

منصة المزادات العقارية الإلكترونية - سلطنة عُمان

1. الملخص التنفيذي

1.1 نظرة عامة على الفكرة

منصة المزادات العقارية الإلكترونية هي نظام رقمي متكامل يتيح تنفيذ مزادات عقارية عبر الإنترنت بطريقة شفافة وآمنة ومتوافقة مع الأطر القانونية المعمول بها في سلطنة عُمان. تُمكن المنصة من إدراج العقارات، والتحقق منها، واستقبال المزايدات، وترسية المزاد إلكترونياً، مما يساهم في تقليل مدة إتمام الصفقات، وتعزيز الشفافية في السوق، وتوسيع نطاق الوصول إلى المشترين.

يمكن استخدام المنصة من قبل: - الجهات الحكومية - البنوك والمؤسسات المالية - شركات التطوير العقاري - المحاكم وجهات التصفية - ملاك العقارات الأفراد

تُجرى المزادات إما بشكل مباشر في الوقت الحقيقي أو ضمن إطار زمني محدد، مع تطبيق آليات صارمة للتحقق من هوية المزايدين، ونظم لإدارة التأمينات (عربون المزايدة)، وإجراءات تسوية ما بعد المزاد بما يتماشى مع القوانين واللوائح العُمانية.

1.2 مشكلة السوق

تواجه عمليات بيع العقارات والمزادات التقليدية في سلطنة عُمان عدداً من التحديات، من أبرزها: - محدودية الشفافية في تسعير العقارات - اشتراط الحضور الفعلي للمشاركين - طول دورة إتمام المعاملات - محدودية الوصول إلى المشترين (غالباً محلياً فقط) - الاعتماد على الإجراءات الورقية اليدوية وما يترتب عليها من تأخير في التسوية

تؤدي هذه التحديات إلى خلق عوائق أمام البائعين والمشتريين والبنوك والجهات التنظيمية.

1.3 الحل المقترح

تعالج منصة المزادات العقارية الإلكترونية هذه التحديات من خلال تقديم: - مزادات عقارية رقمية بالكامل - بائعين ومزايدين مؤقنين - مزايدة تنافسية في الوقت الحقيقي - إدارة آمنة لعربون المزايدة وحسابات الضمان - تقارير آلية وسجلات تدقيق قابلة للمرجعة

1.4 نموذج الأعمال (نظرة عامة)

- رسوم إدراج المزادات
- عمولات تعتمد على نجاح المزاد
- اشتراكات مخصصة للمؤسسات
- خدمات مميزة إضافية (مثل التقييم، والخدمات القانونية، والتسويق)

1.5 السوق المستهدف

- البنوك (العقارات المحجوزة أو المتعثرة)
- المزادات الحكومية
- شركات التطوير العقاري (تصريف المخزون)
- المستثمرون (محليون ودوليون)

- الأفراد الراغبون في بيع عقاراتهم

1.6 الميزة التنافسية

- سير عمل رقمي متوافق مع الأنظمة واللوائح
- مستوى عالٍ من الشفافية وقابلية التدقيق
- قابلية التوسع على مستوى السلطنة
- خفض تكاليف المعاملات
- تسريع إغلاق الصفقات

1.7 الرؤية والرسالة

الرؤية: أن تصبح المنصة الرقمية الرائدة والموثوقة للمزادات العقارية في سلطنة عُمان.

الرسالة: تحديث وتطوير معاملات العقارات من خلال أنظمة مزادات إلكترونية آمنة وشفافة وفعالة.

2. نطاق المشروع وهيكلية المنصة

2.1 أهداف المشروع

الهدف الرئيسي لمنصة المزادات العقارية الإلكترونية هو إنشاء سوق رقمي آمن وشفاف ومتوافق قانونيًا لتنفيذ المزادات العقارية في سلطنة عُمان.

تشمل الأهداف الرئيسية ما يلي: - رقمنة عمليات المزادات العقارية من البداية إلى النهاية - تعزيز الشفافية وآليات اكتشاف الأسعار العادلة - تقليل مدة المعاملات والأعباء الإدارية - توسيع مشاركة المشترين (محليًا ودوليًا حيثما يسمح النظام) - ضمان الامتثال لأنظمة العقارات، ومكافحة غسل الأموال، وحماية البيانات في سلطنة عُمان

2.2 تعريف النطاق (ضمن النطاق / خارج النطاق)

ضمن النطاق: - مزادات العقارات السكنية والتجارية والصناعية والأراضي - العقارات المحجوزة والمتعثره لدى البنوك - المزادات الحكومية والمصرح بها من المحاكم - مزادات البائعين الأفراد (وفق إجراءات التحقق) - المزايده عبر الإنترنت (مباشرة وبإطار زمني) - التحقق من هوية المزايدين (اعرف عميلك - KYC) - إدارة عربون المزايده والتأمينات - التقارير الآلية وسجلات التدقيق

خارج النطاق (المرحلة الأولى): - تقديم التمويل أو الرهن العقاري - خدمات إدارة الأملاك - الإعلانات غير الموثقة أو غير الرسمية - الملكية العابرة للحدود في الحالات المعقدة نظاميًا

2.3 أصحاب المصلحة الرئيسيون

الدور	الجهة
الإشراف التنظيمي والامتثال	الجهات الحكومية
طرح العقارات المحجوزة في المزادات	البنوك والمؤسسات المالية
المبيعات القضائية والتنفيذ	المحاكم وجهات التصفية

الجهة	الدور
المطورون العقاريون	تصفية المخزون
ملاك العقارات	البائعون
المستثمرون والمشترون	المشاركون في المزادات
مشغل المنصة	إدارة النظام والحوكمة

