

نظم حديثة لإدارة الأعمال
نما سوفت™

نظام إدارة الاستثمار العقاري

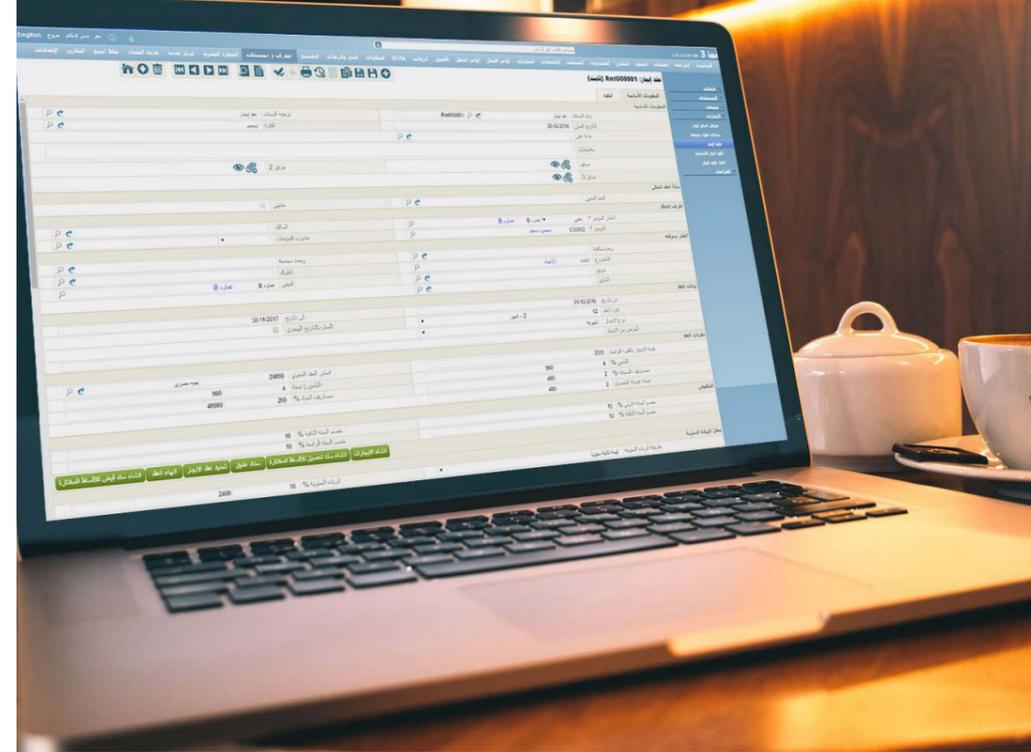


NAMA ERP

تخطيط موارد الأعمال

- تفاصيل عقد الايجار
- مبالغ الايجارات المحصلة
- مبالغ الايجارات المستحقة
- حالة الوحدات
- بيانات المباني بالتحصيل و النسب

نظام إدارة الاستثمار العقاري



١. نظرة عامة

الاستثمار العقاري

يُعد دعم نماذج الاستثمار العقاري أنظمة متعددة تغطي كافة الأنشطة العقارية بداية من تسجيل العقارات بشكل تفصيلي ومنظم والتعامل معها بالبيع أو بالإيجار وحتى متابعة التحصيلات الخاصة بالمالك والبنك ونظام السعي في بيئة تفاعلية توفر على المستخدم الكثير من الوقت والجهد.

٢. تقارير

٣. مميزات

تسجيل كافة بيانات العقارات

يسمح النظام بتسجيل كافة البيانات الخاصة بالعقار كموقع العقار وعنوانه وبيانات المالك والمشتري بالإضافة لإمكانية إدراج أي عدد من الملاك مع تحديد نسبة التملك الخاصة بكل مالك، مع إمكانية إرفاق أي عدد من المستندات بكل سجل عقار مثل عقود البيع أو الإيجار وصورة بطاقة المالك وغير ذلك.

