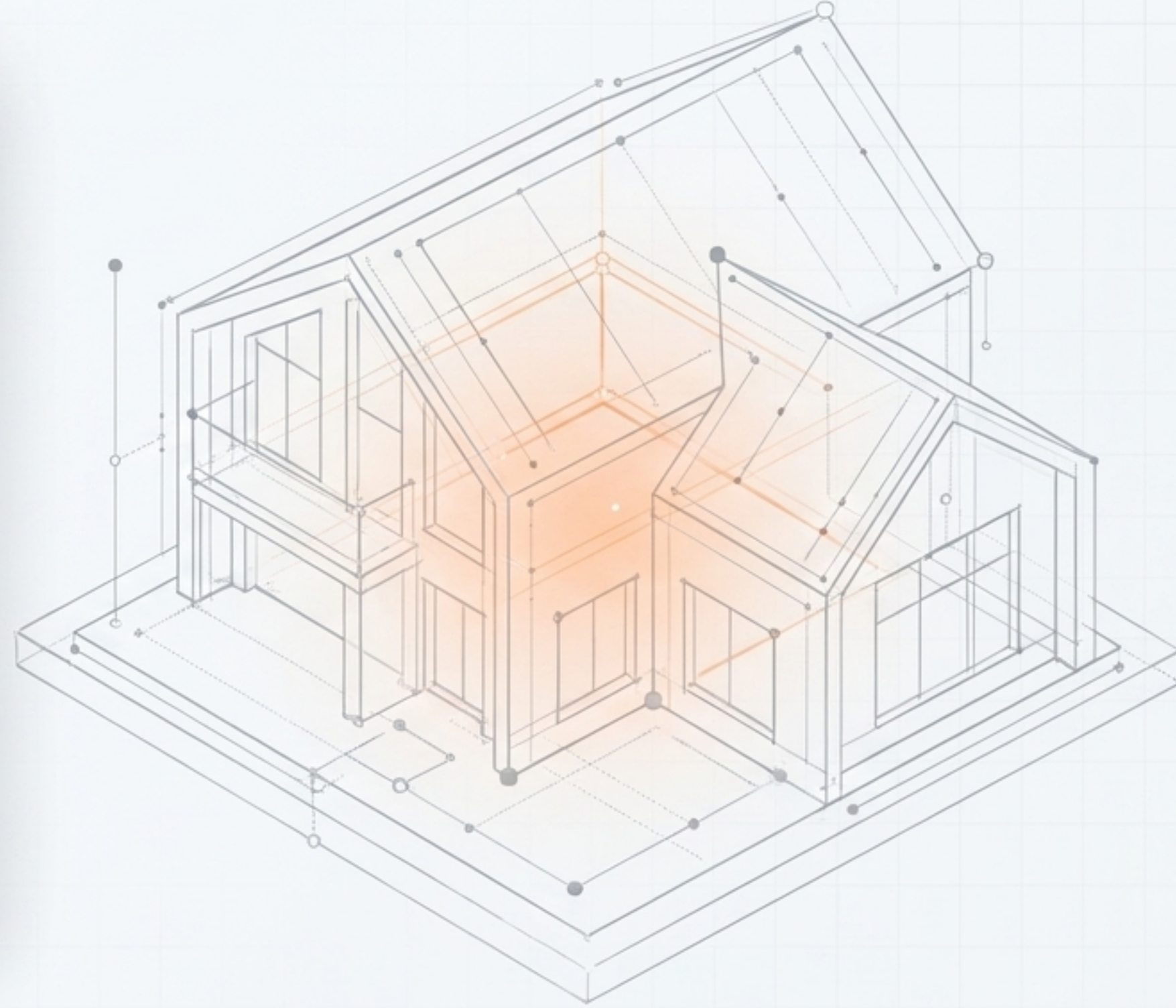


# كيميدار أدفايزور: محرك المطابقة العقارية بالذكاء الاصطناعي

من البحث العشوائي إلى الذكاء الموجه.  
نظرة شاملة على واجهة المستخدم  
التفاعلية ومركز القيادة الإداري.



