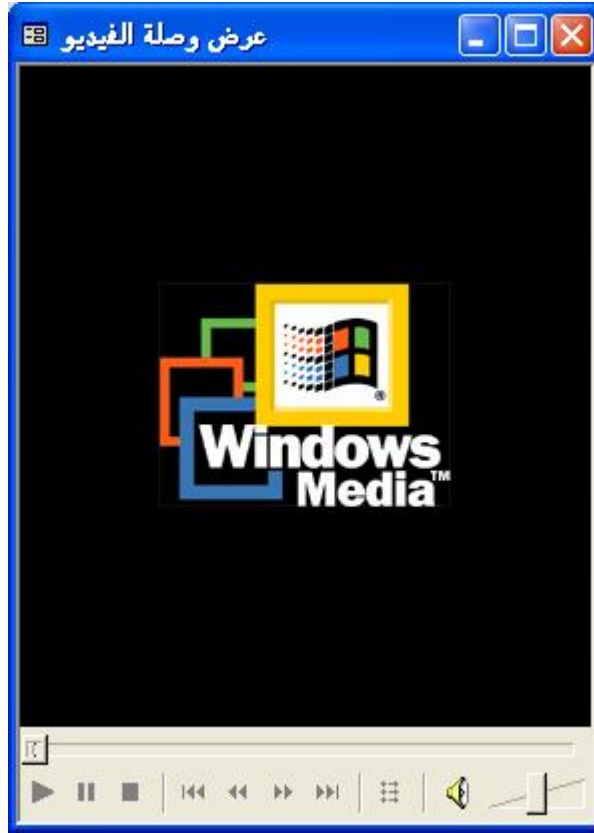


❖ إذا أراد المستخدم وضع علامة على أي مكان في الصورة يقوم بالضغط على أمر وضع علامة ثم يقوم بالضغط والسحب داخل الصورة حتى يحصل على المكان والمقاس الملائم للعلامة .

❖ يمكن تكبير الصورة من أمر تكبير وكذلك التصغير من أمر تصغير ويمكن إزالة العلامة .

===

❖ يستطيع المستخدم وضع ملف فيديو مقترن بهذا العقار كخدمة للعملاء داخل المحل للاطلاع على العقار داخل المحل دون الخروج من المكتب إذا أراد . وذلك بالضغط على أمر إدراج ملف فيديو ثم اختيار ملف الفيديو الخاص بالعقار ويستطيع تشغيل الملف من أمر السهم بجوار الأمر السابق



ويمكن التحكم في ملف الفيديو من النافذة الخاصة به من الناحية حجم الصورة والصوت وخلافة .

❖ يستطيع المستخدم عرض جميع العقارات الفرعية من هذا العقار بالضغط على أمر ( عرض جميع العقارات الفرعية )

❖ يستطيع المستخدم إضافة عقار فرعي لهذا العقار بالضغط على أمر ( إضافة عقار فرعي )

العقار الفرعي هو الوحدة المتفرعة من العقار الرئيسي إذا كان يوجد وحدات متفرعة مثل الشقق التابعة لعمارة أو القطع التابعة للمخطط .... إلخ

The screenshot shows a software window titled "الوحدات الفرعية من العقار" (Sub-properties of the property). The interface includes the following elements:

- العقار الرئيسي** (Main Property): A dropdown menu.
- نوع العقار الفرعي** (Sub-property Type): A dropdown menu.
- اسم العقار الفرعي** (Sub-property Name): A text input field.
- رقم اللوحة** (Panel Number): A text input field with a red "مطابق" (Match) label and a ">" button.
- رقم القطعة** (Section Number): A text input field with a ">" button.
- الشارع** (Street): A text input field with a ">" button.
- المساحة** (Area): A text input field.
- رقم العداد** (Meter Number): A text input field with a ">" button.
- نوع العرض** (Offer Type): A dropdown menu.
- الحد** (Limit): A text input field with a "0" value.
- الوصف** (Description): A large text area.
- إظهار في العروض المتداولة** (Show in active offers): A checked checkbox.
- تفصيلات السوم** (Sum details): A text input field.
- أعلى السوم** (Highest sum): A text input field.
- تاريخ التسجيل** (Registration date): A text input field with the value "30/11/1427".
- Buttons:** "إغلاق" (Close), "حفظ" (Save), "جديد" (New), "حذف" (Delete), "الأخير" (Last), "التالي" (Next), "السابق" (Previous), "الأول" (First).
- عقار جديد** (New Property): A red label at the bottom right.