2.4 أدوار المستخدمين والصلاحيات

- البائع (مؤسسي / فردي):** إدخال بيانات العقار - رفع المستندات - تحديد السعر الاحتياطي - طلب اعتماد المزاد
- المشتري / المزاد:** إنشاء الحساب والتحقق (KYC) - دفع عربون المزايدة - المشاركة في المزايدة المباشرة - استكمال التسوية بعد المزاد
- المسؤول (الإدارة):** اعتماد المستخدمين أو تعليقهم - إعداد وإدارة المزادات - مراقبة الامتثال - التقارير والتحليلات
- الجهة التنظيمية / المراقب:** صلاحية الاطلاع فقط - مراجعة سجلات التدقيق - تقارير الامتثال

2.5 نماذج المزادات المدعومة

- **المزاد الإنجليزي (تصاعدي):** الأكثر شيوعًا، أعلى مزايد يفوز
- **المزاد الإلكتروني المحدد بزمان:** إغلاق تلقائي في وقت محدد مع تمديد آلي عند المزايدات المتأخرة
- **مزادات السعر الاحتياطي:** حد أدنى مقبول للسعر، ويُبلغى المزاد إن لم يتحقق
- **المظاريف المغلقة (مرحلة مستقبلية):** مزادات سرية، مناسبة للأصول الحكومية أو الاستراتيجية

2.6 الهيكلية التقنية العامة للمنصة

- طبقة العرض:** بوابة ويب (متوافقة مع الحاسوب والجوال) - دعم لغتين (العربية والإنجليزية)
- طبقة التطبيق:** إدارة المستخدمين - محرك المزادات - منطق المزايدة - نظام الإشعارات
- طبقة البيانات:** قاعدة بيانات العقارات - سجلات المزايدات والتاريخ - بيانات المستخدمين والتحقق
- طبقة التكامل:** بوابات الدفع - واجهات التحقق الحكومية (عند توفرها) - بوابات الرسائل النصية والبريد الإلكتروني

2.7 الوحدات الأساسية للمنصة

- تسجيل المستخدمين والتحقق من الهوية (KYC)
- إدراج العقارات وإدارة المستندات
- جدولة وتنفيذ المزادات
- إدارة عربون المزايدة وحسابات الضمان
- اختيار الفائز آليًا
- إجراءات التسوية بعد المزاد
- التقارير والتحليلات وسجلات التدقيق

2.8 المتطلبات غير الوظيفية

- توفر عالٍ واستمرارية الخدمة
- أمن البيانات والتشفير
- التحكم في الصلاحيات حسب الدور
- قابلية التدقيق الكاملة
- قابلية التوسع للاستخدام على مستوى السلطنة
- خطط التعافي من الكوارث والنسخ الاحتياطي

3. الإطار القانوني والتنظيمي (سلطنة عُمان)

يضمن هذا القسم أن تكون المنصة متوافقة مع الأنظمة منذ التصميم، وصالحة للاستخدام من قبل البنوك، والمحاكم، والمطورين، والجهات الحكومية في سلطنة عُمان.

3.1 قوانين تملك ونقل الملكية العقارية

تخضع المعاملات العقارية في سلطنة عُمان للقوانين واللوائح الوطنية التي تشرف عليها الجهات الحكومية المختصة. وتشمل المبادئ الرئيسية المؤثرة على المزادات الإلكترونية ما يلي: - يجب توثيق وتسجيل تملك ونقل الملكية العقارية رسميًا - قد تكون بعض فئات العقارات مقيدة لغير العُمانيين - يشترط وضوح الملكية والإفصاح عن أي رهونات أو التزامات قبل المزاد - يتم نقل الملكية النهائي فقط بعد السداد الكامل والتسجيل الرسمي

لا تحل المنصة محل إجراءات التسجيل القانوني للملكية، وإنما تسهّل رقميًا مرحلتها المزاد واكتشاف السعر.

3.2 الحجية القانونية للمزادات الإلكترونية

تُعد المزادات الإلكترونية قانونية متى ما توفرت الشروط التالية: - توثيق صلاحية البائع القانونية لطرح العقار في المزاد - نشر شروط وأحكام المزاد بوضوح - إمكانية التحقق من هوية ونية المزايدين - حفظ السجلات والبيانات الرقمية لأغراض التدقيق

سُتطبق المنصة ما يلي: - شروط مزاد موقعة رقميًا - سجلات مزايده غير قابلة للتعديل - تسجيلات زمنية دقيقة لجميع المزايديات - تقارير مزادات آلية

3.3 متطلبات تفويض البائع

البائعون المؤسسيون (البنوك، المحاكم، الجهات الحكومية): - إثبات الصلاحية القانونية لبيع العقار بالمزاد - أوامر قضائية، أو إشعارات حجز، أو موافقات حكومية - اعتماد السعر الاحتياطي وشروط المزاد

البائعون الأفراد: - إثبات الملكية - شهادات عدم الممانعة (عند الاقتضاء) - إبراء ذمة الرهن أو موافقة البنك في حال وجود التزام

تخضع جميع طلبات البائعين لإجراءات تحقق واعتماد عبر المنصة.

3.4 التحقق من المزايدين والامتثال لإجراءات اعرف عميلك (KYC)

امتثالاً لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، تطبق المنصة إجراءات صارمة للتحقق من المزايدين:

متطلبات المزايدة الأفراد: - بطاقة شخصية سارية أو جواز سفر - إثبات العنوان (عند الطلب) - إقرار بمصدر الأموال للمزايدات ذات القيم المرتفعة

المزايدون المؤسسيون: - مستندات السجل التجاري - التحقق من المفوضين بالتوقيع

تبقى حسابات المزايدة غير مفعلة حتى اكتمال إجراءات التحقق.