مدعوم بواسطة خوارزميات ThinkDar™



# التحول الجذري في تجربة البحث العقاري



## البحث التقليدي

الكلمات المفتاحية والفلاتر اليدوية

منطق المطابقة الحرفي المحدود

التمرير اللانهائي والخيارات المربكة

الفلتر اليدوية المستمرة والمرهقة



## كيميدار بالذكاء الاصطناعي

استبيان ذكي من 8 خطوات لنمط الحياة

خوارزميات التسجيل الموزون ThinkDar™

تقارير مطابقة مخصصة لأفضل 10 عقارات

الاستبعاد التلقائي للحواجز المطلقة

# منصة المحرك المزدوج



## واجهة المستخدم

استبيان تفاعلي بديهي  
يستبدل شريط البحث  
التقليدي لالتقاط الرغبات  
العميقة.



## محرك الذكاء الاصطناعي ThinkDar™

معالجة فورية مدربة على  
ملايين النقاط البيانية  
في سوق العقارات  
بالشرق الأوسط.



## مركز القيادة الإداري

توليد تطابقات ذكية،  
إشعارات تلقائية، وذكاء  
سوقي دقيق للمطورين  
للمطورين.

# القمع المعرفي: رحلة الـ 8 خطوات



**هندسة سلسلة:** التقاط بيانات العملاء المحتملين فوراً  
دون الحاجة لتسجيل دخول مسبق لتقليل الاحتكاك.



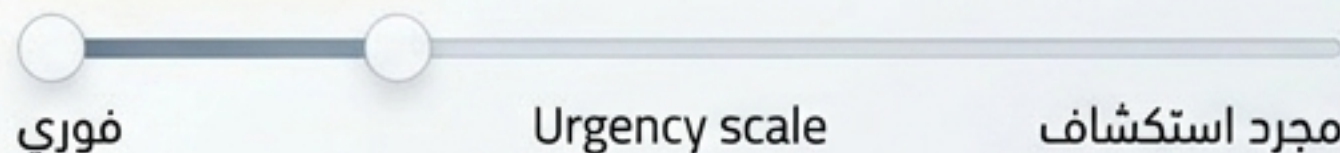
# المرحلة الأولى: تأسيس الإطار

ماذا تحتاج؟

[ شراء ]

[ إيجار ]

[ استثمار ]



نوع العقار والاستخدام

[ شقة ]

[ فيلا ]

[ تجاري ]

الاستخدام اليمعئلي:

[ سكن عائلي ]

[ سكن فردي ]

التكوين الدقيق للأسرة

بالغين

- 2 +

أطفال

- 0 +

كبار السن

- 0 +

النظام يستخدم هذه المعطيات الأساسية لتصفية 80% من قاعدة البيانات فوراً، مما يبسط الخطوات التالية.

# المرحلة الثانية: القدرة المالية

## نطاق دخل الأسرة الشهري

أقل من 10 آلاف جنيه

10 آلاف - 20 ألف جنيه

20 ألف - 35 ألف جنيه

35 ألف - 50 ألف جنيه

## الميزانية الإجمالية وطرق الدفع



[ كاش ] 

[ تمويل عقاري ] 

[ تقسيط المطور ] 

نحن نستخدم النطاقات فقط. أرقامك الدقيقة تظل سرية.



# المرحلة الثالثة: العنصر البشري

من المواصفات الهندسية الجامدة إلى نمط الحياة الفعلي.

## ترتيب الأولويات (أفضل 5)

1. هدوء وسكينة

2. إضاءة طبيعية

3. قرب من المترو/المواصلات

## تفضيلات الإطلالة والطابق

[ أفق المدينة ]

[ حدائق/مساحات خضراء ]

[ إطلالة مائية ]

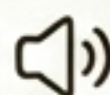
[ طوابق عليا ]

[ طابق أرضي ]



خيار "دع الذكاء الاصطناعي يقرر" متاح للمستخدمين المرنين.