يدعمه أيضاً النظام إدخال معلومات تفصيلية عن العقار مثل المساحة وعرض الشوارع المحيطة والجهات المختلفة وغير ذلك.

بيئة تنظيمية

يدعم النظام عدداً من الملفات الرئيسية لأنواع العقارات المختلفة حيث يتم تعريف مربعات والتي تحتوي عدداً من البلوكات. كل بلوك يمكن أن يتضمن عدداً من الأراضي والمباني، من خلال المبنى يمكن إنشاء أي عدد من الطوابق وصولاً في النهاية إلى الوحدات السكنية. يسمح النظام بإنشاء وحدات مجمعة تتضمن عدة وحدات سكنية، كما يمكن ربط جميع هذه العقارات بمشروع محدد. بالطبع يسمح النظام بتغيير جميع هذه المسميات تبعاً للنظام المعمول به.

أنظمة استثمار عقاري متعددة

يدعم النظام كافة المعاملات التجارية الخاصة بالعقارات ومن أمثلة ذلك

١. بيع العقار نهائياً مع تحديد نسبة خصم للبيع النقدي وسعر مختلف بحسب عدد الأقساط
٢. تقسيط قيمة العقار على أقساط متعددة مع تحديد قيمة كل قسط، كما يوفر النظام آلية لسرد دفعات الأقساط بناءً على نظام التقسيط المتبع.
٣. يدعم النظام كافة تفاصيل عملية البيع كسعر الوحدة، والدفعة المقدمة، والمدفوع من الحجز، ونسبة السعي من كل من المالك والمشتري.
٤. إمكانية حجز العقار بعربون محدد بحيث لا يمكن بيع العقار ما لم يتم رد العربون

دورة مبيعات تسلسلية

يدعم النظام حجز العقار سواء بحجوزات مؤقتة مع تحديد صلاحية الحجز أو حجز طبيعي مع تحديد قيمة الحجز وأطراف التعاقد ومواصفات العقار المحجوز ليقوم المستخدم على إثر ذلك إما بتأكيد الحجز لإنشاء عقد بيع نهائي أو بإلغائه.

مستندات وافية لتسجيل المصروفات والتحصيلات

بدون الخروج من وحدة الاستثمار العقاري يمكن للمستخدم إصدار السندات التالية:

١. سندات التحصيلات الخاصة بالإيجارات والمبيعات والحجوزات مع إدراج كافة التفاصيل كالمبلغ المحصل ونوع البند المحصل (بيع، تأمين، تكاليف صيانة، سعي... الخ)، مع إدراج بيانات الوسيط والمحصل والمحول للبنك وأي مرفقات أخرى.
٢. يسمح النظام بتحويل ملكية العقار إلى مالك آخر. تتم عملية التحويل من خلال مستند مستقل خاص بذلك لدعم تحويل الملكية أكثر من مرة وإمكانية إدراج ذلك بالتقارير.
٣. سندات خاصة بمصاريف الصيانة على مستوى كل وحدة
٤. طلبات صرف للمالك أو للبنك مع إمكانية تجميع أكثر من مستند تحصيل حسب الحاجة لصرفها دفعة واحدة.

مرونة تامة في تعريف عملية الإيجار

يدعمه نما تعريفاً مفصلاً لعملية الإيجار بالإضافة لمتابعة الإيجارات المستحقة بصفة دورية، فمن خلال سند الإيجار يتم تحديد البيانات التالية:

١. أطراف التعاقد المختلفة وهي المالك والمشتري ومنحوب البيع وغير ذلك.
٢. مدة الإيجار المطلوبة مع تحديد تاريخي البداية والنهاية ونوعية الإيجار كأن يكون شهري أو سنوي أو... الخ، بالإضافة لبيان تفصيلي للعرض من إيجار الوحدة.
٣. بيانات العقد المالية كقيمة العقد والزيادة السنوية ومصاريف الصيانة والمياه ونسبة التأمين والسعي وغير ذلك.
٤. التخفيضات الخاصة بكل سنة من سنوات الإيجار بحسب الاتفاق بين طرفي التعاقد.
٥. إمكانية تعريف الوحدات المؤجرة، و كل وحدة تكون تابعة و لها مالك ورقم عداد و بيانات اخري يحددها العميل حسب الحاجة

