FaragTech

نظام متكامل لإدارة المحافظ العقارية — من العقد حتى صافي الربح

نظام فعلي قائم، تُدار به محفظة عقارية حقيقية اليوم — معروض هنا بمحفظة ومستأجرين وأرقام تجريبية بالكامل، استُبدلت بها بياناته الحقيقية صونًا لسرية العملاء وخصوصيتهم.

• بيانات توضيحية وهمية بالكامل

faragtech.com

ملخّص صفحة واحدة

كل دورة العقار في نظام واحد

الأرقام في هذه الصفحة من محفظة تجريبية بالكامل، على نظام فعلي تُدار به محفظة عقارية حقيقية.

83	80	93.6%	76%
وحدة عبر 6 عمائر	عقد (73 ساريًا)	نسبة التحصيل الفعلي	هامش تشغيل صافٍ

تحصيل وتخصيص سداد يغطّي أكثر من شهر دفعة واحدة، بكل الدوريات (شهري، ربع سنوي، نصف سنوي، سنوي، جدول مخصّص).

فوترة كهرباء ومياه وخدمات مشتركة بمحرك حساب واحد — شرائح قابلة للتعديل، وفرق العدّادات يُوزَّع بنسبة الاستهلاك لا بالتساوي.

نصيب مالك قابل للتخصيص على فواتير الخدمات المشتركة، باستثناءات للعقود الشاملة.

ربحية كل عمارة لحظيًا: إيجار محصَّل، خدمات محصَّلة، مصروف مباشر ومشترك، وصافي الربح.

تذكير ومطالبات عبر واتساب بنص جاهز، وطلب صور العدادات من المستأجرين مباشرة.

إقفال شهري يُجمّد الأرقام القديمة، وسجل تعديلات كامل لكل عملية.

المشكلة

أين تضيع الفلوس في إدارة العقارات يدويًا؟

ملفات إكسل منفصلة لكل عمارة، ومتابعة بالذاكرة — أربع نقاط تسريب متكررة:

⚠

متأخرات مجهولة

سداد جزئي أو متأخر لا يظهر في مكان موحّد، فيضيع وسط عشرات الوحدات.

🔀

دفعات مبعثرة

سداد واحد يغطّي شهرين لا يُسجَّل بوضوح، فيبدو المستأجر متأخرًا وهو سدّد.

⚡

فواتير خدمات خلافية

فرق العدّاد الرئيسي عن الداخلي يُقسَّم تقديريًا، فيعترض المستأجرون على الفاتورة.

📉

مصروفات بلا ربحية

المصروف يُسجَّل، لكن لا أحد يعرف صافي ربح كل عمارة على حدة.

النتيجة في نظامنا — نفس المحفظة التجريبية

كل متأخر مرئي ومُجمَّع حسب العمارة، كل دفعة مخصَّصة لبندها بوضوح، فرق كل عدّاد موزَّع بنسبة الاستهلاك الفعلي لا تقديرًا، وصافي ربح كل عمارة محسوب لحظة قراءته — الصفحات التالية تعرض كل نقطة من الأربع برقم حقيقي من نفس البيانات.

الحل في صفحة

دورة العقار كاملة، في نظام واحد



كل خطوة تغذّي التالية تلقائيًا — سداد مرتبط بعقد، واعتماد خدمات مرتبط بفوترة، ومصروف مرتبط بعمارة، فربحية كل عمارة دقيقة لحظة قراءتها.

مثال متكامل من المحفظة التجريبية — وحدة RM-04

1. عقد سنوي بقيمة 2,200 ريال شهريًا.
2. دفعة سبتمبر مستحقّة 2,200 ريال.
3. تحصيل جزئي: المستأجر سدَّد 1,200 من أصل 1,200 أكتوبر، والمتبقي واضح في كشف حسابه.
4. اعتماد خدمات سبتمبر (كهرباء ومياه) يضيف بنودًا جديدة لنفس الوحدة تلقائيًا.
5. مصروف صيانة العمارة يُخصَّص على عمارة الرمان مباشرة.
6. ربحية عمارة الرمان تتحدّث فورًا: هامش تشغيل 70.3٪ هذا الشهر.
7. تقرير يصل المستأجر عبر واتساب برصيده الدقيق، وكشف حسابه برابط مباشر.

محفظة نموذجية

6 عمائر، 83 وحدة، 80 عقدًا — رقميًا

لوحة التحكم الرئيسية (بيانات تجريبية) تعرض حالة المحفظة لحظيًا:

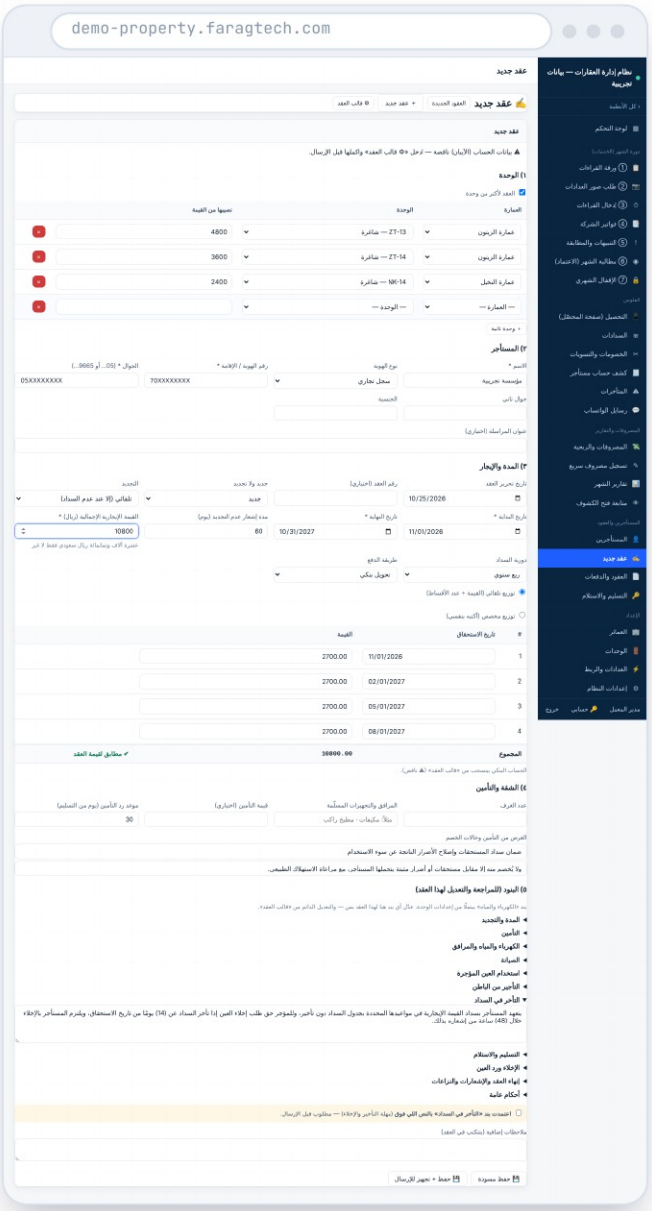


1. عدد الوحدات (83) والعقود السارية (73) يظهران أعلى اللوحة لحظيًا.
2. مطلوب الشهر (176,293.23) وما حُصِّل نقدًا (164,960.68) ونسبة التحصيل (93.6٪).
3. المتبقّي بعد الكشف (11,032.55) وعدد الوحدات التي لا تزال عليها مبلغ (76).
4. هذه نسبة التحصيل مقابل مطالبة الشهر نفسها — مقياس مختلف عن «ربحية العمائر» في صفحة لاحقة، اللي بتجمع كل ما دخل فعليًا خلال الشهر التقويمي بصرف النظر عن فترته.
5. المطلوب من المستأجرين صافي اليوم (15,313.65) بعد خصم أرصدتهم الدائنة.
6. تنبيهات فنية تلقائية (فرق عدّاد، قراءة ناقصة) تظهر فور توليد مستحقات الشهر — بلا أي تدخّل يدوي.

العقود والوحدات

عقد لكل وحدة — أو عقد واحد لعدة وحدات

مستأجر الشركة قد يستأجر أكثر من وحدة بعقد واحد، بمبلغ مستقل لكل وحدة:

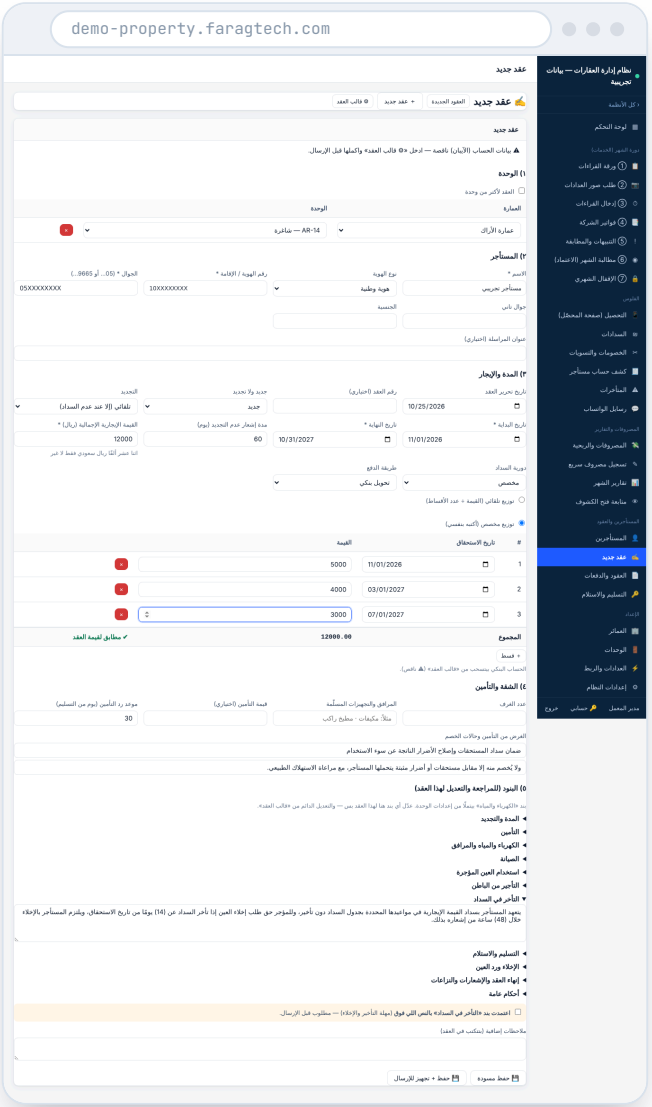


1. خانة «العقد لأكثر من وحدة» تفتح جدول وحدات، كل وحدة بمبلغها الخاص ضمن إجمالي العقد.
2. مثال رقمي من البيانات التجريبية: عميل تجريبي — ثلاث وحدات بعقد واحد وقيمة سنوية 10,800 ريال.
3. تاريخ الاستحقاق ومدة إشعار عدم التجديد مضبوطان لكل عقد على حدة.

الدفعات

كل دوريات السداد الفعلية — وجدول مخصّص عند الحاجة

خمس دوريات مدعومة: شهري، ربع سنوي، نصف سنوي، سنوي، أو جدول تكتبه بنفسك بأقساط غير متساوية:

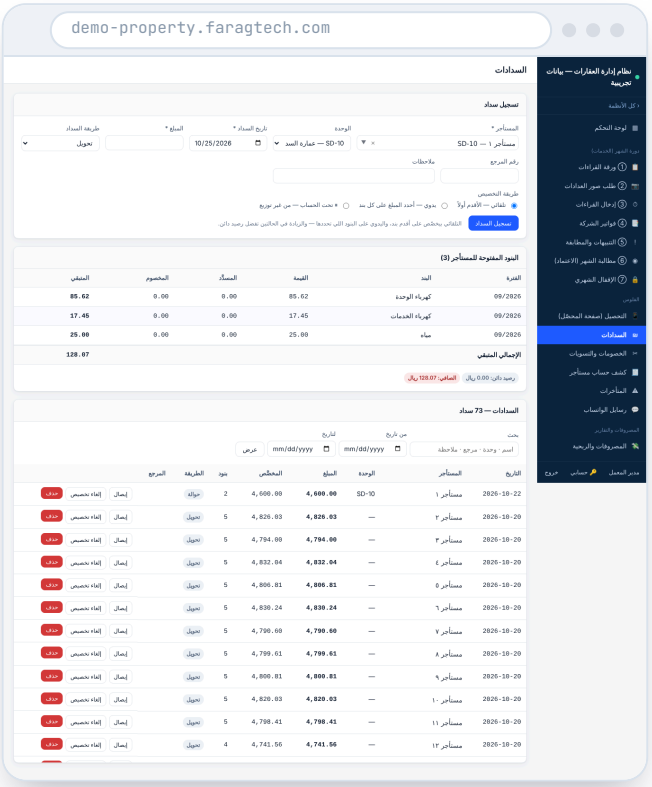


1. توزيع تلقائي (القيمة ÷ عدد الأقساط) أو توزيع مخصّص تكتبه بنفسك.
2. مثال رقمي: عقد NK-09 بجدول غير متساوٍ — 5,000 ثم 4,000 ثم 3,000 ريال، بدل القسمة المتساوية على ثلاثة.
3. تحقّق فوري إن كان مجموع الأقساط مطابقًا لإجمالي العقد قبل الحفظ.

التحصيل

سداد جزئي، وسداد واحد يغطّي شهرين

كل سداد يُخصَّص على البنود المفتوحة تلقائيًا بالأقدم أولًا، أو يدويًا على بنود تحدّدها بنفسك:

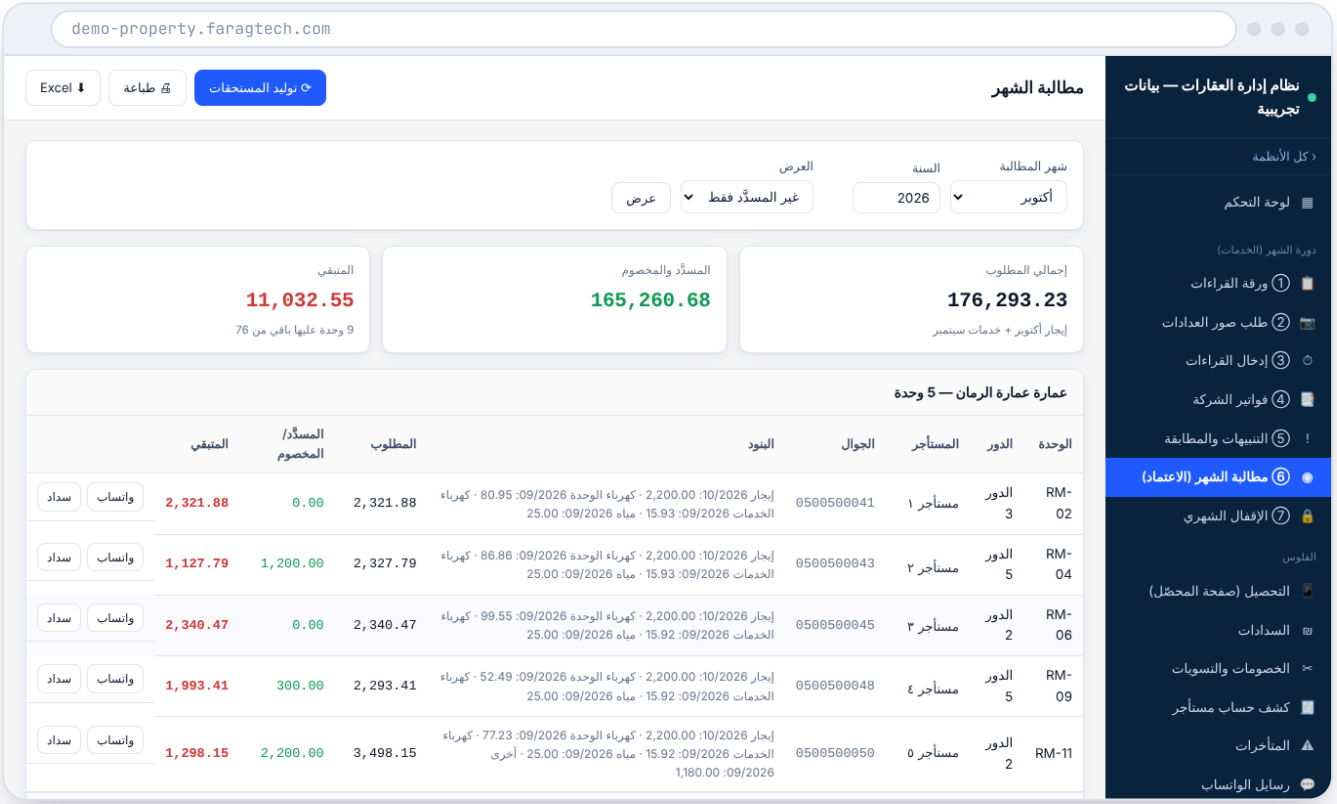


1. مثال رقمي: دفعة واحدة بقيمة 4,600 ريال غطّت إيجار شهرين مختلفين (2,300 + 2,300) لنفس المستأجر.
2. السداد الجزئي يظهر في عمود «المسدَّد» دون إغلاق البند، والمتبقي يبقى واضحًا.
3. أي مبلغ يفوق المطلوب يتحوّل تلقائيًا إلى رصيد دائن يُعرَض في كشف حساب المستأجر.

التأكيدات

ثلاث خطوات اعتماد — قبل أن يتحوّل أي رقم إلى مطالبة نهائية

دورة فوترة الكهرباء والخدمات تمرّ بثلاث بوّابات اعتماد متتالية، كل واحدة توثّق باسم من اعتمدها وبسببها:



1 اعتماد فرق عدّاد

عدّاد قفز استهلاكه فوق حد معيّن يُحجَب تلقائيًا، ولا يدخل الحساب إلا باعتماد مكتوب بسبب.

2 اعتماد توليد المستحقات

قبل الاعتماد: الحساب معاينة فقط، ولا يُكتب شيء. بعده: البنود الحقيقية تُسجَّل وتُقفل ببصمة تمنع التلاعب لاحقًا.