## مستوى تحمل الضوضاء



أفضل الهدوء (بعض أصوات المدينة مقبولة)

# فلتر الاستبعاد التلقائي (The Deal-Breaker)



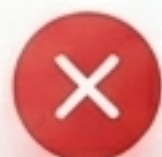
## المتطلبات الأساسية (القائمة الخضراء)

خصائص لا يمكن التنازل عنها

[ أمن 24/7 ]

[ تكييف مركزي ]

[ مصعد ]



## المرفوضات القاطعة (القائمة الحمراء)

موانع مطلقة للسكن

[ مبنى قديم ]

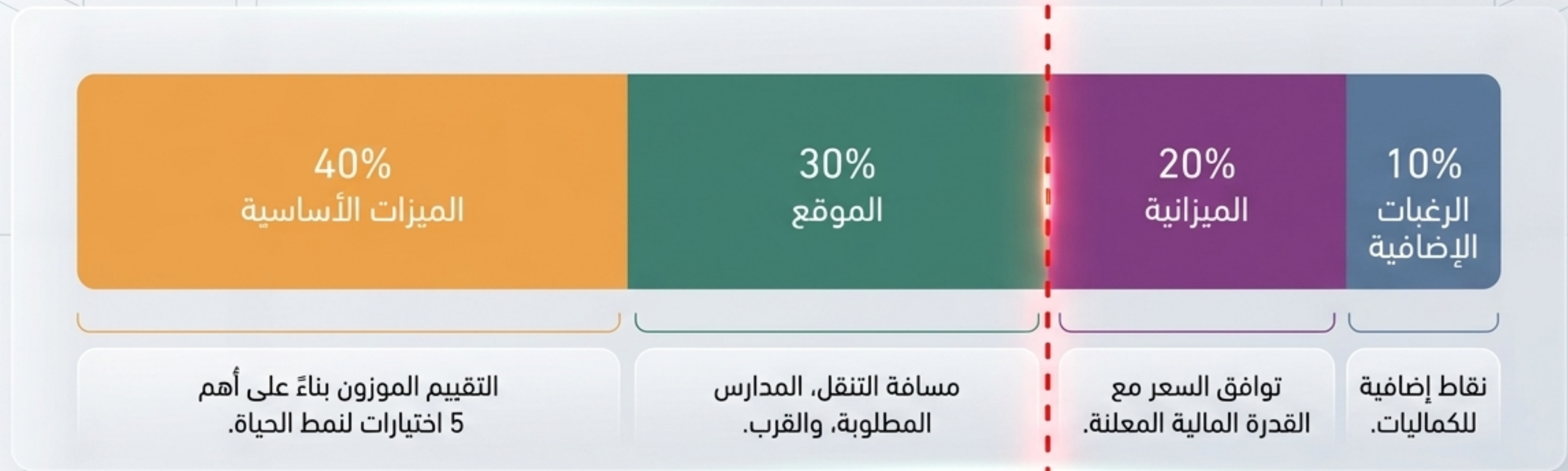
[ الطابق الخامس بدون مصعد ]

[ على طريق رئيسي مزعج ]



المنطق الذكي: الحواجز المطلقة تستبعد العقارات تلقائياً من النتائج، حتى لو كانت مطابقة للميزانية بنسبة 100%  
مما يوفر وقت العميل ويمنع الإحباط.

# تشرح درجة التطابق بخوارزمية ThinkDar™



**الحد الأدنى للظهور:** إذا لم يتجاوز العقار نسبة 70٪، فلن يظهر للمستخدم إطلاقاً.

# من بيانات خام إلى نتائج دقيقة

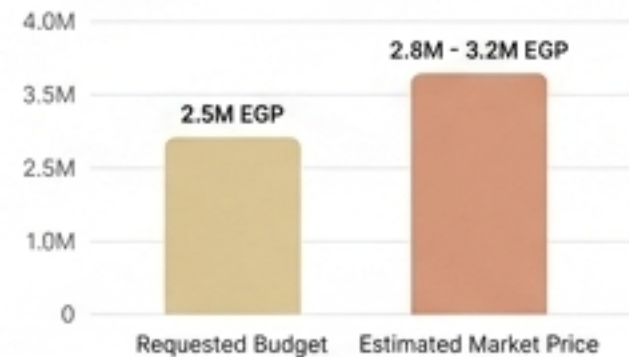
**تصنيف ذكي:** وسوم واضحة مثل  
Best Match (+90%) و Match Good  
لتسهيل اتخاذ القرار.



