

شركة نماسوفت للبرمجيات
نظام الاستثمار العقاري

5.....	مقدمة
6.....	دورة الاستثمار العقاري بنظام نما
8.....	مفاهيم أساسية
8.....	مكونات العقارات
8.....	الوحدة
8.....	الوحدة المجمع
8.....	نموذج الدفع
8.....	مصروفات العقارات
8.....	بيانات إنشاء الأقساط
8.....	بيانات الدفع المتعدد
9.....	تحصيل الأقساط
9.....	سداد الأقساط
9.....	حجز العقارات
11.....	مكونات نظام الاستثمار العقاري
11.....	قسم الملفات
11.....	قسم المستندات
12.....	قسم المبيعات
12.....	قسم الإيجارات
13.....	ملف مالك - مشتري
15.....	ملف مالك - مشتري - السجلات المرتبطة
16.....	ملف المشروع
18.....	ملف المشروع - السجلات المرتبطة
19.....	ملف المربع
21.....	ملف المربع - السجلات المرتبطة
22.....	ملف البلوك
24.....	ملف البلوك - السجلات المرتبطة
25.....	ملف قطعة أرض
27.....	ملف المبنى
29.....	ملف المبنى - السجلات المرتبطة
30.....	ملف الطابق
32.....	ملف الطابق - السجلات المرتبطة
33.....	ملف الوحدة
35.....	ملف الوحدة - التفاصيل
36.....	ملف الوحدة المجمع
37.....	ملف نموذج وحدة
38.....	بند مصروف استثمار عقاري
39.....	بنود التعاقد القياسية
40.....	قوائم أسعار استثمار عقاري
41.....	نموذج دفع بيع عقاري
44.....	نوع رسم استثمار عقاري
45.....	نوع مصروف

47.....	مستندات المبيعات
48.....	حجز مؤقت
50.....	عقد بيع – مفاهيم أساسية
50.....	إنشاء الأقساط
50.....	إنشاء الأقساط آلياً
50.....	سداد الأقساط
51.....	عقد بيع
58.....	عقد بيع – صفحة العقود والرسوم
59.....	عقد بيع – صفحة السجلات المرتبطة
60.....	توجيه عقد بيع – إعدادات
61.....	مستند الحجز
62.....	عرض سعر بيع عقار
63.....	عقد البيع الافتتاحي
64.....	عقد البيع المبدئي
66.....	إيجار العقارات – مفاهيم أساسية
66.....	نظام السعي
66.....	خدمات الإيجار
66.....	مصروفات الإيجار
66.....	فترات الإيجار
67.....	التخفيض والزيادة
67.....	أساس العقد السنوي
67.....	الرسوم والبنود
67.....	سداد الإيجارات
67.....	إنهاء عقد الإيجار
68.....	عقود الإيجار المجمعة
69.....	عقد الإيجار
75.....	عقد الإيجار – صفحة الرسوم والبنود والمصروفات
77.....	عقد الإيجار – صفحة التخفيض والزيادة
78.....	عقد الإيجار – صفحة السجلات المرتبطة
79.....	توجيه عقد الإيجار – إعدادات
80.....	عقد الإيجار الافتتاحي
81.....	توجيه عقد الإيجار الافتتاحي – إعدادات
82.....	إنهاء عقد إيجار
84.....	التوجيه المحاسبي لسند إنهاء العقد
85.....	عرض سعر إيجار
86.....	سند عقود مجمعة
88.....	سندات العقارات – مفاهيم أساسية
88.....	سندات التحصيل
88.....	سندات الملكية
88.....	سندات الصرف
88.....	محاضر الاستلام
89.....	طلب فسخ التعاقد

90.....	سند التحصيل
92.....	سند التحصيل – صفحة التفاصيل
93.....	توجيه سند التحصيل – إعدادات
94.....	طلب التحصيل
95.....	سند التحصيل المجمع
97.....	سند إعفاء إيجار
98.....	سند طلب صرف للمالك
99.....	سند طلب صرف للبنك
100.....	سند مصاريف صيانة
102.....	سند محضر استلام
103.....	سند تنازل عن ملكية
105.....	توجيه تنازل ملكية – إعدادات
106.....	طلب فسخ تعاقد
107.....	سند القبض – صفحة الدفعات
108.....	سند الإشعار البنكي – صفحة الدفعات

مقدمة

من القطاعات التي تدعمها شركة نما سوفت للبرمجيات، هو قطاع الاستثمار العقاري. يدعم نما للاستثمار 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.

دورة الاستثمار العقاري بنظام نما

قبل الشروع في شرح نوافذ وإجراءات موديول العقارات بنظام نما سوفت، فيما يلي سنتناول بشكل موجز آليات التعامل مع العقارات من خلال نظام نماسوفت:

(1) يتم تعريف الهيكل الهرمي الخاص بالعقارات حيث يمكن تعريف مشاريع، مربعات، بلوكات، أراضي، مباني، طوابق، وصولاً إلى الوحدات السكنية، حيث يسمح النظام بتعريف أي نوع من الوحدات كشقة، مكتب، جراج،... الخ. يسمح النظام بإنشاء أي عدد لأي من أنواع من العقارات بصورة آلية، بالإضافة لإمكانية تعريف وحدات مجمعة والتي تضم وحدتين أو أكثر بغرض التعامل معهما ككيان واحد سواء بعقود البيع أو الإيجار.

(2) تسهياً في إدخال معلومات العقار بسندات العقارات، يسمح نما بتعريف البيانات التالية:

a. بنود تعاقد قياسية لاستدعائها بسندات العقارات كنقاط قانونية تحدد العلاقة مع المالك أو المستأجر بسندات المبيعات والإيجارات

b. قوائم أسعار استثمار عقاري وذلك لإدراج سعر العقار ألياً عند إدراجه بسندات بيع العقارات.

c. نماذج وحدات ونماذج دفع تحتوي توصيفات خاصة بعدد الأقساط والدفعة المقدمة وقيمة القسط وغير ذلك لاستدعائها مباشرة بسندات المبيعات والإيجارات توفيراً على المستخدم بدلاً من إدراج هذه المعلومات في كل مرة.

d. رسوم استثمار عقاري لتحميلها على العقارات المباعة.

e. مصروفات استثمار عقاري، والتي يمكن استدعائها بسندات الإيجار.

(3) لمعالجة بيع العقارات يوفر النظام الآليات التالية:

a. يمكن إصدار عروض أسعار بيع للعقار تحتوي كافة البيانات المتعلقة بعملية البيع مثل سعر العقار والتخفيض و الدفعة المقدمة وبيانات الأقساط تفصيلياً وغير ذلك، يمكن إصدار عقود بيع عليها لاحقاً.

b. يسمح النظام للمشتري بحجز العقار حجراً مؤقتاً لفترة محددة كخطوة تمهيدية حتى يمكن حجز العقار فعلياً.

c. يمكن حجز العقار فعلياً و سداد الدفعة المقدمة، ومن ثم يكون العقار غير متاح للبيع أو الإيجار، ليتم سداد باقي الأقساط لاحقاً بعد إصدار العقد النهائي.

d. لتسجيل عمليات البيع الخاصة بالفترة السابقة قبل التعامل مع نظام نما، يمكن تسجيل عقود بيع افتتاحية ليتم تسجيل كافة بيانات عقود البيع السابقة ومتابعة الأقساط التالية نظامياً.

e. من خلال سندات عقود البيع المبدئية وعقود البيع، يمكن إبرام صفقات بيع العقارات متضمنة كافة المعلومات الخاصة بالعقار مثل الدفعة المقدمة وقيمة وفترة كل قسط ونسبة الزيادة أو الانخفاض في الأقساط عبر فترات السداد بالإضافة لتسجيل بنود العقد والرسوم العقارية.

f. من خلال أي من سندات البيع، يمكن سداد الأقساط عن طريق كل من سندات التحصيل، وسندات القبض وسندات الإشعار. أنظر الفقرتين "تحصيل الأقساط"، "سداد الأقساط" بالباب "مفاهيم أساسية".

g. يسمح النظام من خلال توجيه عقد البيع وعقد البيع الافتتاحي بمرونة هائلة في ضبط التأثيرات المحاسبية الخاصة بكل مفرد من مفردات عقد البيع حيث يمكن تحديد تأثير محاسبي لكل من قيمة العقد، والسعي، والخصومات

والإيرادات المقدمة، بل وتحديد التأثير المحاسبي لكل نوع من أنواع الأقساط مثل القسط الشهري وربع السنوي والسنوي ودفعة الاستلام ومصاريف المياه وغير ذلك.

h. يسمح النظام بإثبات مصاريف الصيانة لأي من العقارات من خلال سند "مصرف صيانة" مع توجيه التأثيرات المحاسبية حسب طبيعة التجهيز.

i. يمكن للمشتري أو للمالك التنازل عن ملكية العقار في أي وقت سواء للشركة أو لمشتري آخر وتصفيه حسابه سواء بالربح أو بالخسارة من خلال سند التنازل عن الملكية، كما يتيح النظام إصدار طلبات فسخ تعاقده لإنهاء العقد مع الشركة.

(4) لمعالجة إيجار العقارات، يوفر النظام الآليات التالية:

a. يمكن إصدار عروض أسعار للإيجار للعقارات تحتوي كافة البيانات المتعلقة بعملية الإيجار مثل قيمة وفترة الإيجار والتأمين ومصاريف الصيانة والمياه ومعدلات الزيادة أو النقص في قيمة الإيجار سنوياً وغير ذلك، يمكن إصدار عقود إيجار عليها لاحقاً.

b. لتسجيل عمليات الإيجار الخاصة بالفترة السابقة قبل التعامل مع نظام نما، يمكن تسجيل عقود إيجار إيجار افتتاحية ليتم تسجيل كافة بيانات عقود الإيجار السابقة ومتابعة الإجراءات التالية نظامياً.

c. من خلال سندات عقود الإيجار، يمكن إبرام عقد الإيجار الخاص بأي من العقارات متضمناً كافة المعلومات الخاصة بالإيجار مثل فترة التعاقد و نوع الفترة الإيجارية (شهرية- ربع سنوية... الخ) ومصاريف التأمين والسعي والصيانة وقيمة الإيجار ومعدلات الزيادة أو التخفيض في الإيجار والمصروفات الإضافية وبنود التعاقد وغير ذلك.

d. تسهياً على المستخدم يمكن إصدار سندات تعاقد مجمعة لإصدار أي عدد من عقود الإيجار دفعة واحدة مع تحديد المواصفات الخاصة بكل عقد.

e. من خلال أي من سندات الإيجار يمكن سداد الإيجارات المختلفة عن طريق كل من سندات التحصيل، وسندات القبض وسندات الإشعار. أنظر الفقرتين "تحصيل الأقساط"، "سداد الأقساط" بالباب "مفاهيم أساسية".

f. يسمح النظام من خلال توجيه عقد الإيجار وعقد الإيجار الافتتاحي بمرونة هائلة في ضبط التأثيرات المحاسبية الخاصة بكل مفرد من مفردات عقد الإيجار حيث يمكن تحديد تأثير محاسبي لكل من قيمة العقد، والسعي، والتأمين، وغير ذلك بل وتحديد التأثير المحاسبي لكل نوع من أنواع المصروفات مثل قيمة الإيجار ومصاريف الصيانة والمياه وغير ذلك.

g. يسمح النظام بإثبات مصاريف الصيانة لأي من العقارات من خلال سند "مصرف صيانة"، مع توجيه التأثيرات المحاسبية حسب طبيعة التجهيز.

h. يمكن إنهاء عقد الإيجار في أي وقت سواءً لانتهاء المدة الإيجارية أو قبل انتهائها، كما يسمح النظام بتجديد العقد بطريقة آلية باستخدام أحد أدوات النظام.

مفاهيم أساسية

فيما يلي سنتعرف على المفاهيم الأساسية الخاصة بنظام الاستثمار العقاري والتي لا بد من فهمها والإحاطة بها قبل البدء في تشغيل النظام.

مكونات العقارات

يدعم النظام عدداً من الملفات الرئيسية لأنواع العقارات المختلفة والتي تتضمن 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 التسميات تبعاً للنظام المعمول به.

الوحدة

الوحدة هو المستوى الأخير من العقارات بنما وهي التي عادة تكون محل البيع والشراء والإيجار. يسمح النظام بتعريف أكثر من نوع من الوحدات كأن تكون "شقة سكنية"، "محل تجاري"، "معرض"، "غرفة"، "صاله" الخ.

الوحدة المجمعة

يسمح النظام بتعريف وحدة مجمعة كأن تكون عبارة عن شقتين، "شقة وجراج"، "شقة ومعرض" الخ. يبحث تكون الوحدة المجمعة عبارة عن وحدتين أو أكثر لهما نفس الكيان ليتم التعامل معها كشيء واحد بسندات العقارات مثل المبيعات والإيجارات.

نموذج الدفع

يمكن تعريف نماذج محددة تحدد فيها الدفعة المقدمة، وعدد الأقساط ونسبة كل قسط بحيث يقوم المستخدم عند بيع وحدة محددة باستخدام أحد نماذج الدفعات المعرفة سلفاً وتطبيقها على الوحدة المباعة مباشرة بدلاً من إعادة إدخال تفاصيل الدفعات والأقساط في كل مرة.

مصرفات العقارات

يسمح النظام بإضافة أي مصرفات للعقار في عقود الإيجار حيث يمكن تسجيل المصرفات الخاصة بالمياه والصيانة والتأمين وغير ذلك ليتم تحصيلها مع أقساط مع الإيجارات. لاحتواء كافة أنواع المصرفات، يوفر النظام ملفاً خاصاً بأنواع المصرفات يمكن من خلاله تسجيل أي نوع من المصرفت مثل قيمة خدمة التلفون والانترنت وحارس العقار وغير ذلك.

بيانات إنشاء الأقساط

من خلال نموذج الدفع أو بسندات المبيعات، يسمح النظام بعدة طرق لتعريف أقساط ثابتة يتم سدادها كل فترة محددة كأقساط شهرية أو ربع سنوية أو .. الخ، حيث يتم تحديد قيمة كل قسط مباشرة أو عدد الأقساط ليقوم النظام بتحديد قيمة القسط كما يتم تحديد طريقة التقريب وقيمة أول وآخر قسط، ليقوم النظام ببناءً على هذا المعلومات بسرد أقساط المبيعات بتفاصيل المستند من خلال أحد أزرار النافذة.

بيانات الدفع المتعدد

من خلال نموذج الدفع أو بسندات المبيعات يسمح النظام بجانب الأقساط الثابتة تعريف أقساط أخرى متعددة بجانب هذه الأقساط الثابتة. فمثلاً قد يكون القسط الشهري للعقار هو 5000 جنيه، بينما هناك قسط نصف ربع سنوي يساوي 20000 جنيه، وقسط سنوي يساوي 40000 بالإضافة لقسط 100000 كل سنتين. هذا النوع من الأقساط يتم تعريفه بجدول بيانات الإنشاء المتعدد.

تحصيل الأقساط

يوفر النظام عدة سندات خاصة بتحصيل الأقساط وهي كالتالي:

- ◆ "طلب تحصيل أقساط" لقسط واحد أو عدة أقساط ليتم إصدار سند تحصيل بناءً عليه.
- ◆ "سند تحصيل أقساط" لتحصيل قسط أو عدة أقساط دفعة واحدة.
- ◆ "سند تحصيل مجمع" والذي يمكن من خلاله إصدار أي عدد من سندات التحصيل والخاصة بوحدة معينة أو طوابق معينة أو مربعات معينة أو ... الخ، مما سيوفر الكثير من الوقت والجهد.

سداد الأقساط

يوفر النظام أيضاً عدة دورات لسداد الأقساط وفقاً لطبيعة عمل العميل كالتالي:

- ◆ أن يقوم النظام بسداد قيمة القسط والتأثير على حساب العميل بمجرد إصدار سند التحصيل.
- ◆ أن يكون القسط مطلوباً للتحصيل عند إصدار سند التحصيل لهذا القسط ولا يتم السداد فعلياً والتأثير على حساب العميل إلا بعد إصدار سند قبض خاص بسداد هذا القسط من العميل.
- ◆ ألا يتم سداد القسط نظامياً والتأثير على حساب العميل إلا بعد إصدار إشعار بنكي خاص بسداد الورقة المالية التي قام العميل بالسداد بها من خلال سند القبض.
- ◆ من خلال توجيهات سندات التحصيل والقبض والإشعار البنكي يمكن التحكم في أي من هذه السندات الذي سيقوم بجعل القسط بالحالة (مطلوب تحصيله) وأيها الذي سيجعله بالحالة "محصل بأوراق قبض" وأيها الذي سيجعله بالحالة "محصل نظامياً" حيث سيكون القسط مسدد فعلياً وسيتم خصم قيمة القسط من مديونية العميل بمجرد تحصيله نظامياً.
- ◆ يسمح النظام أيضاً من خلال أحد خيارات التوجيه (لكل من سند التحصيل، والقبض والإشعار) بالتحكم في ما إذا كان المستند سيقوم بالتأثير على الأقساط من الأساس أم لا. فإذا ما تم التعليم على الخيار "تطبيق تأثير الأقساط" بتوجيه أي من هذه السندات، فسوف يعتبر النظام التأثير الخاص بأي من هذه السندات، حيث يتم اختيار أي من هذه التأثيرات (بدون، محصل بأوراق مالية، محصل نظامياً، مطلوب تحصيله).
- ◆ يسمح النظام أيضاً بسداد الأقساط يدوياً بدون المرور على أي من هذه السندات الثلاثة (التحصيل والقبض والإشعار البنكي). يتم استخدام هذه الطريقة غالباً بعقود البيع الافتتاحية.
- ◆ جميع هذه الأدوات ستعطي المستخدم مرونة هائلة في الطريقة التي سيتم بها سداد القسط.

حجز العقارات

من خلال نظام نما يمكن حجز العقار لأحد العملاء قبل إصدار العقد وذلك حتى لا يمكن بيعه لعميل آخر في خلال فترة معينة. والحجز من الإجراءات المشهورة والمعمول بها كثيراً في سوق العقارات حيث يمكن للعميل أن يعاين العقار ثم يقوم بحجزه لحين إبرام العقد. يوفر النظام سندي حجز العقار وهما كالتالي:

- ◆ **مستند الحجز المؤقت:** وهو حجز غير رسمي لفترة محددة – تعطي شركة العقار فرصة للعميل لحين القيام بالحجز الفعلي، ويمكن للشركة بيع العقار أو حجزه فعلياً لعميل آخر إذا كان محجوزاً مؤقتاً، حيث لا يترتب عليه أي تبعات قانونية.
- ◆ **مستند حجز:** من خلال هذا المستند، يمكن حجز العقار فعلياً للعميل، حيث يقوم العميل من خلال هذا المستند بدفع قيمة حجز لحين إصدار عقد البيع حيث يتم خصم قيمة الخصم من الدفعة المقدمة، ولا يسمح النظام ببيع العقار أو حجزه لعميل

آخر مادام قد تم حجزه. حتى يسمح النظام ببيع العقار لعميل آخر، لا بد من إلغاء هذا الحجز أولاً قبل الشروع في حجزه أو بيعه لعميل آخر. من خلال مستند الحجز هذا يمكن تحديد كافة الجوانب المالية مثل الدفعة المقدمة ودفعة الاستلام وعدد الأقساط وبنود التعاقد وغير ذلك.

◆ **تأكيد الحجز:** عند تأكيد حجز العقار، لن يسمح النظام بحجزه أو بيعه لعميل آخر، كما يسمح النظام بإلغاء تأكيد الحجز لإعادة حجزه أو بيعه لعميل آخر.

مكونات نظام الاستثمار العقاري

قسم الملفات

من خلال القسم "الملفات"، يتم تعريف الملفات الأساسية الخاصة بنظام العقارات كالمشاريع والمبيعات والبلوكات والمباني والطوابق والوحدات ونماذج الدفع وأنواع المصروفات وبنود التعاقد القياسية. أنظر الشكل المقابل.

الملفات ▼
ملاك - مشترين
مشاريع
مبيعات
بلوكات
اراضي
مباني
طوابق
وحدات
وحدات مجمعة
نماذج وحدات
بنود مصروفات استثمار عقاري
بنود التعاقد القياسية
قوائم اسعار استثمار عقاري
نماذج دفع استثمار عقاري
انواع رسوم استثمار عقاري
انواع المصروفات

قسم المستندات

من خلال القسم "المستندات"، يتم إصدار مستندات الاستثمار مثل طلبات التحصيل وسندات التحصيل ومحاضر الاستلام وسندات التنازل عن الملكية. أنظر الشكل المقابل.

المستندات ▼
طلبات تحصيل
سندات تحصيل
سندات تحصيل مجمعة
سندات إعفاء إيجار
طلبات صرف مالك
طلبات صرف بنك
سندات تحويل ملكية
مصاريف صيانة
محاضر استلام
سندات تنازل عن ملكية
طلبات فسخ تعاقد

قسم المبيعات

من خلال هذا القسم، يتم إنشاء سندات الحجز وعقود البيع وعروض الأسعار وغير ذلك. أنظر الشكل المقابل.

مبيعات

- حجوز مؤقتة
- مستندات حجز
- عروض أسعار بيع
- استمارة حجز
- عقود بيع
- عقود بيع افتتاحية

قسم الإيجارات

من خلال هذا القسم، يتم إنشاء سندات عروض وعقود الإيجار والعقود الافتتاحية وإنهاء العقود وغير ذلك. أنظر الشكل المقابل.

الإيجارات

- عروض أسعار إيجار
- سندات عقود مجمعة
- عقود إيجار
- عقود إيجار افتتاحية
- انهاء عقود إيجار

ملف مالك - مشتري

من خلال هذه النافذة يتم تغذية النظام بكافة المعلومات المتعلقة بالمالك أو المشتري. سنتعرض فيما يلي لأهم الحقول التي تحتاج لبعض التوضيح فيما يتعلق بالمالك أو المشتري:

🏠 ⬇️ 🗑️ ⏪ ⏩ 🔍 📄 🔗 📄 🖨️ 🔄 ✍️ 📄 📄 ⏏️

إضافة مالك - مشتري

المعلومات الأساسية		البيانات المرتبطة	
المعلومات الأساسية		المعلومات الأساسية	
الكود	المجموعة	الاسم العربي	اسم المالك
الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
الكود الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
المستحقات المالية	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
مشتري	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
مستحقات	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
مرفق 1	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
مرفق 2	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
مرفق 3	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
مرفق 4	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
مرفق 5	الاسم الإنجليزي	الاسم الإنجليزي	اسم المالك
تفاصيل المالك			
عدد الاسهم	المالك	عدد الاسهم	المالك
الإقامة			
تاريخ الأنداء	تاريخ الأنداء	تاريخ الأنداء	تاريخ الأنداء
معلومات الاتصال			
موقع جغرافي	موقع جغرافي	موقع جغرافي	موقع جغرافي
الدولة	الدولة	الدولة	الدولة
المحافظة	المحافظة	المحافظة	المحافظة
شارع	شارع	شارع	شارع
عنوان 1	عنوان 1	عنوان 1	عنوان 1
عنوان 2	عنوان 2	عنوان 2	عنوان 2
الموقع على الخريطة	الموقع على الخريطة	الموقع على الخريطة	الموقع على الخريطة
تليفون 1	تليفون 1	تليفون 1	تليفون 1
عدد الشيكات المرفوعة	عدد الشيكات المرفوعة	عدد الشيكات المرفوعة	عدد الشيكات المرفوعة
الموبايل	الموبايل	الموبايل	الموبايل
إيميل	إيميل	إيميل	إيميل
معلومات الضرائب			
رقم التسجيل الضريبي	رقم التسجيل الضريبي	رقم التسجيل الضريبي	رقم التسجيل الضريبي
مورد	مورد	مورد	مورد
كود المأمورية المختصة	كود المأمورية المختصة	كود المأمورية المختصة	كود المأمورية المختصة
كود مطيعة التعامل	كود مطيعة التعامل	كود مطيعة التعامل	كود مطيعة التعامل
الحسابات			
حقيبة حسابات	حساب 01	حساب 02	حساب 03
حساب 04	حساب 05	حساب 06	حساب 07
حساب 08	حساب 09	حساب 10	حساب 11
حساب 12	حساب 13	حساب 14	حساب 15
حساب 16	حساب 17	حساب 18	حساب 19
حساب 20	حساب 20	حساب 20	حساب 20

نافذة المنتج

المعلومات الأساسية

من خلال هذا القسم يتم إدخال المعومات الأساسية الخاصة بالمالك - المشتري. من هذه المعلومات التي تحتاج إلى توضيح، كالتالي:

✍️ مالك
✍️ مشتري

من خلال هذين الحقليين يتم تحديد ما إذا كان السجل الحالي خاص بالمالك أو المشتري. فالمشتري هو الشخص الذي سيقوم بشراء العقار سواء كان الشراء سيكون من خلال عقد بيع أو من خلال شراء مدة إيجارية من خلال عقد الإيجار.

أما المالك فهو مالك العقار والذي سيقوم ببيع العقار للمشتري أو تأجيره لمستأجر، وبالتالي يمكن أن يكون المالك هو شركة الاستثمار العقاري نفسها أو طرف آخر، تقوم شركة الاستثمار العقاري بالنيابة عنه ببيع العقار أو تأجيره.

تفاصيل المالك

من خلال هذا الجدول يمكن إدراج أكثر من مالك بحيث يكون لكل مالك عدد محدد من الأسهم، وبالتالي يمكن عند إصدار مستند الإيجار التأثير على كل مالك من المالك بنفس نسبة الأسهم الخاصة به.

بالطبع يجب أن يكون كل مالك من المالك الذين تم إدراجهم بالجدول قد تم تعريفه مسبقاً كمالك بالملف "مالك - مشتري". أيضاً حينما يتم تعيين أكثر من مالك ينبغي أن يكون نوع المالك "مجموعة" برأس الملف

الحسابات

يسمح النظام بالتعامل مع المالك أو المشتري كذمة، ومن ثم يمكن إصدار كشوف حسابات له بأي من فترات السنة. يمكن تعريف أكثر من حساب للمالك كحساب أوراق قبض، وحساب دفعات حجز، وحساب..الخ.

