



الدليل التدريبي للدورة

خدمة الفحص الظاهري الشامل (الفاليو)



❖ **الفئة المستهدفة من التدريب**

- مهندسو وفنيو الفحص الظاهري المنضمون لفريق عالين .
- مهندسون (مدني/معماري/ميكانيكا/كهرباء) لديهم إلمام شامل بمنظومات المباني (MEP) ويرغبون بالاعتماد على خدمة الفحص الشامل .
- مشرفو فرق الفحص وجودة التقارير داخل عالين .

❖ **المتطلبات الدولية للالتحاق**

- حاصل على دبلوم/بكالوريوس في الهندسة، مع معرفة متعمقة وإلمام شامل بجميع تخصصات هندسة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكية (.) .
- معتمد من الهيئة السعودية للمهندسين .
- اعتماد عالين الخاص للفحص الشامل (فاليو) .
- الكفاءة الفنية الميدانية .
- مهارات الاتصال الفعال وشرح النتائج .
- الاحتراف في تصنيف العيوب والأولويات الفنية .
- السلوك المهني والالتزام بالجودة .

المحاور

01

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري الشامل (الفاليو)

- تعريف الخدمة ونطاقها (يشمله / لا يشمله)
- أهمية الخدمة في دعم القرار العقاري
- الأطراف المعنية وأدوارهم (العميل - الفاحص - قسم الجودة - خدمة العملاء)

02

خطوات الفحص الميداني

- التحضير قبل الفحص (الأدوات، المستندات، التهيئة)
- مسار الفحص داخل العقار (خارجي - داخلي - أسطح - أدوار متابعة)
- الزمن المرجعي لكل مرحلة (التحضير - الفحص - التقرير - التدقيق)

03

معايير الفحص والقبول/الرفض

- المعايير العامة (مدني، معماري، ميكانيكي، كهرباء، سباكة)
- معايير القبول التفصيلية
- معايير الرفض التفصيلية
- حالات نموذجية للقبول والرفض

04

الأدوات والأجهزة

- الأدوات الأساسية (شريط قياس/ليزر، ميزان ماء، مسطرة زاوية، عصا التطبيل، جهاز رطوبة، جهاز تأريض، جهاز حرارة...)
- كيفية استخدام العمل
- كيفية قراءة النتائج وتوثيقها

05

الفحص الفني للعقارات

- الموقع العام
- الأعمال الكهربائية
- الأعمال الميكانيكية (الأدوات الصدبة + التكييف + مضخات المياه + مراوح الشفط)
- الأعمال المدنية والمعمارية (الجدران - الأرضيات - الأسقف - الأبواب - النوافذ - الدرازين)

المحاور

06

التوثيق بالصور والفيديو

- سياسة التصوير (قريب - متوسط - بعيد + مع الأداة)
- صور "قبل/بعد" عند الحاجة
- سجل الصور (Photo Log)

07

تصنيف الملاحظات

- التعريف والتصنيفات المعتمدة (رئيسية - ثانوية - غير جاهزة للفيقيس - لا توجد ملاحظة)
- الربط مع تصنيفات الإجراءات (لازم - طارئ - تكميلي - لا يحتاج - غير قابل للفيقيس)
- أمثلة عملية لكل تصنيف

08

صياغة التقرير الفني

- مكونات التقرير (بيانات - ملاحظات - توصيات - صور)
- آلية إدراج الملاحظات
- المستندات الفنية المطلوب تحقيقها
- أمثلة تقرير أولي ونهائي

الفحص الظاهري الشامل للمباني

Ayen Value



❖ الغرض من الدليل

يهدف هذا الدليل إلى تزويد المتدرب بمرجع تدريبي متكامل حول خدمة الفحص الظاهري الشامل (الفاليو) ، بحيث يوضح نطاق الخدمة، خطوات التنفيذ، آلية التوثيق، معايير القبول والرفض، وتصنيف الملاحظات. يمكن هذا الدليل المتدرب من أداء الفحص باحترافية، مع الالتزام بالكود السعودي للبناء والممارسات المهنية المعتمدة داخل منصة عَيْن.