Best Match (94%)

Good Match (75%)

## Financial Analysis

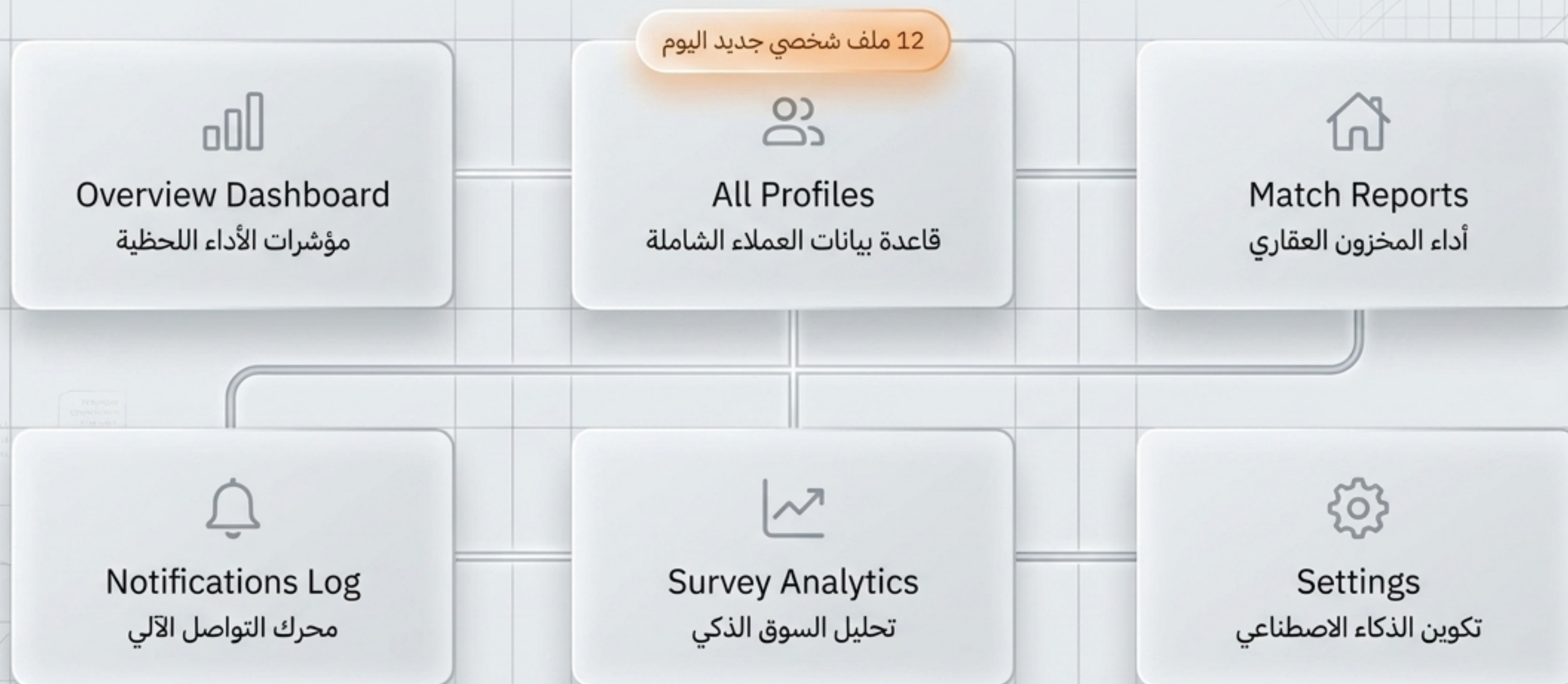


**تحليل مالي مدمج:** مقارنة فورية  
بين الميزانية المطلوبة وسعر  
السوق الحقيقي.

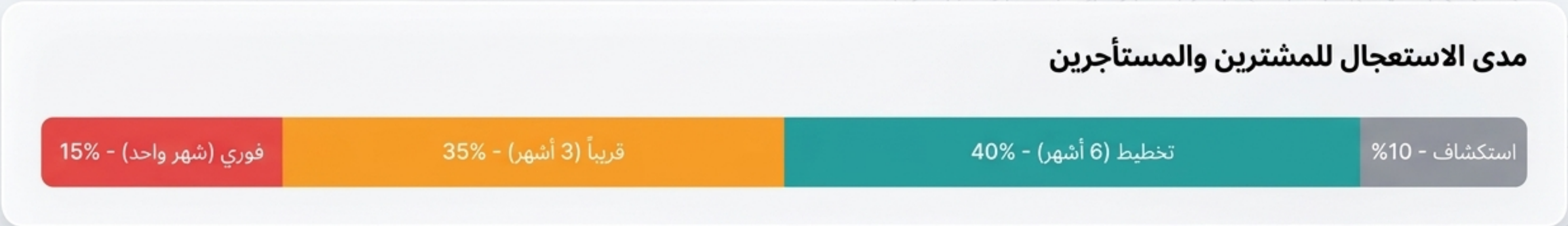
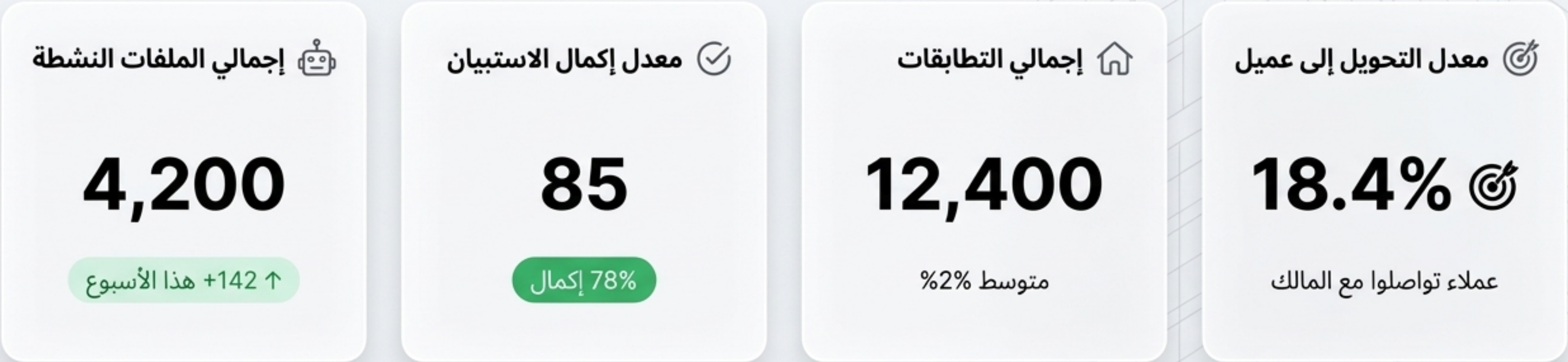
**شفافية تامة:** المستخدم يرى  
بالضبط لماذا تم اختيار هذا العقار  
له بناءً على مدخلاته.

- |         |                |
|---------|----------------|
| 3 حمام  | 3 غرف نوم      |
| 3 حمام  | 2 حمام         |
| مشمس    | مصعد           |
| السياسة | سرمال الفوهنة  |
| مناجسات | معاك الوريه    |
|         | السوق المواقبة |

# ما وراء الكواليس: هيكل مركز القيادة الإداري



# نظرة شاملة على الأداء اللحظي (Overview Dashboard)



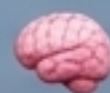
# تشخيص الاحتكاك والتسرب (Survey Analytics)

الخطوة 1: الغرض (100%)

الخطوة 3: الاستخدام (85%)

الخطوة 5: الميزانية (60%)

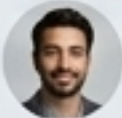
الإكمال (45%)

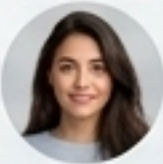


المشكلة: النظام اكتشف أن السؤال 5.1 (نطاق الدخل) يتسبب في تسرب بنسبة 25% بسبب مخاوف الخصوصية.