3.5 الامتثال لمكافحة غسل الأموال والالتزامات المالية

تلتزم المنصة باللوائح المعمول بها من خلال: - مراقبة أنماط المزايدة وحدود المعاملات - رصد الأنشطة المشبوهة والإبلاغ عنها - الاحتفاظ بسجلات تفصيلية للمعاملات - التعاون مع الجهات المختصة عند الحاجة

تخضع المعاملات ذات القيم العالية لإجراءات تدقيق معززة.

3.6 إدارة عربون المزايدة وحسابات الضمان

يُشترط دفع عربون المزايدة لضمان جدية المشاركين.

المبادئ الأساسية: - الاحتفاظ بالعربون في حسابات ضمان - إعادة المبالغ للمزايدة غير الفائزين خلال مدد محددة - تحديد حالات المصادرة بوضوح في حال إخلال الفائز بالتزاماته

لا تحتفظ المنصة بالأموال مباشرة، بل تتكامل مع مزودي خدمات دفع وضمان مرخصين.

3.7 حماية البيانات ومتطلبات الاستضافة

تلتزم المنصة بمتطلبات حماية البيانات في سلطنة عُمان، بما يشمل: - التخزين الآمن للبيانات الشخصية والمالية - تشفير المعلومات الحساسة - التحكم في الوصول حسب الصلاحيات - سجلات تدقيق لجميع أنشطة النظام

وعند الاقتضاء، تُستضاف البيانات ضمن بيئات معتمدة ومتوافقة مع المتطلبات التنظيمية.

3.8 تسوية النزاعات والمرجعية القانونية

تتضمن المنصة: - إجراءات واضحة لتسوية النزاعات - تحديد الولاية القضائية والقانون الواجب التطبيق (سلطنة عُمان) - آليات تصعيد للنزاعات المتعلقة بالمزادات

توضح شروط المنصة حدود المسؤوليات والالتزامات لجميع الأطراف.

4. قواعد أعمال المزادات وتدقيق العمليات

يحدد هذا القسم القلب التشغيلي للمنصة — كيفية إنشاء المزادات، وتنفيذها، وإنهائها، وتسويتها بطريقة شفافة وقابلة للدفاع القانوني.

4.1 دورة حياة المزاد من البداية إلى النهاية

تتبع عملية المزاد دورة موحدة لضمان العدالة وقابلية التتبع والامتثال: - إدراج العقار والتحقق منه - إعداد المزاد واعتماده - نشر المزاد والتسويق له - تسجيل المزايدين وجمع عربون المزايدة - مرحلة المزايدة المباشرة - إغلاق المزاد وتحديد الفائز - تسوية ما بعد المزاد - نقل الملكية والإغلاق

4.2 إدراج العقار وإجراءات التحقق

قبل جدولة أي مزاد، يجب أن يمر كل عقار بإجراءات تحقق تشمل: - رفع مستندات الملكية من قبل البائع - الإفصاح عن أي التزامات أو رهونات (قروض، حيازات، أو أوامر قضائية) - التحقق من وصف العقار، وصوره، وموقعه، ومساحته - تقديم السعر الاحتياطي (إن وجد) - التأكد من الصلاحية القانونية للطرح (بنك، محكمة، جهة حكومية، أو بائع فردي)

لا يُسمح إلا للعقارات المعتمدة بالانتقال إلى مرحلة المزاد.

4.3 قواعد إعداد المزاد

يتم إعداد كل مزاد وفق معايير إلزامية تشمل: - نوع المزاد (تصاعدي / محدد بزمان) - تاريخ ووقت بدء المزاد - تاريخ ووقت انتهاء المزاد - السعر الاحتياطي (اختياري لكنه موصى به) - الحد الأدنى لزيادة المزايدة - قيمة عربون المزايدة (نسبة مئوية أو مبلغ ثابت بالريال العُماني) - قواعد التمديد الآلي - المهلة الزمنية للتسوية

تتطلب جميع الإعدادات موافقة إدارية قبل نشر المزاد.

4.4 تسجيل المزايدين وقواعد العربون

للمشاركة في المزايدة يجب على المزايد: - إكمال إجراءات التحقق (KYC) - الموافقة على شروط وأحكام المزاد الخاصة - سداد عربون المزايدة وتأكيد

مبادئ عربون المزايدة: - العربون خاص بكل عقار - يتم حجز العربون طوال مدة المزاد - يُعاد العربون للمزايدين غير الفائزين - يُخصم عربون الفائز من قيمة الشراء النهائية

4.5 منطق المزايدة والقواعد

- يجب أن تكون كل مزايدة أعلى من أعلى مزايدة حالية بما لا يقل عن الحد الأدنى المعتمد
- جميع المزايدات مُسجلة زمنياً وغير قابلة للتعديل
- تُعرض التحديثات في الوقت الحقيقي لجميع المشاركين
- تُستخدم معرفات مجهولة للمزايدين للحفاظ على الخصوصية

4.6 آلية التمديد الآلي (منع القنص)

لمنع التلاعب بالمزايدات في اللحظات الأخيرة: - إذا تم تقديم مزايدة خلال الدقائق الأخيرة المحددة (مثلاً آخر 5 دقائق) - يتم تمديد وقت إغلاق المزاد تلقائياً لمدة مماثلة

يستمر التمديد حتى لا تُسجل أي مزايدات جديدة ضمن نافذة التمديد، مما يضمن اكتشاف السعر العادل.

4.7 التعامل مع السعر الاحتياطي

- إذا بلغت أعلى مزايدة السعر الاحتياطي أو تجاوزه → يُعد المزايد ناجحًا
- إذا لم يتم بلوغ السعر الاحتياطي → يُصنف المزايد كغير ناجح

في هذه الحالة يمكن للبائع: - قبول أعلى مزايدة يدويًا - إعادة طرح العقار في مزاد جديد - سحب الإدراج

4.8 إغلاق المزايد وتحديد الفائز

عند إغلاق المزايد: - يتم قفل المزايدة تلقائيًا - يُعلن أعلى مزايد صالح كفائز مبدئي - يتم إنشاء تقرير المزايد - تُرسل الإشعارات إلى البائع والفائز والإدارة

يُعد ناتج المزايد نهائيًا رهنًا بالالتزام بإجراءات التسوية.