الأرصدة

من خلال جدول الأرصدة، يقوم النظام بعرض الرصيد الدائن والمدين الخاص بكل حساب من حسابات المالك (المشتري). أنظر الصورة التالية:

الرصيد	قيمة الدائن	قيمة المدين	الاسم	كود الحساب
223800	443000	666800	عملاء حجز وحدات	220201
32750		32750	أوراق قبض غير محملة	220203

جدول أرصدة المالك - المشتري

ملف مالك - مشتري - السجلات المرتبطة

من خلال هذه النافذة يمكن الاطلاع على العقارات والسندات المتعلقة بالمالك أو المشتري.

إضافة مالك - مشتري

المعلومات الأساسية | السجلات المرتبطة

- عقود إيجار
- عقود بيع
- عقود بيع افتتاحية
- سندات تحصيل
- ممتلكات حجز
- مباني
- وحدات
- مربعات
- بلوكات
- أراضي

السجلات المرتبطة للمالك أو المشتري

من خلال هذه النافذة، يقوم النظام بعرض عقود الإيجار، وعقود البيع، وسندات التحصيل، و..الخ الخاصة بالمشتري.

ملف المشروع

من خلال هذه النافذة، يمكن تعريف أي عدد من المشاريع بالمفهوم العقاري حيث يحتوي مربعات والتي تتضمن بلوكات والتي يتم تقسيمها إلى مباني ثم طوابق ثم وحدات.

🏠 🔍 🗑️ ⏪ ⏩ 📄 🖨️ 🔗 🔒 ⚙️

إضافة مشروع

المعلومات الأساسية		السجلات المرتبطة	
الكود		المجموعة	
الإسم العربي		مالك المسند	
الإسم الإنجليزي		السنر	
العناوين الأساسية			
المشاري			
بناء عن المشروع			
المرفقات			
مرفق		مرفق 1	
مرفق 2		مرفق 3	
مرفق 4		مرفق 5	
مرفق 6		مرفق 7	
مرفق 8		مرفق 9	
التوقيع			
موقع جغرافي		الأبعاد العرض	
الأبعاد الطول		المساحة المصنوية	
العنوان			
الدولة		المدينة	
المحافظة		المنطقة	
شارع		الموقع على الخريطة	
الحد الشمالي		الحد الشمالي	
الحد الغربي		الحد الجنوبي	
الحسابات			
حقيقة حسابات		الحساب الرئيسي	
حساب 01		حساب 02	
حساب 03		حساب 04	
حساب 07		حساب 08	
حساب 09		حساب 10	
حساب 11		حساب 12	
حساب 13		حساب 14	
حساب 15		حساب 16	
حساب 17		حساب 18	
حساب 19		حساب 20	

سجل المشروع

كما هو واضح، يوفر النظام كماً غزيراً من الحقول لتعريف كافة بيانات المشروع كالاسم الخاص به والمالك، كما يمكن تحميل عدد كبير من المرفقات بالإضافة لتسجيل عنوان وموقع المشروع بالتفصيل.

أيضاً يتعامل النظام مع المشروع كذمة مستقلة، يمكن من خلالها تعريف أي عدد من الحسابات الخاصة بالمشروع ومن ثم يمكن إصدار كشوف حسابات خاصة بالمشروع بأي من فترات السنة.

أزرار النافذة

يتضمن المشروع مجموعة من المربعات. يمكن إنشاء هذه المربعات يدوياً عن طريق تعريف سجل لكل مربع بحيث يكون مندرج تحت هذا المشروع، كما يمكن إنشاء هذه المربعات آلياً عن طريق الزر التالي:

إنشاء المربعات





يوفر النظام آلية يمكن من خلالها إنشاء أي عدد من المربعات دفعة واحدة بدلاً من تعريفها يدوياً عن طريق ملف المربعات. بمجرد استخدام زر "إنشاء المربعات" يقوم النظام بإظهار النافذة التالية:

إنشاء المربعات			
	بادئة التكويد		العدد
	أول رقم		طول اللاحقة

نافذة إنشاء المربعات

نافذة إنشاء المربعات

تشبه حقول هذه النافذة حقول الترقيم الخاصة بدفاتر المستندات والتي يتم تعريف ترقيم المستندات آلياً من خلالها.

- العدد 
- بادئة التكويد 
- طول اللاحقة 
- أول رقم 

◆ كمثال على إنشاء المربعات من خلال هذه النافذة، نفترض أن عدد المربعات المراد إنشاؤها هو 10 مربعات، وبادئة التكويد هي "Sqr"، وطول اللاحقة هو 3، وأول رقم هو واحد. سيقوم النظام فور استخدام الزر موافق بإنشاء 10 سجلات بملف المربعات بالأكواد التالية:

- Sqr001 ◆
- Sqr002 ◆
- Sqr003 ◆
- Sqr004 ◆
- Sqr005 ◆
- Sqr006 ◆
- Sqr007 ◆
- Sqr008 ◆
- Sqr009 ◆
- Sqr010 ◆

ملف المشروع – السجلات المرتبطة

من خلال صفحة السجلات المرتبطة يمكن الاطلاع على السجلات المرتبطة (أو المندرجة) بالمشروع .

The screenshot shows the 'Related Records' (السجلات المرتبطة) page in the Namasoft software. The page features a top navigation bar with various icons, a search bar, and a table listing records. The table has a search bar above it with the text 'معايير اضافية' and '25'. The table columns are 'السجلات المرتبطة' and a checkbox column. The records listed are Sqr001 through Sqr010. The page also includes a 'معلومات اساسية' (Basic Information) tab and a 'مربعات' (Grids) dropdown menu.

في السجل الموضح تم عرض المربعات التي تم إنشاؤها بالمثل. كذلك يمكن عرض البلوكات والمباني والوحدات والأراضي المتعلقة بهذا المشروع.

ملف المربع

من خلال هذه النافذة يمكن تعريف أي عدد من المربعات بالمفهوم العقاري حيث يحتوي بلوكات والتي يتم تقسيمها إلى مباني ثم طوابق ثم وحدات.

إضافة مربع

المعلومات الأساسية | السجلات المرتبطة

المعلومات الأساسية	
الكود	
الاسم العربي	
الاسم الإنجليزي	
المالك الأصلي	مالك الممتد
المشتري	السر
نموذج الدفع	
ملاحظات	

المرفقات	
مرفق 1	مرفق 1
مرفق 3	مرفق 2
مرفق 5	مرفق 4
مرفق 7	مرفق 6
مرفق 9	مرفق 8

إنشاء بلوكات

الموقع	
مربع	المشروع
موقع جغرافي	
الأبعاد الطول	الأبعاد العرض
مساحة المربع	المساحة المحسوبة

العنوان	
الدولة	المدينة
المحافظة	المحطقة
شارع	الموقع على الخريطة
الحد الشرقي	الحد الشمالي
الحد الغربي	الحد الجنوبي

الحسابات	
حقيقية حسابات	الحساب الرئيسي
حساب 01	حساب 02
حساب 03	حساب 04
حساب 05	حساب 06
حساب 07	حساب 08
حساب 09	حساب 10
حساب 11	حساب 12
حساب 13	حساب 14
حساب 15	حساب 16
حساب 17	حساب 18
حساب 19	حساب 20

سجل المربع

كما هو واضح، يوفر النظام كماً غزيراً من الحقوق لتعريف كافة بيانات المربع كالاسم الخاص به والمالك، كما يمكن تحميل عدد كبير من المرفقات بالإضافة لتسجيل عنوان وموقع المربع بالتفصيل.

أيضاً يتعامل النظام مع المربع كذمة مستقلة، يمكن من خلالها تعريف أي عدد من الحسابات الخاصة بالمربع ومن ثم يمكن إصدار كشوف حسابات خاصة بالمربع بأي من فترات السنة.

أزرار النافذة

يتضمن المربع مجموعة من البلوكات. يمكن إنشاء هذه البلوكات يدوياً عن طريق تعريف سجل لكل بلوك بحيث يكون مندرج تحت هذا المربع، كما يمكن إنشاء هذه المربعات آلياً عن طريق الزر التالي:

إنشاء بلوكات


يوفر النظام آلية يمكن من خلالها إنشاء أي عدد من البلوكات دفعة واحدة بدلاً من تعريفها يدوياً عن طريق ملف البلوكات. بمجرد استخدام زر "إنشاء بلوكات" يقوم النظام بإظهار النافذة التالية:


إنشاء بلوكات			
	بادئة التكويد		العدد
	أول رقم		طول اللاحقة
<input type="button" value="إلغاء"/>	<input type="button" value="موافق"/>		


نافذة إنشاء البلوكات

نافذة إنشاء البلوكات

تشبه حقول هذه النافذة حقول الترقيم الخاصة بدفاتر المستندات والتي يتم تعريف ترقيم المستندات آلياً من خلالها.

العدد 

بادئة التكويد 

طول اللاحقة 

أول رقم 

◆ كمثال على إنشاء البلوكات من خلال هذه النافذة، نفترض أن عدد البلوكات المراد إنشاؤها هو 10 مربعات، وبادئة التكويد هي "BLK"، وطول اللاحقة هو 3، وأول رقم هو واحد. سيقوم النظام فور استخدام الزر موافق بإنشاء 10 سجلات بملف البلوكات بالأكواد التالية:

BLK001 ◆

BLK002 ◆

BLK003 ◆

BLK004 ◆

BLK005 ◆

BLK006 ◆

BLK007 ◆

BLK008 ◆

BLK009 ◆

BLK010 ◆

ملف المربع – السجلات المرتبطة

من خلال صفحة السجلات المرتبطة يمكن الاطلاع على السجلات المرتبطة (أو المندرجة) بالمربع .



The screenshot displays the 'Sqr001: مربع' interface. It features a top navigation bar with various icons and a search bar. Below the search bar, there are filters for 'معايير اضافية' (Additional Criteria) set to 25, 'عدد السجلات لكل صفحة' (Records per page) set to 10, and sorting options for 'تصاعدي/تنازلي' (Ascending/Descending) and 'تصاعدي' (Ascending). The main area contains a table with the following columns: 'المبلغ' (Amount), 'مساحة البلوك' (Block Area), 'حالة البلوك' (Block Status), 'الاسم العربي' (Arabic Name), and 'البلوك' (Block). The table lists 10 records, each with a unique ID (BLK001 to BLK010) and a status of 'مأخ' (Archived).

المبلغ	مساحة البلوك	حالة البلوك	الاسم العربي	البلوك
		مأخ	BLK001	BLK001
		مأخ	BLK002	BLK002
		مأخ	BLK003	BLK003
		مأخ	BLK004	BLK004
		مأخ	BLK005	BLK005
		مأخ	BLK006	BLK006
		مأخ	BLK007	BLK007
		مأخ	BLK008	BLK008
		مأخ	BLK009	BLK009
		مأخ	BLK010	BLK010

في السجل الموضح تم عرض البلوكات التي تم إنشاؤها بالمثل

ملف البلوك

من خلال هذه النافذة، يمكن تعريف أي عدد من البلوكات بالمفهوم العقاري حيث يحتوي مبانى ثم طوابق ثم وحدات.

إضافة بلوك

المعلومات الأساسية

	المجموعة		الكود	
			الاسم العربي	
			الاسم الإنجليزي	
	المالك		المالك الأصلي	
	مناح		المشتري	
	السعر		تم التنازل عنها	
	يمكن إضافة قطع أراضي		نموذج الدفع	
			إحساب سعر البلوك تلقائياً	
			ملاحظات	

المرقات

مرق 1	مرق 2
مرق 3	مرق 4
مرق 5	مرق 6
مرق 7	مرق 8
مرق 9	مرق 8

التقود

	عدد بيع افتتاحي		عدد بيع افتتاحي	
	عدد التنازل		مسلك حجز	
	طلب فتح تعاقد		عدد بيع مبدئي	

إشياء أراضي
إشياء مباني
اتاحة للبيع

الموقع

	البلوك		المشروع	
	مربع		موقع جنترافي	
			الأبعاد الطول	
	الأبعاد العرض		مساحة البلوك	
	المساحة المحصورة			

التضامن

	الدولة		المحافظة	
	المدينة		شارع	
	المحافظة		الحد الشرقي	
	الموقع على الخريطة		عرض الحد الشرقي	
	طول الحد الشرقي		طول الحد الشمالي	
	الحد الشمالي		الحد الغربي	
	عرض الحد الشمالي		عرض الحد الغربي	
	طول الحد الغربي		عرض الحد الجنوبي	
	الحد الجنوبي		طول الحد الجنوبي	
	عرض الحد الجنوبي			

تفاصيل الملاك

	المالك		النسبة	
	ملحوظة			
				1

الحسابات

	حفية حسابات		الحساب الرئيسي	
	حساب 01		حساب 02	
	حساب 03		حساب 04	
	حساب 05		حساب 06	
	حساب 07		حساب 08	
	حساب 09		حساب 10	
	حساب 11		حساب 12	
	حساب 13		حساب 14	
	حساب 15		حساب 16	
	حساب 17		حساب 18	
	حساب 19		حساب 20	

سجل البلوك

كما هو واضح، يوفر النظام كماً غزيراً من الحقول لتعريف كافة بيانات البلوك كالأسم الخاص به والمالك، كما يمكن تحميل عدد كبير من المرفقات بالإضافة لتسجيل عنوان وموقع البلوك بالتفصيل. يمكن أيضاً تحديد أكثر من مالك للبلوك بنسب محددة.



أيضاً يتعامل النظام مع البلوك كذمة مستقلة، يمكن من خلالها تعريف أي عدد من الحسابات الخاصة بالبلوك ومن ثم يمكن إصدار كشوف حسابات خاصة بالبلوك بأي من فترات السنة.

العقود

- عقد بيع افتتاحي 
- عقد البيع 
- مستند حجز 
- سند تنازل 
- عقد بيع مبدئي 
- طلب فسخ تعاقد 

من خلال هذا القسم يقوم النظام بعرض العقود التي تمت على البلوك الحالي، فعند إصدار عقد بيع افتتاحي مثلاً سيقوم النظام بعرض رقم مستند عقد البيع الافتتاحي بهذا الحقل، كذلك الأمر عند إصدار عقد بيع أو مستند حجز أو سند تنازل أو عقد ابتدائي أو طلب فسخ عقد.

أزرار النافذة

- إنشاء أراضي 
- إنشاء مباني 

يتضمن البلوك مجموعة من المباني أو الأراضي. يمكن إنشاء هذه المباني أو الأراضي يدوياً عن طريق تعريف سجل لكل مبنى أو قطعة أرض بحيث يكون مندرج تحت هذا البلوك، كما يمكن إنشاء هذه المباني أو الأراضي آلياً عن طريق الزرين "إنشاء أراضي"، "إنشاء مباني".

للتعرف على طريقة إنشاء المباني أو الأراضي آلياً، راجع إنشاء المربعات والبلوكات آلياً بنافذتي "المشروع"، "البلوك".

حجز

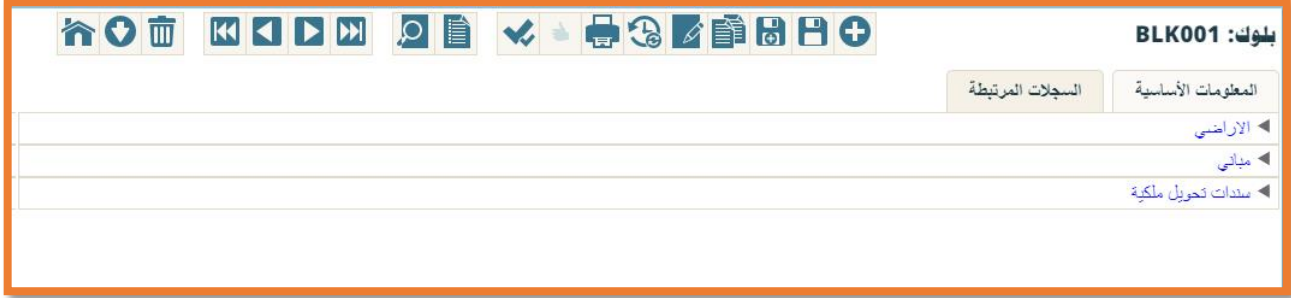
عند استخدام هذا الزر، يقوم النظام بفتح سند الحجز مسجلاً فيه بيانات البلوك الحالي وذلك لحجز هذا البلوك.

بيع

عند استخدام هذا الزر، يقوم النظام بفتح مستند عقد البيع مسجلاً فيه بيانات البلوك الحالي وذلك لبيع هذا البلوك.

ملف البلوك – السجلات المرتبطة

من خلال صفحة السجلات المرتبطة يمكن الاطلاع على السجلات المرتبطة (أو المندرجة) بالبلوك .



نافذة البلوك – صفحة السجلات المرتبطة

يمكن الاطلاع على الأراضي أو المباني أو سندات تحويل الملكية الخاصة بالبلوك.

ملف قطعة أرض

من خلال هذه النافذة يمكن تعريف أي عدد من قطع الأراضي يدوياً كما يمكن إنشاؤها آلياً من خلال البلوكات.

🏠 📄 🗑️ ⏪ ⏩ 🔍 📄 🔍 🖨️ 🔄 📄 📄 +

إضافة قطعة أرض

صفحة تحويل ملكية الصفحة الرئيسية

المعلومات الأساسية

المجموعة	الكود
الاسم العربي	
الاسم الإنجليزي	
المالك الأصلي	المالك
مشاركي	مشارك
تم التنازل عنها	السعر
نموذج النفع	جنيه مصري
ملاحظات	

التقويم

مستلك حجز	عقد الأرض
عقد بيع اقتناحي	سند التنازل
عقد بيع مبدئي	طلب فتح تعاقدي
الإستخدام	

المرفقات

مرفق 1	مرفق 2
مرفق 3	مرفق 4
مرفق 5	مرفق 6
مرفق 7	مرفق 8
مرفق 9	مرفق 9

تلقه للبيع بيع حجز

الموقع

البلوك	مزرع
المشروع	
موقع جنرالي	
الإيماد الطول	الإيماد العرض
مساحة القطعة	

العنوان

البلدية	المدينة
المحافظة	المحافظة
شارع	الموقع على الخريطة
الحد الشرقي	الحد الشمالي
الحد الغربي	الحد الجنوبي

تفاصيل الم

المالك	التسمية	محافظة
1		

الحسابات

حقوقية حسابات	الحساب الرئيسي
حساب 01	حساب 02
حساب 03	حساب 04
حساب 05	حساب 06
حساب 07	حساب 08
حساب 09	حساب 10
حساب 11	حساب 12
حساب 13	حساب 14
حساب 15	حساب 16
حساب 17	حساب 18
حساب 19	حساب 20

نافذة قطعة أرض

كما هو واضح، يوفر النظام كماً غزيراً من الحقول لتعريف كافة بيانات قطع الأراضي كالاسم الخاص به والمالك، كما يمكن تحميل عدد كبير من المرفقات بالإضافة لتسجيل عنوان وموقع قطعة الأرض بالتفصيل. يمكن أيضاً تحديد أكثر من مالك لقطعة الأرض بنسب محددة.

أيضاً يتعامل النظام مع قطعة الأرض كذمة مستقلة، يمكن من خلالها تعريف أي عدد من الحسابات الخاصة بقطعة الأرض ومن ثم يمكن إصدار كشوف حسابات خاصة بقطعة الأرض بأي من فترات السنة.

العقود

- عقد بيع افتتاحي 
- عقد البيع 
- مستند حجز 
- سند تنازل 
- عقد بيع مبدئي 
- طلب فسخ تعاقد 

من خلال هذا القسم يقوم النظام بعرض العقود التي تمت على قطعة الأرض الحالية، فعند إصدار عقد بيع افتتاحي مثلاً، سيقوم النظام بعرض رقم مستند عقد البيع الافتتاحي بهذا الحقل، كذلك الأمر عند إصدار عقد بيع أو مستند حجز أو سند تنازل أو عقد ابتدائي أو طلب فسخ عقد.

أزرار النافذة

حجز 

عند استخدام هذا الزر، يقوم النظام بفتح سند الحجز مسجلاً فيه بيانات قطعة الأرض الحالية وذلك لحجز هذه القطعة.

بيع 

عند استخدام هذا الزر، يقوم النظام بفتح مستند عقد البيع مسجلاً فيه بيانات البلوك الحالي وذلك لبيع هذه القطعة.

ملف المبني

من خلال هذه النافذة يمكن تعريف أي عدد من المباني يدوياً كما يمكن إنشاؤها آلياً من خلال البلوكات.

إضافة مبنى		المعلومات الأساسية	المعلومات المرتبطة
المجموعة		الكود	
المساحة		الاسم العربي	
المستأجر الحالي		الاسم الإنجليزي	
		المالك الأصلي	
		المشتري	
		المرحلة	
المرفقات			
مرفق 1		مرفق 1	
مرفق 3		مرفق 2	
مرفق 5		مرفق 4	
مرفق 7		مرفق 6	
مرفق 9		مرفق 8	
نموذج الدفع		نوع المرفق	
الموقع			
به مسجد		به جراج	
مؤجرة		تم ترميمها	
تم التنازل عنها		مستجور	
مرفق		الطرق	
		المشروع	
		موقع جغرافي	
التقود			
مستند حجز		عقد الأيجار	
عقد البيع		عقد إيجار افتتاحي	
سند التنازل		عقد بيع افتتاحي	
طلب فتح تصدق		عقد بيع نهائي	
التقارير			
المدينة		الدولة	
المنطقة		المنطقة	
الموقع على الخريطة		شارع	
طول الحد الشمالي		الحد الشمالي	
الحد الشمالي		عرض الحد الشمالي	
عرض الحد الشمالي		طول الحد الشمالي	
طول الحد الجنوبي		الحد الجنوبي	
عرض الحد الجنوبي		عرض الحد الجنوبي	
التراخيص			
تاريخ الانتهاء		تاريخ الامتداد	
تاريخ الانتهاء		تاريخ الامتداد	
تاريخ الانتهاء		تاريخ الامتداد	
تاريخ الانتهاء		تاريخ الامتداد	
مرفق رخصة البناء		مرفق رخصة البلدية	
مرفق شهادة إتمام البناء		مرفق رخصة الدفاع المدني	
مرفق مسك الملكية		مرفق شهادة إتمام البناء	
تاريخ الشراء		سداد الملكية	
تاريخ بداية التصدق		عدد الأقساط	
الحقة		تاريخ نهاية التصدق	
قيمة الإيجار السنوي		سعر الشراء	
الحسابات			
الحساب الرئيسي		حقيقة حسابات	
حساب 02		حساب 01	
حساب 04		حساب 03	
حساب 06		حساب 05	
حساب 08		حساب 07	
حساب 10		حساب 09	
حساب 12		حساب 11	
حساب 14		حساب 13	
حساب 16		حساب 15	
حساب 18		حساب 17	
حساب 20		حساب 19	

نافذة المبني

كما هو واضح، يوفر النظام كماً غزيراً من الحقوق لتعريف كافة بيانات المبني كالاسم الخاص به والمالك، كما يمكن تحميل عدد كبير من المرفقات بالإضافة لتسجيل عنوان وموقع المبني بالتفصيل بالإضافة لكافة البيانات المتعلقة بتراخيص المبني. يمكن أيضاً التعامل مع المبني ككيان واحد بحيث يتم إدراج بيانات شراؤه والأقساط الخاصة به أو إيجاره وبيانات التعاقد وبيانات التعاقد والقيمة الإيجارية إن وجدت، وغير ذلك. أيضاً يتعامل النظام مع المبني كذمة مستقلة، يمكن من خلالها تعريف أي عدد من الحسابات الخاصة بالمبني ومن ثم يمكن إصدار كشوف حسابات خاصة بالمبني بأي من فترات السنة.

العقود

- عقد بيع افتتاحي
- عقد البيع
- مستند حجز
- سند تنازل

من خلال هذا القسم، يقوم النظام بعرض العقود التي تمت على المبنى الحالي، فعند إصدار عقد بيع افتتاحي مثلاً، سيقوم النظام بعرض رقم مستند عقد البيع الافتتاحي بهذا الحقل، كذلك الأمر عند إصدار عقد بيع أو مستند حجز أو سند تنازل أو عقد ابتدائي أو طلب فسخ عقد.

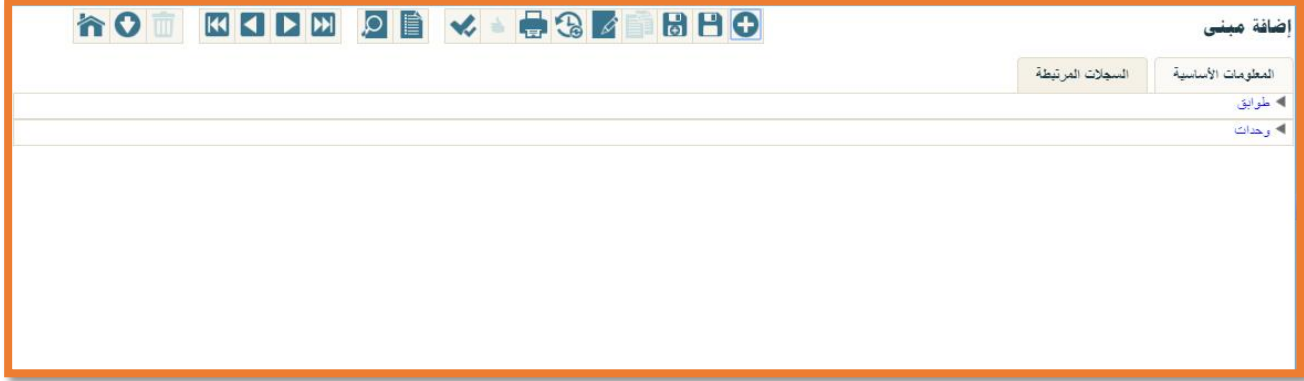
أزرار النافذة

يتضمن المبنى مجموعة من الطوابق والوحدات السكنية. يمكن إنشاء هذه الطوابق أو الوحدات يدوياً عن طريق تعريف سجل لكل طابق أو وحدة سكنية بحيث يكون مندرج تحت هذا المبنى، كما يمكن إنشاء هذه المباني أو الأراضي آلياً عن طريق الزرين "إنشاء طوابق"، "إنشاء وحدات".

للتعرف على طريقة إنشاء الطوابق أو الوحدات آلياً، راجع إنشاء المربعات والبلوكات آلياً بنافذتي "المشروع"، "البلوك".