التوصية الآلية: إعادة ترتيب السؤال ليظهر لاحقاً في الاستبيان أو إضافة إشارات ثقة (Trust Signals) قوية قبل عرض السؤال.

# قاعدة بيانات العملاء بزاوية 360 درجة

| المستخدم                                                                                    | الغرض   | الميزانية   | الاستعجال | التطابقات |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|-----------|-----------|
|  Sarah K.  | شراء    | 5M - 8M EGP | فوري      | 14 تطابق  |
|  Ahmed F. | استثمار | 3M - 5M EGP | تخطيط     | 8 تطابق   |



Sarah K.  
80% إكمال الاستبيان

تم حفظ العقار: فيلا  
التجمع الخامس

تم استعراض تقرير الذكاء  
الاصطناعي

تم التواصل مع المالك

[ تحديث التطابقات ]

[ إرسال بريد إعادة استهداف ]

# أداء العقار مقابل تفضيلات السوق

فهم دقيق لسبب نجاح أو فشل عقار معين.



فيلا التجمع  
الخامس  
الحديثة



## Feature Analysis



الإطلالة والتشطيب: يطابق 80% من الباحثين.



الميزانية: السعر أعلى من ميزانية 30% من المهتمين  
بالعقار.



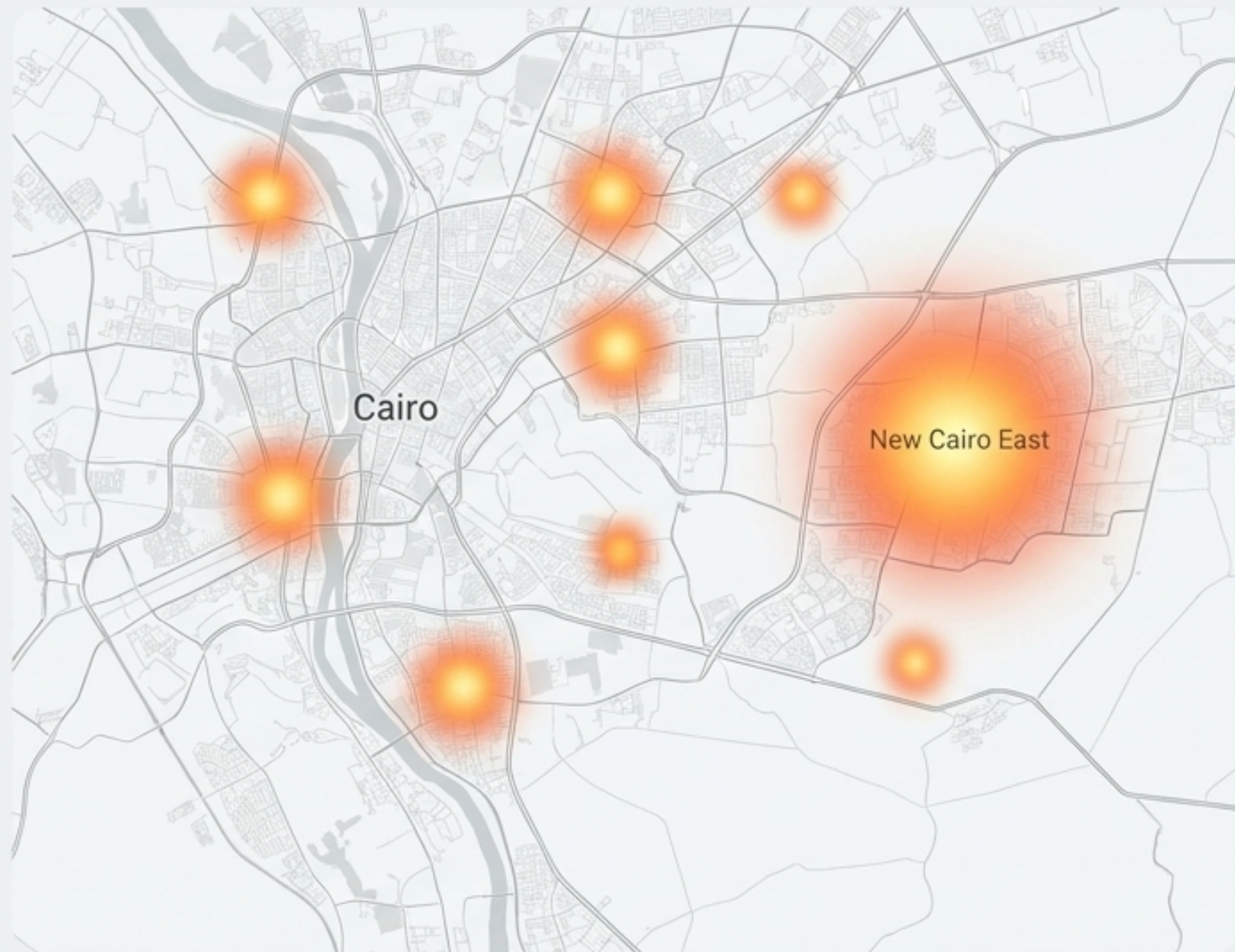
## محرك التواصل التلقائي (Automated Notification Engine)