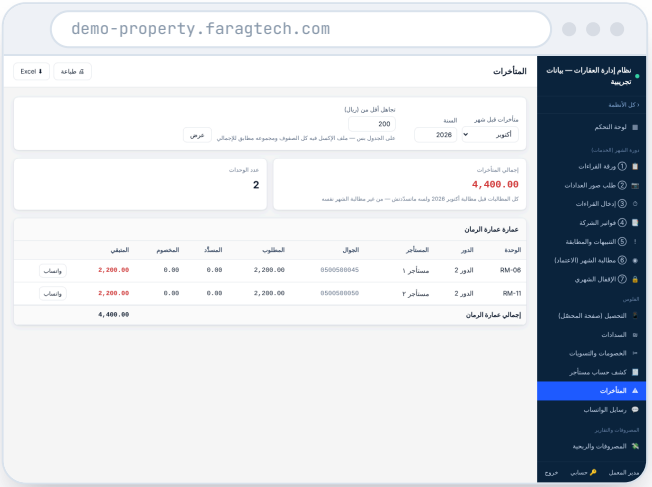
3 إقفال الشهر

بعد اعتماد الخدمات والتأكد من اكتمال القراءات والفواتير، يُقفل الشهر وتتوقف أرقامه عن إعادة الحساب.

المتأخرات

متأخرات سابقة، ومستحقات الشهر — مقسّمة لكل عمارة

الجدول يعرض غير المسدَّد فقط، مع رصيد المستأجر الدائن إن وُجد، وقاعدة تجاهل المبالغ الصغيرة من العرض (قابلة للتعديل):

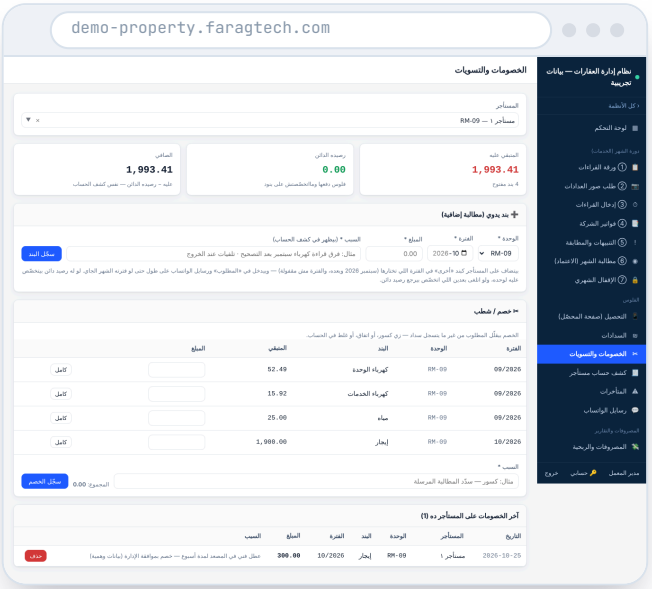


1. مجمّعة حسب العمارة، بعمود الوحدة والدور والجوال والمطلوب والمسدَّد والمتبقي.
2. المبالغ الأقل من حد معيّن (هنا 200 ريال) تُخفى من الجدول فقط — التصدير الكامل يحتوي كل الصفوف.
3. زر واتساب جاهز لكل صف، يفتح رسالة مطالبة بالنص الكامل فورًا.

الخصومات والتسويات

خصم موثّق بسبب — بلا بند معلّق في كشف الحساب

منح خصم على مستحقات الكهرباء أو المياه أو الإيجار دون ترك البند مفتوحًا بلا تفسير:

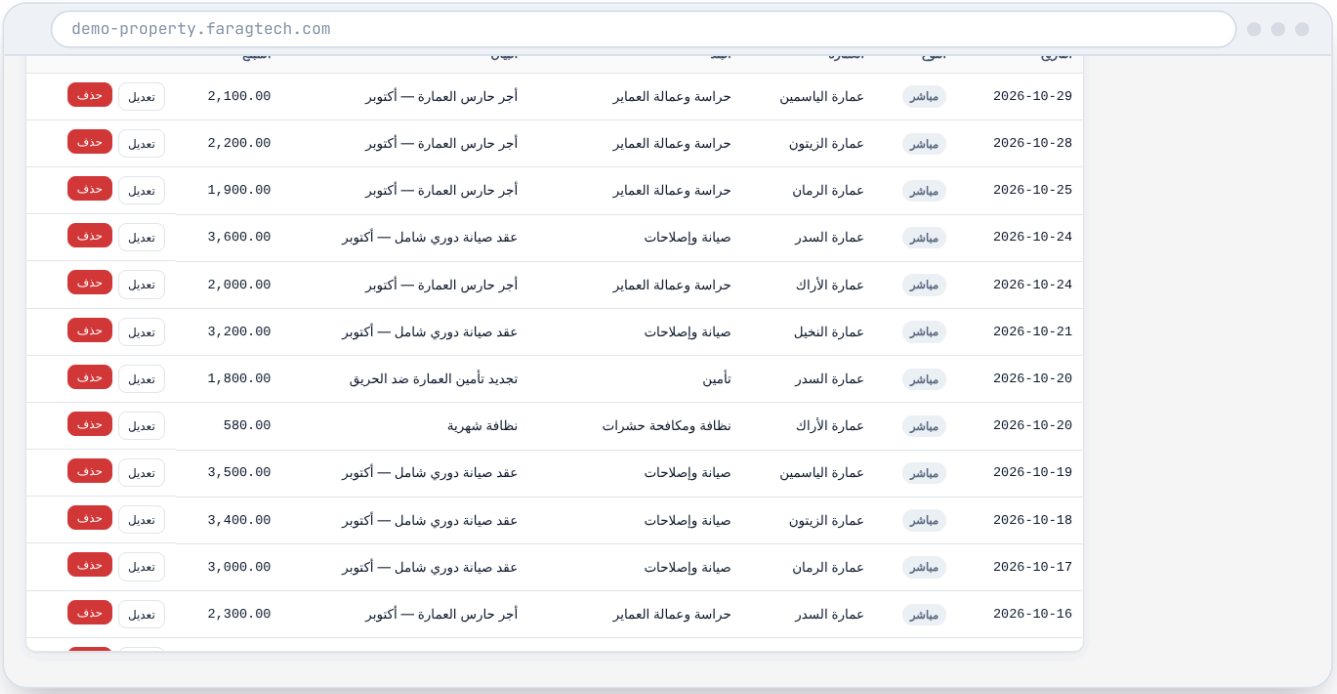


1. مثال رقمي: خصم 300 ريال على إيجار شهر واحد بسبب موثَّق — البند يُغلق فورًا بعد الخصم.
2. كل خصم يُسجَّل في سجل التعديلات باسم من منحه وسببه، ويمكن التراجع عنه فقط قبل أي سداد عليه.