ملف المبني – السجلات المرتبطة

من خلال الصفحة "السجلات المرتبطة" يمكن الاطلاع على جميع الطوابق والوحدات التي تنتمي للمبني الحالي.



مبنى – طوابق، وحدات

ملف الطابق

من خلال هذه النافذة يمكن تعريف أي عدد من الطوابق يدوياً كما يمكن إنشاؤها آلياً من خلال المباني.

إضافة طابق

السجلات المرتبطة | المعلومات الأساسية

المعلومات الأساسية			
	المجموعة		الكود
			الاسم العربي
			الاسم الإنجليزي
	مالك المسند		المالك الأصلي
			المشتري
المرفقات			
	مرفق 1		مرفق
	مرفق 3		مرفق 2
	مرفق 5		مرفق 4
	مرفق 7		مرفق 6
	مرفق 9		مرفق 8
موقع الطابق			
	المبنى		البلوك
	مربع		قطعة الارض
			المشروع
حالة الطابق			
	<input type="checkbox"/> تم بيعها		<input type="checkbox"/> مؤجرة
	<input type="checkbox"/> نموذج الدفع		<input type="checkbox"/> تم التنازل عنها
العقود المرتبطة			
	عقد ايجار افتتاحي		عقد الإيجار
	عقد بيع افتتاحي		عقد البيع
	عقد بيع مبدئي		سند التنازل
			طلب فسخ تعاقدي
الحسابات			
	الحساب الرئيسي		حقيبة حسابات
	حساب 02		حساب 01
	حساب 04		حساب 03
	حساب 06		حساب 05
	حساب 08		حساب 07
	حساب 10		حساب 09
	حساب 12		حساب 11
	حساب 18		حساب 17
	حساب 20		حساب 19

إنشاء وحدات

vate Window
 Settings to acti

نافذة الطابق

كما هو واضح، يوفر النظام كماً غزيراً من الحقول لتعريف كافة بيانات المبنى كالاسم الخاص به والمالك، كما يمكن تحميل عدد كبير من المرفقات بالإضافة لتسجيل موقع الطابق بالتفصيل بالإضافة لكافة البيانات المتعلقة بتراخيص المبنى. أيضاً يتعامل النظام مع المبنى كذمة مستقلة، يمكن من خلالها تعريف أي عدد من الحسابات الخاصة بالمبنى ومن ثم يمكن إصدار كشوف حسابات خاصة بالمبنى بأي من فترات السنة.

العقود

- عقد بيع افتتاحي
✎
- عقد البيع
✎
- مسند حجز
✎
- سند تنازل
✎

عقد بيع مبدئي ✍
طلب فسخ تعاقدي ✍

من خلال هذا القسم يقوم النظام بعرض العقود التي تمت على الطابق الحالي، فعند إصدار عقد بيع افتتاحي مثلاً، سيقوم النظام بعرض رقم مستند عقد البيع الافتتاحي بهذا الحقل، كذلك الأمر عند إصدار عقد بيع أو مستند حجز أو سند تنازل أو عقد ابتدائي أو طلب فسخ عقد.

أزرار النافذة

إنشاء وحدات ✍

يتضمن الطابق مجموعة من الوحدات. يمكن إنشاء هذه الوحدات يدوياً عن طريق تعريف سجل لكل وحدة بحيث تكون مندرجة بهذا الطابق، كما يمكن إنشاء هذه الوحدات آلياً عن طريق هذا الزر "إنشاء وحدات".

للتعرف على طريقة إنشاء الوحدات آلياً، راجع إنشاء المربعات والبلوكات آلياً بنافذتي "المشروع"، "البلوك".

ملف الطابق – السجلات المرتبطة

من خلال الصفحة "السجلات المرتبطة" يمكن الاطلاع على جميع الوحدات التي تنتمي للطابق الحالي.

وحدة سكنية	<input type="checkbox"/>
A10965	<input type="checkbox"/>
A20966	<input type="checkbox"/>
A30967	<input type="checkbox"/>
A40968	<input type="checkbox"/>
A50969	<input type="checkbox"/>
A60970	<input type="checkbox"/>
A70971	<input type="checkbox"/>
A80972	<input type="checkbox"/>
B10965	<input type="checkbox"/>
B20966	<input type="checkbox"/>
B30967	<input type="checkbox"/>
B40968	<input type="checkbox"/>
B50969	<input type="checkbox"/>
B60970	<input type="checkbox"/>
B70971	<input type="checkbox"/>
B80972	<input type="checkbox"/>

الطابق – وحدات

ملف الوحدة

يتم تعريف الوحدة بكل تفاصيلها من خلال ملف الوحدة، كما بالصورة التالية .

🏠 ⬅️ ➡️ 🔍 📄 🖨️ 🔄 📁 +

إضافة وحدة

المعلومات الأساسية		التفاصيل	
المعلومات الأساسية			
المجموعة	الكود	الاسم العربي	الاسم الإنجليزي
المالك	المالك الأصلي	المشتري	ملاحظات
المرفقات			
مرفق 1	مرفق 2	مرفق 3	مرفق 4
مرفق 5	مرفق 6	مرفق 7	مرفق 8
مرفق 9	مرفق 8		
النوع			
الوحدة المرتبطة	نوع الوحدة	وحدة	
الموقع			
البلوك	المبنى	المشروع	
الطابق			
الحالة			
مؤجرة	النوع	تم بيعها	تم التنازل عنها
محجوز		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
العقود			
عقد الإيجال	عقد البيع	عقد الإيجال	عقد البيع
عقد الإيجال	عقد البيع	عقد الإيجال	عقد البيع
عقد الإيجال	عقد البيع	عقد الإيجال	عقد البيع
عقد الإيجال	عقد البيع	عقد الإيجال	عقد البيع
عقد الإيجال	عقد البيع	عقد الإيجال	عقد البيع
رقم عداد المياه	رقم عداد الغاز		
محتوي الوحدة			
عدد الغرف	نموذج وحدة	عدد الحمامات	
تفاصيل الوحدة			
سعر الوحدة	مساحة الصالة	مساحة المطبخ	مساحة الحديقة
سعر متر الوحدة	سعر متر الحديقة		
مرفق 1			
بيع مبدئي حجز بيع تأجير			
الحسابات			
الحساب الرئيسي	حساب 02	حساب 04	حساب 06
حساب 08	حساب 10	حساب 12	حساب 14
حساب 16	حساب 18	حساب 20	
حاسبة حسابات	حساب 01	حساب 03	حساب 05
	حساب 07	حساب 09	حساب 11
	حساب 13	حساب 15	حساب 17
	حساب 19		

نافذة الوحدة

كما هو واضح، يوفر النظام كماً غزيراً من الحقول لتعريف كافة بيانات الوحدة كالاسم الخاص بها والمالك، كما يمكن تحميل عدد كبير من المرفقات بالإضافة لتسجيل موقع الوحدة من حيث المشروع والبلوك والمبنى والطابق.

النوع

من خلال قسم النوع يتم تحديد البيانات التالية:

نوع الوحدة

من خلال قائمة نوع الوحدة، يوفر النظام أكثر من نوع من الوحدات مثل (شقة، غرفة، صالة، محل تجاري، جراش... الخ).

الوحدة المرتبطة

يمكن تحديد وحدة أخرى مرتبطة بالوحدة الحالية كأن تكون جراش مع شقة مثلاً، فيتم إدراج "جراش" بحقل الوحدة.

الحالة

من خلال هذا القسم يقوم النظام بعرض حالة الوحدة الحالية من خلال الخيارات التالية:

- مؤجرة
- تم بيعها
- محجوز
- تم التنازل عنها

هذه الخيارات غير متاحة للمستخدم، يتم التأثير عليها من خلال مستندات النظام، فمثلاً بمجرد إصدار سند إيجار لهذه الوحدة، يقوم النظام بالتعليم على الخيار "مؤجرة"، كذلك الأمر عند إصدار سندات عقد البيع، والحجز، والتنازل.

العقود

- عقد بيع افتتاحي
- عقد البيع
- مستند حجز
- سند تنازل
- عقد بيع مبدئي
- طلب فسخ تعاقد

من خلال هذا القسم يقوم النظام بعرض العقود التي تمت على الوحدة الحالية، فعند إصدار عقد بيع افتتاحي مثلاً، سيقوم النظام بعرض رقم مستند عقد البيع الافتتاحي بهذا الحقل، كذلك الأمر عند إصدار عقد بيع أو مستند حجز أو سند تنازل أو عقد ابتدائي أو طلب فسخ عقد.

محتوى الوحدة

من خلال هذا القسم يتم تحديد النموذج الذي تنتمي إليه الوحدة – راجع ملف النموذج – بالإضافة لعدد الغرف وعدد الحمامات.

تفاصيل الوحدة

من خلال هذا القسم يمكن تحديد تفاصيل الوحدة، مثل المساحة وسعر متر الوحدة، وسعر متر الحديقة، ومساحة الصالة والمطبخ... الخ.

أزرار النافذة

- تأجير
- بيع
- حجز
- بيع مبدئي

من خلال هذه الأزرار يمكن إصدار حركات على الوحدة الحالية، فمثلاً عند استخدام الزر "بيع"، سيقوم النظام بإظهار "عقد بيع" متضمناً الوحدة الحالية وذلك لبيعها.

الحسابات

من خلال هذا القسم يمكن تحديد أي عدد من الحسابات الخاصة بالوحدة الحالية، وبالتالي التعامل مع الوحدة كذمة مستقلة يمكن إظهار كشوفات حسابات لها بأي من فترات السنة الحالية.

ملف الوحدة – التفاصيل

من خلال تفاصيل الوحدة يمكن الاطلاع على عقود البيع، وعقود الإيجار وسندات الحجز، والجراجات الخاصة بهذه الوحدة كما بالصورة.



الوحدة – التفاصيل

ملف الوحدة المجمعة

يسمح النظام بتعريف وحدات مجمعة. راجع الوحدات المجمعة بالمفاهيم الأساسية.

إضافة وحدة مجمعة											
						الاسم العرشي					
						الاسم الإنجليزي					
						الدالة الأولى					
						الرمز					
المرتبطات											
			مرتبط 1			مرتبط 2			مرتبط 3		
			مرتبط 3			مرتبط 4			مرتبط 5		
			مرتبط 5			مرتبط 6			مرتبط 7		
			مرتبط 7			مرتبط 8			مرتبط 9		
			مرتبط 9			مرتبط 10			مرتبط 11		
العقود المرتبطة											
			عقد الإيجار			عقد البيع			عقد التمليك		
			عقد بيع			عقد بيع			عقد بيع		
			عقد بيع			عقد بيع			عقد بيع		
حالة الوحدة											
			مؤجرة			تم التنازل عنها					
تفاصيل الوحدة											
المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط	المرتبط
الملاحظات											
						حالة الحسابات					
						01 حساب					
						02 حساب					
						03 حساب					
						04 حساب					
						05 حساب					
						06 حساب					
						07 حساب					
						08 حساب					
						09 حساب					
						10 حساب					
						11 حساب					
						12 حساب					
						13 حساب					
						14 حساب					
						15 حساب					
						16 حساب					
						17 حساب					
						18 حساب					
						19 حساب					
						20 حساب					

ملف الوحدة المجمعة

العقود المرتبطة

من خلال هذا القسم، يقوم النظام بعرض المستندات التي تم إصدارها لهذه الوحدة المجمعة مثل عقد البيع وعقد الإيجار وسند التنازل و.. الخ.

حالة الوحدات

من خلال هذا القسم، يقوم النظام بعرض الحالة الحالية للوحدة المجمعة من خلال ما تم إصداره من سندات عليها. وهي تأخذ إحدى الحالات الثلاث (مؤجرة، تم بيعها، تم التنازل عنها).

تفاصيل الوحدات

هذا القسم عبارة عن جدول، يتم من خلاله إدخال المعلومات الرئيسية للوحدة المجمعة والمتمثلة في الوحدات المكونة للوحدة المجمعة. يمكن إدخال الوحدات السكنية بكل سطر مباشرة من خلال الحقل "وحدة سكنية"، أو إدراج الوحدات الأكبر فالأصغر مثل إدراج المشروع ثم المربع وصولاً إلى الوحدة السكنية.

لاحظ أن النظام لن يسمح بتريك أحد السطور بدون إدراج الوحدة السكنية، فالوحدة المجمعة عبارة عن مجموعة وحدات سكنية، ولا يمكن إنشاء وحدة مجمعة من بلوك وطابق مثلاً أو طابق ووحدة سكنية. لا يقوم النظام بالزام المستخدم بإدخال الوحدات الأكبر مثل البلوك أو الطابق، وإنما يتم إدراجها كناعية تنظيمية وتسهيلاً لعملية البحث عن الوحدات السكنية.

ملف نموذج وحدة

يسمح النظام بتعريف نماذج وحدات يمكن استدعائها بعد ذلك بسندات العقارات. يتم من خلالها تحديد مساحة الوحدة والدفعة المقدمة وعدد الأقساط ومبلغ القسط و..الخ. أنظر الشكل المقابل

إضافة نموذج وحدة	
المعلومات الأساسية	
الكود	
الاسم العربي	
الاسم الإنجليزي	
المشروع	
المساحة	
الدفعة المقدمة	
عدد الأقساط	
مبلغ القسط	
دفعة سنوية	
تاريخ الدفعة السنوية	
دفعة الاستلام	
تاريخ دفعة الاستلام	
ودفعة الصيانة نسبة	

ملف نموذج وحدة

بند مصروف استثمار عقاري

من خلال هذه النافذة، يمكن تعريف بنود استثمار عقاري يمكن استخدامها لاحقاً بسندات مصاريف الصيانة.

إضافة بند مصروف استثمار عقاري

المعلومات الأساسية

المجموعة	الكود
الاسم العربي	
الاسم الإنجليزي	
الذمة المتعلق	

المحددات

المجموعة التحليلية	عام	الشركة	عام
القطاع	عام	المشروع	عام
		الشريك	عام

ملف بند مصروف استثمار عقاري

من خلال قائمة الذمة المتعلق، يمكن تحديد ذمة محددة (جهة ذات صلة، حساب، مالك - مشتري، مورد) بحيث يمكن التأثير عليها عند استخدام هذا البند بتفاصيل مستند مصاريف الصيانة، وذلك بجعل توجيه هذا المستند يقوم بالتأثير على ذمة السطر. راجع مستند مصاريف الصيانة.

بنود التعاقد القياسية

من خلال هذا الملف، يمكن تعريف بنود نصية تكون بمثابة شروط بيع أو إيجار، يمكن استدعاؤها بعد ذلك بسندات الاستثمار العقاري.

تفاصيل البند	كود البند
	1

ملف بنود تعاقد قياسية

المعلومات الأساسية

عدم نسخ السطور في المستند

يعني هذا الخيار أنه عند استخدام سجل بنود التعاقد القياسية الحالي بأي من سندات النظام، لا يقوم النظام باستحضار جميع البنود المسردة بجدول البنود القياسية بتفاصيل البنود بهذا المستند.

التفاصيل

من خلال هذا الجدول، يمكن إدراج أي عدد من البنود النصية والتي يمكن استدعاؤها بعد ذلك بأي من سندات الاستثمار العقاري.

قوائم أسعار استثمار عقاري

من خلال هذا الملف، يمكن تحديد أسعار محددة لأي من العقارات المختلفة المعرفة بالنظام سواء كان هذا العقار وحدة سكنية، وحدة مجمعة، طابق، مبنى،.. الخ، بحيث يقوم النظام بإدراج السعر الخاص بالعقار بمجرد إدراجه بسندات المبيعات.

إضافة قائمة أسعار استثمار عقاري												
معلومات الأساسية												
العقد	الاسم العربي	الاسم الإنجليزي	تصنيف العقد	الأولوية	من تاريخ	إلى تاريخ	العملة	العملة	العملة	العملة	العملة	العملة
الاسم العربي	الاسم الإنجليزي	تصنيف العقد	الأولوية	من تاريخ	إلى تاريخ	العملة	العملة	العملة	العملة	العملة	العملة	العملة
الاسم العربي	الاسم الإنجليزي	تصنيف العقد	الأولوية	من تاريخ	إلى تاريخ	السعر	وحدة مضافة	وحدة سكنية	نوع وحدة	الطنق	البنس	مربع
1												

ملف قائمة أسعار استثمار عقاري

المعلومات الأساسية

من خلال هذا القسم، يتم تعريف المعلومات الأساسية الخاصة بقائمة الأسعار الحالية. أهم هذه المعلومات كالتالي:

تصنيف العقد

يمكن اختيار أي من التصنيفات الخاصة بعقد البيع بحيث لا تعمل هذه القائمة بأي من عقود البيع إلا تلك العقود التي تم تحديد هذا التصنيف فيها.

يتم تعريف التصنيفات من خلال ملف تصنيف سجل بموديول المبيعات.

الأولوية

يمكن تحديد أولوية لكل قائمة أسعار بحيث إذا انطبقت أكثر من قائمة أسعار على الوحدة المباعة، يقوم النظام باستحضار السعر الخاص بالأولوية الأقل.

من تاريخ، إلى تاريخ

من خلال هذين الحقليين، يسمح النظام بتحديد فترة زمنية يتم فيها تطبيق قائمة الأسعار بحيث لا يتم العمل بها إلا في هذه الفترة.

التفاصيل

من خلال هذا الجدول يتم إدراج العقارات المراد تضمينها بهذه القائمة ليتم تحديد السعر الخاص بكل عقار، كما يمكن تحديد فترة زمنية وتصنيف عقد على مستوى كل سطر.

نموذج دفع بيع عقاري

من خلال هذا الملف، يمكن تحديد طريقة دفع محددة لبيع العقار كتحديد نسبة أو قيمة الدفعة المقدمة وعدد الأقساط وقيمة أول وآخر قسط، كما يمكن تحديد بيانات إنشاء متعدد من خلال تفاصيل النافذة. راجع نموذج دفع بيع عقار، وبيانات الإنشاء المتعدد بالمفاهيم الأساسية.

إضافة نموذج دفع بين عقار

المعلومات الأساسية

الكود	المجموعة
الاسم العربي	
الاسم الإنجليزي	

تفاصيل الدفع

نسبة الدفعة المقدمة	الدفعة المقدمة
الدفعة المقدمة بعد	% نسبة الرسوم من المشتري
قيمة الرسوم من المشتري	نسبة الرسوم من المالك %
قيمة الرسوم من المالك	% نسبة وديعة الصيانة
قيمة وديعة الصيانة	وديعة الصيانة بعد
تاريخ دفع وديعة الصيانة	كيفية وديعة الصيانة
نسبة دفعة الاستلام	دفعة الاستلام
دفعة الاستلام بعد	

بيانات إنشاء الأقساط

نسبة القسط	قيمة القسط
جعل الأقساط مضاعفات للرقم	طريقة تقريب المضاعفات
فترة الأقساط	عدد الأقساط
قيمة أول قسط	قيمة آخر قسط
سياسة معالجة الملغ المتبقى	

بيانات الإنشاء المتعدد

نسبة القسط	قيمة القسط	جعل الأقساط مضاعفات للرقم	طريقة تقريب المضاعفات	فترة الأقساط	قيمة	فترة بداية التخصيص بعد	عدد الأقساط	نوع القسط	ملاحظات
1									

نموذج دفع بيع عقار

تفاصيل الدفع

من خلال هذا القسم، يتم تحديد بعض البيانات الخاصة بدفع قيمة العقار – بعيداً عن الأقساط – حيث يتم تحديد الدفعة المقدمة (نسبة أو قيمة) ودفعة الاستلام (نسبة، قيمة)، وتاريخ استحقاق كل من الدفعة المقدمة ودفعة الاستلام، وغير ذلك. أنظر الصورة.

- ✍ نسبة الرسوم من المشتري
- ✍ قيمة الرسوم من المشتري
- ✍ نسبة الرسوم من المالك
- ✍ قيمة الرسوم من المالك

هذه الحقول خاصة بتحديد نسبة العمولة الخاصة بشركة الاستثمار العقاري من المالك والمشتري حينما تقوم بدور الوسيط بينهما.

بيانات إنشاء الأقساط

من خلال هذا القسم، يتم تحديد طريقة إنشاء الأقساط. راجع الفقرة "بيانات إنشاء الأقساط" بالمفاهيم الأساسية. يحتوي هذا القسم على المعلومات التالية:

- ✍ قيمة القسط

يمكن تحديد قيمة كل قسط من الأقساط بحيث يقوم النظام بطرح الدفعة المقدمة من السعر الكلي للعقار ثم يتم توزيع الباقي على أقساط تساوي قيمة هذا القسط. أي أن عدد الأقساط (إذا لم يتم تحديده) سيتغير بناءً على القيمة الكلية لسعر العقار والدفعة المقدمة.

جعل الأقساط مضاعفات للرقم طريقة تقريب المضاعفات

من خلال هذين الحقلين، يمكن تعريف قيمة معينة بحيث يكون القسط قيمة مضاعفة من الرقم المحدد بهذا الحقل.

لتوضيح هذا الأمر بفرض أن قيمة حساب القسط بعد قسمة باقي سعر الوحدة على عدد الأقساط هي (1650) وتم تحديد القيمة (1000) بالحقل (جعل الأقساط مضاعفات للرقم)، أي أن قيمة القسط ستكون بالآلاف. فإن قيمة القسط ستكون أحد القيم التالية:

- ◆ عند اختيار طريقة تقريب المضاعفات هي (التقريب لأعلى) فسوف تكون قيمة القسط هي 2000
- ◆ عند اختيار طريقة تقريب المضاعفات هي (التقريب لأسفل) فسوف تكون قيمة القسط هي 1000
- ◆ عند اختيار طريقة تقريب المضاعفات هي (التقريب لأقرب رقم) فسوف تكون قيمة القسط هي 2000

فترة الأقساط

من خلال هذه القائمة يتم تحديد الفترة الخاصة بكل قسط كأ يكون قسط شهري أو ربع سنوي أو سنوي، .. الخ.

عدد الأقساط

من خلال هذا الحقل يمكن تحديد عدد الأقساط المراد توزيع القيمة المتبقية عليها بحيث يقوم النظام بحساب كل قسط.

قيمة أول قسط قيمة آخر قسط

من خلال هذين الحقلين يمكن تحديد القيمة الخاصة بأول قسط وآخر قسط بحيث تختلف عن باقي الأقساط.

سياسة معالجة المبلغ المتبقي

بالطبع عند توزيع باقي قيمة العقار المطلوبة على أقساط ثابتة فقد فسوف تتبقى قيمة من المبلغ المطلوب بالقسط الأخير مختلفة عن قيمة باقي الأقساط، فمثلاً عند توزيع قيمة 50000 جنيه على أقساط متساوية، بحيث كل قسط يساوي 3000، فسوف يتبقى 2000 في القسط الأخير. يوفر النظام من خلال هذه القائمة أربع طرق لمعالجة هذا الأمر وهي كالتالي:

- ◆ قسط أخير منفرد: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأخير هو 2000 وباقي الأقساط 3000.
- ◆ قسط أول منفرد: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأول هو 2000 وباقي الأقساط 3000.
- ◆ يضاف للقسط الأخير: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأخير هو $3000 + 2000 = 5000$ وباقي الأقساط 3000.
- ◆ يضاف للقسط الأول: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأول هو $3000 + 2000 = 5000$ وباقي الأقساط 3000.

بيانات الإنشاء المتعدد

من خلال بيانات الإنشاء المتعدد يمكن تعريف أقساط إضافية لتلك الأقساط التي تم تعريفها بالقسم السابق. راجع الفقرة "بيانات الإنشاء المتعدد" بالمفاهيم الأساسية. يحتوي جدول بيانات الإنشاء المتعدد على البيانات التالية:

قيمة القسط

من خلال هذا الحقل يمكن تحديد قيمة محددة للقسط يمكن إصدارها كل فترة محددة.

جعل قيمة الأقساط مضاعفات للرقم طريقة تقريب المضاعفات

من خلال هذين الحقلين يمكن أن تكون قيمة القسط – عندما يقوم النظام بحسابها – مضاعفات لرقم محدد مثل 1000 جنيه مثلاً أو 5000، بالإضافة لتحديد طريقة لتقريبها. للتعرف أكثر على طبيعة هذين الحقلين، راجع هذين الحقلين بالقسم السابق "بيانات إنشاء الأقساط".

فترة الأقساط

هذا الحقل عبارة عن قائمة منزلقة تحوي خيارات الفترة التي سيتكرر عندها القسط المناظر على نفس السطر. تحوي هذه القائمة الخيارات (شهرية، ربع سنوية، ثلث سنوية، نصف سنوية، سنتين، ثلاث سنوات، خمس سنوات، مرة واحدة).

فترة بداية التقسيط بعد (قيمة ، وحدة)

من خلال هذين الحقلين يمكن تحديد فترة محددة لبدأ بعدها تنفيذ القسط المقابل.

عدد الأقساط

عدد المرات التي سيتم فيها تطبيق القسط المقابل.

نوع القسط

نوع القسط المقابل. هذه القائمة تحتوي العديد من أنواع الأقساط وهي عبارة عن مسميات للأقساط كأن يكون القسط "شهري" أو "سنوي" أو "تكاليف صيانة"، أو "تكاليف مياه". هذه المسميات تصنيفية فقط ولا تؤثر على طبيعة القسط أو طريقة حساب قيمته.

يتم استدعاء النموذج بأي من سندات المبيعات ليقوم النظام بتطبيق القواعد المعرفة بنموذج الدفع على العقار المباع، فمثلاً إذا كانت قيمة العقار هي مليون، ثم تم استخدام أي من نماذج الدفع المعرفة، فسوف يقوم النظام بنسخ قيمة الدفعة المقدمة الموجودة بنموذج الدفع – إن وجدت – إلى العقد، ثم بعد ذلك يقوم النظام بتطبيق الأقساط المعرفة بالنموذج المستخدم بالقيمة المتبقية من ثمن العقار بعد خصم الدفعة المقدمة.

نوع رسم استثمار عقاري

من خلال هذا الملف، يمكن تعريف أنواع رسوم استثمار عقاري مثل رسم التسجيل بالشهر العقاري مثلاً وغير ذلك.