4.9 قواعد التسوية بعد المزايد

يلتزم الفائز بما يلي: - استكمال سداد المبلغ المتبقي خلال المهلة المحددة (مثلاً 10-30 يومًا) - توقيع عقود البيع (رقميًا أو حضوريًا) - التنسيق مع البائع لإجراءات نقل الملكية

في حال الإخلال: - تُصادر قيمة العربون وفق الشروط - يُلغى المزايد أو يُعاد ترسية العقار حسب السياسة المعتمدة

4.10 حالات الإلغاء والإخفاق والتعثر

إلغاء المزايد (قبل البدء): - سحب البائع (مع تطبيق غرامات إن وجدت) - وجود إشكالات قانونية أو تنظيمية

تعثر المزايد الفائز (بعد الفوز): - مصادرة العربون - عرض العقار على ثاني أعلى مزايد أو إعادة المزايد

القوة القاهرة أو أعطال النظام: - تعليق المزايد - مراجعة وتدقيق الأحداث - إعادة المزايد عند الحاجة

4.11 سجلات التدقيق والتقارير

تُنشئ المنصة تلقائيًا: - سجلات كاملة لتاريخ المزايدات - سجلات أحداث مؤرخة زمنيًا - تقارير نتائج المزايدات - تقارير حالة التسوية

تُحفظ جميع السجلات لأغراض المراجعة القانونية والتنظيمية.

5. رحلة المستخدم وتجربة الاستخدام

يركّز هذا القسم على سهولة الاستخدام، وبناء الثقة، ووضوح الإجراءات — وهي عناصر أساسية لاعتماد المنصة من قبل البنوك، والمحاكم، والجهات الحكومية، والمستخدمين الأفراد.

5.1 مبادئ التصميم

تعتمد تجربة المستخدم وواجهة المنصة على المبادئ التالية: - **الشفافية:** عرض جميع القواعد، والأسعار، والجداول الزمنية بوضوح - **الثقة:** مستخدمون موثّقون، مدفوعات آمنة، وسجلات تدقيق - **البساطة:** تقليل الخطوات في الإجراءات

الحساسة - إمكانية الوصول: دعم العربية والإنجليزية، وتصميم متوافق مع الهواتف - الامتثال: دمج الإفصاحات القانونية في كل مرحلة

5.2 رحلة البائع (مؤسسي وفردية)

خطوات رحلة البائع: - تسجيل الحساب والتحقق - رفع مستندات التفويض والتحقق المؤسسي (للمؤسسات) - اعتماد الحساب من قبل إدارة المنصة

إدراج العقار: - رفع سندات الملكية، وأوامر المحاكم، وموافقات البنوك - إدخال تفاصيل العقار (الموقع، المساحة، النوع) - رفع الصور والمستندات الداعمة

إعداد المزاد: - تحديد السعر الاحتياطي (اختياري) - اختيار نوع المزاد ومدته - تحديد قيمة عربون المزايدة

المراجعة الإدارية: - التحقق القانوني والتنظيمي - اعتماد المزاد أو طلب التعديلات

مرحلة المزاد المباشر: - لوحة متابعة لحظية - عرض نشاط المزايدات (بمزايد مجهولين)

إنهاء المزاد والتسوية: - تأكيد الفائز - تنسيق إجراءات التسوية - دعم نقل الملكية

5.3 رحلة المشتري / المزايد

خطوات رحلة المزايد: - إنشاء الحساب (فردية أو مؤسسية) - التحقق من الهوية (KYC)

استعراض العقارات: - التصفية حسب الموقع، والسعر، ونوع العقار - الاطلاع على المستندات المعتمدة والإفصاحات

المشاركة في المزاد: - الموافقة على شروط المزاد - دفع عربون المزايدة - تقديم المزايدات في الوقت الحقيقي

نتيجة المزاد: - إشعار فوري بالفوز أو الخسارة - إعادة العربون للمزايد غير الفائزين

التسوية بعد المزاد: - استكمال الدفع - توقيع المستندات القانونية - التنسيق لنقل الملكية

5.4 رحلة المسؤول (الإدارة)

مسؤوليات الإدارة: - اعتماد تسجيل المستخدمين - اعتماد العقارات والمزايدات - مراقبة المزايدات والتدخل عند الحاجة - إدارة النزاعات وتصعيدها - إعداد التقارير والتحليلات

تتضمن لوحات التحكم الإدارية: - متابعة المزايدات المباشرة - تنبيهات الامتثال - تقارير مالية وتشغيلية

5.5 تجربة الجهة التنظيمية / المراقب

توفر المنصة أدوارًا مخصصة للجهات التنظيمية أو المراقبين المعتمدين تشمل: - صلاحية الاطلاع فقط - الوصول إلى سجلات المزايدات والتقارير - مراجعة تاريخ المزايدات - الاطلاع على مؤشرات الامتثال

يضمن ذلك الرقابة دون التدخل في التشغيل.

5.6 عناصر بناء الثقة في التجربة

- شارات التحقق للبائعين والمزايدين
- عرض واضح للأسعار الاحتياطية (حيثما يسمح النظام)
- مؤقتات العد التنازلي مع مؤشرات التمديد الآلي
- سجل مزايدات شفاف
- تقارير مزاد قابلة للتنزيل

5.7 سهولة الوصول والشمول

- تصميم عربي أولاً مع دعم كامل للإنجليزية
- تصميم متجاوب يركز على الهواتف الذكية
- مسارات استخدام بسيطة لغير التقنيين
- أقسام مساعدة وأسئلة شائعة واضحة

6. نموذج الإيرادات واستراتيجية التسعير

يحدد هذا القسم آلية تحقيق إيرادات مستدامة ومتوافقة تنظيميًا، مع موازنة مصالح البائعين والمشتريين والمؤسسات.