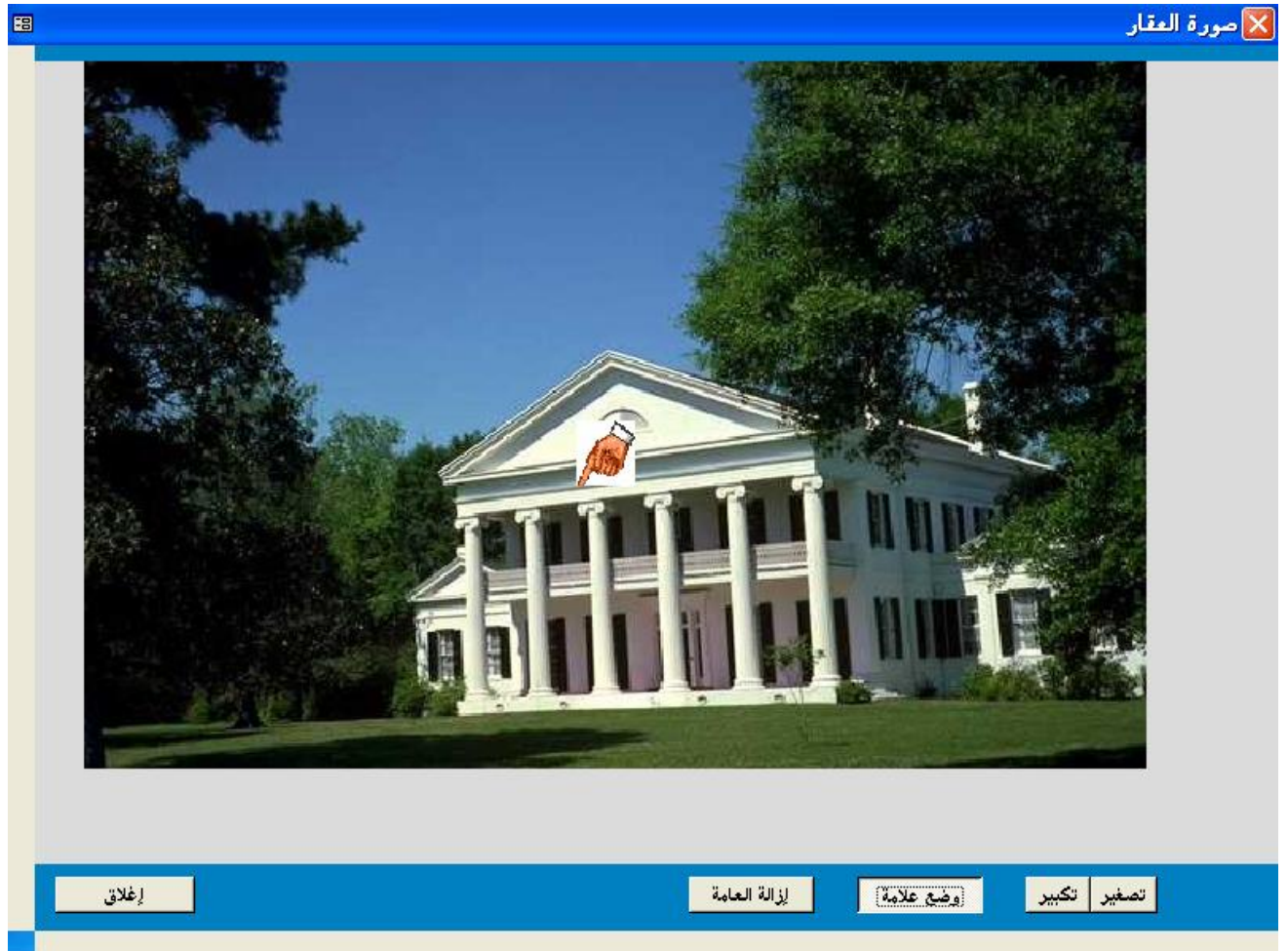
- ❖ ويتم إدخال المعلومات الضرورية عن العقار الفرعي وخاصة اسم العقار كما يجب اختيار العقار الرئيسي التابع له العقار الفرعي ليتم إلحاق العقار الفرعي بالجذع التابع له في شجرة العقارات وفي حالة عدم رغبة المكتب في عرض العقار للتداول وذلك في حالة كون العقار مؤجر حالياً وعندما ينتهي الإيجار ويرغب المكتب في عرض العقار للإيجار يضع علامة في خانة إظهار في العروض المتداولة .
- ❖ في حالة عرض العقار للحراج يكون هناك سوم لهذا العقار ولذلك تم وضع إمكانية لتسجيل السوم بالضغط على زر أمر تفصيلات السوم وتسجيل كافة البيانات المطلوبة وعند إغلاق النافذة سيتم وضع أعلى سوم للعقار داخل خانة أعلى سوم .