إضافة نوع رسم استثمار عقاري			
المعلومات الأساسية			
الرمز	المجموعة	الكود	
		الاسم العربي	
		الاسم الإنجليزي	
الرمز	مدينة الرسم *	قيمة الرسم الافتراضية	
الرمز	الذمة	دائن الرسم *	
المحددات			
الرمز	المجموعة التحليلية	الرمز	الشركة
الرمز	القطاع	الرمز	الفرع
		الرمز	الإدارة

نوع رسم استثمار عقاري

كما هو واضح من النافذة، يتم تحديد الحسابين الدائن والمدين الخاصين بالرسم العقاري، كما يمكن تحديد قيمة تلقائية وذمة محددة تظهر بنوع الرسم عند عند استحضاره بعقد البيع.

نوع مصروف

من خلال هذا الملف، يمكن تعريف أي أنواع من المصروفات يمكن استخدامها لاحقاً بسند الإيجار. راجع الفقرة "مصروفات العقارات" بالمفاهيم الأساسية.

إضافة نوع المصروف			
المعلومات الأساسية			
الكود		المجموعة	
الاسم العربي			
الاسم الإنجليزي			
النوع *	يستحق كل		
نوع قيمة المصروف	نسبة المصروف		
قيمة المصروف	اساس النسبة		
من السنة رقم	الى السنة رقم		
مدين المصروف	دائن المصروف		
سياسة الضريبة			
المحددات			
المجموعة التحليلية	عم		
القطاع	عم		
المجموعة التحليلية	عم		
القطاع	عم		
المجموعة التحليلية	عم		
القطاع	عم		

ملف نوع مصروف

المعلومات الأساسية

من خلال هذا القسم، يتم تعريف كافة المعلومات الخاصة بنوع المصروف وهي كالتالي:

النوع

من خلال هذه القائمة يتم تحديد نوع المصروف (شهري، سنوي، ربع سنوي،....الخ).

يستحق كل

الفترة التي يستحق فيها هذا المصروف (شهرية، سنوية،...الخ)، هذا هو الحقل الذي سيعتمد عليه النظام لتحديد الفترة التي سيتم فيها تطبيق ها المصروف.

نوع قيمة المصروف

من خلال هذا الحقل يتم تحديد ما إذا كانت قيمة المصروف ستكون قيمة أو نسبة.

نسبة المصروف

النسبة الخاصة بالمصروف، وذلك إذا تم تحديد نوع قيمة المصروف على أنها "نسبة".

قيمة المصروف


قيمة الخاصة بالمصروف، وذلك إذا تم تحديد نوع قيمة المصروف على أنها "قيمة".


لاحظ أن القيمة المدرجة هنا سيتم التعامل معها على أنها القيمة السنوية، فمثلاً عند إدراج القيمة 1000 وكانت المصروف مستحق شهرياً، فسوف تكون قيمة هذا المصروف شهرياً هي $1000 \div 12 = 83.33333$. أما في هذه الحالة إذا كان المصروف (ربع سنوي)، أي يستحق كل 4 شهور، فسوف تكون قيمة المصروف هي $1000 \div 4 = 250$. سيتم تطبيق نفس المفهوم عندما تكون "نوع قيمة المصروف" هي نسبة وليست قيمة.

أساس النسبة


عند اختيار قيمة المصروف على أنه نسبة فيجب تحديد أساس النسبة. وهو يأخذ أحد الخيارين التاليين:


- ◆ **قيمة الإيجار لأول سنة:** أي أنه سيتم حساب نسبة المصروف في جميع سنوات الإيجار من قيمة الإيجار الخاص بأول سنة.
- ◆ **قيمة الإيجار لنفس السنة:** أي أن نسبة المصروف قد تتغير من سنة لأخرى تبعاً لاختلاف الأساس السنوي للسنة، حيث قد تختلف قيمة الإيجار من سنة لأخرى.

من السنة رقم 

إلى السنة رقم 

يمكن تطبيق هذا المصروف على عدد معين من السنوات.

مدين المصروف 

دائن المصروف 

التوجيه المحاسبي للمصروف.

مستندات المبيعات

من خلال نظام نماسوفت، يمكن اتباع أي من دورات المبيعات المعروفة بمجال الاستثمار العقاري، ففي بعض الأحيان لا يتم إصدار عقد بيع العقار مباشرة فيمكن إصدار حجز مبدئي ثم الحجز الفعلي للعقار قبل إصدار عقد البيع كما يوفر النظام عروض أسعار وعقود بيع افتتاحية، وغير ذلك. يوفر النظام المستندات التالية بمبيعات العقارات وهي كالتالي:

- ◆ **مستند حجز مؤقت:** وهو لحجز العقار لفترة محددة – ولا يترتب عليه أي التزام قانوني لشركة العقارات – لحين إصدار مستند حجز فعلي أو عقد بيع ابتدائي أو عقد بيع، ويمكن للشركة حجز العقار لعميل آخر خلال هذه الفترة.
- ◆ **مستند حجز:** وهو لحجز العقار في مقابل دفع قيمة حجز لشركة الاستثمار العقاري، وأيضاً يمكن أن يكون الحجز صالح حتى تاريخ محدد، لحين إصدار مستند عقد بيع ابتدائي أو عقد بيع. يمكن بعد ذلك إصدار مستند عقد بيع بناءً عليه.
- ◆ **عرض سعر بيع:** يمكن من خلاله إصدار عروض مبيعات متضمنة سعر البيع المعروض والدفعة المقدمة والأقساط الخاصة بالعقار المعروض بكافة تفاصيلها، ليتم بعد ذلك إصدار مستند عقد بيع بناءً عليه.
- ◆ **عقد بيع ابتدائي:** يوفر النظام مستنداً خاصاً بعقد البيع الابتدائي – بمعناه التجاري – يتضمن العقد الابتدائي كافة تفاصيل عقد البيع من حيث تسجيل مواصفات العقار، وأطراف التعاقد، وتفاصيل الدفع والأقساط.
- ◆ **عقد بيع افتتاحي:** وهو لتسجيل عقود البيع التي تم إصدارها بالفعل قبل التعامل مع نظام نماسوفت لتستكمل بعد ذلك شركة العقارات إجراءات السداد والتحصيل لهذه العقود نظامياً عبر برنامج نماسوفت.
- ◆ **عقد البيع:** وهو مستند البيع الأساسي الذي يتم إبرامه مع العميل، ومن ثم يمكن متابعة إجراءات السداد والتحصيل، والتي يدعمها نظام نماسوفت.

حجز مؤقت

من خلال هذا الملف، يمكن تسجيل حجز مؤقت يكون صالحاً لفترة محددة ليتم عليه في النهاية حجز دائم . راجع مستند الحجز المؤقت بالباب "مستندات المبيعات".

إضافة حجز مؤقت

المعلومات الأساسية	
رقم المستند	20-08-2019
التاريخ الفعلي	20-08-2019
ملاحظات	
مرفق	
الحجز	
العقار *	
العقار وموقعه	
وحدة سكنية	
الطابق	
البلوك	
المشروع	
أطراف التعاقد	
المالك الأصلي	
الوسيط	
صلاحية الحجز	
صلاح من	
صالح حتى	
انشاء مستند حجز	
المحددات	
الدركة	عم
الفرع	عم
الإدارة	عم
المجموعة التحليلية	عم
القطاع	عم

نموذج دفع بيع عقار

الحجز

العقار

هذا الحقل عبارة عن قائمة ليقوم المستخدم بتحديد نوع العقار المراد حجزه وهو يأخذ إحدى القيم (بلوك، قطعة أرض، مبنى، وحدة).

العقار وموقعه

من خلال هذا القسم يتم تحديد موقع العقار بالتفصيل حيث يتم تحديد المشروع والمبنى والطابق وغير ذلك.

أطراف التعاقد

المشتري

وهو حقل إلزامي يتم من خلاله تسجيل المشتري للعقار.

المالك الأصلي

يتم إدخال المالك الأصلي حينما تقوم الشركة بالقيام بدور الوسيط بين المالك والمشتري، فتقوم بمتابعة سداد الأقساط مع المشتري الجديد.

الوسيط

من خلال هذا الحقل يتم إدراج أي جهة ذات صلة (والذي يمكن أن يكون سمسار أو شركة سمسرة).

صلاحية الحجز

صالح من ✍
صالح حتى ✍

من خلال الحقليين "صالح من"، "صالح إلى" يمكن تحديد فترة زمنية تكون بمثابة مهلة للمشتري لإبرام الصفقة.

أزرار النافذة

✍ إنشاء سند حجز

عند الرغبة في إنفاذ الحجز المؤقت ليكون حجزاً فعلياً، يمكن للمستخدم أن يقوم باستخدام هذا الزر ليقوم النظام بإظهار نافذة مستند الحجز ليتم استكمال بيانات الحجز مثل قيمة الحجز وبيانات إنشاء الأقساط وغير ذلك.

لاحظ أنه يمكن تحديد المالك الأصلي مع المشتري وذلك حينما تقوم بشركة العقارات ببيع العقار نيابة عن المالك الأصلي، حيث قد يكون المالك الأصلي لم يسدد جميع الأقساط بعد.
لاحظ أيضاً أن هذا السند غير ملزم ولكنه يعتبر إخطار بأن أحد العملاء سيقوم بحجز هذا العقار فعلياً عن طريق سند حجز - أو شرائه - في خلال فترة معينة وهي مدة صلاحية الحجز.

عقد بيع – مفاهيم أساسية

عقد البيع هو المستند الرئيسي بمبيعات الاستثمار العقاري، ولذلك فهو من الأهمية بمكان. سنتناول من خلال هذا الفصل المفاهيم الأساسية الخاصة بعقد البيع.

إنشاء الأقساط

يتم تعريف الأقساط الخاصة بعقد البيع بأحد الطرق التالية:

- ◆ استنساخ ما تم تعريفه من معلومات التقسيط من مستندات أخرى حيث يمكن إصدار عقد البيع بناءً على "عرض سعر" أو "عقد بيع مبدئي" أو "مستند حجز"، كما يقوم النظام باستنساخ ما تم تعريفه بأحد نماذج الدفع والتي تم تعريف بيانات الأقساط بها مسبقاً.
- ◆ من خلال القسمين "بيانات إنشاء الأقساط"، و "بيانات إنشاء الأقساط المتعدد" يمكن تعريف أي نظام تقسيط تقريباً، فمن خلال "بيانات إنشاء الأقساط" يمكن تعريف نظام تقسيط ثابت خاص بالأقساط المطلوب تعريفها كأن تكون أقساط شهرية أو ربع سنوية أو ... الخ، ومن خلال "بيانات الإنشاء المتعدد" يمكن إنشاء عدة أنظمة أقساط كأن تكون أحد الأقساط شهرية وأخرى ربع سنوية وأخرى نصف سنوية وهكذا. كما يسمح النظام باستخدام بيانات القسمين لوضع تخطيط مفصل للأقساط المطلوبة.
- ◆ من خلال جدول الدفعات، يسمح النظام بتعريف الأقساط يدوياً بحيث يمكن أن تكون بقيم مختلفة و بفترات متباينة.

إنشاء الأقساط آلياً

سيقوم النظام بسرد الأقساط آلياً من خلال أحد أزرار النافذة بناءً على ما تم تحديده بالقسمين "بيانات إنشاء الأقساط"، و "بيانات إنشاء الأقساط المتعدد".

عند إنشاء الأقساط آلياً سيقوم النظام بطرح المدفوع من الحجز من الدفعة المقدمة (الدفعة المقدمة – المدفوع من الحجز) ليكون هو "الباقى من الدفعة المقدمة".

سيقوم النظام بوضع الباقي من الدفعة المقدمة كأول الأقساط المطلوبة للدفع.

ستكون بعد ذلك القيمة التي سيقوم النظام بحساب الأقساط منها = (السعر الكلي للعقار بعد خصم التحفيض إن وجد – الباقي من الدفعة المقدمة).

سيقوم النظام بتطبيق قواعد تطبيق الأقساط التي تم تحديدها بالقسمين "بيانات إنشاء الأقساط"، و "بيانات إنشاء الأقساط المتعدد" على هذه القيمة والنتيجة من المعادلة الأخيرة.

سداد الأقساط

يسمح النظام بسداد – أو الدخول في دورة سداد – أحد الأقساط أو عدة أقساط من داخل عقد البيع من خلال الإجراءات التالية:

- ◆ إنشاء سندات تحصيل
- ◆ إنشاء سندات قبض

للتعرف على طبيعة سداد الأقساط بنظام ناماسوف، راجع الفقرة الخاصة بسداد الأقساط بالمفاهيم الأساسية بهذا الكتاب.

عقد بيع

هذا المستند هو أهم مستندات مبيعات العقارات والذي على أساسه يتم استكمال إجراءات ما بعد البيع مثل إصدار سندات التحصيل والقبض، وغير ذلك.

المعلومات الأساسية		TermsAndFees		السجلات المرتبطة		مستندات إضافية	
رقم المستند	تاريخ التحرير	الفترة	التاريخ	عريجه المستند	التاريخ الفني	حالة على	تاريخ البيع
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق 2	مراق 4		
ملاحظات							
المحور	وحدة ميممة	قائمة الارض	الترابك	الشارع	وحدة سكنية	الطريق	العنوان
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق
ملاحظات							
المالك	الوئيل	سند التحويل	تاريخ البيع	المحتوي	محتوب المبيعات	تم التحويل عنها	
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	
ملاحظات							
مساحة الوحدة	مساحة المدينة	السعر	سعر متر الوحدة	سعر متر المدينة			
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق			
ملاحظات							
تاريخ دفع القيمة	تاريخ دفع القيمة المتبقية	قيمة الخصم على السعر	سعر من الله عية قيمة	كيفية ورمه المبيعة	قيمة دفعة الأقساط	تاريخ دفعة الأقساط	
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	
ملاحظات							
الحل بقرع الهجري	قيمة الأقساط	طريقة تحريم المضاعفات	تاريخ بداية التسديد	قيمة أول قسط	ميوادة معالجة الدفع المباني		
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق		
ملاحظات							
نسبة القسط	قيمة القسط	جدول الأقساط بمضاعفات تراكم	طريقة تحريم المضاعفات	فترة الأقساط	تاريخ بداية التسديد	عدد الأقساط	قيمة أول قسط
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق
ملاحظات							
إشياء الأقساط	إشياء سند تحصيل الأقساط المستدرة	إشياء سند تحصيل الأقساط المستدرة	إشياء سند تحصيل الأقساط المستدرة	إشياء سند تحصيل الأقساط المستدرة	إشياء سند تحصيل الأقساط المستدرة	إشياء سند تحصيل الأقساط المستدرة	إشياء سند تحصيل الأقساط المستدرة
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق
ملاحظات							
الدفعة	اختيار	عمر القسط	القيمة	نسبة الخصم	قيمة الخصم	طريقة	الصفحة
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق
ملاحظات							
إجمالي الدفاتر	إجمالي الدفاتر	إجمالي الدفاتر	إجمالي الدفاتر	إجمالي الدفاتر	إجمالي الدفاتر	إجمالي الدفاتر	إجمالي الدفاتر
مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق	مراق
ملاحظات							

المعلومات الأساسية بناء على

يمكن إصدار عقد البيع بناء على المستندات التالية:

- ◆ عرض سعر بيع
- ◆ عقد بيع مبدئي
- ◆ مستند حجز

بمجرد اختيار أحد هذه المستندات، سيقوم النظام بإدراج كافة بيانات هذا المستند بعقد البيع مثل تفاصيل الدفع وبيانات إنشاء الأقساط وإنشاء المتعدد ودفعات الأقساط.

التفاصيل

من خلال هذا القسم يمكن إدراج الوصف التفصيلي للعقار مثل المشروع والبلوك والمربع والمبنى والطابق الذي ينتمي إليه العقار.

أطراف التعاقد

المشتري

وهو حقل إلزامي يتم من خلاله تسجيل المشتري للعقار.

المالك الأصلي

يتم إدخال المالك الأصلي حينما تقوم الشركة بالقيام بدور الوسيط بين المالك والمشتري، فتقوم بمتابعة سداد الأقساط مع المشتري الجديد.

الوسيط

من خلال هذا الحقل يمكن إدراج أي جهة ذات صلة (والذي يمكن أن يكون سمسار أو شركة سمسرة).

مندوب المبيعات

من خلال هذا الحقل يمكن إدراج كود مندوب المبيعات الخاص بالصفحة.

بيانات التنازل

سند التنازل

تم التنازل عنها

هذان الحقلان غير متاحين للمستخدم يقوم النظام بالتأثير عليهما عند إصدار سند تنازل للعقار المباع من خلال هذا العقد.

نموذج الدفع

من خلال هذا القسم يمكن إدراج أحد نماذج الدفع المعرفة سلفاً والتي تتضمن كم هائل من المعلومات الخاصة بالعقار ونظام الدفع الخاص به. للتعرف على المزيد عن نماذج الدفع، راجع "نموذج الدفع" بالمفاهيم الأساسية، وملف نموذج الدفع.

تفاصيل الدفع

عند إصدار عقد بيع بناء على (عرض سعر بيع، عقد بيع مبدئي، مستند حجز)، سيقوم النظام باستحضار بيانات تفاصيل الدفع مما تم تعريفه بهذه المستندات.

من خلال هذا القسم يمكن تعريف كافة البيانات المالية المتعلقة بالعقار مثل سعر العقار، والمدفوع من الحجز والدفعة المقدمة وقيمة التخفيض ودفعة الاستلام وتاريخ الاستلام وقيمة السعي المحصلة من المالك والمشتري.

بيانات إنشاء الأقساط

أغلب بيانات هذا القسم يتم استحضارها مما تم تعريفه بنموذج الدفع المستخدم – إن وجد.

بيانات هذا القسم خاصة بقيم الأقساط وتواريخها، حيث سيقوم النظام باعتبار هذه البيانات عند استخدام الزر "إنشاء الأقساط" لإدراج الأقساط بجدول الدفعات.

قيمة القسط

من خلال هذا الحقل يمكن تحديد قيمة محددة للقسط يمكن إصدارها كل فترة محددة.

جعل قيمة الأقساط مضاعفات للرقم

طريقة تقريب المضاعفات

من خلال هذين الحقلين يمكن تعريف قيمة معينة بحيث يكون القسط قيمة مضاعفة من الرقم المحدد بهذا الحقل.

لتوضيح هذا الأمر بفرض أن قيمة حساب القسط بعد قسمة باقي سعر الوحدة على عدد الأقساط هي (1650) وتم تحديد القيمة (1000) بالحقل (جعل الأقساط مضاعفات للرقم)، أي أن قيمة القسط ستكون بالآلاف. فإن قيمة القسط ستكون أحد القيم التالية:

- ◆ عند اختيار طريقة تقريب المضاعفات هي (التقريب لأعلى) فسوف تكون قيمة القسط هي 2000
- ◆ عند اختيار طريقة تقريب المضاعفات هي (التقريب لأسفل) فسوف تكون قيمة القسط هي 1000
- ◆ عند اختيار طريقة تقريب المضاعفات هي (التقريب لأقرب رقم) فسوف تكون قيمة القسط هي 2000

فترة الأقساط

هذا الحقل عبارة عن قائمة منزلقة تحوي خيارات الفترة التي سيتكرر عندها القسط المناظر على نفس السطر. تحوي هذه القائمة الخيارات (شهرية، ربع سنوية، ثلث سنوية، نصف سنوية، سنتين، ثلاث سنوات، خمس سنوات، مرة واحدة).

تاريخ بداية التقسيط بعد (قيمة ، وحدة)

من خلال هذين الحقلين يمكن تحديد التاريخ الخاص بأول قسط، ثم تكون بعده باقي الأقساط وفقاً لما تم تحديده بفترة الأقساط.

عدد الأقساط

عدد المرات التي سيتم فيها تطبيق القسط المقابل.

قيمة أول قسط

قيمة آخر قسط

يمكن تحديد قيم محددة لأول وآخر قسط تختلف عن باقي الأقساط من خلال هذين الحقلين.

سياسة معالجة المبلغ المتبقي

بالطبع عند توزيع باقي قيمة العقار المطلوبة على أقساط ثابتة فقد فسوف تتبقى قيمة من المبلغ المطلوب بالقسط الأخير مختلفة عن قيمة باقي الأقساط، فمثلاً عند توزيع قيمة 50000 جنيه على أقساط متساوية، بحيث كل قسط يساوي 3000، فسوف يتبقى 2000 في القسط الأخير. يوفر النظام من خلال هذه القائمة أربع طرق لمعالجة هذا الأمر وهي كالتالي:

- ◆ قسط أخير منفرد: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأخير هو 2000 وباقي الأقساط 3000.
- ◆ قسط أول منفرد: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأول هو 2000 وباقي الأقساط 3000.
- ◆ يضاف للقسط الأخير: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأخير هو $2000 + 3000 = 5000$ وباقي الأقساط 3000.
- ◆ يضاف للقسط الأول: طبقاً للمثال، في هذه الحالة سيكون القسط الأول هو $2000 + 3000 = 5000$ وباقي الأقساط 3000.

بيانات الإنشاء المتعدد

من خلال بيانات الإنشاء المتعدد يمكن تعريف أقساط إضافية – مثل أقساط نصف سنوية تضاف لتلك الأقساط التي تم تعريفها بالقسم السابق. راجع الفقرة "بيانات الإنشاء المتعدد" بالمفاهيم الأساسية. يحتوي جدول بيانات الإنشاء المتعدد على البيانات التالية:

قيمة القسط

من خلال هذا الحقل، يمكن تحديد قيمة محددة للقسط يمكن إصدارها كل فترة محددة.

جعل قيمة الأقساط مضاعفات للرقم طريقة تقريب المضاعفات

من خلال هذين الحقلين يمكن أن تكون قيمة القسط – عندما يقوم النظام بحسابها – مضاعفات لرقم محدد مثل 1000 جنيه مثلاً أو 5000، بالإضافة لتحديد طريقة لتقريبها. للتعرف أكثر على طبيعة هذين الحقلين، راجع هذين الحقلين بالقسم السابق "بيانات إنشاء الأقساط".

فترة الأقساط

هذا الحقل عبارة عن قائمة منزلقة تحوي خيارات الفترة التي سيتكرر عندها القسط المناظر على نفس السطر. تحوي هذه القائمة الخيارات (شهرية، ربع سنوية، ثلث سنوية، نصف سنوية، سنتين، ثلاث سنوات، خمس سنوات، مرة واحدة).

فترة بداية التقسيط

من خلال هذين الحقلين يمكن تحديد تاريخ محدد يبدأ عنده القسط الأول ثم تتوالى باقي الأقساط بعده طبقاً للفترة المحددة بالحقل السابق "فترة الأقساط".

عدد الأقساط

عدد المرات التي سيتم فيها تطبيق القسط المقابل.

نوع القسط

نوع القسط المقابل. هذه القائمة تحتوي العديد من أنواع الأقساط وهي عبارة عن مسميات للأقساط كأن يكون القسط "شهري" أو "سنوي" أو "تكاليف صيانة"، أو "تكاليف مياه". هذه المسميات تصنيفية فقط ولا تؤثر على طبيعة القسط أو طريقة حساب قيمته.

الدفعات

من خلال هذا الجدول، يقوم النظام بإدراج بيانات الأقساط فور استخدام الزر "إنشاء الأقساط" كما تم التخطيط لها بالقسمين "بيانات إنشاء الأقساط"، و "بيانات الإنشاء المتعدد". يحتوي جدول الدفعات على الحقول التالية:

اختيار

هذا الحقل عبارة عن صندوق اختيار، وذلك لاختيار أي الأقساط المسردة التي سيتم تنفيذ أحد الإجراءات عليها، والتي يتم تنفيذها من خلال أزرار النافذة (إنشاء سند تحصيل، إنشاء سند قبض، ...).

كود القسط

يقوم النظام عند إنشاء الأقساط ألياً بتكويد الأقساط بناءً على تاريخ القسط. فمثلاً إذا كان القسط الأول بالتاريخ (18-08-2019)، فسوف يقوم النظام بتكويد هذا القسط بالكود (2019081801)، حيث تعبر (20190818) عن تاريخ القسط، و (01) يعبر عن ترتيب القسط وبالتالي فهذا القسط هو أول قسط بالجدول.

هذا الحقل قابل للتعديل وبالتالي يمكن تغيير الكود يدوياً بأي اسم مناسب فمثلاً يمكن تعديل الكود الخاص بأول سطر والخاص بالدفعة المقدمة بالكود "باقي الدفعة المقدمة" كما يمكن تعديل الكود الخاص بأخر سطر بالكود "آخر قسط"

نسبة الخصم قيمة الخصم

من خلال هذين الحقلين يمكن تحديد خصم للقسط المقابل.

الصافي

قيمة القسط بعد طرح الخصم الخاص به.

النوع

هذا الحقل عبارة عن قائمة منسدلة تحوي أنواع الأقساط مثل (باقي الدفعة المقدمة، شهرية، ربع سنوية، دفعة استلام، سعي من المالك... الخ). يقوم النظام بملء هذا الحقل طبقاً لما تم تحديده بالقسمين "بيانات إنشاء الأقساط"، و "بيانات الإنشاء المتعدد".

تاريخ الاستحقاق

من خلال هذا الحقل يقوم النظام بعرض تاريخ استحقاق القسط المقابل وفقاً للإعدادات التي تم تحديدها بالقسمين "بيانات إنشاء الأقساط"، و "بيانات الإنشاء المتعدد".

القيمة المدفوعة

من خلال هذا الحقل يمكن سداد قيمة القسط يدوياً – بدلاً من سداه عن طريق (سند تحصيل أو سند قبض).

عند إدراج قيمة بهذا الحقل، بمجرد تخزين عقد البيع يقوم بخصم القيمة المدفوعة من "القيمة المتبقية". إذا كانت القيمة المدفوعة تساوي قيمة القسط كاملاً، سيقوم النظام بمجرد تخزين المستند بتعليم الخيار "تم الدفع".

مطلوب تحصيله

يقوم النظام بوضع قيمة بهذا الحقل عند إصدار (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) لهذا القسط بحيث يجعل هذه القيمة مطلوب تحصيله.

سيقوم أحد المستندات الثلاثة (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) بجعل هذه القيمة "مطلوب تحصيلها" عندما يتم ضبط التوجيه الخاص به بحيث يجعل القيمة مطلوب تحصيلها. راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.

