

## اسم المشروع : ديارنا العربية إعداد : الأستاذ خليفة العقاب

شركة ديارنا العربية التجارية للاستيراد والتصدير ووكيل بالعمولة هي شركة كويتية مقرها الكويت ويمثلها السيد / خليفة العقاب بصفته المدير العام وسجلت في وزارة التجارة تحت سجل تجاري رقم 402011 في عام 19/11/2018 حيث انه بدأ في مجال العقارات منذ عام 2009 في البيع والشراء والإيجارات وقام بالعمل منذ 2009 الى عام 2015 وفي 2016 قام بالعمل في البيع والشراء العقاري الدولي على 12 دولة عربية حتى عام 2020 توقف عن العمل بسبب أزمة كورونا.

وهنا فكر السيد خليفة في انشاء فكرة عقارية الكترونية وتسميتها خدمة (أسرع وأسهل) حيث ان الخدمة تكون بسيطة وسريعة ومفيدة لمستخدمين العقارات وهي ادخال صفات جديده على السوق العقاري الدولي وقام بتقسيم الفكرة الجديدة لثلاث أقسام :

1- مكتب عقاري

2- مالك للعقار

3- باحث مميز

بالإضافة لميزة وساطة الموقع

**المكتب العقاري :** يختص مكتب العقارات بالعمل كوسيط بين البائعين والباحثين عن العقارات بمختلف أنواعها في موقع ديارنا العربية

ومن خلال تلك الوساطة يتم الحصول على نسبة معينة . وبالتالي فإنه يحتاج لتسويق اعلاني للوصول الى العملاء مثال:

لنفترض ان مكتب ما موجود في احدى الدول (سوريا على سبيل المثال) ويريد ان يعرض اعلانه بنفس البلد سيذهب اما لمواقع السوشال ميديا أو غوغل أو السوق المفتوح

لنفترض انه ذهب للإعلان عن طريق السوق المفتوح سيتوجب عليه دفع 10 \$ مقابل اعلان ليوم واحد فقط. بالإضافة لكونه سوق مفتوح وغير مختص بمجال واحد فقط (مثال: إعلانات مختلفة لكل المجالات ليس للعقار فقط)

وفي حال كان المكتب ايضاً يريد تسويق إعلانه في عدة دول سوف يتطلب الامر منه تسجيل دخول للموقع الخاص بكل دولة من الدول التي يريد الإعلان فيها وممكن الموقع يقابل طلبه بالرفض

بينما في موقع ديارنا العربية يستطيع المكتب الذي يريد عرض اعلان تسويقي ان يدخل الى قسم تسجيل المكتب العقاري ثم يدخل الى لوحة التحكم الخاصة به ويضع إعلانه التسويقي ويختار الباقة المناسبة له من الباقيات الموجودة في موقع ديارنا العربية .

الباقات	المبلغ	المدة
اعلان واحد	\$1.25	شهر
8 اعلانات	\$10	شهر
40 اعلان	\$50	شهر
إعلانات مفتوحة	\$100	شهر + شهر مجاناً

فهذه الباقات ستوفر للمكاتب العقارية المدة الزمنية الأطول والقيمة المادية الأقل . لأنه لو ذهب للسوق المفتوح وقام بعرض اعلاناته لمدة شهر سيتوجب عليه دفع  $10 \times 30 = \$300$  ويمكن يرى إعلاناته العملاء وممكن لا ، لكن في موقع ديارنا العربية مقابل \$100 سيحصل على إعلانات مفتوحة لمدة شهر + شهر مجاناً وسيشاهد إعلانه كل زوار دول الموقع الـ 12 بالإضافة للزائرين من الدول الأخرى بمكان واحد مختص بالعقارات بقيمة أقل ومدة أطول حصل على عملاء دوليين . وهذا هو الفرق بين موقع ديارنا العربية وبين المواقع الأخرى فالموقع يقدم لك حق الإعلان وحق المدة الزمنية الأطول -وعندما يدخل أي مكتب عقاري لموقع ديارنا العربية سيتوجب عليه رفع ترخيصه العقاري للاطلاع عليه والتأكد من صحته فالمكتب لا يستطيع عرض أي اعلان اذا لم يكن مكتب مرخص من دولته وهذا ما يعطي للعملاء في الموقع صفة الأمان والضمان ، فإنه لا يتعامل الا مع مكاتب عقارية مضمونة في موقعنا.