❖ الأهداف التعليمية (Learning Outcomes)

بنهاية البرنامج سيكون المتدرب قادرًا على:

1. تطبيق خطوات الفحص الظاهري الشامل بالاتساع المعمد من عَيْن.
2. استخدام أدوات الفحص الأساسية بكفاءة أثناء العمل الميداني.
3. التمييز بين الملاحظات الرئيسية والثانوية وغير الظاهرة للقياس.
4. صياغة الملاحظات الفنية بشكل احترافي ومتواافق مع الكود السعودي [القسم/الموضوع].
5. تحديد معايير القبول والرفض لكل عنصر معماري أو ميكانيكي أو كهربائي.
6. توثيق الملاحظات بالصور (قريب - متوسط - بعيد) مع إظهار الأداة وبيانات الموضع.
7. تصنيف الملاحظات وفق الإجراءات (إجراء لازم، طارئ، تكميلي، لا يحتاج إلى إجراء، غير قابل للقياس).
8. الالتزام بإجراءات السلامة وتطبيق سياسة "رفض الفحص غير الآمن".
9. إعداد تقرير فني شامل يتضمن الملاحظات والتوصيات مدعومة بالصور.
10. تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs) الخاصة بالخدمة مثل دقة الملاحظات، جودة التقارير، الالتزام بالوقت، ورضا العميل.

01

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري الشامل (الفاليو)



❖ تعريف الخدمة ونطاقها

خدمة الفحص الظاهري الشامل (الفاليو) هي خدمة ميدانية تهدف إلى كشف العيوب الظاهرة في المبني القائمة، ودعم المستفيد في اتخاذ القرار العقاري المناسب. تعتمد الخدمة على الفحص البصري المباشر باستخدام الأدوات الأساسية فقط، دون اللجوء إلى اختبارات متقدمة أو مخبرية.

❖ نطاق الخدمة (يشمله / لا يشمله) :

لا يشمله الفحص	يشمله الفحص
الفحص المتخصص أو فحص العيوب الخفية.	فحص المبني القائمة الجاهزة بجميع عناصرها المرئية (مدني، معماري، ميكانيكي، كهرباء، سباكة).
استخدام أجهزة فحص متقدمة (مثل التصوير الحراري أو فحوصات التربة أو اختبارات مخبرية).	استخدام أدوات الفحص الأساسية مثل (متر، ميزان ماء/ليزر، مسطرة زاوية، عصا التطبيل، جهاز رطوبة، جهاز حرارة، جهاز تأريض).
تقديم شكاوى أو مرافعات قانونية نيابةً عن العميل.	توثيق الملاحظات بالصور والفيديو عند الحاجة.
تقدير القيمة السوقية للعقار أو تحديد تكلفة الإصلاحات.	إصدار تقرير فني شامل يتضمن الملاحظات والتوصيات.

❖ أهمية الخدمة في دعم القرار العقاري

- تمكّن العميل من معرفة الحالة الفنية للعقار بدقة قبل الشراء أو البيع.
- تساعد المالك في حصر الأضرار والملحوظات لاتخاذ قرارات الإصلاح أو الترميم.
- تعزز موثوقية العقار لدى المشتري أو المستأجر.
- تدعم عملية التفاوض والتسعير بعيداً عن الخلافات المستقبلية.
- ترفع مستوى الشفافية في السوق العقاري من خلال تقارير محايدة واحترافية.

❖ الأطراف المعنية وأدوارهم

الطرف	الدور	الفائدة	العلاقة مع الآخرين
العميل (مشتري/مالك)	يطلب الخدمة ويتسليم التقرير الفني.	وضوح الحالة الفنية للعقار قبل اتخاذ القرار.	يتواصل مع الفاحص لفهم الملاحظات ويتلقى الدعم من خدمة العملاء.
الفاحص (خبير عاین)	ينفذ الفحص الظاهري، يستخدم الأدوات، يوثق الملاحظات ويكتب التوصيات.	تعزيز مصداقيته كخبير محايد وتدقيق جودة الفحص.	يرفع النتائج إلى قسم الجودة ويتواصل مع العميل أثناء الفحص.
قسم الجودة	يراجع التقرير ويتأكد من مطابقته للمرجعية والصياغة الموحدة.	ضمان جودة واحترافية المخرجات.	ينسق مع الفاحص ويعتمد التقرير قبل التسليم.
خدمة العملاء	تنسق مواعيد الزيارة وتجمع تقييم العميل بعد التسليم.	تحسين تجربة العميل وتعزيز الثقة بالخدمة.	حلقة وصل بين العميل والفاحص والقسم الفني.