محصل بأوراق قبض

يقوم النظام بوضع قيمة بهذا الحقل عند إصدار (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) لهذا القسط بحيث يجعل هذه القيمة محصلة بأوراق قبض.

سيقوم أحد المستندات الثلاثة (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) بجعل هذه القيمة "محصلة بأوراق قبض" عندما يتم ضبط التوجيه الخاص به بحيث يجعل القيمة "محصلة بأوراق قبض". راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.

المحصل نظامياً

يقوم النظام بوضع قيمة بهذا الحقل عند إصدار (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) لهذا القسط بحيث يجعل هذه القيمة محصل نظامياً.

سيقوم أحد المستندات الثلاثة (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) بجعل هذه القيمة "محصلة نظامياً" عندما يتم ضبط التوجيه الخاص به بحيث يجعل القيمة "محصل نظامياً". راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.

المتبقي

يقوم النظام من خلال هذا الحقل بإظهار قيمة "صافي القسط" المقابل حتى يتم سداده (أو سداد جزء) فيقوم النظام بعرض المتبقي من القسط بعد خصم ما تم سداده.

تم الدفع

هذا الحقل غير متاح للمستخدم وهو عبارة عن صندوق اختيار، يقوم النظام بتعليمه بمجرد تخزين المستند عندما تكون قيمة القسط كاملة محصلة نظامياً أي تم سداد القيمة فعلياً بالكامل.

الورقة المالية

الورقة المالية التي تم سداد القسط المقابل بها عن طريق سند القبض.

أزرار النافذة

إنشاء الأقساط

عند استخدام هذا الزر، سيقوم النظام بسرد الأقساط المطلوبة طبقاً لما تم تحديده بالقسمين "تفاصيل الدفع"، "بيانات إنشاء الأقساط"

إنشاء سند تحصيل للأقساط المختارة

عند استخدام هذا الزر، سيقوم النظام بفتح سند التحصيل مدرجاً فيه الأقساط التي تم اختيارها ليقوم المستخدم بتحصيلها عن طريق سند التحصيل.

ستكون حالة الأقساط المختارة فور استخدام هذا الإجراء (إما مطلوب تحصيلها، أو محصلة بأوراق قبض، أو محصلة نظامياً) تبعاً لتوجيه سند التحصيل المختار. راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.

إنشاء سند قبض للأقساط المختارة

عند استخدام هذا الزر، سيقوم النظام بفتح سند القبض مدرجاً فيه الأقساط التي تم اختيارها ليقوم المستخدم بتحصيلها عن طريق سند القبض.

ستكون حالة الأقساط المختارة فور استخدام هذا الإجراء (إما مطلوب تحصيلها، أو محصلة بأوراق قبض، أو محصلة نظامياً) تبعاً لتوجيه سند القبض المختار. راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.

اختيار جميع الأقساط

من خلال هذا الزر سيقوم النظام بالتعليم على صندوق الاختيار الخاص بجميع الأقساط. وذلك لتنفيذ أحد الإجراءات عليها مجتمعة.

الإجماليات

من خلال هذا القسم يقوم النظام بعرض إجماليات الأقساط كالتالي:

إجمالي الدفعات

من خلال هذا الحقل يقوم النظام بعرض القيمة الإجمالية للعقد (السعر) مطروحاً منها نسبة الخصم والمدفوع من الحجز.

إجمالي صافي الدفعات

إجمالي الأقساط المطلوبة – والمسردة بالجدول – بعد طرح الخصومات.

إجمالي المدفوع

إجمالي ما تم دفعه من أقساط سواء المدفوع يدوياً من خلال حقل "القيمة المدفوعة" أو المدفوع نظامياً من خلال أحد المستندات (سند تحصيل، سند قبض، سند إشعار).

إجمالي المستحق

إجمالي المطلوب من العميل.

إجمالي المتبقي

إجمالي المطلوب من العميل مطروحاً منه ما تم دفعه.

إجمالي الخصومات

إجمالي الخصومات التي تم تسجيلها على الأقساط المسردة بالجدول.

عقد بيع – صفحة العقود والرسوم

من خلال هذه الصفحة يمكن تسجيل قيم الرسوم العقارية بالإضافة لبنود العقد.

إضافة عقد بيع

المعلومات الأساسية

المعلومات الأساسية

TermsAndFees

السجلات المرتبطة

مستندات أرشيفية

رقم المستند

التاريخ الفعلي

ملاحظات

رسوم أخرى

نوع رسم استثمار عقاري	قيمة الرسم	ذمة السطر
1		

كود البند

تفاصيل البند

1

رسوم أخرى

من خلال هذا الجدول يمكن تسجيل أي رسوم إضافية لعقد البيع – كرسوم التسجيل بالشهر العقاري مثلاً – حيث يتم إدراج نوع الرسم والقيمة الخاصة به ليقوم النظام بإدراج الذمة المحددة بنوع الرسم بذمة السطر. راجع ملف "نوع رسم استثمار عقاري".

بنود العقد

من خلال هذا القسم، يمكن إدراج أي بنود خاصة بالعقد الحالي – راجع تافذة "بنود التعاقد القياسية" – كما يمكن من خلال رأس النافذة استدعاء أي بنود تعاقد تم تعريفها مسبقاً بملف بنود التعاقد الرئيسية من خلال الحقل "بنود التعاقد" ليقوم النظام بإدراج جميع البنود المدرجة به بهذا الجدول.

عقد بيع – صفحة السجلات المرتبطة

من خلال هذه الصفحة يقوم النظام بعرض السندات التي تم التحصيل من خلالها سواء كانت هذه المستندات سندات تحصيل أو سندات قبض أو سندات إشعار بنكي.

عقد بيع: C000003 (ثابت)						
المعلومات الأساسية						
سندات تحصيل						
مستندات أرشيفية						
TermsAndFees						
السجلات المرتبطة						
مستندات أرشيفية						
نوع التأثير	القيمة المدفوعة	تاريخ الدفع	مستند الدفع	مستند القسط	كود القسط	
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		1
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		2
محصل باوراق مالية	152000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		دفعة
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		3
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		4
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		5
محصل باوراق مالية	152000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		دفعة استلام
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		6
محصل باوراق مالية	54450	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		رديعة صيانة
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		7
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		8
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		9
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		10
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		11
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		12
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		13
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		14
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		15
محصل باوراق مالية	28000	11-08-2016	CHR0000113	C0000003		16
محصلة نظاميا	337000	11-08-2016	VB000142	C0000003		الدفعة المقدمة
محصلة نظاميا	28000	30-01-2017	BN0000229	C0000003		2
محصلة نظاميا	28000	30-10-2016	BN0000230	C0000003		1
محصلة نظاميا	152000	27-03-2017	BN0000231	C0000003		دفعة
محصلة نظاميا	28000	30-04-2017	BN0000309	C0000003		3
محصلة نظاميا	28000	30-07-2017	BN0000402	C0000003		4

عقد البيع – صفحة السجلات المرتبطة

لاحظ أن النظام من خلال هذه الصفحة يقوم بعرض جميع السندات التي من النوع (تحصيل، قبض، إشعار) التي تم إصدارها على هذا العقد بغض النظر إذا كانت هذه السندات قد قامت بالتأثير نظامياً على الأقساط أم لا.

توجيه عقد بيع – إعدادات

من خلال توجيه عقد البيع يتم التحكم في التأثير المحاسبي الخاص بكل من القيم لتالية:

- ◆ قيمة العقد (مدين، دائن).
- ◆ قيمة السعي (مدين، دائن) للمالك.
- ◆ قيمة العقد (مدين، دائن) للمشتري.
- ◆ إجمالي الخصومات (مدين، دائن)
- ◆ الإيرادات المقدمة (مدين، دائن)
- ◆ قيمة التخفيض على السعر (مدين، دائن)
- ◆ يمكن تحديد تأثير محاسبي خاص بكل نوع من أنواع أقساط عقد البيع بحيث يختلف التأثير المحاسبي بحسب نوع القسط. فيكون التأثير المحاسبي الخاص بالقسط الشهري مختلف عنه للقسط السنوي بخلاف عنه للمتبقّي من الدفعة المقدمة،.. وهكذا.

من خلال توجيه عقد البيع، يتم التحكم أيضاً في الإعدادات التالية:

- ◆ **التحقق من مطابقة المتبقي لإجمالي الأقساط:** عند تعليم هذا الخيار بتوجيه المستند، فسوف يقوم النظام بإلزام المستخدم بأن يكون مجموع إجمالي الأقساط المسردة بجدول الأقساط مساوٍ لقيمة المتبقي بعد خصم قيمة الحجز.
- ◆ **دفع الأقساط بالترتيب:** عند تعليم هذا الخيار بتوجيه المستند، فسوف يقوم النظام بإلزام المستخدم بأن يتم تحصيل الأقساط بالترتيب، بمعنى أنه لن يسمح بتحصيل القسط الرابع مثلاً قبل القسط الثاني.

مستند الحجز

من خلال هذا المستند يمكن حجز العقار لفترة محددة في مقابل دفعة حجز. يمكن إصدار مستند الحجز بناءً على مستند حجز مؤقت ثم استكمال باقي بيانات الحجز. راجع الفقرة "حجز العقارات" بالمفاهيم الأساسية.

إضافة مستند حجز

المعلومات الأساسية
البيانات
المجالات المرتبطة

المعلومات الأساسية		المعلومات الأساسية	
رقم المستند	رقم العقار *	التاريخ المعلن	27-08-2019
ملاحظات		بناء على	
الحجز المؤقت		عقد البيع	
مراقب			
التفاصيل			
وحدة سكنية		البياني	
الطابق		قطعة الأرض	
البلوك		مربع	
المشروع		مساحة القطعة	
مساحة القطعة		قيمة الحجز	
المتن			
أطراف التعاقد			
الملك الأصلي	admin	المشتري *	
مستودع المبيعات	admin	الوسيط	
العملة	إمبيلي	مبالغ حتى	
بيانات إنشاء الأقساط			
العمل بالفترحة الجاري		صحة القسط	
قوة القسط		جمل الأقساط بمضاعفات الرقم	
طريقة ترتيب المبالغ		فترة الأقساط	
تاريخ بداية التقسيط		عدد الأقساط	
قوة أول قسط		قوة آخر قسط	
سياسة معالجة المبلغ المتبقي			

موكدة
منتهي
إنشاء سند بيع
إنشاء سند قبض للأقساط المتفرقة
إنشاء الأقساط
إنشاء سند تمصيل للأقساط المتفرقة

التفاصيل

اختيار	عمر القسط	المبلغ	القسم	قيمة القسط	قيمة القرض	الصافي	التاريخ	الإستحقاق	القيمة المتفرقة	المتبقي	تم الدفع	المعدل	ملاحظات
1													

المجموعة الضريبية
عمر

الشركة
عمر

القطاع
عمر

الفرع
عمر

الإدارة
عمر

كما هو واضح، يمكن تحديد كافة البيانات الخاصة بموقع العقار وأطراف التعاقد بالإضافة لبيانات إنشاء الأقساط من خلال مستند الحجز حيث يتم استحضار جميع هذه البيانات بعقد البيع بسندات المبيعات عند إنشائها بناءً على مستند حجز.

- أغلب بيانات وأزرار مستند الحجز بنوافذه الثلاثة، قد تم شرحها بمستند عقد البيع، للتعرف على أي منها، راجع نافذة أمر البيع.
- عند تأكيد الحجز من خلال الزر "تأكيد"، لن يسمح النظام بحجز الوحدة أو بيعها أو تأجيرها لعميل آخر، إلا إذا تم إلغاء الحجز من خلال الزر "ملغي".
- لن يسمح النظام بحجز عقار تم بيعه أو حجزه أو تأجيره.

عرض سعر بيع عقار

على غرار مستند عرض الأسعار بنظام المبيعات، يوفر النظام أيضاً مستند عرض سعر بيع عقار، يمكن إصدار عقد بيع بناءً عليه لاحقاً.

The screenshot displays a comprehensive real estate sales price quote form. The interface is organized into several main sections:

- General Information:** Fields for 'رقم العقد' (Contract No.), 'البيع التلقائي' (Auto Sale), 'التاريخ' (Date), 'الفترة' (Period), and 'ملاحظات' (Remarks).
- Property Details:** Includes 'وحدة سكنية' (Residential Unit), 'الشارع' (Street), 'المنطقة' (Area), 'موقع' (Location), and 'اسم المشروع القانوني' (Legal Project Name).
- Financials:** Contains 'مساحة الوحدة' (Unit Area), 'مساحة المنطقة' (Zone Area), 'السعر' (Price), 'مساحة المنطقة' (Zone Area), 'الحد من القيمة المقددة' (Limit of Estimated Value), 'الحد من القيمة المقددة' (Limit of Estimated Value), 'تاريخ بيع الوحدة المقددة' (Estimated Unit Sale Date), 'قيمة الخصم على السعر' (Discount on Price), 'سعر من 10000000 ل.س.' (Price from 10,000,000 L.S.), 'قيمة الوحدة المقددة' (Estimated Unit Value), 'رقم بيع الوحدة المقددة' (Estimated Unit Sale No.), 'رقم بيع الوحدة المقددة' (Estimated Unit Sale No.), 'رقم بيع الوحدة المقددة' (Estimated Unit Sale No.), 'رقم بيع الوحدة المقددة' (Estimated Unit Sale No.), 'رقم بيع الوحدة المقددة' (Estimated Unit Sale No.), 'رقم بيع الوحدة المقددة' (Estimated Unit Sale No.).
- Legal/Notes:** Includes 'إعدادات إنشاء المستند' (Document Creation Settings), 'حالة العقد' (Contract Status), 'رقم العقد' (Contract No.), 'تاريخ بداية التسجيل' (Registration Start Date), 'رقم الإسقاط' (Foreclosure No.), 'طريقة تقريب المساحات' (Area Approximation Method), 'جمل الإسقاط مساحات تراكم' (Total Foreclosure Accumulated Areas), 'قيمة المساحة' (Area Value), 'طريقة تقريب المساحات' (Area Approximation Method), 'جمل الإسقاط مساحات تراكم' (Total Foreclosure Accumulated Areas), 'قيمة المساحة' (Area Value).

- يسمح النظام بتحصيل الأقساط من داخل مستند عرض الأسعار، قبل إصدار عقد بيع بناءً عليه.
- للتعرف على أي من حقوق مستند عرض الأسعار، راجع مستند عقد بيع عقار.
- كذلك للتعرف على الناقدتين الخاصين بالبنود، والسجلات المرتبطة، راجع هاتين الناقدتين بعقد البيع.

عقد البيع الافتتاحي

عند اقتناء نظام نما بينما تم إصدار عقود سابقة، يمكن إدخال هذه العقود على شكل عقود افتتاحية (على غرار الأصول الافتتاحية، والشيكات الافتتاحية وغير ذلك).

إضافة عقد بيع افتتحي

المعلومات الأساسية		TermsAndFees															
رقم العقد	رقم العميل	الاسم المرتبطة	الاسم المرتبطة														
تاريخ التعديل	رقم العميل																
فترة	رقم العميل																
الخط	رقم العميل																
اصناف سطل	رقم العميل																
ملاحظات	رقم العميل																
المحل	رقم العميل																
وحدة حزمة	رقم العميل																
قائمة الارض	رقم العميل																
القرية	رقم العميل																
المشروع	رقم العميل																
معلومات العميل																	
مالك العقد	رقم العميل																
الرمز	رقم العميل																
مسؤول العميل	رقم العميل																
نقد العميل	رقم العميل																
نوع العميل	رقم العميل																
تفاصيل العميل	رقم العميل																
مسألة الوحدة	رقم العميل																
مسألة المدينة	رقم العميل																
الاسم	رقم العميل																
التاريخ من العميل	رقم العميل																
مسألة القيمة القديمة	رقم العميل																
المتبقي من القيمة القديمة	رقم العميل																
نسبة الخصم على السعر	رقم العميل																
اسم من المشتري نسبة قيمة	رقم العميل																
وريدة المسألة	رقم العميل																
تاريخ دفع وريدة المسألة	رقم العميل																
قيمة الأقساط	رقم العميل																
معلومات الأقساط																	
الحل بالقرع الهجري	رقم العميل																
قيمة القسط	رقم العميل																
طريقة تقويم المصاحفات	رقم العميل																
تاريخ بداية التخصيط	رقم العميل																
قيمة أول قسط	رقم العميل																
سلسلة معالجة البيع النهائي	رقم العميل																
معلومات المتعدد																	
نسبة القسط	قيمة القسط	جمل الأقساط بمصاحفات الرقم	طريقة تقويم المصاحفات	فترة الأقساط	تاريخ بداية التخصيط	عدد الأقساط	نوع القسط	ملاحظات									
1																	
إلغاء الأقساط إلغاء بند تحصيل الأقساط المسددة إلغاء بند قبض الأقساط المسددة اختيار جميع الأقساط إلغاء جدول إلغاء بند فورية																	
التفاصيل																	
اختار	عدد القسط	البيع	نسبة الخصم	القيمة	قيمة الفرامة	الصافي	نوع	تاريخ الاستحقاق	القيمة المدفوعة	مطرب تحصيله	محتفل بالرقم	المصطلح تقنيا	المتبقي	تم الدفع	الورقة المالية	الدخان	ملاحظ
1																	
معلومات العميل																	
إسم العميل	رقم العميل																
إسم العميل	رقم العميل																
إسم العميل	رقم العميل																
إسم العميل	رقم العميل																

- يسمح النظام بتحصيل الأقساط من داخل مستند العقد الافتتاحي، حيث يعتبر العقد الافتتاحي بديلاً لعقد البيع للأوراق الصادرة سابقاً ويراد إدخالها على النظام.
- الافتتاحي
- كذلك للتعرف على الناقدتين الخاصين بالبنود، والسجلات المرتبطة، راجه هاتين الناقدتين بعقد البيع.
- بالعقد الافتتاحي، تبرز أهمية الحقل "القيمة المدفوعة" حيث يتم إدخال الأقساط السابقة والتي تم تحصيله بالفعل من خلاله.
- للتعرف على الإعدادات الخاصة بتوجيه عقد البيع الافتتاحي، راجع الفقرة "توجيه عقد البيع - إعدادات" حيث أن الإعدادات في كلا التوجيهين متماثلة.

عقد البيع المبدئي

يسمح النظام بإصدار عقود بيع مبدئية.

🏠 + 🗑️ ⏪ ⏩ 🔍 📄 🔗 📁 📧 📧 📧 +

إضافة عقد بيع مبدئي

المعلومات الأساسية		البنود	السجلات المرتبطة											
رقم المستند	حجر وحدة	RS000007	توجيه المستند											
تاريخ التحرير	19-09-2019		التاريخ الفعلي											
الفترة	201909		بدايا على											
النظر *	وحدة		مرفق											
تصنيف سجل			من تاريخ											
إلى تاريخ														
ملاحظات														
المحور			وحدة سكنية											
وحدة مجمعة			الطابق											
قطعة الأرض			المبنى											
البلوك			مربع											
المشروع														
اطراف التعاقد														
مالك المستند			المشري											
الوسيط			موظف											
حجر العقار			متدوب المبيعات											
عقد البيع			تم بيعها											
نموذج الدفع														
نموذج الدفع														
تفاصيل الدفع														
مساحة الوحدة			سعر متر الوحدة											
مساحة الحديقة			سعر متر الحديقة											
النسب														
المدفوع من المحور														
نسبة الدفعة المقدمة														
المعقدي من الدفعة المقدمة														
نسبة التخفيض على السعر														
سعي من المشتري نسبة قيمة														
ودعية المصداقة														
تاريخ دفع ودعية المصداقة														
دفعة الاستلام														
المعقدي														
بيانات إنشاء الإقساط														
الحمل بالتاريخ الهجري			نسبة القسط											
قيمة القسط			جعل الإقساط مضاعفات للرقم											
طريقة تقريب المضاعفات			فترة الإقساط											
تاريخ بداية التقسيط			عدد الإقساط											
قيمة أول قسط			قيمة آخر قسط											
نسبة معالجة المبلغ المعقدي														
بيانات الإقساط المتعدد														
ملاحظات	نوع القسط	عدد الإقساط	تاريخ بداية التقسيط	فترة الإقساط	طريقة تقريب المضاعفات	جعل الإقساط مضاعفات للرقم	قيمة القسط	نسبة القسط						
								1						
الدفعة	اختيار	كود القسط	المبلغ	نسبة التخفيض	الحصص القيمة	قيمة الفرامة	الصافي	النوع	تاريخ الإستحقاق	القيمة المدفوعة	مطلوب تحصيله	محصل بالوراق	المحصل نظاميا	المتبقة
	<input type="checkbox"/>													

عقد البيع الابتدائي

- يسمح النظام بتحصيل الأقساط من داخل مستند العقد المبدئي.
- للتعرف على أي من حقول مستند العقد المبدئي، راجع مستند عقد البيع الرئيسي.
- الخيار "حجز العقار" بتوجيه مستند العقد المبدئي سيقوم بحجز العقار بحيث لا يمكن بيعه أو حجزه أو تأجيره لعميل آخر بمجرد إصدار عقد مبدئي لهذا العقار.

إيجار العقارات – مفاهيم أساسية

يوفر نما نظاماً خاصاً بتأجير العقارات. يدعم نما تعريفاً مفصلاً لعملية الإيجار بالإضافة لمتابعة الإيجارات المستحقة بصفة دورية ، فمن خلال سند الإيجار يتم تحديد أطراف التعاقد المختلفة وهي المالك والمشتري ومدوب البيع ومدة الإيجار ونوعه (شهري، سنوي، ..) وبيانات العقد المالية مثل قيمة العقد والزيادة السنوية ومصاريف المياه والسعي وغير ذلك بالإضافة للتخفيض الخاص بكل سنة بحسب الاتفاق. من ناحية أخرى يسمح النظام بإلغاء التعاقد في أي وقت كما يمكن تمديد العقد بعد إنقضاء مدته ببشروط جديدة. يوفر نما لنظام الإيجارات المستندات التالية:

- ♦ عرض أسعار إيجار والذي يتم إصدار عقد إيجار بناءً عليه.
- ♦ عقد إيجار (وهو المستند الرئيسي).
- ♦ عقد إيجار افتتاحي والذي يتم من خلاله إدخال البيانات الافتتاحية لعقود الإيجار السابقة والتي تم إصدارها قبل التعامل مع نظام نماسوفت.
- ♦ إنهاء عقد الإيجار لإنهاء عقد الإيجار إما لانتهاء المدة الإيجارية أو لإلغائه وتسجيل التأثيرات المحاسبية المترتبة على ذلك.
- ♦ سندات عقود مجمعة وذلك لإصدار أي عدد من عقود الإيجار دفعة واحدة.

نظام السعي

يدعم نما نظام السعي المعمول به ببعض الدول وهو تعريف طرف ثالث بين المالك والمستأجر والذي يقوم بمتابعة المنتفع من العقار كتحويل الدفعات أو الإيجارات بالإضافة لأسعار الخدمات ومصاريف الصيانة من المستأجر. يسمح النظام بأن تكون قيمة السعي نسبة محددة أو قيمة ثابتة.

خدمات الإيجار

بجانب نظام السعي ، يدعم نظام نما أيضاً متابعة الأقساط الخاصة بالخدمات الأخرى مثل مصاريف الصيانة ومصاريف المياه والتي يتم تحصيلها سنوياً.

مصرفات الإيجار

يسمح نظام نما تعريف عدد لا نهائي من المصرفات والتي يتم التحكم في فترة تحصيلها (سنوية، شهرية، ربع سنوية، ...) مثل مصاريف التليفون، الكهرباء، الانترنت، الحارس، وغير ذلك. هذه المصرفات يقوم النظام بإدراجها مع الدفعات المستحقة. يتم استدعاء هذه المصرفات مما تم تعريفه بملف "نوع مصرف". راجع ملف "نوع مصرف".

فترات الإيجار

يوفر النظام كافة أنواع الإيجار وهي (شهري، ربع سنوي، ثلث سنوي، نصف سنوي، سنوي، سنتين، ثلاث سنوات، خمس سنوات، مرة واحدة). عند إنشاء الأقساط ألياً سيقوم النظام بإدراج قيمة القسط بعدد الفترات الموجودة بمدة الإيجار فإذا كانت مدة الإيجار هي سنة، والفترة هي شهر وكانت قيمة الإيجار هي 1000 جنيح، فإن معنى ذلك أن النظام سوف يقوم بإنشاء 12 فترة شهرية بقيمة 1000 جنيح، وهذا طبعاً بخلاف المصرفات الأخرى مثل السعي، وتكاليف المياه، وتكاليف الصيانة، والمصاريف الأخرى حيث سيقوم النظام بإدراج سطر لكل مصرف من هذه المصرفات. يمكن للمستخدم – ذي الصلاحية – يدوياً تعديل القيم المدرجة بجدول الإيجارات، كما يمكنه إنشاء جميع بيانات الإيجارات يدوياً من الأساس.

يمكن أيضاً إنشاء الأقساط بحيث تختلف فترة الإيجار بالسنة الأولى عنها في السنة الثانية عنها في السنة الثالثة .. الخ. كأن تكون في السنة الأولى مرة واحدة، في السنة الثانية يتم الدفع شهرياً، وفي الثالثة تكون فترة الإيجار نصف سنوية.

التخفيض والزيادة

يسمح النظام بتحديد نسبة تخفيض سنوية على الإيجار بحيث تتناقص قيمة الإيجار سنوياً بنسبة أو بقيمة، وذلك حتى عشر سنوات. كذلك يسمح النظام بتحديد نسبة زيادة سنوية على الإيجار بحيث تنزايد قيمة الإيجار سنوياً بنسبة أو بقيمة، وذلك حتى عشر سنوات.

أساس العقد السنوي

يقوم النظام بحساب أساس العقد السنوي من خلال حساب مجموع قيم الإيجار خلال سنة، فلو كانت قيمة الإيجار الشهرية هي 1000 جنيه مثلاً، كان معنى ذلك أن أساس العقد السنوي هو 12000، ولو كانت قيمة الإيجار الربع سنوية هي 2000 جنيه مثلاً كان معنى ذلك أن أساس العقد السنوي هو 8000 جنيه.