٦. من خلال المعلومات المسبقة، يمكن للمستخدم ومن خلال كبسة واحدة بسند العقد سرد جميع الإيجارات المستحقة بتفاصيل المستند متضمنة قيمة الإيجار وتاريخ الاستحقاق وغير ذلك، بالإضافة لذلك يسمح النظام ومن خلال كبسة أخرى بالمستند بإنشاء سندات التحصيلات الخاصة بالمستأجر ليقوم النظام بإدراج القيمة المدفوعة والمتبقية وغير ذلك.

٧. يسمح النظام بإلغاء التعاقد في أي وقت من خلال مستند خاص بذلك بحيث تنتهي علاقة المالك بالمستأجر مع تصفية مصاريف التأمين وتوضيح سبب الالغاء مع إمكانية إرفاق أي مستندات لتوثيق إنهاء التعاقد.

دعم كام لنظام السعي

يدعم النظام نظام السعي المعمول به ببعض الدول وهو تعريف طرف ثالث بين المالك والمشتري أو بين المالك والمستأجر والذي يفهم بمتابعة المنتفع من العقار كتحويل الدفعات أو الإيجارات بالإضافة لأسعار الخدمات ومصاريف الصيانة من المشتري أو المستأجر. يسمح النظام بأن تكون قيمة السعي نسبة محددة أو قيمة ثابتة، كذلك الحال، يتم تحديد نسبة الخدمات كأن تكون ٢٪ من قيمة الإيجار السنوي أو بقيمة ثابتة كأن تكون ٤٠٠ ريال للمياه لكل عين مؤجرة مثلاً وغير ذلك.

متابعة عملية التحصيلات

من خلال نظام نما يمكن متابعة استثمار العقار سواء بمتابعة الإيجارات أو دفعات البيع تفصيلياً ومن أمثلة ذلك

١. يدعم النظام أسلوب التنبيهات سواء يقرب موعد السداد أو تحصيلات البنك أو انتهاء مدة الإيجار أو ميعاد الحجز وغير ذلك من الاحداث التي تهم كل من المالك أو المنتفع. يسمح النظام بأساليب متعددة للتنبيه كإشعارات تظهر بواجهة الاستخدام أو رسائل عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل القصيرة SMS.
٢. إصدار سندات التحصيل الدورية سواء الخاصة بالمالك أو السعي أو الخدمات وذلك طبقاً لما تم تعريفه بالعقد بين المالك والمنتفع، وحيث يكون كل نوع من سندات التحصيل مرتبط بدفتر محدد وبأسلوب ترقيم مختلف.
٣. إصدار السندات الخاصة بالبنك وربطها بالتحصيلات اليومية من السعي.
٤. يدعم النظام تقارير التحصيلات وموقف السداد الخاص بكل منتفع والعقارات المتاحة وموقف كل عقار من الحجز أو قابلية البيع وغير ذلك حسب رغبة المستخدم بحيث يمكن الوصول لمعلومات لحظية بحسب الحاجة.