المصروفات

كل مصروف على عمارته — أو موزَّع على المحفظة كلها

تصنيف مصروف واحد (صيانة، نظافة، حراسة، رسوم حكومية...) وتخصيصه مباشرة على عمارة، أو توزيعه عامًّا على كل العمائر بعدد الوحدات:



1. مصروف «مباشر» يُربط بعمارة واحدة إلزاميًا، ومصروف «عام» يوزَّع تلقائيًا بعدد وحدات كل عمارة.
2. مثال: راتب محاسب العمائر مصروف «عام» بقيمة 6,500 ريال، مُوزَّع على الستّ عمائر بنسبة وحداتها.
3. كل مصروف بتاريخه وبيانه ونوعه (مباشر/عام) — نفس القائمة اللي بتغذّي أرقام صفحة «ربحية كل عمارة» التالية مباشرة.
4. حذف أو تعديل أي مصروف متاح من نفس الصف، وأثره يظهر فورًا في تقرير الربحية.

ربحية كل عمارة — الصفحة المحورية

إيراد، مصروف، وصافي ربح — لكل عمارة على حدة

نفس البيانات التجريبية، إجمالي شهر واحد، بالمبلغ والنسبة معًا:

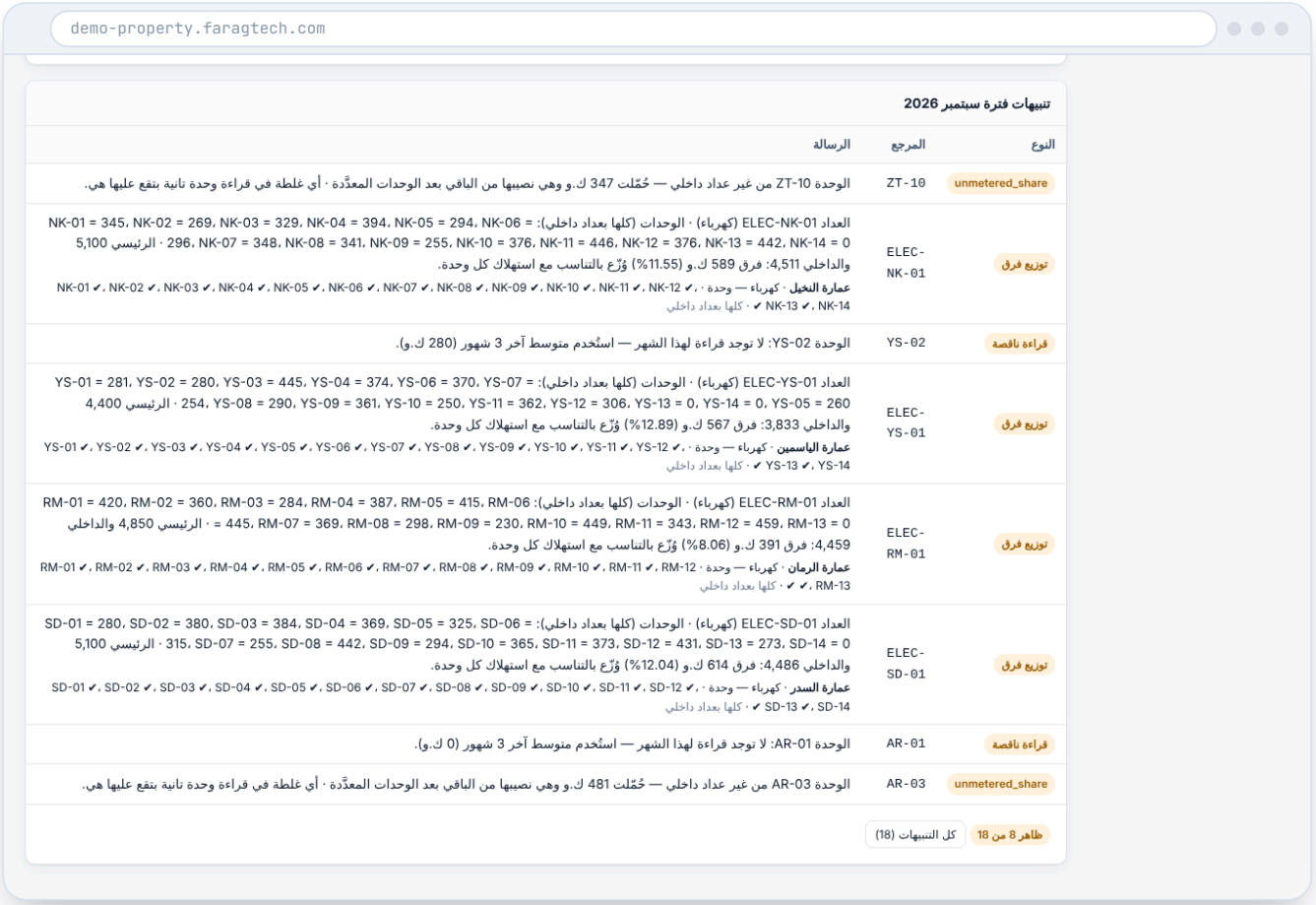
العمارة	إيجار محصّل (ريال)	صافي الربح (ريال)	هامش التشغيل
عمارة الزيتون	31,200.00	25,041.92	80.3%
عمارة النخيل	21,600.00	15,442.14	71.5%
عمارة الياسمين	29,900.00	22,936.20	76.7%
عمارة الرمان	18,800.00	13,219.18	70.3%
عمارة السدر	27,600.00	20,010.54	72.5%
عمارة الأراك	30,550.00	24,910.70	81.5%
الإجمالي	**159,650.00**	**121,560.68**	**76.1%**

الهامش هنا هامش تشغيل صافٍ (إيجار وخدمات محصَّلة ناقص مصروف تشغيلي مباشر ومشترك: حراسة وصيانة دورية ونظافة وتأمين ورواتب إدارية) — وليس عائدًا على كامل قيمة الأصل. نفس نافذة أكتوبر المعروضة في صفحة المحفظة بالضبط.