6.1 مبادئ تحقيق الإيرادات

- **قائم على النجاح:** يتم تحقيق الإيرادات بشكل أساسي عند إتمام مزاد ناجح
- **عادل وشفاف:** يتم الإفصاح عن جميع الرسوم بوضوح قبل المشاركة
- **مناسب للمؤسسات:** تسعير متوقع للبنوك والمحاكم والجهات الحكومية
- **قابل للتوسع:** تنمو الإيرادات مع زيادة حجم المزادات وليس فقط عدد المستخدمين

6.2 مصادر الإيرادات الرئيسية

أولاً: عمولة النجاح (الإيراد الأساسي) تُفرض فقط على المزادات الناجحة، وغالبًا ما يتحملها البائع.

نطاق العمولة	نوع البائع
0.5% - 1.0%	البنوك / المؤسسات
1.0% - 1.5%	المطورون العقاريون
1.5% - 2.0%	البائعون الأفراد

يتم احتساب العمولة على سعر الترسية النهائي.

ثانيًا: رسوم إدراج المزاد رسم ثابت يُفرض عند إنشاء المزاد.

رسوم الإدراج (ريال عُمان)	نوع البائع
0 - 100	البائعون المؤسسيون

نوع البائع	رسوم الإدراج (ريال عُماني)
المطورون	50 - 150
البائعون الأفراد	100 - 250

تُسهم رسوم الإدراج في الحد من الإدراجات غير الجادة أو منخفضة الجودة.

6.3 الرسوم على جانب المشتري (اختيارية / خاضعة للتنظيم)

وفقاً للموافقات التنظيمية وقبول السوق، يمكن تطبيق: - رسم مشاركة للمشتري: 50 - 150 ريال عُماني لكل مزاد - عمولة نجاح للمشتري (اختيارية): 0.5% - 0.25% من السعر النهائي

يجب الإفصاح عن هذه الرسوم بوضوح والحصول على الموافقات النظامية اللازمة.

6.4 نماذج الاشتراك المؤسسي

مخصصة للبنوك، والمحاكم، والجهات الحكومية، وكبار المطورين.

الخطة	الرسوم الشهرية (ريال عُماني)	المزايا
أساسية	500	عدد مزادات محدود، تقارير
احترافية	1,000	مزادات غير محدودة، تحليلات
مؤسسية	حسب الاتفاق	دعم مخصص، تكاملات خاصة

توفر الاشتراكات إيرادات دورية مستقرة.

6.5 الخدمات المميزة والخدمات ذات القيمة المضافة

خدمات اختيارية مقدمة للبائعين تشمل: - تقارير تقييم العقارات - دعم المستندات القانونية - تسويق معزز وإدراجات مميزة - تنسيق إجراءات العناية الواجبة - إدارة مزادات جماعية

يتم تسعير هذه الخدمات إما على أساس المشروع أو كنسبة مئوية متفق عليها.

6.6 تحصيل الرسوم والتسوية

- إصدار فواتير رقمية لجميع رسوم المنصة
- خصم الرسوم تلقائياً من عوائد البائع (حيثما يسمح النظام)
- توفير كشوفات مالية مفصلة بعد كل مزاد

لا تحتفظ المنصة بأموال المشتريين أو البائعين خارج آليات التحصيل المعتمدة.

6.7 مزيج الإيرادات المستهدف

- عمولات النجاح: 50% - 60%
- الاشتراكات المؤسسية: 20% - 30%

- رسوم الإدراج: 10% - 15%
- الخدمات المميزة: 10% - 5%

6.8 قابلية التوسع طويل الأجل للإيرادات

- زيادة حجم المزادات على مستوى السلطنة
- توسيع الشراكات المؤسسية
- تقديم منتجات تحليل السوق والبيانات
- تمكين تجميع المزادات بين الجهات (بعد الموافقات)

7. البنية التقنية، الأمن، وهيكلة البيانات

يحدد هذا القسم أساسًا تقنيًا آمنًا وقابلًا للتوسع وقابلًا للتدقيق، ومناسبًا لتنفيذ مزادات عقارية على نطاق وطني في سلطنة عُمان.

7.1 مبادئ تصميم التقنية

- **الأمن أولاً:** حماية المعاملات ذات القيم العالية والبيانات الحساسة
- **قابلية التدقيق:** تسجيل جميع الإجراءات وتوقيتها وعدم قابليتها للتعديل
- **قابلية التوسع:** دعم زيادة حجم المزادات وعدد المزايديين المتزامنين
- **المرونة:** تصميم وحدات مستقلة تسهل التطوير والترقية
- **الامتثال من التصميم:** دمج المتطلبات القانونية والتنظيمية ضمن النظام

7.2 الهيكلة العامة للنظام

أولاً: طبقة الواجهة الأمامية (Frontend): - تطبيق ويب متوافق مع أجهزة الحاسوب والهواتف الذكية - واجهة عربية أولاً مع دعم كامل للإنجليزية - لوحات تحكم حسب الدور (بائع، مشتري، إدارة، جهة تنظيمية) - تحديثات المزادات في الوقت الحقيقي عبر اتصالات آمنة

التقنيات المقترحة: - HTML5 / CSS3 / JavaScript - إطار واجهات حديث (مثل React أو Vue)

ثانياً: طبقة التطبيق الخلفية (Backend): - واجهات برمجية (REST / GraphQL) - محرك المزادات (منطق المزايدة، التمديد الآلي، اختيار الفائز) - إدارة المستخدمين والصلاحيات - خدمات الإشعارات (رسائل نصية وبريد إلكتروني)