مالك للعقار: هو المالك الأصلي للعقار وله الحق المطلق في عرض عقاراته في جميع الدول الموجودة في موقع ديارنا العربية  
مثال:

محمد من الكويت ولديه عقار في (المغرب) يريد بيعه سيتطلب الامر منه اما السفر او البحث عن المكاتب العقارية الموجودة في دولة المغرب وممكن يتعرض للاستغلال من أصحاب المكاتب العقارية او السماسرة لأنه من بلد لا يعرفها بالإضافة للتعب والجهد وتكاليف السفر والاتصالات مع المكاتب ، وفي حال ذهب للسوق المفتوح ووجد المشتري وتم الاتفاق بينهم سيظل رقم المالك موجود في موقع السوق المفتوح وسيسبب له الكثير من الازعاجات حتى بعد مرور عام من الاعلان

بينما في موقع ديارنا العربية عملنا على توفير اهم الميزات التي يحتاجها المالك وهيه

- 1- الخصوصية : ستتيح هذه الميزة للمالك اختيار طريقة التواصل اما عن طريق البريد الالكتروني او من خلال الرقم مباشرة او عن طريق الواتساب بذلك نكون قد وفرنا له الراحة وعدم الازعاج من خلال اختياره للطريقة المناسبة له.
- 2- الراحة : ستوفر على المالك عدم السفر من بلد الى بلد وعدم التعب والارهاق في البحث والسؤال في المكاتب العقارية. حيث ان صفة مالك للعقار هي صفة جديدة وغير موجودة في السوق العقاري وهي فكرة حصرية ومبتكرة لدى موقع ديارنا العربية

الان يستطيع المالك الذي يريد عرض اعلان للبيع في موقع ديارنا العربية ان يدخل الى قسم تسجيل المالك للعقار ثم يدخل الى لوحة التحكم ثم يطلب إضافة عرض جديد ويتضمن ( الفئة-المساحة-السعر) واختيار الدولة التي يرغب الإعلان بها ، ويقوم ايضاً باختيار الباقية المناسبة له من الباقات الموجودة في الموقع .

الباقات	المبلغ	المدة
اعلان واحد	\$5	شهر
10 اعلانات	\$25	شهر
40 اعلان	\$50	شهر
إعلانات مفتوحة	\$100	شهر + شهر مجاناً

وهنا نميز بين المكتب العقاري ومالك للعقار بتحديد الدولة التي سيعرض بها الإعلان ، حيث ان المالك للعقار يستطيع اختيار الدولة التي يرغب ان يعرض إعلانه بها بينما المكتب العقاري يقوم بالإعلان داخل دولته فقط.  
مثال :

لنفترض ان لدى الشخص المالك 4 عقارات في 4 دول مختلفة (الأردن-سوريا-الكويت-لبنان) على سبيل المثال وهو موجود في المغرب سيدخل للموقع ويضع إعلاناته للعقارات الأربعة بالدول المختلفة بكل سهولة وسرعة وعند دخول شخص بالإمارات مثلاً يريد شراء شقة في لبنان سيدخل ويرى اعلانك للعقار الموجود في لبنان ويظهر له علم الدولة + اسم المالك + صفته (مالك للعقار)  
بالإضافة لأننا وفرنا للمالك معرفة القيمة السوقية للعقار من خلال رسائل المشترين وطلب سعر للعقار سيصبح لديه معرفة بالقيمة الحقيقية للعقار.

الباحث المميز: هو الشخص الذي يبحث عن العقار و يريد شراءه .أي من يبحث عن العقار هو الباحث المميز مثال:

لنفترض ان شخص موجود في السعودية يبحث عن عقار في الكويت سيتطلب الأمر منه البحث لوقت طويل في المكاتب العقارية في الكويت بها بالإضافة للاتصال والبحث المستمر بشكل يومي وسيسبب له القلق والازعاج والاستغلال من السماسرة

ولو فرضنا انه تواصل مع 10 مكاتب عقارية من الممكن ان يجد مكتب واحد فقط جاد في الأمر ويتطلب منه البحث لمدة ممكن تزيد عن شهر

لكن اليوم في موقع ديارنا العربية أضفنا صفة جديدة على السوق العقاري وهي صفة الباحث المميز ستمنح هذه الميزة للشخص الذي سيبحث عن العقار عدم البحث والسفر والازعاجات والجهد والتعب .

الان يستطيع الشخص الذي يريد البحث عن عقار في موقع ديارنا العربية ان يدخل الى قسم تسجيل الباحث المميز ثم يدخل الى لوحة التحكم ثم يطلب إضافة بحث جديد (طلب شراء شقة في سوريا مثلاً) يتضمن (الفئة-المساحة-السعر) ويقوم باختيار الباقية المناسبة له من الباقيات الموجودة في الموقع.

الباقات	المبلغ	المدة
اعلان واحد	\$1.25	شهر
8 اعلانات	\$10	شهر
16 اعلان	\$20	شهر
إعلانات مفتوحة	\$100	شهر + شهر مجاناً

الان بعد ان تمت إضافة البحث في حال كان يوجد اعلان مطابق للبحث الذي تمت اضافته ومطابق للمواصفات المطلوبة ، ستصل رسالة على الفور للباحث يكون محتواها ( مثال: يوجد شقة بالمواصفات التي طلبتها لدى المكتب العقاري او مالك العقار، اضغط على الكود لرؤية التفاصيل كاملة) ، وفي حال لم يكن موجود اعلان مطابق للبحث عندما يقوم المكتب العقاري أو مالك عقار بإضافة عرض بيع مطابق للموصفات ستصل رسالة للباحث الميز على الفور مثال:

أحمد مالك للعقار اماراتي لديه شقة للبيع بتركيا وخالد الباحث عن عقار من سوريا ويريد شراء شقة بتركيا ستصل رسالة لخالد على الفور بأن طلبه موجود فعلاً .