تاريخ التسوم	رقم الاتصال	الاسم	التسوم
		محمود	10,000.00
		السيد	11,000.00
		عبد الله	12,000.00
		راشد	11,500.00
		محمد	12,000.00
			0.00

إغلاق

❖ عند الرغبة في وضع صورة للعقار يتم الضغط على أمر إدراج صورة ثم اختيار الصورة من الجهاز وذلك يقترن ملف الصورة بهذا العقار

❖ عند الرغبة في تكبير الصورة يتم الضغط على أمر العدسة فيتم فتح شاشة لتكبير الصورة كما يلي



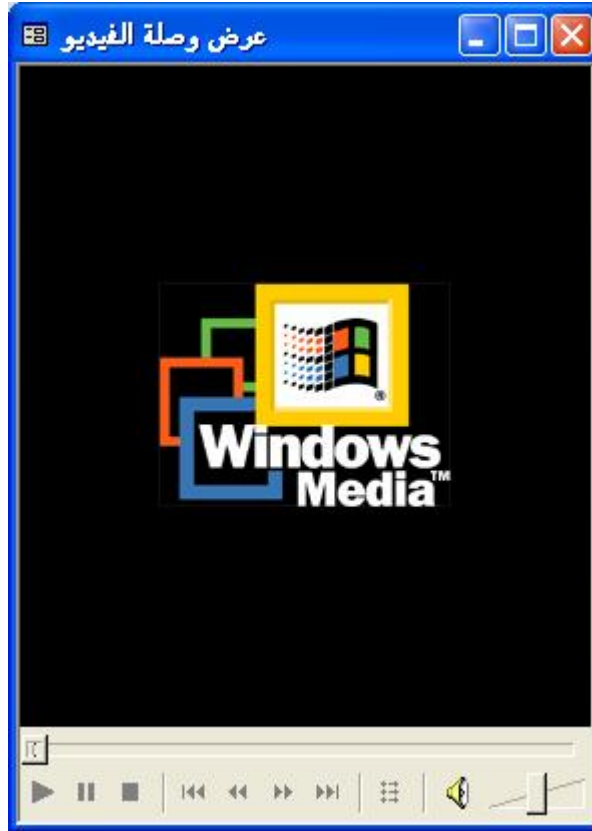
❖ إذا أراد المستخدم وضع علامة على أي مكان في الصورة يقوم بالضغط على أمر وضع علامة ثم يقوم بالضغط والسحب داخل الصورة حتى يحصل على المكان والمقاس الملائم للعلامة .



❖ يمكن تكبير الصورة من أمر تكبير وكذلك التصغير من أمر تصغير ويمكن إزالة العلامة .

===

❖ يستطيع المستخدم وضع ملف فيديو مقترن بهذا العقار كخدمة للعملاء داخل المحل للاطلاع على العقار داخل المحل دون الخروج من المكتب إذا أراد . وذلك بالضغط على أمر إدراج ملف فيديو ثم اختيار ملف الفيديو الخاص بالعقار ويستطيع تشغيل الملف من أمر السهم بجوار الأمر السابق



ويمكن التحكم في ملف الفيديو من النافذة الخاصة به من الناحية حجم الصورة والصوت وخلافة .

=====

البحث عن عقار ،، تعديل بيانات عقار

❖ هنا يجدر التنفذة بين نوعين من العقارات الأول عقار معروض للتداول ( للبيع أو للإيجار أو للمساهمة ) والنوع الثاني عقار يتم إدارته أو عمل مقابلة عليه . وبالنسبة لشاشة ( بحث تعديل بيانات عقار ) هذه الشاشة تبحث في جميع أنواع العقارات أما شاشة ( العقارات المعروضة للتداول فهي تبحث عن العقار المعروض للتداول حسب الشروط التي سيتم البحث بها )



نوع العقار:   
 الاسم:   
 العنوان:   
 الشارع:   
 رقم اللوحة:  رقم العداد:   
 رقم القطعة:  المساحة:

Results ..

الح	آخر سوم	المساحة	رقم القطعة	رقم العداد	رقم اللوحة	الشارع	العنوان	اسم العقار	نوع العقار
**	14000	560	2222	1111	6565	المدينة	الرس	بيت الرس	بيت
*	10000000							ننننن	بيت
**		يشيس	شمسي		151	مشيوشس	مشيشسي	لاي لار	بيت شعبي
**			2222	1111	6565	المدينة	الرس	الحي	بيت
**	8000					المدينة	الرس	ف	بيت
**	300					المدينة	الرس	السيد	مسكن عمال
**						المدينة	الرس	تنتت	استراحة