الكهرباء

توزيع بالعدّادات، شرائح قابلة للتعديل، وفرق عادل

تنبيهات توزيع الفرق كما ظهرت فعليًا عند توليد مستحقات شهر سبتمبر — فاتورة الشركة الرئيسية تُوزَّع على كل وحدة بقراءة عدّادها الداخلي الفعلية:



1. شريحتان قابلتان للتعديل من الإعدادات (افتراضيًا 0–6,000 كيلوواط بسعر، وما فوقها بسعر أعلى) زائد ضريبة القيمة المضافة.
2. فرق العدّاد الرئيسي عن مجموع العدادات الداخلية يُوزَّع بنسبة استهلاك كل وحدة — من يستهلك أكثر يتحمّل أكثر من الفرق، لا بالتساوي.
3. مثال رقمي: عمارة النخيل — الرئيسي 5,100 ك.و والداخلي 4,511، فرق 589 ك.و (11.55٪) وُزِّع تناسبيًا على 13 وحدة.
4. وحدة بلا عدّاد داخلي (مثل ZT-10) تُحمَّل بنصيبها من الباقي بعد الوحدات المعدودة — مع تنبيه صريح أن أي خطأ قراءة في وحدة ثانية يقع عليها هي.
5. قراءة مفقودة (مثل YS-02) تُستبدَل تلقائيًا بمتوسط آخر 3 شهور، مع تنبيه واضح أنها تقديرية لا فعلية.

الحالات الخاصة

كل حالة واقعية — لها قاعدة واضحة، لا استثناء مهمل

🔌

بلا عدّاد داخلي

تُحاسَب بنصيبها من الفرق المتبقي بعد الوحدات المعدودة — لا بصفر.

⏳

قراءة مفقودة

تُستخدم تلقائيًا متوسط آخر 3 شهور لنفس الوحدة، دون التدخل في القراءات الفعلية.

🏠

إيجار شامل الكهرباء

الكهرباء على المالك بالكامل، ولا تظهر في مطالبة المستأجر أبدًا.

🧾

خارج التحصيل

المستأجر يسدّد فاتورته مباشرة لشركة الكهرباء، فلا قراءة ولا بند في النظام.

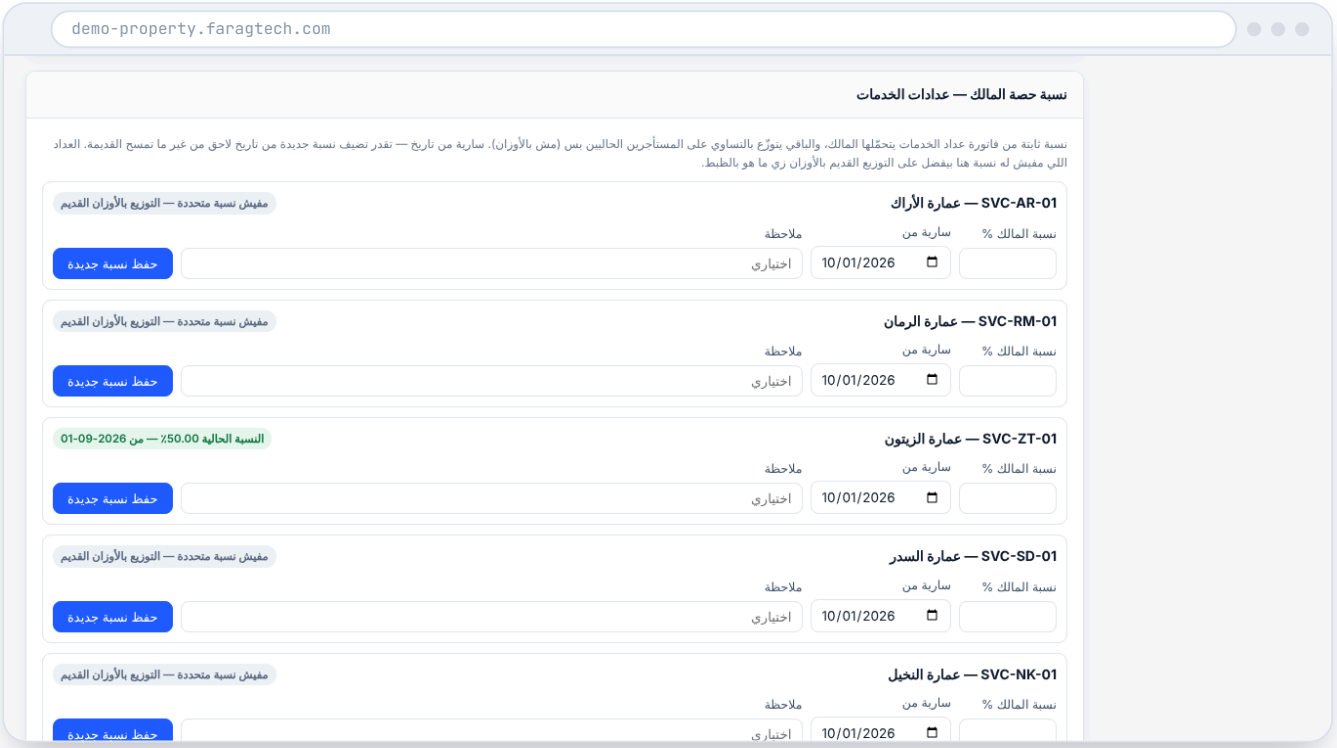
في المحفظة التجريبية هذا الشهر

وحدتان بلا عدّاد داخلي (ZT-10، AR-03)، وحدة بقراءة مفقودة عُوِّضت بالمتوسط (YS-02)، وحدة كهرباؤها على المالك بالكامل (YS-08)، ووحدة خارج التحصيل تسدّد فاتورتها بنفسها (AR-03) — أربع حالات مختلفة، كل واحدة احتُسبت بقاعدتها الصحيحة تلقائيًا دون تدخل يدوي.