التقنيات المقترحة: - إطار خلفي (مثل FastAPI أو Spring Boot أو Node.js) - هيكلة خدمات مصغرة عند الحاجة للتوسع

ثالثاً: طبقة البيانات: - قاعدة بيانات علائقية للمعاملات الأساسية - تخزين آمن للمستندات (سندات الملكية، أوامر المحاكم) - نسخ للقراءة فقط مخصصة للتقارير والتدقيق

مخازن البيانات الرئيسية: - سجلات العقارات - تاريخ المزايدات (غير قابل للتعديل) - بيانات المستخدمين والتحقق - سجلات المعاملات المالية

7.3 تصميم محرك المزادات

يُعد محرك المزادات المكوّن الأساسي المسؤول عن: - فرض زيادات المزايدة المعتمدة - إدارة المزايدات في الوقت الحقيقي - تنفيذ منطق التمديد الآلي - التحقق من صحة المزايدات وفق القواعد - قفل المزادات عند الإغلاق

جميع القرارات حتمية ومُسجلة لضمان الحجية القانونية.

7.4 معايير الأمن والتشفير

- تشفير TLS لجميع البيانات أثناء النقل
- تشفير البيانات الحساسة أثناء التخزين
- تجزئة آمنة لكلمات المرور وتفعيل المصادقة متعددة العوامل
- التحكم في الوصول حسب الدور (RBAC)
- تطبيق مبدأ الحد الأدنى من الصلاحيات

7.5 الهوية والمصادقة وإدارة الوصول

- مصادقة قوية لجميع المستخدمين
- مصادقة متعددة العوامل للإدارة والمؤسسات
- سياسات إدارة الجلسات وانتهاء الصلاحية
- مراقبة عناوين IP والأجهزة لرصد الأنشطة المشبوهة

7.6 قابلية التدقيق وتسجيل الأحداث

تحتفظ المنصة بما يلي: - سجلات مزايدات غير قابلة للتعديل - سجلات نشاط المستخدمين - سجل تغييرات الإعدادات - سجلات الوصول للنظام

تُحمى السجلات من التلاعب وتُحتفظ بها وفق المتطلبات التنظيمية.

7.7 التكامل مع أنظمة الدفع وحسابات الضمان

- التكامل مع بوابات دفع مرخصة
- التنسيق مع مزودي حسابات الضمان المعتمدين
- حجز العربون وإطلاقه آليًا
- تسويات وتقارير مالية كاملة

لا تعمل المنصة كحاضن مالي مباشر.

7.8 الاستضافة، التوفر، والتعافي من الكوارث

- بنية عالية التوفر
- نسخ احتياطية آلية منتظمة
- خطط تعافي من الكوارث مع مؤشرات زمنية واضحة
- قابلية التوسع الأفقي خلال فترات الذروة

يمكن استخدام بنى سحابية معتمدة أو نماذج هجينة وفق التوجيهات التنظيمية.

7.9 خصوصية البيانات والاحتفاظ بها

- تطبيق مبدأ تقليل البيانات
- سياسات احتفاظ قابلة للضبط
- حذف آمن للبيانات حيثما يسمح النظام
- الامتثال لمتطلبات حماية البيانات في سلطنة عُمان

8. التشغيل، الحوكمة، وإدارة الامتثال

يحدد هذا القسم آلية التشغيل اليومي للمنصة، وأطر الحوكمة، وضمان الالتزام المستمر بالمتطلبات القانونية والمالية ومتطلبات حماية البيانات في سلطنة عُمان.

8.1 نموذج التشغيل

تعمل المنصة كخدمة رقمية مركزية بمشاركة موزعة من أصحاب المصلحة.

خصائص التشغيل: - فريق مركزي للتشغيل والامتثال - أتمتة كاملة لإجراءات المزادات والتسويات - إشراف بشري لاعتماد الطلبات، ومعالجة النزاعات، والحالات الاستثنائية - توفر النظام على مدار الساعة مع نوافذ دعم محددة

8.2 الهيكل التنظيمي

الفريق الأساسي (المرحلة الأولى):

• مدير المنصة / الرئيس التنفيذي:

- القيادة الاستراتيجية
- بناء الشراكات المؤسسية
- التنسيق مع الجهات التنظيمية

• مدير العمليات:

- جدولة وتنفيذ المزادات
- تنسيق انضمام البائعين
- إدارة اتفاقيات مستوى الخدمة (SLAs)

• مسؤول الامتثال والمخاطر:

- الإشراف على إجراءات AML و KYC
- ضمان الالتزام التنظيمي
- تنسيق عمليات التدقيق

• قائد التقنية:

- موثوقية واستقرار المنصة
- الإشراف على الأمن السيبراني
- إدارة الموردين والبنية التحتية

• فريق دعم العملاء:

- دعم البائعين والمزايدين
- معالجة المشكلات
- استقبال النزاعات

8.3 إطار الحوكمة

أهداف الحوكمة: - الشفافية - المساءلة - التحكم في المخاطر - تعزيز الثقة التنظيمية

هيكل الحوكمة: - **مجلس الإدارة / اللجنة التوجيهية:** الإشراف الاستراتيجي - **لجنة التدقيق والامتثال:** الإشراف على المخاطر والالتزام - **لجنة إدارة التغيير:** اعتماد التعديلات على المنصة والقواعد

يوجد فصل واضح بين القرارات التجارية والرقابة التنظيمية.

8.4 إدارة الامتثال

تحافظ المنصة على إطار امتثال مستمر يشمل: - التحقق من تفويض البائعين - إجراءات KYC و AML للمزايدين - مراقبة المعاملات - حماية البيانات والتحكم في الوصول - الاحتفاظ بالسجلات وإعداد التقارير

يتم دمج فحوصات الامتثال داخل سير العمل، وليس كإجراءات يدوية لاحقة.