02

خطوات الفحص الميداني



خطوات الفحص الميداني

المرفقات الأساسية:

- البدء من الخارج: فحص الواجهة والسور والموقع العام.
- الانتقال إلى الداخل: فحص الجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب والنواذن.
- الفحص حسب الاتجاه المعتمد: التحرك بعكس اتجاه عقارب الساعة لضمان تغطية كل العناصر.
- التدرج في الأدوار: بدءاً من الدور الأرضي → الدور الأول → الدور الثاني → السطح.
- نقطة النهاية: العودة للواجهة لتأكد من أن جميع البنود موثقة قبل الخروج.

02

التحضير قبل الفحص:

- مراجعة بيانات العقار: العنوان، نوع العقار، المالك، تاريخ الطلب.
- تحضير الأدوات: شريط قياس / متر ليرز، ميزان ماء، مسطرة زاوية، عصا التطبيل، جهاز رطوبة، جهاز حرارة، جهاز تأريض، كشاف يدوي، مفكات.
- مراجعة المستندات المتوفرة [إن وُجدت]: مخططات، ضمانات، أو تعليمات خاصة.
- التجهيز الشخصي: ارتداء معدات السلامة (خوذة، سترة عاكسة، حذاء أمان).
- التهيئة الميدانية: التأكد من صلاحية الموضع (وجود كهرباء، مياه، إضاءة، نظافة، سفولة وصول).

01

خطوات الفحص الميداني

03

الزمن المرجعي لكل مرحلة

الزمن الكلي التقريري : 18 ساعة (تشمل التجهيز والتنفيذ) .

المرحلة	ساعات التنفيذ	ساعات التجهيز
دراسة الطلب	1	0
التزول الميداني	4	2
إعداد التقرير	4	1
التدقيق	4	1
أعمال أخرى	2	0
الإجمالي	15	4

03

معايير الفحص والقبول / الرفض



❖ المعايير العامة (مدني، معماري، ميكانيكي، كهرباء، سباكة)

- أن تكون العناصر منفذة بشكل صحيح وبدون عيوب مؤثرة.
- خلو العناصر من أي خلل إنشائي أو وظيفي (تسرب، ميلان، تماس كهربائي، ...).
- التمديدات والأنظمة (كهرباء/سباكة/تهوية) تعمل عند التشغيل التجريبي.
- التسطيبات النهائية متجانسة وخالية من العيوب الظاهرة.

معايير القبول التفصيلية

المدنی والمعماری

01

03

الكهرباء

- الأفياش والمفاتيح مثبتة وتعمل عند التشغيل.
- الإنارة تعمل بشكل طبيعي.
- لوحات الكهرباء تحتوي على قواطع إضافية وجداول توزيع.
- الأسلك موصلة بشكل جيد ومفغطة.
- وجود نظام تأيير فعال.

- انتظام البلاط واستواؤه بدون تطبيل أو اختلاف منسوب.
- الجدران والأسقف خالية من الشروخ أو التقشير أو آثار الرطوبة.
- الأبواب والنوافذ تعمل بسهولة وبدون أعطال.
- جودة التشطيبات (دهان، معجون، فواصل تمدد) متناسقة.
- ميل الأرضيات في الحمامات والمطابخ باتجاه الصفائح.
- سلامة السلالم والدرازين (ثبات، ارتفاعات مطابقة للكود).

الميكانيكا (السباكية والتمديدات الصحية)

02

- تدفق المياه منتظم في المفاسيل والمراديف والدشوش.
- جميع التوصيلات معزولة لمنع التسرب.
- الصفائح والمجاري تعمل بكفاءة.
- الخزانات نظيفة، معزولة، ومفغطة باغطية محكمة.
- الأجهزة (سخانات، مضخات، مراوح) تعمل عند التشغيل.

معايير الرفض التفصيلية

المدنى والمعمارى

01

الكهرباء

03

- تماس كهربائي أو حرارة غير طبيعية.
- أفياش ومقاتيح غير مثبتة أو تالفة.
- غياب التأمين.
- أسلاك مكسوقة أو توصيلات غير آمنة.
- لوحات كهرباء بلا غطاء أو بقواطع غير مناسبة.

- وجود شروخ إنشائية أو أضرار بالجدران والأسقف.
- أرضيات مائلة أو بها فراغات.
- أبواب ونوافذ لا تعمل بشكل طبيعي.
- سوء تشطيب ظاهر أو غياب فواصل تمدد.