الرسوم والبنود

يسمح النظام بتعريف رسوم استثمار عقاري بعقد الإيجار يكون لها تأثير محاسبي محدد، كما يمكن تحديد بنود تعاقد. ويتم استحضار كل من الرسوم والبنود من ملفي "أنواع رسوم استثمار عقاري"، و"بنود تعاقد قياسية". راجع هذين الملفين.

سداد الإيجارات

يوفر النظام عدة دورات لسداد الأقساط وفقاً لطبيعة عمل العميل كالتالي:

- ♦ أن يقوم النظام بسداد قيمة الإيجار والتأثير على حساب المستأجر بمجرد إصدار سند التحصيل.
- ♦ أن يكون الإيجار مطلوباً للتحويل عند إصدار سند التحصيل لقيمة الإيجار ولا يتم السداد فعلياً والتأثير على حساب المستأجر إلا بعد إصدار سند قبض خاص بسداد قيمة الإيجار من المستأجر.
- ♦ ألا يتم سداد قيمة الإيجار نظامياً والتأثير على حساب المستأجر إلا بعد إصدار إشعار بنكي خاص بسداد الورقة المالية التي قام المستأجر بالسداد بها من خلال سند القبض.
- ♦ من خلال توجيهات سندات التحصيل والقبض والإشعار البنكي يمكن التحكم في أي من هذه السندات الذي سيقوم بجعل قيمة إيجار أحد الشهور بالحالة (مطلوب تحصيله) وأيها الذي سيجعله بالحالة "محصل بأوراق قبض" وأيها الذي سيجعله بالحالة "محصل نظامياً" حيث سيكون القسط مسدد فعلياً وسيتم خصم قيمة الإيجار من مديونية المستأجر بمجرد تحصيله نظامياً.
- ♦ يسمح النظام أيضاً بسداد قيم الإيجارات يدوياً بدون المرور على أي من هذه السندات الثلاثة (التحصيل والقبض والإشعار البنكي). يتم استخدام هذه الطريقة غالباً بعقود الإيجار الافتتاحية.

إنهاء عقد الإيجار

عند انتهاء عقد الإيجار الخاص بأحد الوحدات، سواء لانتهاء المدة، أو لأي سبب، يجب إصدار مستند "إنهاء عقد إيجار" أولاً حتى يمكن إصدار مستند عقد إيجار - أو عقد بيع - آخر لنفس الوحدة. يمكن ضبط النظام بحيث يقوم بإنهاء عقد الإيجار آلياً عند إصدار عقد جديد لنفس الوحدة.

يتم من خلال مستند "إنهاء عقد إيجار" إنهاء العقد في أحد الحالتين

- ♦ إما انتهاء مدة العقد، وبالتالي يكون سبب إلغاء العقد بمستند "إنهاء عقد إيجار" هو "عادي".
- ♦ أن العقد لم ينتهي بعد، وبالتالي يكون سبب إلغاء العقد بمستند "إنهاء عقد إيجار" هو "مبكر".

عقود الإيجار المجمعة

بالطبع قد تقوم شركة العقارات بإصدار سندات عقود إيجار بصفة متكررة دائماً خاصة إذا كانت تمتلك عدد كبير من الوحدات المستأجرة. تيسيراً على المستخدم، تم تصميم مستند خاص بإصدار عدة عقود إيجار دفعة واحدة بحيث يمكن إصدار أي عدد من عقود الإيجار بدلاً من إصدارها الواحدة تلو الأخرى.

عقد الإيجار

عقد الإيجار هو المستند الرئيسي بنظام الإيجارات يتم من خلاله تعريف عدد الأقساط وقيمة كل قسط و..الخ. راجع "إيجار العقارات - مفاهيم أساسية".

حالة العقد الحالي

حقول هذا القسم غير متاحة للمستخدم. من خلال هذا القسم يتم عرض البيانات التالية:

العقد المنهي

هذا الحقل غير متاح للمستخدم. من خلال هذا الحقل، يقوم النظام بعرض رقم مستند "إنهاء عقد الإيجار" والذي قام بإنهاء عقد الإيجار الحالي، إن وجد.

منتهي

هذا الحقل غير متاح للمستخدم وهو عبارة عن صندوق اختيار، يقوم النظام بتعليم هذا الحقل عند إصدار مستند "إنهاء عقد الإيجار" للعقد الحالي.

إلغاء العقد السابق للعقار ألياً

عندما تكون الوحدة المراد تأجيرها بهذا العقد لم يتم إصدار مستند "إنهاء عقد الإيجار"، فإن تعليم هذا الخيار سوف يؤدي إلى إصدار مستند "إنهاء عقد الإيجار" ألياً للوحدة المؤجرة بمجرد تخزينها المستند، وبالتالي يتم إنهاء عقد الإيجار السابق لهذه الوحدة.

العقد السابق ✍

عقد الإيجار السابق للوحدة المؤجرة والذي تم إنهاؤه.

إنهاء عقد الإيجار السابق ✍

مستند "إنهاء عقد الإيجار" والذي تم إصداره آلياً لإنهاء العقد السابق للوحدة المؤجرة بهذا العقد.

أطراف التعاقد

من خلال هذا القسم، يتم تحديد أطراف التعاقد والمتمثلة في "الوحدة المستأجرة"، و "المؤجر"، و "المالك" إذا كانت الشركة ستقوم بدور الوسيط بين المالك والمستأجر بالإضافة لمندوب المبيعات، إن وجد.

العقار وموقعه

من خلال هذا القسم يمكن تعريف موقع العقار بالتفصيل مثل المشروع والبلوك والمربع والمبنى والطابق.

بيانات العقد

من تاريخ ✍

إلى تاريخ ✍

من خلال هذين الحقليين يتم تحديد المدة الزمنية الخاصة بالإيجار.

نوع الإيجار ✍

هذا الحقل عبارة عن قائمة منزقة يتم من خلالها تحديد نوع الفترة الإيجارية (شهر، ربع سنوي، نصف سنوي،... الخ).

راجع الفقرة فترات الإيجار بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم أساسية".

مفردات العقد

قيمة الإيجار بالفترة الواحدة ✍

أساس العقد السنوي ✍

من خلال هذين الحقليين يتم تحديد قيمة الإيجار المطلوبة لكل فترة إيجار، ليقوم النظام بحساب أساس العقد السنوي مباشرة بمجرد إدخال قيمة الإيجار. راجع الفقرة "أساس العقد السنوي" بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم أساسية".

السعي % ✍

مصاريف الصيانة % ✍

مصاريف المياه % ✍

من خلال هذه الحقول يتم تحديد بعض المصاريف الإضافية والتي يتم إدراجها كدفوعات مطلوبة بجدول الإيجارات عند إنشاء الإيجارات. راجع الفقرات "نظام السعي"، "خدمات الإيجار"، "مصرفات الإيجار"، بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم أساسية".

الإيجارات

من خلال هذا الجدول، يقوم النظام بإدراج بيانات الإيجارات فور استخدام الزر "إنشاء الإيجارات" كما تم التخطيط لها بالأقسام "بيانات العقد"، و "مفردات العقد"، "أنواع الإيجارات سنوياً"، "المصروفات بصفحة الرسوم والبنود"، وقسم "التخفيض"، وقسم "الزيادة" بصفحة "التخفيض والزيادة". يحتوي جدول الدفعات على الحقول التالية:

اختيار

هذا الحقل عبارة عن صندوق اختيار، وذلك لاختيار أي الإيجارات المسردة التي سيتم تنفيذ أحد الإجراءات عليها، والتي يتم تنفيذها من خلال أزرار النافذة (إنشاء سند تحصيل، إنشاء سند قبض، ...).

كود القسط

يقوم النظام عند إنشاء الإيجارات ألياً بتكويد الأقساط بناءً على تاريخ القسط. فمثلاً إذا كان القسط الأول بالتاريخ (18-08-2019)، فسوف يقوم النظام بتكويد هذا القسط بالكود (2019081801)، حيث تعبر (20190818) عن تاريخ القسط، و (01) يعبر عن ترتيب القسط وبالتالي فهذا القسط هو أول قسط بالجدول.

هذا الحقل قابل للتعديل وبالتالي يمكن تغيير الكود يدوياً بأي اسم مناسب فمثلاً يمكن تعديل الكود الخاص بمصاريف المياه بحيث يكون "مصاريف المياه" كما يمكن تعديل الكود الخاص بأخر سطر بالكود "آخر إيجار"

نسبة الخصم

قيمة الخصم

من خلال هذين الحقلين يمكن تحديد خصم للإيجار المقابل.

الصافي

قيمة الإيجار بعد طرح الخصم الخاص به.

النوع

هذا الحقل عبارة عن قائمة منسدلة تحوي أنواع إيجارات مثل (شهرية، ربع سنوية، دفعة استلام، سعي من المالك،... الخ). يقوم النظام بملء هذا الحقل طبقاً لما تم تحديده بالأقسام "بيانات العقد"، و "مفردات العقد"، "أنواع الإيجارات سنوياً"، "المصروفات بصفحة الرسوم البنود".

تاريخ الاستحقاق

من خلال هذا الحقل يقوم النظام بعرض تاريخ استحقاق القسط المقابل وفقاً للإعدادات التي تم تحديدها بالأقسام "بيانات العقد"، و "مفردات العقد"، "أنواع الإيجارات سنوياً".

القيمة المدفوعة

من خلال هذا الحقل يمكن سداد قيمة الإيجار يدوياً – بدلاً من سداده عن طريق (سند تحصيل أو سند قبض).

عند إدراج قيمة بهذا الحقل، بمجرد تخزين عقد البيع يقوم بخصم القيمة المدفوعة من "القيمة المتبقية". إذا كانت القيمة المدفوعة تساوي قيمة الأيجار المقابل كاملاً، سيقوم النظام بمجرد تخزين المستند بتعليم الخيار "تم الدفع".

مطلوب تحصيله

يقوم النظام بوضع قيمة بهذا الحقل عند إصدار (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) لهذا الإيجار بحيث يجعل هذه القيمة مطلوب تحصيلها.

سيقوم أحد المستندات الثلاثة (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) بجعل هذه القيمة "مطلوب تحصيلها" عندما يتم ضبط التوجيه الخاص به بحيث يجعل القيمة مطلوب تحصيلها. راجع الفقرة "سداد الإيجارات" بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم الأساسية".

محصل بأوراق قبض

يقوم النظام بوضع قيمة بهذا الحقل عند إصدار (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) للإيجار المقابل بحيث يجعل هذه القيمة "محصلة بأوراق قبض".

سيقوم أحد المستندات الثلاثة (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) بجعل هذه القيمة "محصلة بأوراق قبض" عندما يتم ضبط التوجيه الخاص به بحيث يجعل القيمة "محصلة بأوراق قبض". راجع الفقرة "سداد الإيجارات" بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم الأساسية".

المحصل نظامياً

يقوم النظام بوضع قيمة بهذا الحقل عند إصدار (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) لقيمة الإيجار المقابل بحيث يجعل هذه القيمة محصلة نظامياً.

سيقوم أحد المستندات الثلاثة (سند تحصيل أو سند قبض أو سند إشعار بنكي) بجعل هذه القيمة "محصلة نظامياً" عندما يتم ضبط التوجيه الخاص به بحيث يجعل القيمة "محصل نظامياً". راجع الفقرة "سداد الإيجارات" بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم الأساسية".

المتبقي

يقوم النظام من خلال هذا الحقل بإظهار قيمة "صافي القسط" للإيجار المقابل حتى يتم سداه (أو سداد جزء) فيقوم النظام بعرض المتبقي من القسط بعد خصم ما تم سداه.

تم الدفع

هذا الحقل غير متاح للمستخدم وهو عبارة عن صندوق اختيار، يقوم النظام بتعليمه بمجرد تخزين المستند عندما تكون قيمة الإيجار كاملة محصلة نظامياً أي تم سداد القيمة فعلياً بالكامل.

الورقة المالية

الورقة المالية التي تم سداد الإيجار المقابل بها عن طريق سند القبض.

نوع المصروف

عندما يتم تعريف مصروفات (مثل مصاريف انترنت، مصاريف التليفون، مصاريف حارس العقار،... الخ) بصفحة "الرسوم والبنود والمصروفات"، يقوم النظام بعرض اسم المصروف حينما يكون السطر الحالي متعلقاً بمصروف. راجع الفقرة "مصروفات الإيجار" بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم أساسية".

أزرار النافذة

إنشاء الإيجارات

عند استخدام هذا الزر، سيقوم النظام بسرد الأقساط المطلوبة طبقاً لما تم تحديده بالقسمين "تفاصيل الدفع"، "بيانات إنشاء الأقساط".

إنشاء سند تحصيل للأقساط المختارة

عند استخدام هذا الزر، سيقوم النظام بفتح سند التحصيل مدرجاً فيه الأقساط التي تم اختيارها ليقيم المستخدم بتحصيلها عن طريق سند التحصيل.

ستكون حالة الأقساط المختارة فور استخدام هذا الإجراء (إما مطلوب تحصيلها، أو محصلة بأوراق قبض، أو محصلة نظامياً) تبعاً لتوجيه سند التحصيل المختار.

إنشاء سند قبض للأقساط المختارة

عند استخدام هذا الزر، سيقوم النظام بفتح سند القبض مدرجاً فيه الأقساط التي تم اختيارها ليقيم المستخدم بتحصيلها عن طريق سند القبض.

ستكون حالة الإيجارات المختارة فور استخدام هذا الإجراء (إما مطلوب تحصيلها، أو محصلة بأوراق قبض، أو محصلة نظامياً) تبعاً لتوجيه سند القبض المختار.

اختيار جميع الأقساط

من خلال هذا الزر سيقوم النظام بالتعليم على صندوق الاختيار الخاص بجميع الإيجارات. وذلك لتنفيذ أحد الإجراءات عليها مجتمعة.

تمديد عقد الإيجار

هذا الإجراء ما هو إلا إنشاء مستند عقد إيجار جديد بدلاً من العقد المنتهي مدته. من خلال هذا الزر سيقوم بفتح مستند "عقد إيجار" جديد يكون متضمناً كافة بيانات ومواصفات العقار المؤجر بحيث يكون تاريخ بداية العقد الجديد هو تاريخ نهاية العقد السابق، وتاريخ نهاية العقد الجديد محققاً لنفس الفترة الخاصة بالعقد السابق، فمثلاً إذا كان العقد السابق خمس سنوات فسوف يكون تاريخ النهاية لعقد الإيجار الجديد هو بعد خمسة سنوات من بداية التعاقد.

لاحظ أنه يمكن للمستخدم تغيير بيانات العقد الجديد حسب الاتفاق مع المستأجر.

إنهاء العقد

من خلال هذا الزر، سيقوم النظام بفتح نافذة "إنهاء عقد إيجار" ليقيم المستخدم بتحديد سبب إلغاء العقد (عادي، مبكر) واستكمال باقي بيانات إنهاء العقد، ليتم إنهاء عقد الإيجار الحالي. راجع مستند "إنهاء عقد إيجار" بهذا الكتاب.

أنواع الإيجارات سنوياً

من خلال هذا الجدول يمكن تحديد فترات (شهرية، ربع سنوية، نصف سنوية...الخ) الإيجار بكل سنة حيث من الممكن أن تختلف فترة الإيجار في السنة الأولى عنها في السنة الثانية عنها في السنة الثالثة، وهكذا. راجع الفقرة "فترات الإيجار" بالباب "إيجارات العقارات – مفاهيم أساسية".

أنواع الإيجارات سنوياً				
	التوع	الى السنة رقم	من السنة رقم	
شهر	ربع سنوية	2	2	1
شهر	نصف سنوي	5	3	2

بهذا الجدول الموضح، تم تحديد نوع الإيجار بالسنة الثانية بحيث يكون "ربع سنوي"، ومن السنة الثالثة إلى السنة الخامسة "نصف سنوي".

لاحظ أن النظام سوف يأخذ معلومات هذا الجدول في الاعتبار عند إنشاء الأقساط حيث ستكون الفترة في كل سنة تبعاً لما تم تحديده بهذا الجدول.

عقد الإيجار – صفحة الرسوم والبنود والمصرفيات

من خلال هذه الصفحة يتم تعريف المصرفيات الأخرى والرسوم بالإضافة لبنود عقد الإيجار.

عقد الإيجار – صفحة الرسوم والبنود والمصرفيات

المصرفيات

من خلال هذا الجدول، يمكن تحديد بعض المصرفيات الإضافية بحقل الإيجار والتي تم تعريفها مسبقاً بملف "أنواع المصرفيات". راجع ملف "أنواع المصرفيات"، و "مصرفيات الإيجار" بالباب "إيجار العقارات – مفاهيم أساسية".

نوع المصرف

من خلال هذا الحقل، يتم إدخال أحد أنواع المصرفيات التي تم تعريفها بملف "أنواع المصرفيات".

سيقوم النظام باستحضار جميع البيانات الخاصة بنوع المصرف بحقول السطر الحالي.

النوع

النوع الخاص بنوع المصرف المقابل، كما تم تحديده بملف نوع مصرف (كأن يكون "تكاليف صيانة"، "تكاليف مياه"، "شهري"، "سنوي"،... الخ).

يستحق كل

الفترة التي يستحق فيها هذا المصرف (مرة واحدة، شهرية، ربع سنوية،... الخ).

من السنة رقم، إلى السنة رقم

من خلال هذا الحقل، يتم إدخال أرقام السنين الخاصة بهذا المصرف، حيث يمكن أن تختلف قيمة نفس المصرف من سنة لأخرى مثلاً، أو تنتهي أو تبدأ عند سنة معينة (من السنة رقم 2 من الإيجار مثلاً).

نوع قيمة المصرف

أساس النسبة

نسبة المصرف

قيمة المصرف

من خلال هذه الحقول الأربعة، يتم تحديد قيمة المصروف المقابل، حيث يمكن أن تكون قيمة أو نسبة، وإذا كانت نسبة يتم تحديد ما إذا كانت "نسبة من قيمة الإسجار لأول سنة"، أو "نسبة من قيمة الإسجار لنفس السنة". للتعرف أكثر على هذه الحقول راجع الملف "توع مصروف".

لاحظ أنه عند استخدام زر "إنشاء الإيجارات"، سيقوم النظام باعتبار البيانات المدرجة بجدول أنواع المصروفات حيث سيتم إدراجها بجدول الإيجارات كما تم الإعدادات الخاصة بها.

رسوم أخرى

يتيح النظام من خلال هذا الجدول استحضار بعض أنواع رسوم الاستثمار العقاري.

لاحظ أن النظام لن يقوم بالتأثير بقيمة هذه الرسوم على الإيجارات المستحقة حيث لن يتم إضافة سطور بهذه الرسوم على جدول الأقساط، وإنما سيتم التأثير بقيم هذه الرسوم على حسابات محددة كما تم الإعداد بذلك.

البنود

من خلال هذا الجدول يتم إدراج بنود التعاقد الخاصة بالإيجار، وهي بنود نصية لها قيمة قانونية. راجع ملف بنود التعاقد القياسية".

يمكن للمستخدم من خلال الحقل "بنود التعاقد" برأس المستند، باستحضار البنود المطلوبة من خلال إدراج الكود الخاص بأحد بنود التعاقد القياسية ليقوم النظام بسررد جميع البنود المعرفة فيه بتفاصيل البنود بعقد الإيجار.

عقد الإيجار – صفحة التخفيض والزيادة

من خلال هذه الصفحة يمكن تحديد تخفيض أو زيادة سنوية للإيجارات المطلوبة طوال فترة الإيجار.

🏠 🔍 🗑️ ⏪ ⏩ 🔄 📄 📁 📧 📞 📧 📧 📧 +

إضافة عقد إيجار

المعلومات الأساسية

المعلومات الأساسية

الرسوم والبنود والمصروفات

التخفيض والزيادة

المسجلات المرتبطة

رقم المستند	01-09-2019
تاريخ التحرير	01-09-2019
الفترة	201909
ملاحظات	

التخفيض

خصم السنة الأولى %	
خصم السنة الثالثة %	
خصم السنة الرابعة %	
خصم السنة الخامسة %	
خصم السنة السابعة %	
خصم السنة التاسعة %	
خصم السنة العاشرة %	
خصم السنة الثالثة %	
خصم السنة الرابعة %	
خصم السنة الخامسة %	
خصم السنة السابعة %	
خصم السنة التاسعة %	
خصم السنة العاشرة %	

معدل الزيادة السنوية

طريقة الزيادة السنوية	بدون
الزيادة السنوية %	
السنة الثالثة	
السنة الخامسة	
السنة السابعة	
السنة التاسعة	
الزيادة السنوية مركبة	<input checked="" type="checkbox"/>
السنة الثانية	
السنة الرابعة	
السنة السادسة	
السنة الثامنة	
السنة العاشرة	

عقد الإيجار – صفحة التخفيض والزيادة

التخفيض

من خلال هذا القسم يمكن تحديد نسبة تخفيض لكل سنة من سنوات الإيجار أو لسنة محددة، كأن تكون نسبة التخفيض في السنة الرابعة 10% والسنة الخامسة 20%، وذلك حتى عشر سنوات.

يمكن أيضاً تحدي خصومات بجدول الخصومات لأي عدد من السنوات.

الزيادة

من خلال هذا القسم يمكن تحديد نسبة زيادة لكل سنة من سنوات الإيجار أو لسنة محددة، كأن تكون نسبة الزيادة في كل سنة 10% أو بداية من السنة الرابعة 20%، وهكذا، مع تحديد نوعية الزيادة (ثابتة أو مركبة)، وذلك حتى 10 سنوات مع تحديد نوعية الزيادة (نسبة أو قيمة).

يمكن أيضاً تحديد زيادات بجدول الزيادات لأي عدد من السنوات، مع تحديد نوعية الزيادة (نسبة أو قيمة).

عقد الإيجار – صفحة السجلات المرتبطة

من خلال هذه الصفحة يمكن الاطلاع على جميع سندات التحصيل التي تم التحصيل بها لعقد الإيجار الحالي، بغض النظر عن تأثير هذه السندات سواء جعلت قيمة الإيجار المسدد مطلوب تحصيله أو محصل بأوراق قبض أو محصل نظامياً. أنظر الصورة.

عقد إيجار: RC000001 (نايبت)

المعلومات الأساسية الرسوم والبنود والمصروفات التقفيض والزيادة السجلات المرتبطة

سندات تحصيل

ترتيب بـ نم نم تصاعدي/تنازلي تصاعدي عدد السجلات لكل صفحة 25 معايير إضافية

نوع التأثير	القيمة المدفوعة	تاريخ الدفع	مستند الدفع	مستند القسط	كود القسط	
محصلة نظامياً	6000	اليوم	AC0000022	RC000001	2017040101	<input type="checkbox"/>
محصلة نظامياً	6000	اليوم	VB000233	RC000001	2017050102	<input type="checkbox"/>
محصلة نظامياً	6000	اليوم	AC0000023	RC000001	2017060103	<input type="checkbox"/>
محصل بأوراق مالية	6000	اليوم	AC0000024	RC000001	2017070104	<input type="checkbox"/>

عقد الإيجار – صفحة السجلات المرتبطة

توجيه عقد الإيجار – إعدادات

من خلال توجيه عقد الإيجار، يتم التحكم في التأثير المحاسبي الخاص بكل من القيم لتالية:

- ◆ أساس العقد (مدين، دائن).
 - ◆ الإيرادات (مدين، دائن).
 - ◆ الإيرادات المقدمة (مدين، دائن).
 - ◆ القيمة المدفوعة (مدين، دائن)
 - ◆ تأثيرات التأمين (مدين، دائن)
 - ◆ تأثيرات السعي (مدين، دائن)
 - ◆ تأثيرات الصيانة (مدين، دائن)
 - ◆ تأثيرات مصاريف المياه (مدين، دائن)
 - ◆ تأثيرات عمولة التحصيل (مدين، دائن)
 - ◆ يمكن تحديد تأثير محاسبي خاص بكل نوع من أنواع أقساط (قيمة الإيجار، مصروفات)
- من خلال توجيه عقد الإيجار، يتم التحكم أيضاً في دفتر وتوجيه سند "إلغاء عقد الإيجار السابق". راجع الخيار "إلغاء العقد السابق للعقار ألياً" بمستند "عقد الإيجار".

عقد الإيجار الافتتاحي

من خلال عقد الإيجار الافتتاحي يمكن تسجيل عقود الإيجار التي تم إصدارها قبل التعامل مع نظام ناماسوفت ومتابعة عقود الإيجار الغير منتهية نظامياً بعد ذلك.