8.5 إطار إدارة المخاطر

فئات المخاطر الرئيسية: - المخاطر القانونية والتنظيمية - المخاطر التشغيلية - مخاطر التقنية والأمن السيبراني - المخاطر المالية ومخاطر التسوية - مخاطر السمعة

إجراءات التخفيف: - موافقات مزدوجة للإجراءات الحساسة - تنبيهات آلية للحالات غير الاعتيادية - تدقيقات أمنية دورية - اختبارات خطط التعافي من الكوارث - تغطية تأمينية عند الاقتضاء

8.6 معالجة النزاعات وآليات التصعيد

تطبق المنصة عملية منظمة لمعالجة النزاعات تشمل: - تقديم النزاع عبر المنصة - مراجعة أولية من فريق العمليات - تقييم الامتثال والجوانب القانونية - الحل أو التصعيد إلى الجهات المختصة

تُسجل جميع النزاعات وتكون قابلة للتدقيق.

8.7 مستويات الخدمة واتفاقيات المؤسسات (SLAs)

للبنوك والمحاكم والجهات الحكومية: - نوافذ زمنية مضمونة لجدولة المزادات - قنوات دعم ذات أولوية - أزمدة استجابة وحل محددة - تقارير أداء دورية

تعزز اتفاقيات مستوى الخدمة ثقة المؤسسات واعتمادها للمنصة.

8.8 التحسين المستمر والرقابة

- تدقيقات داخلية دورية
- مراجعات امتثال خارجية
- قنوات ملاحظات المستخدمين
- تحديث السياسات والقواعد عبر موافقات الحوكمة

9. التوقعات المالية - توقعات خمس سنوات واقتصاديات الوحدة

جميع الأرقام الواردة هي تقديرات إرشادية بالريال العُماني، وقد تم إعدادها بشكل متحفظ بما يتناسب مع السياق التنظيمي والسوقي في سلطنة عُمان.

9.1 تكاليف التأسيس والتكاليف لمرة واحدة (السنة صفر)

الفئة	التكلفة التقديرية (ريال عُماني)	ملاحظات
تصميم المنصة وتجربة المستخدم	25,000 - 40,000	أبحاث، UX، نماذج أولية
تطوير المنصة الأساسية	120,000 - 180,000	محرك المزايدات، البوابات
تعزيز الأمن والتدقيق	20,000 - 35,000	اختبارات اختراق، تسجيل الأحداث
الإعداد القانوني والامتثال	15,000 - 25,000	سياسات، عقود
البنية السحابية والبنية التحتية	10,000 - 20,000	توفر عالي، تعافي من الكوارث
التسويق الأولي والشراكات	10,000 - 20,000	استقطاب مؤسسات
إجمالي الاستثمار الأولي	200,000 - 320,000	

9.2 المصروفات التشغيلية السنوية (OPEX)

بند المصروف	التكلفة السنوية (ريال عُماني)
الرواتب والإدارة	180,000 - 240,000
البنية السحابية والبنية التحتية	35,000 - 60,000
الأمن، التدقيق، والامتثال	20,000 - 35,000
دعم العملاء والتشغيل	25,000 - 40,000
التسويق والمبيعات	20,000 - 40,000
الخدمات القانونية والمهنية	15,000 - 25,000
مصروفات متنوعة واحتياطيات	10,000 - 20,000

بند المصروف	التكلفة السنوية (ريال عُُماني)
إجمالي المصروفات السنوية 305,000 - 460,000	

9.3 افتراضات الإيرادات

- نمو حجم المزادات (سيناريو متحفظ):
- السنة الأولى: 120 مزادًا
- السنة الثانية: 240 مزادًا
- السنة الثالثة: 400 مزاد
- السنة الرابعة: 650 مزادًا
- السنة الخامسة: 1,000 مزاد
- متوسط سعر الترسية لكل مزاد: 75,000 ريال عُُماني
- متوسط إيراد المنصة لكل مزاد: 1,800 - 1,200 ريال عُُماني

9.4 توقعات الإيرادات السنوية

السنة	عدد المزادات	الإيرادات (ريال عُُماني)
السنة 1	120	150,000 - 220,000
السنة 2	240	320,000 - 430,000
السنة 3	400	520,000 - 720,000
السنة 4	650	850,000 - 1,100,000
السنة 5	1,000	1,300,000 - 1,800,000

9.5 مزيج الإيرادات حسب المصدر (مستهدف)

المصدر	نسبة المساهمة
عمولات النجاح	55%
الاشتراكات المؤسسية	25%
رسوم الإدراج	10%
الخدمات المميزة	10%

9.6 الربحية المتوقعة (EBITDA)

السنة	الإيرادات	المصروفات	EBITDA
السنة 1	180,000	380,000	(200,000)
السنة 2	380,000	410,000	(30,000)
السنة 3	620,000	430,000	190,000

السنة	الإيرادات	المصروفات	EBITDA
السنة 4	975,000	450,000	525,000
السنة 5	1,550,000	480,000	1,070,000

9.7 تحليل نقطة التعادل

- من المتوقع الوصول إلى نقطة التعادل بين السنة الثانية والثالثة
- يتحول التدفق النقدي التراكمي إلى إيجابي في السنة الثالثة
- يظهر تأثير الرافعة التشغيلية بوضوح بعد استقرار المنصة الأساسية

9.8 اقتصاديات الوحدة (لكل مزاد)

المؤشر	القيمة (ريال عُمان)
متوسط الإيراد لكل مزاد	1,500
التكلفة المتغيرة لكل مزاد	250 - 350
هامش الربح الإجمالي	65% - 75%

9.9 استراتيجية التمويل (اختيارية)

- تمويل تأسيس أو من مستثمرين استراتيجيين
- تمويل مصرفي لتطوير المنصة
- منح التحول الرقمي الحكومية
- شراكات مؤسسية رئيسية

10. خارطة التنفيذ واستراتيجية التوسع الوطني

يحدد هذا القسم مسارًا عمليًا ومدرّسًا للانتقال من مرحلة الفكرة إلى الإطلاق والتوسع على مستوى سلطنة عُمان، مع التحكم في المخاطر وضمان التوافق التنظيمي.