02

الميكانيكا (السباكية والتمديدات الصحية)

- تسرب مياه من أي نقطة.
- انسداد الصفارات أو بطء التصريف.
- تلف أو كسر في التجهيزات الصحية.
- عزل غير كافٍ للخزانات أو تمديدات مكسوقة.
- غياب تهوية مناسبة في المطابخ والحمامات.

❖ حالات نموذجية للقبول والرفض

العنصر	حالة القبول (✓)	حالة الرفض (✗)
ال blat	مستوي ومتبت بدون فراغات	تطبيل أو اختلاف منسوب
الجدران	خالية من الشروخ والرطوبة	وجود شروخ أو تقشير دهان
الأبواب	تعمل بسهولة وتغلق بإحكام	لا تغلق/تفتح بشكل طبيعي
المياه	تدفق منتظم وتصريف سريع	تسرب أو انسداد
الكهرباء	أفياش ومقاتيح تعمل + تأريض متوفّر	تماس كهربائي أو غياب التأريض

04

الأدوات والأجهزة



❖ الأدوات الأساسية

التوثيق بالصور	ما يتم فحصه/قياسه	الفرض	الأداة
صورة تُظهر القراءة على الجهاز أو الشريط	الأطوال، المساحات، ارتفاعات الجدران، أبعاد الغرف	قياس الأبعاد والمسافات	شريط قياس / متر ليزر
صورة تُظهر الميزان على العنصر مع موضع الفقاعة/الشعاع	استقامة الجدران، استواء الأرضيات، ميل المنحدرات	التحقق من الاستواء أو الميل	ميزان ماء / ميزان ليزر
صورة لمسطرة عند التقاء الجدارين	زوايا الجدران والتشطيبات	التحقق من تعامد الزوايا	مسطرة زاوية (90°)
صورة للعصا أثناء الطرق على السطح	جودة تثبيت البلاط واللياسة	الكشف عن الفراغات خلف البلاط أو اللياسة	عصا التطبيق
صورة للجهاز وهو على العنصر مع القراءة	آثار الرطوبة، كفاعة العزل	الكشف عن الرطوبة داخل الجدران والأسقف	جهاز قياس الرطوبة
صورة للجهاز أثناء القياس مع القراءة	كافاعة العزل الحراري للنوافذ والجدران	قياس درجة الحرارة	جهاز حرارة Infrared Thermometer
صورة للجهاز موصولاً بالمقبس/اللوحة	المقابس واللوحات الكهربائية	التحقق من وجود وفعالية نظام التأرض	جهاز تأرض كهربائي
صورة للكشاف موجهاً إلى موقع العيب	الزوايا، الأسقف، الفراغات الضيقة	إظهار العيوب في المناطق المظلمة	كشاف يدوي
صورة توضح الفحص بعد الفتح	أفياش، لوحات كهرباء، أحزمة	فتح الأغطية أو تثبيت الراغبي	مفكات متعددة

❖ **كيفية قراءة النتائج وتوثيقها**

- ربط كل قياس بالمصورة (قريب - متوسط - بعيد).
- توضيح النتيجة على الصورة أو بجانبها.
- عند استخدام أجهزة رقمية (رطوبة، حرارة، تأريض) يجب أن تظهر قراءة الشاشة بوضوح داخل الصورة.
- عند استخدام أدوات يدوية (متر، ميزان ماء) يجب إظهار موضع الفقاوة أو القراءة بوضوح.

❖ **كيفية الاستخدام العملي**

- التأكد من صلاحية الأداة قبل الاستخدام (بطارية ، معايرة).
- استخدام الأداة أمام العميل لزيادة الشفافية.
- تسجيل كل قراءة في سجل الأدوات والقياسات مع ربطها بالمصورة والموقع.
- عدم الاعتماد على الملاحظة البصرية فقط، بل دعمها بالقياس والأداة المناسبة.

05

الفحص الفني للعقار



- ينقسم هذا المحور إلى عدة أقسام رئيسية تشمل:
 1. الموقع العام.
 2. الأعمال الكهربائية.
 3. الأعمال الميكانيكية.
 4. أعمال التكييف والتهوية.
 5. الأعمال المدنية والمعمارية (الجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب، النوافذ).
 6. الأعمال الصحية والمرافق المساندة.