المياه ونصيب المالك من الخدمات المشتركة

فاتورة خدمات واحدة — تُقسَّم بنسبة قابلة للتخصيص

المياه مبلغ ثابت لكل وحدة كأسلوب أساسي، وفاتورة الخدمات المشتركة يمكن تقسيمها بين المالك والمستأجرين:



1. مثال رقمي من عمارة الزيتون: فاتورة خدمات 248.40 ريال — نصف على المالك (124.20) ونصف يُوزَّع بالتساوي على المستأجرين الحاليين.
2. الوحدات ذات العقد الشامل تُستثنى تلقائيًا من حساب نصيب المستأجرين.
3. النسبة مرتبطة بتاريخ سريان، فيمكن تغييرها لاحقًا دون المساس بفواتير سابقة.

المشكلة التي لا يحلّها الإكسل

مستأجر يخرج ومستأجر يدخل في نفس الشهر

الإيجار يُدفع مقدّمًا بينما الكهرباء تُحتسب بعد الشهر بأيام — فإذا تداخل مستأجران على نفس الوحدة، يسجّل النظام عقدين منفصلين بدل الخلط بينهما. مثال رقمي حقيقي من وحدة YS-05:

قبل — المستأجرة الخارجة

YS-05	عمارة الياسمين	مستأجر تجريبي	2026-10-13	2027-10-12	2,400.00	1	— منتهٍ محدَّد —	ساري	تعديل	إنهاء جدّد

بعد — المستأجر الداخل

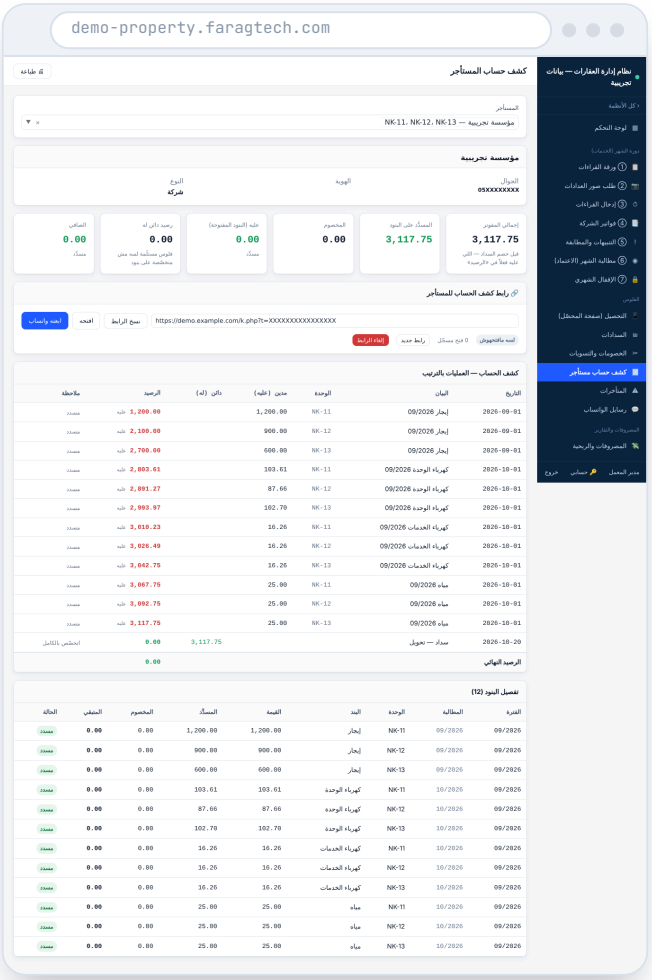
YS-05	عمارة الياسمين	مستأجر تجريبي	2026-01-01	2026-10-12	2,400.00	1	— منتهٍ محدَّد —	مُخلى	تعديل

1. العقد الأول انتهى بالإخلاء في 2026-10-12 (حالة «مُخلى»)، والعقد الثاني بدأ من 2026-10-13 مباشرة على نفس الوحدة (حالة «ساري»).
2. كل فترة تُحاسَب بأيامها الفعلية وبقراءة عدّادها إن وُجدت، لا بقسمة تقديرية — فإيجار كل مستأجر على قدر مدّته الفعلية في الوحدة.
3. كشف حساب كل مستأجر يبقى مستقلًا تمامًا عن الآخر، رغم مشاركتهما نفس الوحدة في نفس الشهر.

كشف حساب المستأجر

«كيف حُسب مبلغي؟» — إجابة جاهزة لكل بند

كشف تفصيلي بند ببند، من المطالبة حتى المتبقي، لكل مستأجر — يمكن إرساله كرابط مباشر:

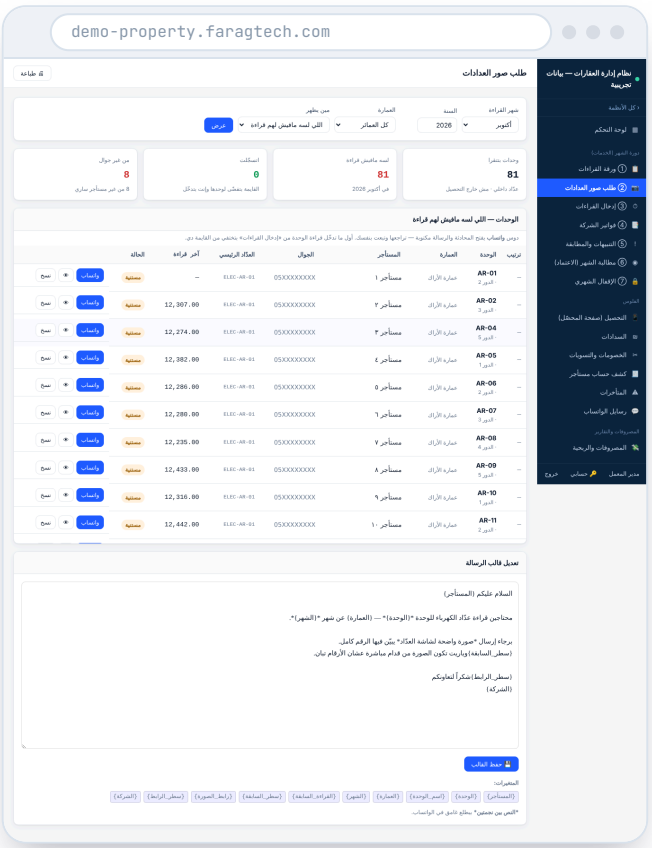


1. كل بند بفترته ونوعه (إيجار، كهرباء وحدة، خدمات مشتركة، مياه) ومبلغه وما سُدِّد منه وما تبقّى.
2. رقم الاستهلاك بالكيلوواط يظهر مع بند الكهرباء مباشرة، فيفهم المستأجر أساس حسابه دون سؤال.
3. رصيد ختامي واحد متّسق مع كل شاشة أخرى في النظام — لا فروق فنية تظهر للمستأجر.