### قيود منع الإزعاج:

حد أقصى 3 إشعارات للمستخدم يومياً لمنع إرهاق العميل من التطبيق.

# الذكاء السوقي: خريطة الطلب الحرارية



## تحليل فجوة العرض والطلب

الموقع: التجمع الخامس، القاهرة الجديدة



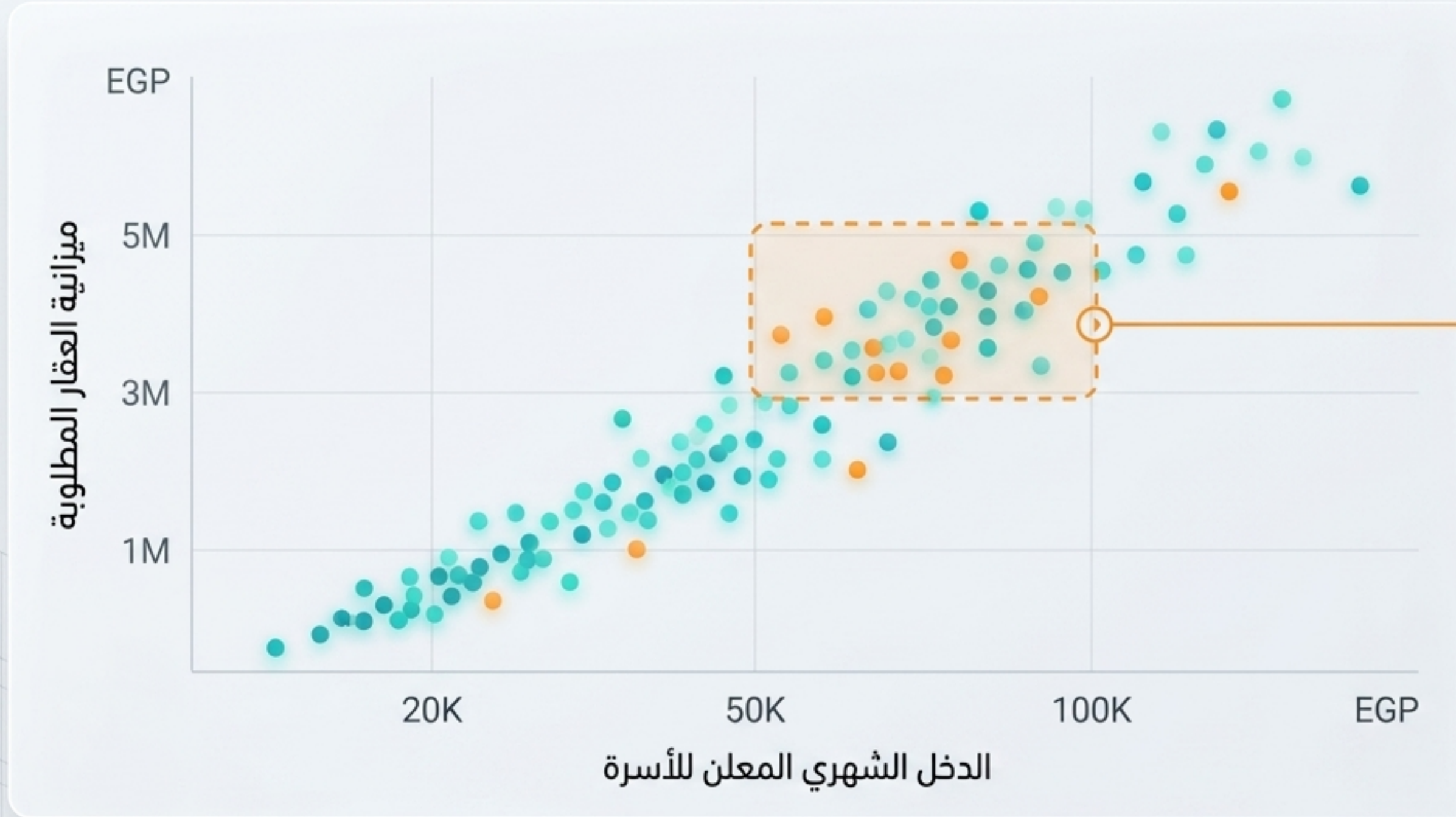
الطلب: الطلب من ملفات المستخدمين يفوق بكثير المعروض من العقارات المتاحة في هذه المنطقة المحددة.