ترابط تام لمكونات النظام

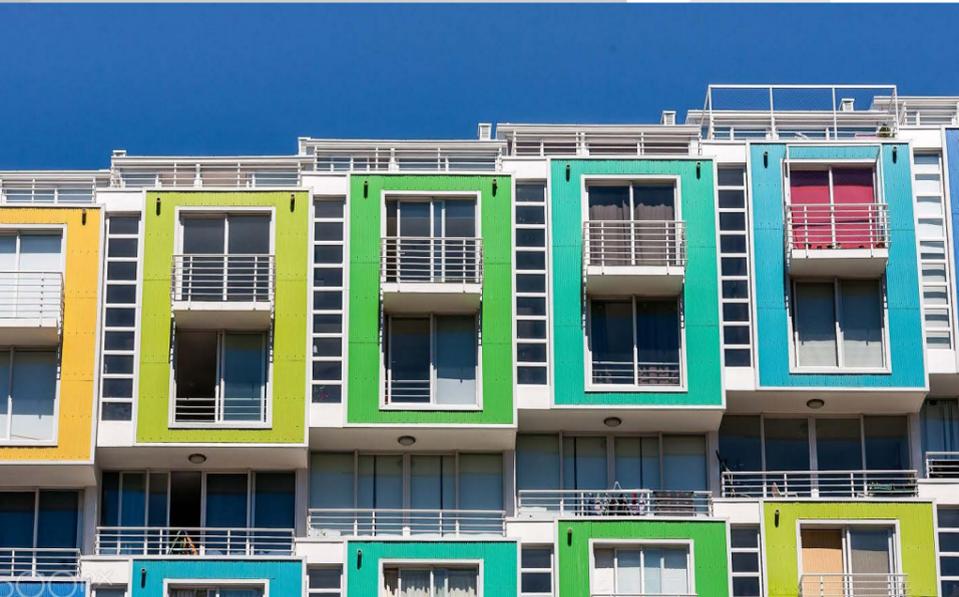
تترابط سجلات النظام المختلفة بحيث تصنع بيئة تفاعلية مع المستخدم ومن أمثلة ذلك:

١. إمكانية الربط بين المالك والمشتري والمحصل.
٢. إمكانية الربط بين العقارات المختلفة بحيث لا يمكن بيع بلوك مثلاً بينما توجد قطعة أرض تنتمي لهذا البلوك قد تم بيعها مسبقاً.
٣. يقوم النظام بإظهار المالك مباشرة عند إدراج القطعة.
٤. ربط المالك بالمباني والمستأجر.
٥. يقوم النظام بإعادة صلاحية بيع العقار بمجرد رد العربون.

بيئة تفاعلية لتوفير الوقت والجهد

يوفر النظام على المستخدم الكثير من الوقت والجهد في إصدار السندات وتتبع دورة البيع والإيجار ومن أمثلة ذلك:

١. الاطلاع من خلال نافذة التفاصيل الخاصة بالعقارات على المكونات الخاصة بكل عقار طبقاً للتوصيف الشجري كالاطلاع على كافة الوحدات داخل كل مبنى، وكافة البلوكات داخل كل مربع وسندات تحويل الملكية بالاراضي.. الخ.
٢. يمكن إنشاء سندات الحجز وسندات البيع من داخل سجلات الاراضي.
٣. إنشاء الوحدات من داخل المباني، والمباني من داخل البلوكات، والبلوكات من داخل المربعات وهكذا.
٤. إنشاء سندات التأجير من داخل الوحدات.
٥. تجميع سندات الصرف الخاصة بالمالك أو بالبنك بطلب صرف واحد ليتم صرفها دفعة واحدة.
٦. إنشاء مستند الحجز بناءً على طلب حجز، وإنشاء سند البيع أو التحصيل بناءً على الحجز.
٧. إنشاء الأقساط وسندات التحصيل آلياً من خلال عقد البيع.
٨. إنشاء الإيجارات وتحصيل الإيجارات آلياً بناءً على عقد الإيجار.



نظم حديثة لإدارة الأعمال
نما سوفت™

www.namasoft.com

الكويت

شركة أصفون العالمية

(+965) 5063 4517 📞

(+965) 2261 3104 📱

info@exceed-erp.com ✉️

السعودية

نماسوفت السعودية

(+966) 114 922 213 📞

(+966) 53 9147 179 / (+966) 50 1952 624 📱

info@namasoft.com ✉️

مصر

نماسوفت للبرمجيات ش.م.م

(+202) 376 15 120 / (+202) 376 15 120 📞

(+20) 100 6011 269 / (+20) 100 2653 880 📱

info@namasoft.com ✉️