فخلال مدة زمنية قصيرة وتكلفة مادية اقل وفر موقع ديارنا العربية البحث عن العقارات للباحث وساعده في الحصول على طلبه بالإضافة لتوفير الوقت والجهد وعدم السؤال بين المكاتب وأصحاب الأملاك فبدلاً من ان يتصل ويسأل هو ، سيقوم الموقع بشكل تلقائي بالبحث عنه .

ويمكن ان يقوم بإضافة بحث في 12 دولة من الدول الموجودة في الموقع بحسب طلبه .

**وساطة الموقع :** نحن كإدارة موقع ديارنا العربية قمنا بعمل دراسة تحليلية للسوق العقاري ووجدنا ان جميع السماسرة الموجودين في الدول المضافة في الموقع يتقاضون نسبة تتراوح بين (2.5% - 3% وقد تصل في بعض الدول لـ 5% ) ، لذلك نحن في الموقع الان وحدنا النسبة لجميع الدول الموجودة في لتكون 1% .

مثال :

لنفترض ان شخص موجود بسوريا ويريد بيع او شراء عقار وهو داخل سوريا سيتوجب عليه دفع نسبة 2.5% للمكتب أو السمسار لكن لو قام بطلب وساطة الموقع حتى وهو في دولته ستكون النسبة أقل من نسبة المكتب وهي 1% وايضاً لنفترض ان الشخص لديه عدد من العقارات في دول مختلفة مثلاً (الأردن-لبنان –الامارات-المغرب ..) ويريد عرض عقاراته للبيع سيتوجب عليه دفع عمولة لكل عقار بحسب البلد الموجود بها العقار وهي نسبة غير ثابتة بينما في موقع ديارنا العربية يقوم بدفع عمولة ثابتة 1% في دولة موجودة بالموقع، أي عمولة أقل بالإضافة لكونه سيحصل على عملاء دوليين ، أي زائرين كل الدول الـ 12 بالإضافة لزوار الدول الأخرى كونه موقع عام توفر ايضاً ميزة الوساطة الأمان والضمان للشخص الذي سيطلبها.

مثال:

في حال كان مالك للعقار موجود بدولة ما (تركيا على سبيل المثال) والباحث عن عقار (أي الذي يريد الشراء) موجود بالسعودية وليس للمالك ولا الباحث على معرفة شخصية (أي لا أحد منهم يعرف الآخر) سيصبح هناك خوف وقلق لدى الطرفين فممكن العملة مزورة أو العقار عليه مشاكل (كالورثة أو أملاك دولة مثلاً) بالإضافة لأن البلد جديد وليس للمالك او الباحث معرفة بقوانين وإجراءات البلد نفسها بالتالي سيتسبب هذا الامر بإزعاج للطرفين وعدم الراحة والأمان.



لكن اليوم في موقع ديارنا العربية وبمجرد الشخص المالك او الباحث يطلب وساطة الموقع هنا ستقوم إدارة الموقع المتمثلة بالمحامي المسؤول سيتواصل معه (يكون الاتصال مجاني) ويطلب منه مواصفات العقار والأوراق الثبوتية والتأكد من صحتها وان العقار خالي من المشاكل القانونية ، وفيما بعد سيطلب المحامي من الشخص الذي طلب الوساطة (المالك مثلاً) ان يقوم بالتواصل مع الطرف الآخر (الباحث) وتخبره بأنك طلبت وساطة الموقع وتطلب منه التواصل مع المحامي وبالتالي المحامي سيقوم بالتنسيق بين الطرفين وإيجاد الوقت المحدد لكليهما ، وتجهيز الأوراق اللازمة .

والان سيقوم الشخص الذي طلب الوساطة بإرسال مبلغ وقدره \$1000 للمحامي ستقتطع من قيمة العمولة وهي 1% في حال تمت المبيعة

على سبيل المثال العقار ثمنه \$ 1,000,000 ستكون قيمة العمولة \$10,000 وبالتالي في حال تمت المبيعة سيتوجب على الشخص الذي قام بطلب الوساطة دفع ما تبقى من العمولة وهي \$9000 كمثال ولكن في حال الغيت المبيعة سيكون المبلغ الذي تم ارساله وهو \$1000 من حق المحامي ولا يتم استرداده فنكون نحن كإدارة الموقع قمنا بحفظ حقوق المحامي وحفظ اتعابه ووقته.

بالإضافة لذلك موقع ديارنا العربية المتمثل ب 12 دولة لديه 6 محامين بكل دولة من الدول الموجودة في الموقع ، وهذه الميزة نكون قد وفرنا للعملاء الأمان والضمان بالإضافة للسهولة والسرعة في عرض وطلب العقارات في الصفات السابقة.



# ديارنا العربية

[www.diyarnaa.com](http://www.diyarnaa.com)