إغلاق

التفاصيل

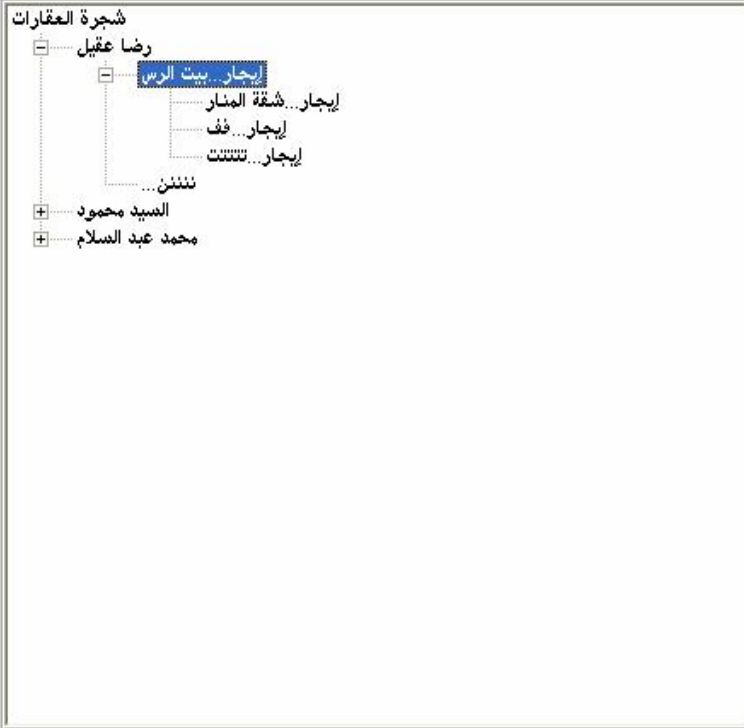
❖ يستطيع المستخدم البحث عن أي عقار بواسطة أي معامل من المعاملات المعروضة بواحد أو اثنين أو كلها مجتمعة.

❖ يستطيع المستخدم البحث بجزء من المعامل مثل جزء من اسم العقار أو جزء من عنوان العقار أو رقم اللوحة أو بكل الثلاثة مجتمعين .

❖ بعد الحصول على نتيجة البحث وبالضغط على العقار المطلوب ثم الضغط على أمر التفاصيل يتم عرض جميع تفاصيل العقار سواء كان رئيسي أو فرعي ويستطيع المستخدم التعديل كما يشاء .

=====

شجرة العقارات :



التكبير الصورة



تشغيل عرض الفيديو



عرض التفاصيل

إغلاق

وهي شجرة تحتوي على الملاك والعقارات التابعة لهم كمتا تحتوى على تفرعات العقارات الرئيسية والعقارات الفرعية وعلى نوعية العرض كما يمكن بالضغط على أي عقار أو على أي مالك يتم عرض صورة العقار كما يمكن عرض صورة العقار ووصلة الفيديو التابعة له كما يمكن عرض التفاصيل والتعديل عليها .

=====

العقارات المعروضة للتداول

نوع العرض:

نوع العقار:

رقم اللوحة:

العنوان:

اسم العقار:

حد العقار بين:  و:  10000000

Results ..

رقم اللوحة	الحد	العنوان	اسم العقار	نوع العقار	نوع العرض
٦٥٦٥	٤٠٠٠	الرس	شقة المنار	إيجار	إيجار
	٥٠٠٠	الرس	فـف	بيت	إيجار
	٤٠٠٠	الرس	المسيد	سكن عمال	بيع
	٥٠٠٠	الرس	تنتنت	استراحة	إيجار
٦٥٦٥	٥٠٠٠	الرس	بيت الرس	بيت	إيجار
	+		نننن	بيت	
	٢٠٠٠٠		لاي ءلار	بيت شعبي	إدارة
١٥١	١٠٠	سيشسي	الرس	بيت	إدارة

إغلاق

طباعة

التفاصيل

يمكن البحث عن أي عقار بمعامل واحد أو بجميع المعاملات كما في شاشة البحث السابقة كما يمكن تحديد المدى الذي يمكن دفعه أي حد العقار بين رقمين .

مثال : يمكن عرض العقارات المعروضة للإيجار فقط وتكون في شارع العليا ويكون حدها بين ١٠٠٠٠ و ٥٠٠٠٠ وهكذا .....

كما يمكن طباعة النتائج والحصول على كامل التفاصيل عن طريق أمر (التفاصيل )

=====

تشغيل العرض المستمر



نوع العرض : إيجار  
اسم العقار : بيت الرس  
العنوان : الرس

وهو عرض يملأ الشاشة ويقوم بعرض جميع العقارات المعروضة للتداول وأسفلها البيانات الخاصة بها وفي الـ الى صورة العقار كما يقوم بالانتقال بين العقار والذي يليه بعد عشر ثواني ونستطيع التحكم في ألوان العرض عن طريق (معلومات المكتب وأساسيات التشغيل) كما شرحنا سابقاً... ويمكن الاستفادة من هذه الخاصية بتخصيص جهاز عرض شاشة أو بروجيكتور للعرض على الزبائن داخل المحل أو خارج المحل كصالة عرض لصور العقارات المعروضة .