إضافة عقد إيجار افتتحي
المعلومات الأساسية
الرسوم والضمانات والمصرفيات
التفويضات والزيارات
السجلات المرتبطة

رقم المستند
تاريخ التحرير

معلومات أساسية

رقم المستند: 02-09-2019

تاريخ التحرير: 201909

ملاحظات:

مرفق:

مرفق:

حالة العقد الحالي:

طرفي العقد:

الطرف المؤجر:

الطرف المتأجر:

نوع العقد وموقعه:

وحدة سكنية:

المشروع:

موقع:

الطابق:

بيانات العقد:

من تاريخ:

إلى تاريخ:

نوع العقد:

معلومات العقد:

قيمة الإيجار بالفترة الواحدة:

النسيئة:

مصاريف المائدة:

نسبة عمولة التحصيل:

الدفع مسبقاً:

معلومات أساسية

رقم المستند: 02-09-2019

تاريخ التحرير: 201909

ملاحظات:

مرفق:

مرفق:

حالة العقد الحالي:

طرفي العقد:

الطرف المؤجر:

الطرف المتأجر:

نوع العقد وموقعه:

وحدة سكنية:

المشروع:

موقع:

الطابق:

بيانات العقد:

من تاريخ:

إلى تاريخ:

نوع العقد:

معلومات العقد:

قيمة الإيجار بالفترة الواحدة:

النسيئة:

مصاريف المائدة:

نسبة عمولة التحصيل:

الدفع مسبقاً:

الإيجارات

اختيار	كود القسط	المبلغ	الخصم القيمة	قيمة الفرامة	الصافي	النوع	تاريخ الاستحقاق	القيمة المدفوعة	مطلوب تحصيله	محصّل بالفراق	المحصّل نقدياً	المتبقي	تم الدفع	الورقة المالية	المحل
1															

أنواع الإيجارات سنوياً

من السنة رقم	إلى السنة رقم	النوع
1		

معلومات تحصيل

إجمالي العقد:

إجمالي قيمة التعاقب:

المجموعة التطبيقية:

القسم:

الإيجارات

قيمة الإيجار بالفترة الواحدة:

النسيئة:

مصاريف المائدة:

نسبة عمولة التحصيل:

الدفع مسبقاً:

إجمالي قيمة العقد:

إجمالي قيمة التعاقب:

المجموعة التطبيقية:

القسم:

الإدارة:

الإيجارات

رقم المستند: 02-09-2019

تاريخ التحرير: 201909

ملاحظات:

مرفق:

مرفق:

حالة العقد الحالي:

طرفي العقد:

الطرف المؤجر:

الطرف المتأجر:

نوع العقد وموقعه:

وحدة سكنية:

المشروع:

موقع:

الطابق:

بيانات العقد:

من تاريخ:

إلى تاريخ:

نوع العقد:

معلومات العقد:

قيمة الإيجار بالفترة الواحدة:

النسيئة:

مصاريف المائدة:

نسبة عمولة التحصيل:

الدفع مسبقاً:

الإيجارات

قيمة الإيجار بالفترة الواحدة:

النسيئة:

مصاريف المائدة:

نسبة عمولة التحصيل:

الدفع مسبقاً:

إجمالي قيمة العقد:

إجمالي قيمة التعاقب:

المجموعة التطبيقية:

القسم:

الإدارة:

بمستند عقد الإيجار الافتتاحي تكمن أهمية الحقل "القيمة المدفوعة" بتفاصيل الإيجارات، حيث يتم إدخال القيم الافتتاحية للإيجارات يدوياً بدلاً من إصدار مستندات تحصيل. للتعرف على أي من حقول مستند عقد الإيجار الافتتاحي، راجع مستند عقد الإيجار.

توجيه عقد الإيجار الافتتاحي – إعدادات

من خلال توجيه عقد الإيجار الافتتاحي يتم التحكم في التأثير المحاسبي الخاص بكل من القيم لتالية:

- ◆ أساس العقد (مدين، دائن).
- ◆ الإيرادات (مدين، دائن).
- ◆ الإيرادات المقدمة (مدين، دائن).
- ◆ القيمة المدفوعة (مدين، دائن).
- ◆ تأثيرات التأمين (مدين، دائن).
- ◆ تأثيرات السعي (مدين، دائن).
- ◆ تأثيرات الصيانة (مدين، دائن).
- ◆ تأثيرات مصاريف المياه (مدين، دائن).
- ◆ تأثيرات عمولة التحصيل (مدين، دائن).
- ◆ يمكن تحديد تأثير محاسبي خاص بكل نوع من أنواع أقساط الإيجار (قيمة الإيجار، مصروفات).
- ◆ تأثيرات المدفوع مسبقاً (مدين، دائن).

إنهاء عقد إيجار

من خلال مستند إنهاء عقد الإيجار، يمكن إنهاء العقد إما لانتهاء مدة الإيجار أو لغرض الإنهاء المبكر لأي سبب. راجع الفقرة "إنهاء عقد الإيجار" بالباب "إيجار العقارات - مفاهيم أساسية".

إضافة إنهاء عقد إيجار			
المعلومات الأساسية			
رقم المستند	تاريخ التحرير	تاريخه المستند	تاريخه الفعلي
الفترة	ملاحظات	المتبقي من الأقساط	
الغاء عقد إيجار			
بناء على	العقار المؤجر *	سبب الغاء العقد	مرفق
موقع العقار المؤجر	وحدة سكنية	المشروع	مربع
مفردات التأمين	قيمة التأمين	خصم قيمة التأمين	العملة
مفردات السعي	إجمالي السعي	المتبقي من السعي	
مفردات تكاليف المياه	إجمالي تكاليف المياه	المتبقي من تكاليف المياه	
مفردات تكاليف الصيانة	إجمالي الصيانة	المتبقي من الصيانة	
المحددات	الشركة	الفرع	الإدارة

مستند عرض سعر إيجار

إلغاء عقد الإيجار

من خلال هذا القسم يتم تحديد العقار المؤجر وبيان سبب إلغاء العقد وغير ذلك:

بناء على، وحقل ملحق به

من خلال هذه القائمة، يتم تحديد العقد الذي سوف يتم إنجاءه حيث يسمح النظام بإنهاء (عقد إيجار أو عقد افتتاحي) مع إدراج رقم العقد.

بمجرد إدراج رقم العقد، سوف يقوم النظام بإدراج كافة البيانات المتعلقة بهذا العقد مثل موقع العقار ومفردات التأمين ومفردات السعي ومفردات تكاليف المياه ومفردات تكاليف الصيانة، كما سنرى.

العقد المؤجر، وحقل ملحق به

من خلال هذين الحقول يتم تحديد العقار المؤجر والجاري إنجاءه.

الذمة

من خلال هذه الحقل يمكن تحديد ذمة محددة (كذمة المشتري أو المالك أو الخزينة أو .. الخ) وتفيد هذه الذمة في التأثير المحاسبي الخاص بأي من القيم الخاصة بعقد الإيجار (مثل تأثير تكاليف الصيانة أو تكاليف المياه أو السعي أو التأمين أو غير ذلك).

سبب إلغاء العقد



هذا الحقل عبارة عن قائمة يتم من خلالها تحديد السبب الخاص بإلغاء العقد وهو أحد الخيارين التاليين:

- ◆ عادي: وذلك حينما تنتهي مدة الإيجار المنصوص عليها في العقد.
- ◆ مبكر: وذلك حينما يتم إنهاء العقد من خلال هذا المستند قبل انتهاء المدة الإيجارية.

موقع الإيجار المؤجر



من خلال هذا القسم يتم تحديد الموقع الخاص حيث يتم تحديد المشروع والبلوك والمربع والمبنى والطابق الذي ينتمي إلي العقار.

مفردات السعي

- إجمالي السعي 
- المتبقي من السعي 

من خلال هذين الحقليين، يقوم النظام بعرض القيمة الكلية للسعي، والمتبقي من قيمة السعي بعد طرح ما تم سداه بسند عقد الإيجار.



مفردات تكاليف المياه

- إجمالي تكاليف المياه 
- المتبقي من تكاليف المياه 

من خلال هذين الحقليين، يقوم النظام بعرض القيمة الكلية لتكاليف المياه، والمتبقي من هذه القيمة بعد طرح ما تم سداه بسند عقد الإيجار.

مفردات تكاليف الصيانة

من خلال هذا القسم يتم تحديد

- إجمالي الصيانة 
- المتبقي من الصيانة 

من خلال هذين الحقليين، يقوم النظام بعرض القيمة الكلية لمصاريف المياه، والمتبقي من هذه القيمة بعد طرح ما تم سداه بسند عقد الإيجار.

من خلال توجيه المستند يتم تحديد التأثيرات المحاسبية الخاصة بالمتبقي الخاص بكل من السعي وتكاليف المياه ومصاريف الصيانة وغير ذلك. أنظر الصورة القادمة.

عرض سعر إيجار

من خلال مستند عرض سعر إيجار يمكن إصدار عروض إيجار ليتم إصدار عقود إيجار بناءً عليها.

إضافة عرض سعر إيجار

المعلومات الأساسية

رقم المستند	التاريخ المطبق	التاريخ والتريه
01-09-2019	01-09-2019	01-09-2019
ملاحظات	ملاحظات	ملاحظات
مرفق	مرفق	مرفق

حقة العقد المالي

الطرف المقدم	الطرف المتلقي
ملاك المستند	ملاك المستند
مستورب الشيكات	مستورب الشيكات
وحدة محاسبة	وحدة محاسبة
البلد	البلد
العملة	العملة

بيانات العقد

من تاريخ	إلى تاريخ
فترة العقد	العمل بالتاريخ الهجري
العرض من الإيجار	شهرية

معلومات العقد

قيمة الإيجار بالفترة الواحدة	الأساس السنوي
النسبة %	التأمين %
مصاريف السوية %	مصاريف البقاء %

الإيجارات

اختيار	نوع القسط	المنبع	القيمة	قيمة القرامة	الخصم	تاريخ الإستحقاق	القيمة المدفوعة	مطلوب تحصيله	محصّل بالدولار	المحصّل نقاديا	المتبقي	نوع الدفع	الورقة النقدية	المعمل
1														

أنواع الإيجارات سنوياً

نوع	من السنة رقم	الى السنة رقم
1		

إجمالي العقد: إجمالي قيمة العقد:

مستند عرض سعر إيجار

من خلال هذا المستند، يمكن تحديد كافة المعلومات المتعلقة بعقد الإيجار مثل عدد الأقساط وقيمة كل قسط ونوع الإيجار والزيادات والتخفيضات والمصروفات ورسوم الإيجار وبنود العقد والتوصيف الخاص بكل قسط،..و..الخ. بالإضافة لذلك ، يسمح النظام بسداد الأقساط عن طريق عرض الأسعار لحين إصدار مستند عقد الإيجار.

للتعرف على أي من حقول عرض سعر الإيجار سواء بالنافذة الرئيسية أو بصفحة "الرسوم والبنود والمصروفات" أو بصفحة "التخفيض والزيادة"، راجع نظائر هذه الحقول بمستند "عقد الإيجار".

سند عقود مجمعة

من خلال هذا المستند يمكن إصدار أي عدد من عقود الإيجار دفعة واحدة. راجع الفقرة "عقود الإيجار المجمعة" بالباب "إيجار العقارات - مفاهيم أساسية".

إضافة سند عقود مجمعة															
المعلومات الأساسية															
رقم السند	تاريخ التحرير	الفترة	ملاحظات	عمل بالتاريخ الهجري	إلى تاريخ	المشترى	عمولة التحصيل	قيمة السعي	التأمين قيمة التأمين	القيمة	قيمة مصاريف المياد	القطر المؤجر	المستد	المالك	مطلوب المبيعات
من تاريخ	إلى تاريخ	نسبة عمولة التحصيل	السعي %	التأمين %	مصاريف الصيانة %	مصاريف المياد %	من تاريخ	إلى تاريخ	القيمة	الوحدة	التاريخ	التاريخ	التاريخ	التاريخ	التاريخ
1															

مستند عقود مجمعة

القيم التلقائية

عمل بالتاريخ الهجري	إلى تاريخ	المشترى	عمولة التحصيل	قيمة السعي	التأمين قيمة التأمين	القيمة	قيمة مصاريف المياد
من تاريخ	فترة	نسبة عمولة التحصيل	السعي %	التأمين %	مصاريف الصيانة %	مصاريف المياد %	

قيم تلقائية

من خلال هذا القسم، يمكن إدراج قيم تلقائية للعقارات المؤجرة (مثل فترة الإيجار، والمدة الإيجارية، وقيمة السعي، وقيمة مصاريف المياه والصيانة وغير ذلك). هذه القيم يتم إدراجها كقيم تلقائية بجدول العقارات المؤجرة.

تفاصيل النافذة

من خلال تفاصيل النافذة، يتم إدراج العقارات المراد تأجيرها بكل تفاصيلها مثل المشتري والمالك وفترة الإيجار وتاريخ بداية عقد الإيجار وتاريخ نهاية عقد الإيجار وأساس العقد السنوي والخصومات السنوية والزيادات السنوية ومصاريف المياه ومصاريف الصيانة والسعي و..الخ.

للتعرف على أي من حقول تفاصيل النافذة، راجع هذه الحقول بمستند عقد الإيجار الرئيسي.

زر إنشاء عقود الإيجار

من خلال هذا الزر سيقوم النظام بإصدار عقود إيجار لكافة العقارات المدرجة بتفاصيل النافذة.
سيقوم النظام بإدراج رقم العقد المصدر بالحقل "عقد الإيجار" على مستوى كل عقد من العقود المدرجة بالتفاصيل.

يجب تحديد الدفتر والتوجيه الخاص بالعقارات المصدرة من خلال التوجيه المستخدم بسند العقود المجمعة.

سندات العقارات – مفاهيم أساسية

تعرضنا لكثير من مستندات العقارات مثل عقد البيع وعقد الإيجار وحجز العقار وعروض الأسعار وغير ذلك. في هذا الباب سوف نتعرض لمستندات عقارية أخرى مثل سندات التحصيل ومصاريف الصيانة وغير ذلك. يوفر لنا لنظام الإيجارات المستندات التالية:

سندات التحصيل

تعرضنا فيما سبق، لزر التحصيل والذي يتم من خلاله تحصيل الأقساط بعقود البيع، وتحصيل الإيجارات بعقود الإيجار. من خلال سند التحصيل، يتم تحديد الأقساط (أو الإيجارات) المطلوب تحصيلها. يسمح النظام من خلال سند التحصيل الرئيسي بإصدار سند قبض للأقساط (للإيجارات) المحصلة. يوفر النظام لتحصيل الأقساط (أو الإيجارات) المستندات التالية:

- ◆ طلب تحصيل (لإصدار سند تحصيل بناءً عليه)
 - ◆ سند تحصيل (وهو المستند الرئيسي)
 - ◆ سند تحصيل مجمع (وذلك لإصدار عدة سندات تحصيل لعقد إيجار أو لعدة عقود إيجار دفعة واحدة).
- يسمح لنا بتطبيق حتى ضريبتين لكل تحصيل سواء قسط أو إيجار.

سندات الملكية

يوفر نظام نما السندين التاليين:

- ◆ سند تحويل الملكية
 - ◆ سند تنازل عن ملكية
- قد يقوم المالك ببيع العقار لمشتري آخر، بينما لم يتم سداد جميع الأقساط أو تم سداد جميع الأقساط بينما شركة العقار قد اشترطت في العقد الرجوع إليها عند بيع العقار لمالك آخر. في هذه الحالة يتم إصدار "سند تحويل ملكية" ليتم انتقال الملكية من المالك الأول للمالك الجديد، ليقوم المالك الجديد بعد ذلك بإكمال سداد الأقساط.
- قد يقوم المالك ببيع العقار ولكن لشركة العقار نفسها قبل سداد باقي الأقساط. في هذه الحالة يمكن إصدار "سند تنازل عن ملكية" لتعود ملكية العقار إلى شركة العقارات.

سندات الصرف

يوفر النظام عدة سندات لإثبات المصروفات المتعلقة بالعقارات وهي كالتالي:

- ◆ مصروف صيانة: وذلك لإثبات أي مصروفات خاصة بأي من العقارات. يسمح النظام بتحميل هذا المصروف على أي ذمة (شركة العقار، المالك، المشتري، المستأجر،... الخ)، كما يسمح بإنشاء طلب مصروف أو سند مصروف من داخل سند المصروف.
- ◆ طلب صرف مالك
- ◆ طلب صرف بنك

محاضر الاستلام

عند استئجار العقار يكون من الأفضل تسجيل الحالة التي كان العقار عليها عند تسليم العقار للمستأجر، كحالة الأجهزة الكهربائية والصرف والأثاث مع التنويه على العيوب الموجودة بالعقار بحيث يكون العقار مسؤول عن أي أعطال وعيوب لم تكن موجودة

بالعقار وقت استلامه. يوفر النظام مستنداً خاصاً بذلك وهو مستند "محضر استلام" حيث يمكن بتفاصيل المستند تسجيل أي عدد من البنود والتي يتم من خلالها توصيف الحالة التي تم استلام العقار بها.

طلب فسخ التعاقد

يوفر النظام مستنداً خاصاً بطلب فسخ التعاقد لإنهاء عقد البيع (أو عقد البيع الافتتاحي) وتسوية الحساب الخاص بالمشتري بناءً على ما تم الاتفاق عليه ببنود التعاقد. هذا المستند ليس له أي تأثير محاسبي، وإنما تبعاً لهذا الطلب يتم تسوية عقد البيع الخاص بالمشتري ومن ثم تكون الوحدة متاحة للبيع أو الإيجار مرة أخرى.

سند التحصيل

من خلال هذا السند يتم تحصيل الأقساط (أو الإيجارات) الخاصة بعقود البيع والإيجار.

إضافة سند تحصيل

رقم السند	03-09-2019
تاريخ التحرير	03-09-2019
الفترة	201909
الذمة	
المشتري	
المسدة للمالك	
ملاحظات	
سند تحصيل مجمع	

رقم السند	03-09-2019
تاريخ التحرير	03-09-2019
الفترة	201909
الذمة	
المشتري	
المسدة للمالك	
ملاحظات	
سند تحصيل مجمع	

تاريخ الاستحقاق	المبلغ المدفوع	النوع	الصافي	نوع المصروف	ضريبة مبيعات 2 %	ضريبة مبيعات %	التقسيم	قيمة القسمة	قيمة القسط	كود القسط
										1

انشاء سند انشاء طلب القبض

سند التحصيل

المعلومات الأساسية

من خلال هذا القسم يتم تحديد المعلومات الأساسية الخاصة بسند التحصيل. أهم هذه المعلومات هي كالتالي:

بناء على، وحقل ملحق به

من خلال هذه القائمة يتم إدراج أحد المستندات (عقد إيجار، عقد إيجار افتتاحي، عقد بيع، عقد بيع افتتاحي، مستند حجز).

يوفر هذا الحقل الكثير من الوقت والجهد، حيث أنه بمجرد تحديد عقار معين، سيقوم النظام بإدراج البيانات المتعلقة بهذا العقار والخاصة بموقع العقار والمشتري والمالك... الخ. من ناحية أخرى، عند تحديد سند برأس مستند التحصيل، ثم البحث عن الأقساط أو الإيجارات بجدول التفاصيل، يقوم النظام بإظهار الأقساط (الإيجارات) المتعلقة بهذا السند فقط والتي لم يتم تحصيلها بعد.

سند تحصيل مجمع

هذا الحقل غير متاح للمستخدم، يقوم النظام من خلاله بعرض رقم سند التحصيل المجمع، وذلك في حالة أن سند التحصيل قد تم إصداره عن طريق سند تحصيل مجمع. راجع مستند سند التحصيل المجمع.

العقار وموقعه

من خلال هذا القسم يتم تحديد العقار المراد تحصيل بعض أقساطه، بالإضافة لتحديد الموقع الخاص بالعقار.

الإجماليات

إجمالي ضريبة 1

إجمالي ضريبة 2

من خلال هذين الحقلين، يقوم النظام بعرض إجمالي ضريبة 1، إجمالي ضريبة 2 من مجموع الضرائب التي تم تطبيقها على الأقساط المدرجة بالتفاصيل.

الإجمالي

الإجمالي الكلي لجميع الأقساط المحصلة.

التفاصيل

من خلال هذا الجدول، يتم إدراج الأقساط (أو الإيجارات) المراد تحصيلها. تتضمن التفاصيل المعلومات التالية:

كود القسط

من خلال هذا الحقل يتم إدراج القسط المراد تحصيله.

لاحظ أنه عند البحث بهذا الحقل، سيقوم النظام بعرض جميع الأقساط الخاصة بالعقد المحدد برأس المستند والتي لم يتم تحصيلها بعد.

قيمة القسط

الخصم

هذين الحقلين غير متاحين، يقوم النظام من خلال هذين الحقلين بعرض قيمة القسط (أو الإيجار) المقابل كما تم تحديدهما بعقد البيع (أو عقد الإيجار).

ضريبة مبيعات (%، القيمة)

ضريبة مبيعات 2 (%، القيمة)

من خلال هذين الحقلين يمكن إدراج ضريبة أو ضريبتين على مستوى كل قسط، والتي ستقوم بالطبع بزيادة (إجمالي ضريبة مبيعات 1، و إجمالي ضريبة مبيعات 2).

نوع المصروف

من خلال هذا الحقل يمكن اختيار سداد أحد أنواع المصروفات، والتي تم تعريفها بملف أنواع المصروفات. راجع جدول المصروفات بصفحة "الرسوم والبنود والمصروفات" بعقد الإيجار.

الصافي

قيمة القسط المقابل بعد طرح الخصم.

النوع

نوع القسط كما تم تحديده بعقد البيع (أو الإيجار). راجع نوع القسط بعقد البيع (قسط، شهري، ربع سنوي،.. الخ)

المبلغ المدفوع

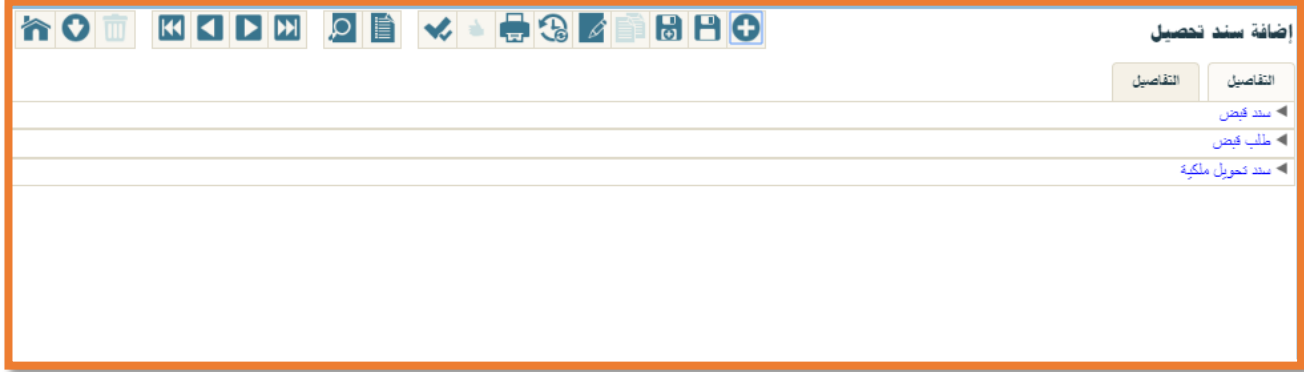
يقوم النظام تلقائياً بإدراج قيمة صافي القسط بهذا الحقل، كما يمكن للمستخدم إدراج جزء من القيمة المطلوبة لیتم سداد باقي القيمة بتحصيل آخر.

تاريخ الاستحقاق

تاريخ استحقاق القسط كما تم تحديده بعقد البيع (أو عقد الإيجار).

سند التحصيل – صفحة التفاصيل

من خلال هذه الصفحة، يمكن الاطلاع على كل من سندات القبض وطلبات القبض التي تم إنشائها بناءً على سند التحصيل الحالي.



سند التحصيل – صفحة التفاصيل

توجيه سند التحصيل – إعدادات

- ♦ من خلال توجيه سند التحصيل يمكن تحديد حسابين مدين (مدين، مدين1)، وحسابين دائن (دائن، دائن1) لإصدار تأثيرين محاسبيين لأي من حسابات سند التحصيل بحسب طبيعة التجهيز.
- ♦ يتم أيضاً اختيار السياسة الضريبية المتبعة و تحديد التأثير المحاسبي الخاص بكل من ضريبة 1، وضريبة 2 بالإضافة لتحديد ما إذا كان سيسمح بتعديل الضريبة أم لا.
- ♦ من خلال الخيار "عدم تطبيق تأثير الأقساط"، يتم تحديد ما إذا كان سند التحصيل سيؤثر على الأقساط المدرجة به أم لا. عند تعليم هذا الخيار فسوف يكون تأثير التحصيل بناءً على ما تم تحديده بالقائمة التالية:
- ♦ تأثير الأقساط: يتم من خلال هذه القائمة تحديد نوعية التأثير الذي سيؤثر به سند التحصيل، وهو ينحصر في الخيارات التالية:
 - ♦ محصلة نظامياً
 - ♦ محصل بأوراق مالية
 - ♦ مطلوب تحصيله
 - ♦ بدون
- ♦ للتعرف على أي من هذه الخيارات، راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.
- ♦ من خلال الخيار "السماح بالتحصيل من عقود منتهية" يمكن تحصيل عقود قد تم إنهاؤها بالفعل.
- ♦ من خلال قائمة "النوع" يمكن تحديد نوع محدد من الأقساط يصلح معه سند التحصيل، فمثلاً عند اختيار النوع "شهرية"، بقائمة النوع بتوجيه مستند التحصيل، فلن يسمح النظام لسند التحصيل الذي يستخدم هذا التوجيه إلا بتحصيل الأقساط التي من النوع شهرية حيث لن يسمح بتقسيم الأقساط النصف سنوية.
- ♦ من خلال الخيار "السماح بالتحصيل من عقود منتهية" يمكن تحصيل عقود قد تم إنهاؤها بالفعل.

لاحظ أنه حتى يكون هذا الخيار ذا قيمة، لا بد من تعليم الخيار "السماح بإنهاء عقد الإيجار مع وجود أقساط غير مسددة" بتوجيه مستند "إنهاء عقد الإيجار" والذي قام بإنهاء عقد الإيجار المراد تحصيله بعد إنهاءه.

طلب التحصيل

من خلال هذا السند يتم إصدار طلب تحصيل، ليتم إصدار سند تحصيل بناءً عليه لاحقاً.

🏠 🔍 🗑️ ⏪ ⏩ 📄 📁 🖨️ 🔒 🔑 ⚙️ +

إضافة طلب تحصيل

التفاصيل

التفاصيل

المعلومات الأساسية	
رقم المستند	رقم المستند
تاريخ التحرير	تاريخ التحرير
الفترة	الفترة
القيمة	القيمة
المشترى	المشترى
المسند للملك	المسند للملك
ملاحظات	ملاحظات
مرفق	مرفق

تعداد وموقعه	
المراد	المراد
المشروع	المشروع
قطعة الأرض	قطعة الأرض
المبنى	المبنى
الربط	الربط
إجمالي حصرية بنومات 1	إجمالي حصرية بنومات 1
الأحادي	الأحادي

التفاصيل							
تاريخ الإستحقاق	القيمة	النوع	الصافي	نوع المصروف	ضريبة مبيعات 2	ضريبة مبيعات	الخصم
					% القيمة	% القيمة	القيمة
1							

تشاء سند قبض
تشاء طلب قبض

الشركة

الفرع

الإدارة

المجموعة المحلية

القطاع

Activate Windows

Go to Settings to activate Windows.

سند التحصيل

يسمح النظام بإصدار طلبات قبض وسندات قبض بناءً على طلب التحصيل. للتعرف على أي من حقول طلب التحصيل، راجع هذه الحقول بسند التحصيل.