ويتم تناول كل قسم من خلال تفاصيل توضح: التعريف الفني، آلية الفحص، الأدوات المستخدمة، القراءة الممتازة (إن وجدت)، معايير القبول والرفض، التوثيق، الأخطاء الشائعة، وأمثلة على صياغة الملاحظات الفنية.

❖ المدخل الفني

- يمثل المحور الفني قلب عملية الفحص الظاهري الشامل (الفاليو)، حيث يتم من خلاله المرور على كافة العناصر المكونة للعقار وفقاً للمرجعية الفنية المعتمدة مرفق المرجعية المعتمدة

❖ يهدف هذا المحور إلى:

- التأكد من سلامة العناصر الإنسانية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية.
- التحقق من مطابقة الأعمال المنفذة لمعايير الجودة والسلامة.
- كشف العيوب الظاهرة التي قد تؤثر على م坦ة المبنى أو سلامة المستخدمين أو كفاءة التشغيل.
- توثيق جميع الملاحظات باستخدام الأدوات الفنية والصور الميدانية، وربطها بمعايير القبول والرفض المعتمدة.

القسم الأول: الموقع العام

01

موقع غطاء الخزان

- **التعريف الفني / الدور:** غطاء الخزان الأرضي يحمي فتحة الخزان ويجب أن يكون مستوياً وآمناً لا يعيق الحركة أو الصيانة.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري والتحقق من المستوى مع الأرضيات المحيطة.
- **الأداة / الجهاز:** مطرقة كشف / عصا تطبيل.
- **القراءة الممتازة:** جميع الأشواير مفطاة بالخرسانة.
- **معايير القبول (✓):** الأشواير مفطاة ومحمية - لا يوجد صدأ ظاهر.
- **معايير الرفض (✗):** أشواير مكشوفة - صدأ ظاهر على الأسياخ.
- **التوثيق:** صورة قريبة مع موضع الأشواير.
- **أخطاء شائعة:** ترك أشواير غير مستخدمة مكشوفة.
- **مثال ملاحظة:** وُجدت أشواير حديدية مكشوفة بارتفاع 10 سم معرضة للصدأ - يوصى بقطعها أو تغطيتها - تصنيف: ثانوية.

02

الأشواير الحديدية المكشوفة

- **التعريف الفني / الدور:** بقايا حديد تسليح مكشوفة قد تتعرض للصدأ وتأثير على الإنشاءات.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري والطرق للتأكد من الغطاء الخرساني.
- **الأداة / الجهاز:** مطرقة كشف / عصا تطبيل.
- **القراءة الممتازة:** جميع الأشواير مفطاة بالخرسانة.
- **معايير القبول (✓):** الأشواير مفطاة ومحمية - لا يوجد صدأ ظاهر.
- **معايير الرفض (✗):** أشواير مكشوفة - صدأ ظاهر على الأسياخ.
- **التوثيق:** صورة قريبة مع موضع الأشواير.
- **أخطاء شائعة:** ترك أشواير غير مستخدمة مكشوفة.
- **مثال ملاحظة:** وُجدت أشواير حديدية مكشوفة بارتفاع 10 سم معرضة للصدأ - يوصى بقطعها أو تغطيتها - تصنيف: ثانوية.

القسم الأول: الموضع العام

فواصل التمدد في السور

03

- **التعريف الفني / الدور:** تسمح بامتصاص التمدد الحراري ومنع التشققات.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري لمحيط المباني والأسوار.
- **الأداة / الجهاز:** أداة يدوية للحفر البسيط (عند الحاجة).
- **القراءة الممتازة:** خلو الموضع من جذور مؤثرة.
- **معايير القبول (✓):** لا توجد جذور قرب الأساسات - النباتات غير مؤثرة.
- **معايير الرفض (✗):** جذور كبيرة تقترب من الأساسات - نباتات تسبب تشققات.
- **التوثيق:** صورة للمحيط الخارجي مع موضع الجذور.
- **أخطاء شائعة:** زراعة أشجار ملائقة للأسوار.
- **مثال ملاحظة:** وُجدت جذور شجرية ممتدة قرب الأساسات - يوصى بإزالتها وعزل المنطقة - تصنيف: رئيسية.