10.1 منهجية التنفيذ المرحلي

سيتم تنفيذ المنصة عبر مراحل واضحة ومحددة لتقليل المخاطر، وضمان الالتزام التنظيمي، والتحقق من تبيّن السوق بشكل تدريجي.

10.2 المرحلة الأولى - التأسيس والمنتج الأولي (0-6 أشهر)

الأهداف: - بناء منصة أساسية آمنة ومتوافقة قانونيًا - التحقق من آليات المزاد وسير الامتثال

الأنشطة الرئيسية: - استكمال الإطار القانوني والشروط وسياسات الامتثال - تطوير الوحدات الأساسية (إدارة المستخدمين، محرك المزادات، KYC) - التكامل مع بوابات الدفع ومزودي حسابات الضمان - إجراء اختبارات أمنية وتدقيقات تقنية - اختبارات داخلية باستخدام مزادات تجريبية

المخرجات: - منصة MVP جاهزة - مستندات امتثال معتمدة - تقارير تدقيق أمني

10.3 المرحلة الثانية - البرنامج التجريبي (6-12 شهرًا)

الأهداف: - اختبار المنصة في بيئة واقعية - بناء الثقة المؤسسية

جهات المشاركة في التجربة: - بنك مختار (عقارات محجوزة) - جهة حكومية أو قضائية مصرح لها بإجراء المزادات - عدد محدود من المزايديين الموثقين

الأنشطة الرئيسية: - تنفيذ مزادات حقيقية تحت إشراف - مراقبة أداء النظام وسلوك المستخدمين - تحسين الإجراءات بناءً على الملاحظات - استكمال اتفاقيات مستوى الخدمة وأطر الحوكمة

مؤشرات النجاح: - نسبة إتمام المزادات بنجاح - مدة دورة التسوية - عدم وجود مخالفات امتثال جوهرية

10.4 المرحلة الثالثة - الإطلاق التجاري (12-24 شهرًا)

الأهداف: - توسيع قاعدة البائعين - زيادة حجم المزادات

الأنشطة الرئيسية: - ضم عدة بنوك ومطورين عقاريين - إطلاق خطط الاشتراك المؤسسي - التسويق للمستثمرين المحترفين - تعزيز فرق دعم العملاء والتشغيل

النتائج المتوقعة: - إيرادات دورية مستدامة - ترسيخ العلامة التجارية كمنصة مزادات موثوقة

10.5 المرحلة الرابعة - التوسع على مستوى السلطنة (السنة 3-4)

الأهداف: - أن تصبح المنصة الخيار الافتراضي للمزادات الإلكترونية في سلطنة عُمان

الأنشطة الرئيسية: - تغطية جميع المحافظات - التكامل مع جهات عامة إضافية - تطوير أدوات تحليل وتقارير متقدمة - تحسين الأداء للتعامل مع أحجام مزادات كبيرة

10.6 المرحلة الخامسة - النضج وبناء المنظومة (السنة 5 وما بعد)

الأهداف: - نضج المنصة وريادتها على مستوى المنظومة الرقمية

التوسعات المحتملة: - أدوات تقييم وتسعير متقدمة - منتجات بيانات سوقية للمؤسسات - تجميع المزادات بين الجهات (وفق الموافقات) - مشاركة مستثمرين دوليين حيثما يسمح النظام

10.7 المخاطر الرئيسية أثناء التنفيذ وسبل التخفيف

الخطر	آلية التخفيف
تأخر الموافقات التنظيمية	تواصل مبكر وبرامج تجريبية مرحلية
ضعف التبني الأولي	شراكات مؤسسية رئيسية
أعطال تقنية	التكرار والطرح المرحلي

الخطر	آلية التخفيف
مخاوف الثقة	الشفافية وإتاحة سجلات التدقيق

10.8 الأثر الوطني طويل الأجل

- تعزيز الشفافية في سوق العقارات
- تسريع تصفية الأصول لدى البنوك والمحاكم
- توسيع مشاركة المستثمرين
- دعم مبادرات التحول الرقمي في سلطنة عُمان

11. الخلاصة النهائية والقيمة الاستراتيجية

تمثل منصة المزادات العقارية الإلكترونية مشروع بنية تحتية رقمية استراتيجية، وليست مجرد سوق تجاري عادي. فمن خلال التنفيذ المنضبط، والحوكمة القوية، والالتزام الكامل بالأطر التنظيمية، يمكن للمنصة أن تصبح نظامًا وطنيًا موثوقًا يساهم في تحديث معاملات العقارات، وتحسين كفاءة السوق، ودعم مختلف الجهات المؤسسية في سلطنة عُمان.

تُساهم المنصة في: - تعزيز الشفافية والعدالة في تسعير العقارات - تقليل الزمن والتكلفة المرتبطين بعمليات البيع والتصفية - تمكين البنوك والمحاكم والجهات الحكومية من إدارة المزادات بكفاءة أعلى - توسيع قاعدة المستثمرين والمشتريين محليًا - دعم مستهدفات التحول الرقمي والاقتصاد الوطني

وبالاعتماد على التصميم المتوافق مع الأنظمة، والبنية التقنية الآمنة، ونموذج الإيرادات المستدام، تمتلك المنصة مقومات قوية للنمو طويل الأجل والتحول إلى مرجع وطني للمزادات العقارية الإلكترونية في سلطنة عُمان.