القرار الاستراتيجي: توجيه جهود المبيعات لاستقطاب أو بناء عقارات جديدة في هذا المربع لتلبية الطلب المؤكد.



# اكتشاف مناطق التسعير المثالية (Affordability Patterns)



نقطة الارتكاز الذهبية

الأسر التي يبلغ دخلها 50 ألف جنيه تبحث حصرياً عن عقارات تتراوح ميزانيتها بين 3 إلى 5 ملايين جنيه.

رؤية حيوية للمطورين العقاريين لتسعير المشاريع الجديدة بناءً على القدرة الشرائية الحقيقية المدعومة بالبيانات، وليس التخمين.

# ضبط المحرك: إعدادات الذكاء الاصطناعي

## أوزان الخوارزمية (Algorithm Weights)

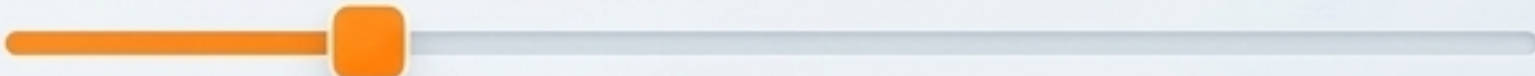
الميزات (Feature): 40%



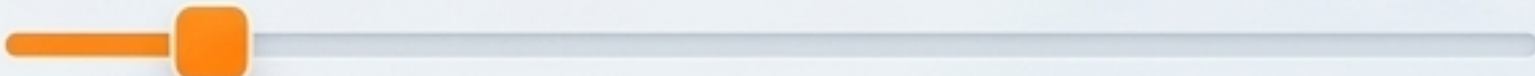
الموقع (Location): 30%



الميزانية (Budget): 20%



الكماليات (Bonus): 10%



✓ الإجمالي: 100%

## محفزات التطابق التلقائي

إعادة تشغيل الذكاء الاصطناعي عند نشر عقار جديد ✓

إعادة التشغيل عند انخفاض سعر عقار ✓

## تهيئة نموذج اللغات (Claude API)

النغمة الافتراضية للتقارير

احترافي ورسمي



تفعيل التكيف الثقافي العربي لضمان تفاعل طبيعي.

# التوليفة النهائية: عجلة بيانات كيميذار

كل استبيان يتم إكماله يجعل النظام البيئي العقاري بأكمله أكثر ذكاءً.