سند التحصيل المجمع

من خلال هذا السند، يتم تحصيل عدة إيجارات دفعة واحدة. حيث يتم إصدار سندات تحصيل بعدة عقود إيجار خاصة بفترة سند التحصيل المجمع. فمثلاً، عند إصدار سند تحصيل مجمع لشهر 9، فسوف يقوم النظام بإصدار سندات التحصيل المطلوبة لهذا الشهر.

إضافة سند تحصيل مجمع	
الكود	توجيه المستند
الفترة	تاريخ التحرير
التاريخ الفعلي	
من مالك	إلى مالك
من بلوك	إلى بلوك
من مشروع	إلى مشروع
من مربع	إلى مربع
من وحدة سكنية	إلى وحدة سكنية
المبنى	المبنى
من طابق	إلى طابق
تصنع عقود الإيجار	
الأجمالي	
مستند التحصيل	عقد الإيجار
1	
الورقة المالية	تاريخ الإستحقاق
نوع المصروف	نوع المصروف
القيمة المدفوعة	القيمة المدفوعة
الصفحة	الصفحة
كود القسط	كود القسط
المحددات	المحددات
الشركة	المجموعة المحلية
نعم	نعم
النوع	القطاع
نعم	نعم
الإدارة	
نعم	

سند تحصيل مجمع

رأس المستند

من خلال رأس المستند، يتم تحديد المحددات التي سيتم على أساسها تجميع عقود الإيجار التي سيتم تحصيل قيمة الفترة الحالية بها، حيث يمكن تجميع عقود الإيجار الخاصة بمشاريع محددة أو بمربعات محددة أو بمباني محددة أو بوححدات محددة... الخ، أو بأكثر من محدد من هذه المحددات.

زر (تجميع عقود الإيجار)

بمجرد استخدام هذا الزر، سيقوم النظام بتجميع عقود الإيجار التي تنطبق عليها المحددات المختارة برأس المستند والتي يمكن سداد أحد إيجاراتها بالفترة الحالية. فمثلاً لو تم اختيار مربعات محددة، فسوف يقوم النظام بتجميع جميع عقود الإيجار للعقارات التي يمكن سداد أحد إيجاراتها بالفترة الحالية، والتي تنتمي للمربعات المحددة. هذه العقود سوف يتم تجميعها بتفاصيل سند التحصيل المجمع.

تفاصيل المستند

من خلال تفاصيل النافذة، سيقوم النظام بسرد جميع عقود الإيجار التي تنطبق عليها المحددات المختارة برأس المستند، والتي سيتم دفع أحد إيجاراتها بالفترة الحالية. تحتوي تفاصيل المستند على الحقول التالية:

مستند التحصيل

بمجرد تخزين المستند، يقوم النظام بإصدار سندات تحصيل بفترة مستند التحصيل المجمع، لعقود الإيجار المناظرة والموجودة على نفس السطر لسند التحصيل. يتم عرض سند التحصيل المصدر بهذا الحقل.

عقد الإيجار

من خلال هذا الحقل، يقوم النظام بعرض عقود الإيجار التي تنطبق عليها المحددات الموجودة برأس المستند. يتم إدراج عقود الإيجار بمجرد استخدام الزر "تجميع عقود الإيجار" برأس المستند.

كود القسط

كود القسط (قيمة الإيجار) المقابل كما تم تحديدها بعقد الإيجار.

الصافي

صافي القيمة الإيجارية المطلوبة. أي قيمة الإيجار بعد طرح التخفيض.

القيمة المدفوعة

يمكن دفع قيمة من الإيجار بهذا الحقل.

نوع المصروف

إذا كانت القيمة المناظرة هي عبارة عن أحد أنواع المصروفات التي تم تعريفها بملف أنواع المصروفات (مثل مصاريف النت، مصاريف التليفون، مصاريف حارس العقار..الخ). راجع صفحة الرسوم والبنود والمصروفات.

النوع

نوع القسط المقابل كما تم تحديده بعقد الإيجار المستخدم (قسط، شهري، ربع سنوي، نصف سنوي،...الخ).

تاريخ الاستحقاق

تاريخ استحقاق القسط المقابل.

الورقة المالية

من خلال هذا الحقل يمكن اختيار ورقة تجارية (شيك ، كمبيالة) والخاصة بسداد قيمة الإيجار المقابلة.

من خلال توجيه مستند التحصيل المجمع، يتم تحديد دفتر والتوجيه الخاص بسندات التحصيل المصدرة.

سند إعفاء إيجار

من خلال هذا المستند، يمكن إعفاء المستأجر من أحد - أو بعض - الأقساط (الإيجارات).

🏠 🔍 🗑️ ⏪ ⏩ 📄 📁 🖨️ 🔒 🔓 ⚙️ +

إضافة سند إعفاء إيجار

✎	تاريخ المستند
✎	التاريخ المطبق
✎	تاريخ البدء
✎	مالك المستند
✎	المحلل للتفاه

✎	رقم المستند
✎	تاريخ التحرير
✎	التقريب
✎	الفترة
✎	المشتري
✎	المستند للملك
✎	ملاحظات
✎	مرفق

✎	العنوان
✎	المشروع
✎	قطعة الأرض
✎	المنطقة
✎	الربط
✎	إجمالي ضريبة مبيعات 1
✎	الإجمالي

التفاصيل	كود القسط	قيمة القسط	من الراتب	النسبة	ضريبة مبيعات	ضريبة مبيعات 2	نوع المصروف	الصافي	النوع	القيمة	تاريخ الإحتقا
1					%	%	✎				

انشاء سند قرض
انشاء طلب قرض

سند إعفاء إيجار

سند طلب صرف للمالك

من خلال هذا المستند يتم إصدار طلب صرف للمالك.

إضافة طلب صرف للمالك

رقم المستند	توجيه المستند	05-09-2019	تاريخ التحرير
المالك الأصلي	ملاحظات	مرفق	الأجمالي
مرفق	مرفق	مرفق	مرفق
مرفق	مرفق	مرفق	مرفق

تجميع

التفاصيل

# المستند	النوع	بناءا على	المبلغ	التاريخ
1				

المحددات

الشرية	عام	المجموعة التحليلية	عام
الفرع	عام	القطاع	عام
الإدارة	عام		

طلب صرف للمالك

سند طلب صرف للبنك

من خلال هذا السند يتم إصدار طلب صرف للبنك

إضافة طلب صرف للبنك

رقم المستند	م	توجيه المستند	م
البنك	م	تاريخ التحرير	05-09-2019
من تاريخ	م	إلى تاريخ	
ملاحظات			
مرفق	إليه مصري		
الأجمالي			

تجميع

التفاصيل

# المستند	النوع	بناء على	المبلغ	التاريخ
1		م		

المحددات

الشركة	عام	المجموعة التحليلية	عام
الفرع	عام	القطاع	عام
الإدارة	عام		

طلب صرف للبنك

سند مصاريف صيانة

من خلال هذا السند يمكن إثبات أي مصروفات خاصة بأي من العقارات. يسمح النظام بتحميل هذا المصروف على أي ذمة (شركة العقار، المالك، المشتري، المستأجر،...الخ)، كما يسمح بإنشاء طلب صرف أو سند صرف من داخل سند المصروف.

إضافة مصروف صيانة

التفاصيل

المعلومات الأساسية		المعلومات الأساسية	
رقم المستند	تاريخ التحرير	توجيه المستند	التاريخ الفعلي
201909	05-09-2019	05-09-2019	05-09-2019
الفترة	الذمة	الذمة	المشتري
201909			
العقار	مالك المستند	ملاحظات	
الكافه	جنيه مصري	مرفق	
بناء على			

إلغاء سند صرف
إلغاء طلب صرف

البنود	العقار	ذمة السطر	القيمة	ملاحظات
1				

المحددات	
الشركة	عام
الفرع	عام
الإدارة	عام
المجموعة التحليلية	عام
النطاق	عام

سند مصروف صيانة

تفاصيل المستند

من خلال تفاصيل المستند يتم إدراج العقارات التي يراد إثبات المصروفات عليها. تحتوي تفاصيل المستند على المعلومات التالية:

البنود

من خلال هذا الحقل يتم إدراج أحد بنود المصروفات والتي تم تعريفها مسبقاً بملف "بند مصروف استثمار عقاري" كأن يكون "مصروف إصلاح كهرباء" أو "مصاريف دهان" وما شابه ذلك.


العقار، وحقل ملحق به

من خلال قائمة العقار، يتم تحديد نوع العقار قيد الصيانة (بلوك، طابق، قطعة أرض، مبنى، وحدة، وحدة مجمعة)، ومن خلال الحقل المجاور، يتم إدراج كود العقار المستهدف.

ذمة السطر، وحقل ملحق به

من خلال هذين الحقول يتم إدراج نوع ذمة السطر (مالك - مشتري، حساب، مورد،...الخ)، ثم إدخال كود الذمة بالحقل الملحق.


من خلال توجيه المستند يتحم التحكم في التأثير المحاسبي الخاص بهذا المستند، وبالتالي يمكن استخدام ذمة السطر في إثبات التأثير المحاسبي بحسب طبيعة التجهيز. بمجرد إدراج كود بند المصروف، سيقوم النظام بإدراج الذمة المتعلقة بهذا البند - إن وجدت - بهذا الحقل، لتكون القيمة الافتراضية لذمة السطر، ويمكن للمستخدم تغييرها.


القيمة 

قيمة المصرف الخاصة بالبند المقابل.

أزرار النافذة

تحتوي هذه النافذة على زرین خاصین بالمصرف كالتالي:

سند صرف 

طلب صرف 

من خلال هذين الزرين يمكن إنشاء "سند صرف" أو "طلب صرف" وذلك لصرف قيمة مصرف الصيانة من خلال مودبول الحسابات.

سند محضر استلام

من خلال هذا السند يمكن تسجيل الحالة التي تم استلام العقار بها. راجع الفقرة "محاضر الاستلام" بالباب "سندات العقارات – مفاهيم أساسية".

إضافة محضر استلام

المعلومات الأساسية

<input type="text"/>	توجيه المستند	<input type="text"/>	رقم المستند
05-09-2019	التاريخ الفعلي	05-09-2019	تاريخ التحرير
<input type="text"/>	وحدة سكنية	201909	الفترة
ملاحظات			
مرفق			

ملحوظة	الحالة	البيد	
1			

المحددات

<input type="text"/>	عام	المجموعة التحليلية	<input type="text"/>	الشركة	عام
<input type="text"/>	عام	القطاع	<input type="text"/>	الفرع	عام
			<input type="text"/>	الإدارة	عام

سند مصروف صيانة

كما هو واضح بالنافذة، يتم تسجيل الوحدة السكنية التي تم استلامها برأس المستند، ومن خلال تفاصيل المستند يتم تسجيل بنود الاستلام (مثل حالة الأثاث، حالة الجدران، حالة دورة المياه،...)، وأمام كل بند يتم إدخال الحالة بالتفصيل.

سند تنازل عن ملكية

من خلال هذا المستند، يمكن لمشتري العقار (المالك) التنازل عنه لمشتري آخر أو لشركة العقارات.

إضافة سند تنازل عن ملكية

المعلومات الأساسية التوثيق سجلات المرتبطة

رام السند	05-09-2019	تاريخ التحرير	05-09-2019	تاريخ السند	05-09-2019
الفترة	201909	تاريخ التحرير	05-09-2019	تاريخ السند	05-09-2019
النوع	*	تاريخ التحرير	05-09-2019	تاريخ السند	05-09-2019
ملاحظات		تاريخ التحرير	05-09-2019	تاريخ السند	05-09-2019

سند التنازل به

الحجر	وحدة سكنية
وحدة مجمعة	الطاق
قطعة الأرض	المبنى
الثروة	مربع
المتروك	

طراف العقد

مالك السند	المشتري *
الربيط	المشتري *
نموذج الدفع	المشتري *

تفاصيل الدفع

مساحة الوحدة	مساحة الوحدة
مساحة الحديقة	مساحة الحديقة
السعر	السعر
المنافع من الحجر	المنافع من الحجر
نسبة القيمة المقدمة	نسبة القيمة المقدمة
المتبقى من القيمة المقدمة	المتبقى من القيمة المقدمة
نسبة الخصيضة على السعر	نسبة الخصيضة على السعر
سعي من المشتري نسبة [قيمة	سعي من المشتري نسبة [قيمة
وقيمة الضريبة	وقيمة الضريبة
تاريخ دفع وقيمة الضريبة	تاريخ دفع وقيمة الضريبة
نقمة الانقضاء	نقمة الانقضاء
التسليم	التسليم

بيانات إنشاء الإسقاط

عمل بالإنشاء الهجري	نسبة القسط
قيمة القسط	جدول الأقساط مساهمات للرقم
طريقة تعريب المساهمات	فترة الأقساط
تاريخ بداية التسليم	عدد الأقساط
قيمة أول قسط	قيمة آخر قسط
مباينة معالجة المبلغ المتبقى	

بيانات إنشاء المنعقد

نسبة القسط	قيمة القسط	جدول الأقساط مساهمات للرقم	طريقة تعريب المساهمات	فترة الأقساط	تاريخ بداية التسليم	عدد الأقساط	نوع القسط	ملاحظات
1								

التدفقات

التاريخ	نوع التدفق	البيانات	المحصل تقنيا	محمل بالتدريج	مطلوب تحصيله	القيمة المدفوعة	تاريخ الاستحقاق	النوع	الصفحة	قيمة الدفعة	نسبة الخصيضة	المبلغ	نوع القسط	التاريخ
1														

سند تنازل عن ملكية

عند إصدار مستند تنازل سواءً للشركة أو لمشتري آخر، سيقوم النظام بتغيير حالة مستند العقد الخاص بالمالك إلى "تم التنازل عنه"، وبالتالي لن يمكن سداد أي أقساط أخرى من خلال هذا العقد.

بمجرد إدراج العقار بالحقل "العقار" أو عقد البيع برأس المستند، سيقوم النظام بإدراج جميع بيانات عقد البيع الخاص بهذا العقار ليقوم المستخدم بالتعديل في هذه الحقول.

أغلب حقول هذه النافذة قد تم شرحها سابقاً بمستند عقد البيع، راجع عقد البيع للتعرف على أي من هذه الحقول. فيما يلي بعض الحقول الخاصة بسند التنازل عن الملكية

النوع

ها الحقل عبارة عن قائمة تحتوي الخيارين التاليين:

- ◆ **للشركة:** بمعنى أن المالك سوف يقوم ببيع العقار للشركة دون طرف ثالث، ومن ثم سوف ينتهي تعاقد المالك مع الشركة.
- ◆ **لمشتري آخر:** بمعنى أن المالك سوف يقوم ببيع العقار لمشتري آخر والذي سيقوم باستكمال سداد الأقساط مع الشركة سواء بالسعر القديم أو بسعر آخر.

في حالة التنازل لمشتري، يجب إدخال كود المشتري بالحقل المشتري.
في هذه الحالة أيضاً، يمكن للشركة إدخال سعي من المالك وسعي من المشتري كعمولة من الطرفين.

سعر المتنازل به

السعر الذي سيقوم المالك بتحصيله من الشركة أو من المشتري الجديد على حسب طبيعة مستند التنازل.

السعر الأصلي

السعر الأصلي الخاص بالعقار. ها الحقل غير متاح للمستخدم، يقوم النظام باستحضاره من سند العقد الخاص بالمالك (المشتري الأول)

يسمح النظام بإعادة جدولة الأقساط عند التنازل عن العقار لمشتري آخر.
جميع المعلومات المالية الخاصة بسند التنازل (مثل السعر، الدفعة المقدمة، الصيانة، دفعة الاستلام...الخ) مع المشتري الجديد، يمكن التعديل فيها ويعاد إنشاء الأقساط بناءً عليها.
يتم التعامل مع سند التنازل عن الملكية تماماً مثل عقد البيع، حيث يتم استخدام الزر "إنشاء الأقساط" ليقوم النظام بسرد الأقساط بناءً على ما تم تحديده بكل من القسمين "بيانات إنشاء الأقساط"، "بيانات الإنشاء المتعدد"، ليقوم المستخدم بعد ذلك باستخدام الأزرار "إنشاء سند تحصيل للأقساط المختارة"، "إنشاء سند قبض للأقساط المختارة"،...الخ.

صفحات النافذة (البنود والسجلات المرتبطة)

يمكن إدراج أي بنود تعاقدية من خلال صفحة "البنود"، كما يمكن الاطلاع على أي من سندات التحصيل الخاصة بسند التنازل مع المشتري الجديد من خلال صفحة "السجلات المرتبطة". للتعرف أكثر على هاتين الصفحتين راجع مستند "عقد البيع – صفحة البنود، صفحة السجلات المرتبطة".

توجيه تنازل ملكية – إعدادات

من خلال توجيه سند التنازل عن الملكية يتم التحكم في التأثير المحاسبي الخاص بكل من القيم لتالية:

- ◆ قيمة التنازل (مدين، دائن) للشخص المتنازل.
- ◆ قيمة التنازل (مدين، دائن) للشخص المتنازل له.
- ◆ قيمة السعي (مدين، دائن) للمالك.
- ◆ قيمة السعي (مدين، دائن) للمشتري.
- ◆ دفعة الصيانة (مدين، دائن)
- ◆ يمكن تحديد تأثير محاسبي خاص بكل نوع من أنواع أقساط عقد البيع بحيث يختلف التأثير المحاسبي بحسب نوع القسط. فيكون التأثير المحاسبي الخاص بالقسط الشهري مختلف عنه للقسط السنوي بخلاف عنه للمتبقي من الدفعة المقدمة،.. وهكذا.

من خلال توجيه عقد البيع، يتم التحكم أيضاً في الإعدادات التالية:

- ◆ **التحقق من مطابقة المتبقي لإجمالي الأقساط:** عند تعليم هذا الخيار بتوجيه المستند، فسوف يقوم النظام بالزام المستخدم بأن يكون مجموع إجمالي الأقساط المسردة بجدول الأقساط مساوٍ لقيمة المتبقي من قيمة العقار المطلوبة.

طلب فسخ تعاقد

من خلال هذا السند يتم إصدار طلب لفسخ التعاقد لعقد البيع مع المشتري ، راجع الفقرة "طلب فسخ التعاقد" بالباب "سندات العقارات – مفاهيم أساسية".

🏠 📄 🗑️ ⏪ ⏩ 🔍 📄 ✅ 📄 🖨️ 🔄 📄 📄 +

إضافة طلب فسخ تعاقد

المعلومات الأساسية			
رقم المستند	05-09-2019	تاريخ التحرير	05-09-2019
التاريخ الفعلي	201909	الفترة	
العقار *		العقد المطلوب فسخة	
ملاحظات			
وحدة سكنية	وحدة مجمعة		
الطابق	قطعة الارض		
المنبى	البلوك		
مربع	المشروع		
اطراف التعاقد			
ملاك المستند	المشتري		
الوسيط	مندوب المبيعات		
المحددات			
الشركة	عام	المجموعة التحليلية	عام
الفرع	عام	القطاع	عام
الإدارة	عام		

طلب فسخ تعاقد

يمكن إصدار طلب فسخ تعاقد لعقد بيع أو عقد بيع افتتاحي.
 يتم إدراج بيانات فسخ التعاقد بالمستند إما بناءً على العقار المدخل من خلال حقل "العقار" أو من خلال إدراج مستند عقد البيع أو عقد البيع الافتتاحي.

سند القبض – صفحة الدفعات

يسمح النظام بسداد الأقساط من خلال مستند القبض. راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية. من خلال صفحة الدفعات بمستند القبض، يسمح النظام بسداد قسط أو عدة أقساط. أنظر الصورة التالية:

رقم المستند	تاريخ التحرير	توجيه المستند	التاريخ الفعلي		
	19-09-2019		19-09-2019		
الفترة	201909	تاريخ البدء	بدايا على		
المحصل					
الترح					
نقتر الإيصالات		الإيصال			
مرفق		مرفق 2			
الذمة		حساب			
طريقة الدفع		المدة			
المبلغ		قيمة الرسوم			
حساب الرسوم		رقم العملية			
قيمة ضريبة الرسوم					
الذمة المملو					
مستند القسط					
<input type="button" value="تجميع دفعات"/> <input type="button" value="إنشاء سطور أوراق مالية للأقساط"/>					
الدفعات	نوع القسط	مستند القسط	تاريخ الإستحقاق	الصافي	القيمة المدفوعة
1					

طلب فسخ تعاقده

- من خلال الحقل مستند القسط يمكن اختيار أي من المستندات (سند تحصيل، عقد بيع، عقد بيع افتتاحي) ليقوم النظام على أثر ذلك بإدراج جميع الأقساط المدرجة بأي من هذه المستندات بتفاصيل الدفعات ومن ثم يتم التعامل معها من خلال سند القبض ليقوم النظام بتغيير حالة هذه الأقساط إلى (مطلوب تحصيلها، أو محصلة بأوراق قبض، أو محصلة نظامياً) بحسب إعدادات التوجيه الخاصة بسند القبض". راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.
- يتم التعامل مع الأقساط المدرجة وتحديد القيمة المدفوعة لكل قسط من خلال سند القبض.
- من خلال الزر "إنشاء سطور أوراق مالية" سيقوم النظام بإدراج سطور فارغة بصفحة "أوراق مالية" بعدد الأقساط المذكورة بجدول الدفعات، يحتوي كل سطر على قيمة هذا القسط، ومن ثم يتم إدراج الورقة المالية الخاصة بكل سطر لكل من هذه السطور المدرجة.
- عند تحديد أوراق مالية يمكن بعد ذلك التعامل مع القسط من خلال سند الإشعار لتغيير حالة القسط من "محصل بأوراق قبض" مثلاً إلى "محصل نظامياً".
- من خلال توجيه سند القبض يمكن التحكم فيما إذا كان سيؤثر على الأقساط وذلك من خلال الخيار "عدم تطبيق تأثير الأقساط"، فإذا ما لم يتم تعليم هذا الخيار، يمكن اختيار نوعية التأثير من خلال قائمة "تأثير الأقساط" حيث يتن اختيار أحد الخيارات (بدون، محصل بأوراق مالية، محصلة نظامياً، مطلوب تحصيله).

سند الإشعار البنكي – صفحة الدفعات

يسمح النظام بسداد الأقساط من خلال مستند الإشعار البنكي. راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية. من خلال صفحة الدفعات بمستند الإشعار البنكي، يسمح النظام بسداد قسط أو عدة أقساط. أنظر الصورة التالية:

🏠 📄 🗑️ ⏪ ⏩ 🔍 📄 🖨️ 🔄 📄 📄 📄 +

إضافة إشعار بنكي

م	توجيه المستند	م	رقم المستند
م	بناء على		التاريخ الفعلي 19-09-2019
م	رقم حساب البنك	م	البنك
	الاجمالي	م	الذمة المتعلق

	مرفق		ملاحظات
			مستند القسط

تجميع دفعات

سند تحميل
عقد بيع
عقد بيع افتتاحي
فكورة مبيعات
فكورة مكروبات

	رقم المستند	تاريخ الإستحقاق	الصافي	القيمة المدفوعة	الدفعات	
1						

سند الإشعار البنكي – صفحة الدفعات

- كما هو واضح، من خلال الحقل مستند القسط يمكن اختيار أي من المستندات (سند تحصيل، عقد بيع، عقد بيع افتتاحي) ليقوم النظام على أثر ذلك بإدراج جميع الأقساط المدرجة بأي من هذه المستندات بتفاصيل الدفعات ومن ثم يتم التعامل معها من خلال سند الإشعار البنكي ليقوم النظام بتغيير حالة هذه الأقساط إلى (مطلوب تحصيلها، أو محصلة بأوراق قبض، أو محصلة نظامياً) بحسب إعدادات التوجيه الخاصة بسند الإشعار البنكي". راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.
- عند اتباع هذه الطريقة فإن هذه الأقساط قد تم إصدار أوراق مالية لها عبر سند القبض سابقاً، ليتم إثبات تحصيلها عبر سند الإشعار الحالي.
- من خلال الصفحة الرئيسية يتم إدراج الأوراق التجارية الجاري إشعار تحصيلها عبر سند الإشعار الحالي والتي تم إدراجها سابقاً بسند القبض.
- من خلال توجيه سند الإشعار يمكن التحكم فيما إذا كان سيؤثر على الأقساط وذلك من خلال الخيار "تطبيق تأثير الاقساط"، فإذا ما تم تعليم هذا الخيار، يمكن اختيار نوعية التأثير من خلال قائمة "تأثير الأقساط" حيث يتن اختيار أحد الخيارات (بدون، محصل بأوراق مالية، محصلة نظامياً، مطلوب تحصيله). راجع الفقرة "سداد الأقساط" بالمفاهيم الأساسية.

الرابط

العنوان

<https://youtu.be/BxSLVHxiGqg>

ملف المالك-المشتري

<https://youtu.be/ctQcER8gOkU>

موديول الاستثمار العقاري - البيئة التنظيمية المشاريع - المربعات
- البلوكات - الأراضي - المباني - الطوابق - الوحدات - الوحدات
المجمعة.

<https://youtu.be/AS7oILdaHH0>

موديول الاستثمار العقاري نماذج الوحدات والبنود القياسية

<https://youtu.be/mN3gbMCCYzo>

موديول الاستثمار العقاري قوائم الأسعار نماذج الدفعات

<https://youtu.be/EjQ770PVIIQ>

موديول الاستثمار العقاري المستندات المبدئية لمبيعات العقارات

https://youtu.be/0qQdBpC_FQ0

عقد البيع

<https://youtu.be/33P3KC32ef4>

سداد الأقساط - 1

<https://youtu.be/Z7CQQ4IEpPE>

تابع سداد الأقساط

عقد البيع الافتتاحي

<https://youtu.be/d4e7kdw6YLU>

تابع سندات الاستثمار العقاري سند التحصيل سند مصاريف صيانة
سند محضر استلام سند تنازل عن الملكية

<https://youtu.be/LqGIBTRJjcw>

عقد الإيجار إنهاء عقود إيجار عرض أسعار إيجار عقد إيجار
افتتاحي

<https://youtu.be/839YZiePdC4>

التوجيهات المحاسبية لسندات الاستثمار العقاري

<https://youtu.be/O79H6q8sV8A>

الاستثمار العقاري

https://youtu.be/MKYRH4_d5Lw

طباعة عقود الاستثمار العقاري