التواصل عبر واتساب

رسالة مطالبة جاهزة — وطلب صور العدّادات مباشرة

من جدول المستحقات، تُولَّد رسالة واتساب بنص ثابت لكل مستأجر وتفتح المحادثة فورًا، وشاشة مستقلة تطلب صور العدّادات ممن لم تُسجَّل قراءتهم بعد:



1. الرسالة تتضمّن اسم المستأجر والوحدة والعمارة والشهر، وتفاصيل البنود، والإجمالي والمسدَّد والمتبقي.
2. من سدَّد بالفعل يُستبعَد تلقائيًا من القائمة قبل الإرسال.
3. شاشة «طلب صور العدادات» تعرض فقط الوحدات التي تحتاج قراءة فعلًا — لا تُزعج من دفع فاتورته بنفسه أصلًا.

تقرير المالك الدوري — تصوّر

ملخّص أسبوعي أو شهري يصل للمالك تلقائيًا

✎ تصوّر — على خارطة الطريق

ملخّص تحصيل

مطلوب الفترة، المحصَّل، والمتبقي — لكل عمارة وللمحفظة كلها.

متأخرات بارزة

أعلى 5 متأخرين بالقيمة، مع عمر كل متأخر بالأيام.

مصروفات الفترة

إجمالي ما أُنفق، مقسّمًا حسب التصنيف والعمارة.

صافي الربح

نفس أرقام «ربحية كل عمارة» الحقيقية، مُرسَلة تلقائيًا بدل أن تُفتَح يدويًا.

ملاحظة: هذه الميزة غير موجودة في النظام حاليًا — الأرقام التي ستظهر فيها (التحصيل، المتأخرات، المصروفات، صافي الربح) كلها محسوبة فعليًا ومتاحة اليوم من داخل الشاشات الأخرى؛ المُقترَح هنا هو فقط تجميعها تلقائيًا في رسالة أو ملف دوري بدل الدخول لكل شاشة على حدة.

مطابقة الحركات البنكية — تصوّر

مطابقة تلقائية بين كشف البنك والسدادات المسجَّلة

✎ تصوّر — على خارطة الطريق

رفع كشف الحساب

استيراد ملف كشف الحساب البنكي الدوري مباشرة.

مطابقة تلقائية

كل حركة إيداع تُقارَن بسدادات مسجَّلة بنفس المبلغ والتاريخ التقريبي.

حركات غير مطابقة

أي مبلغ دخل البنك ولم يُسجَّل كسداد — أو العكس — يظهر في قائمة مستقلة للمراجعة.

ملاحظة: هذه الميزة غير موجودة في النظام حاليًا. السدادات تُسجَّل يدويًا بتاريخها وطريقتها (تحويل بنكي/نقدي/شبكة) كما هي اليوم؛ المُقترَح هنا مطابقة آلية إضافية فوق هذا التسجيل اليدوي، لا بديل عنه.

الإقفال والأرشيف

أرقام الشهر المقفول لا تتغيّر أبدًا

بعد اكتمال اعتماد الخدمات والقراءات، يُقفل الشهر وتتحوّل أرقامه إلى قيم ثابتة — أي تعديل لاحق يحتاج فتح الفترة صراحة بسبب موثَّق:



1. الإقفال يتحقّق أولًا من اكتمال القراءات والفواتير واعتماد الخدمات قبل أن يسمح بالإغلاق — ويرفض لو لسه فيه قراءات أو فواتير ناقصة.
2. الرصيد المتبقي لكل مستأجر يترحّل تلقائيًا للشهر التالي — لا إعادة إدخال يدوي.
3. سجل تعديلات كامل يوثّق كل عملية فتح أو إقفال، باسم من نفّذها والسبب.
4. بعد الإقفال، أي محاولة تعديل على بنود الفترة تحتاج «فتح الفترة» صراحة بسبب مكتوب يُحفَظ في السجل.

فحوص الجودة

النظام يراجع نفسه قبل أن تراجعه أنت

📊

فرق نسبة العدّاد

يقارن القراءة الرئيسية بمجموع الداخلية، وينبّه عند تجاوز نسبة معيّنة، ويحجب الحساب تلقائيًا عند تجاوز حدّ أعلى حتى اعتماد مكتوب.

📈

قراءة شاذة

يقارن استهلاك الوحدة هذا الشهر بمتوسطها التاريخي، وينبّه عند انحراف كبير.

↩️

قراءة متراجعة

يكتشف دوران العدّاد (قراءة أقل من السابقة) ويقترح التقدير الصحيح بدل قبولها كما هي.

🧮

فاتورة زائدة

لو مجموع ما حُمِّل على الوحدات تجاوز إجمالي الفاتورة الحقيقية، يحسب النظام الفرق بالضبط ويعرضه قبل الاعتماد — لا يتجاهله ولا يبتلعه.

النتيجة

كل فحص من الأربعة يعمل تلقائيًا عند توليد مستحقات كل شهر، على كل عدّاد في المحفظة — بلا استثناء لعمارة أو وحدة، وبلا حاجة لمراجعة يدوية قبل الاعتماد.

FaragTech

أدِر محفظتك بنظام — لا بذاكرة وملفات متفرّقة

كل صفحة في هذا البروشور من نظام فعلي قائم أُدير به محفظة عقارية حقيقية اليوم — بياناته هنا تجريبية بالكامل حفاظًا على سرية عملائه. تواصل عبر الموقع لمزيد من الأمثلة.

faragtech.com