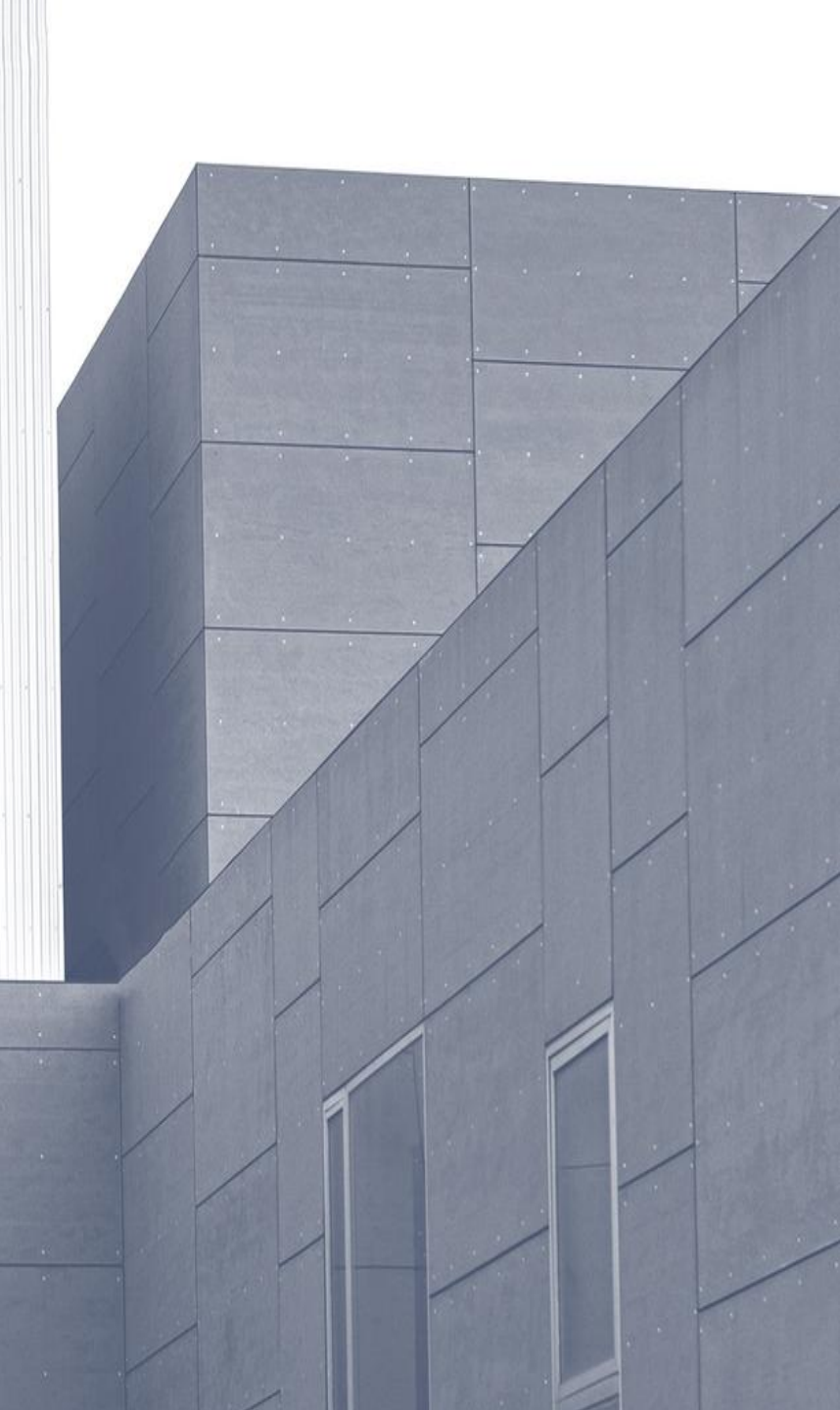




منهجية تنفيذ الفحص وإعداد التقارير الفنية



أهداف الدورة التدريبية

ما الذي نسعى لتحقيقه من خلال هذا الدورة؟

- صياغة تقارير فنية دقيقة بناءً على البيانات الحقلية
- تصنيف الأداء الفني للعناصر بأسلوب احترافي
- توصيف الحالات الفنية وترميزها لدعم القرار
- إعداد توصيات أولية هندسية قابلة للتطبيق
- تعزيز مصداقية الفاحص وتحسين جودة التقرير

مقدمة حول تقرير الفحص الفني

ما هو تقرير الفحص؟

يمثل المنتج النهائي للعمل الميداني، وهو أداة محورية تدعم قرارات:

- الصيانة

- الترميم

- أو الإحالة لفحص تخصصي

يجب أن يكون التقرير:

- موضوعيًا ومنهجيًا

- معتمدًا على ملاحظة دقيقة وتحليل فني

- مدعومًا بترميز بصري واضح وتوصيات قابلة للتنفيذ

نطاق العمل الفني

يشمل نطاق العمل في إعداد التقرير:

- تنظيم الملاحظات داخل جداول فنية
- تصنيف الأداء باستخدام نظام رباعي واضح
- استخدام ترميز بصري مثل:
 - ✓ (جيد) - ⚠ (ملاحظة) - ✗ (خلل) - ○ (معلومة ناقصة)
- توصيف الملاحظات بشكل مهني وواضح
- ربط كل ملاحظة بتوصية أولية قابلة للتطبيق
- تجهيز التقرير بصيغة نهائية مناسبة للعرض والتحليل



أثر التقرير الجيد

التقرير المتقن = قرار أوضح وثقة أعلى

• يعكس احترافية الفاحص ويزيد
من مصداقيته

• يدعم مهندس الصيانة أو الترميم
في تحديد الخطوة التالية

يسهل على العميل فهم حالة
العقار

يتكون التقرير من 6 عناصر رئيسية لكل ملاحظة:

العنصر	التوضيح
اسم العنصر المفحوص	مثل: مقبس كهربائي - وحدة إنارة - خزان مياه
وصف دقيق للحالة الفنية	شرح موجز ومهني للحالة المرصودة
درجة الخطورة	بسيطة - متوسطة - حرجية
رمز الحالة	✓ - ⚠ - ✗
التوصية الفنية الأولية	إجراء مطلوب للتصحيح أو الصيانة
مرفق صورة داعمة (اختياري)	توثيق بصري للحالة

منهجية إعداد التقرير

تم اعتماد تصنيف رباعي لكل بند مفحوص:

إضافة تصنيف الأداء

التصنيف	الرمز	الوصف
مجتاز	✓	العنصر مطابق تمامًا للاشتراطات
مجتاز مع ملاحظات	⚠	العنصر صالح للاستخدام مع وجود ملاحظة فنية بسيطة
غير مجتاز	×	العنصر يعاني من خلل يتطلب صيانة أو استبدال
غير قابل للقياس	●	تعذر فحص العنصر بسبب ظروف ميدانية مثل (إغلاق، غياب تيار، عدم وجود وسائل وصول آمنة)

تصنيف "غير قابل للقياس" – متى ولماذا؟

يُستخدم هذا التصنيف في الحالات التالية:

-  **العنصر غير متاح** (مغلق، محجوب)
-  **غياب وسائل السلامة** (مثل عدم توفر سلم للوصول)
-  **انقطاع الإمداد** (كهرباء، مياه...) يمنع الاختبار
-  **العنصر غير موجود** في الموقع رغم ظهوره في المخطط

 **مهم:**

عند اختيار هذا التصنيف، يجب كتابة **ملاحظة تفسيرية مختصرة** في خانة "ملاحظات إضافية" لتوضيح سبب التصنيف.

دعم كتابة الملاحظة باستخدام الذكاء الاصطناعي

🚗 أدوات الذكاء الاصطناعي أصبحت شريكاً للفاحص المحترف، حيث تساعد في:

- ✍️ صياغة ملاحظات فنية دقيقة وسليمة لغوياً
- 💡 اقتراح توصيات أولية مرتبطة بنوع الخلل ومستوى الخطورة
- 📊 تحليل النماذج السابقة واكتشاف الأنماط المتكررة
- 🔧 تحسين أسلوب الكتابة ليصبح أكثر احترافية ووضوحاً

آلية استخدام الذكاء الاصطناعي أثناء إعداد التقرير

المرحلة	دور الذكاء الاصطناعي
وصف الحالة الفنية	اقتراح جمل دقيقة تصف الخلل دون مبالغة أو نقص
تصنيف درجة الخطورة	تحليل الكلمات الدالة وربطها بتصنيفات الخطورة المناسبة (بسيطة - متوسطة - حرجة)
اقتراح التوصيات الأولية	توليد نصوص فنية لتوصيات صيانة عملية وقابلة للتطبيق
تدقيق التقارير	مراجعة الملاحظات لاكتشاف التكرار أو الغموض وتحسين الصياغة

ملاحظات مهمة حول استخدام الذكاء الاصطناعي

تنبيه للفاحص العقاري:

- الذكاء الاصطناعي أداة مساعدة، وليس بديلاً عن دور الفاحص المهني.
- الفاحص هو المسؤول النهائي عن صحة الملاحظة ومطابقتها للحالة الواقعية في الموقع.
- لا تُعتمد أي ملاحظة أو توصية دون مراجعة بشرية مهنية نهائية.
- استخدام الذكاء الاصطناعي يهدف إلى تحسين الجودة وتسريع الأداء، مع الحفاظ الكامل على المسؤولية المهنية للفاحص.



www.ayen.app

   AyenPlatform

4754 عثمان بن عفان، حي النرجس، الرياض 13323-6941، المملكة العربية السعودية

 care@ayen.app

 +966 0552126565