04

الجذور الزراعية المؤثرة

- **التعريف الفني / الدور:** جذور النباتات الكبيرة قد تؤثر على الأساسات أو الأسوار.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري لمحيط المباني والأسوار.
- **الأداة / الجهاز:** أداة يدوية للحفر البسيط (عند الحاجة).
- **القراءة الممتازة:** خلو الموضع من جذور مؤثرة.
- **معايير القبول (✓):** لا توجد جذور قرب الأساسات - النباتات غير مؤثرة.
- **معايير الرفض (✗):** جذور كبيرة تقترب من الأساسات - نباتات تسبب تشققات.
- **التوثيق:** صورة للمحيط الخارجي مع موضع الجذور.
- **أخطاء شائعة:** زراعة أشجار ملائقة للأسوار.
- **مثال ملاحظة:** وُجدت جذور شجرية ممتدة قرب الأساسات - يوصى بإزالتها وعزل المنطقة - تصنيف: رئيسية.

القسم الأول: الموقع العام

أبعاد وأرضيات مواقف السيارات

05

06

باب موقف السيارات وحساس الأمان

- **التعريف الفني / الدور:** يضمن التشغيل السلس وحماية الأفراد من الإغلاق المفاجئ.
- **آلية الفحص:** تشغيل الباب يدوياً وكهربائياً وفحص الحساس.
- **الأداة / الجهاز:** ريموت التشغيل / فحص يدوبي.
- **القراءة الممتازة:** فتح وإغلاق سلس + استجابة الحساس.
- **معايير القبول (✓):** تشغيل سلس - الحساس يعمل بكفاءة.
- **معايير الرفض (✗):** صعوبة التشغيل - الحساس لا يعمل.
- **التوثيق:** تصوير فيديو للتشغيل.
- **أخطاء شائعة:** تعطل حساس الأمان.
- **مثال ملاحظة:** باب الموقف لا يستجيب لحساس الأمان - يوصى ببيانته فوراً - تصنيف: ثانوية.

- **التعريف الفني / الدور:** الموقف يجب أن تكون بأبعاد صحيحة وأرضيات سلية لتسهيل الحركة.
- **آلية الفحص:** قياس الأبعاد + فحص استواء الأرضية والميول.
- **الأداة / الجهاز:** متر ليزر / ميزان ماء.
- **القراءة الممتازة:** أبعاد مطابقة للكود، أرضية مستوية، صرف فعال.
- **معايير القبول (✓):** أبعاد كافية - أرضيات مستوية وخلالية من الحفر.
- **معايير الرفض (✗):** ضيق أو سوء توزيع - تجمع مياه أو حفر.
- **التوثيق:** صور بانورامية للمواقف.
- **أخطاء شائعة:** سوء تنفيذ ميول الأرضيات.
- **مثال ملاحظة:** أرضيات الموقف غير مستوية مع تجمع مياه - يوصى بإعادة ضبط الميول - تصنيف: ثانوية.

القسم الأول: الموقع العام

شبك حماية أسفل غطاء الخزان

07

- **التعريف الفني / الدور:** يمنع سقوط الأشخاص أو الأدوات داخل الخزان.
- **آلية الفحص:** رفع الغطاء والتأكد من وجود الشبك.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصرى.
- **القراءة الممتازة:** شبكة معدنية مقاومة للصدأ مثبت بإحكام.
- **معايير القبول (✓):** شبكة موجودة وسلية - تثبيت مدعكم.
- **معايير الرفض (✗):** غياب الشبكة - صدأ أو ضعف التثبيت.
- **التوثيق:** صورة قريبة للشبكة.
- **أخطاء شائعة:** استخدام شبكة غير مقاومة للصدأ.
- **مثال ملاحظة:** غياب شبكة الحماية أسفل غطاء الخزان - يوصى بتركيبه فوراً - تصنيف: رئيسية.

08

تشطيبات الواجهات الخارجية

- **التعريف الفني / الدور:** تشمل الدهانات أو البجر أو الكلادينج ويجب أن تكون سليمة وجمالية.
- **آلية الفحص:** فحص بصرى شامل + طرق عند الحاجة.
- **الأداة / الجهاز:** عصا تطبيق / فحص بصرى.
- **القراءة الممتازة:** تشطيب متماسك ومقاوم للعوامل الجوية.
- **معايير القبول (✓):** طبقات متماسكة - خالية من الانفصال أو التسرب.
- **معايير الرفض (✗):** تشقير أو تشققات - تسرب مياه غير التشطيب.
- **التوثيق:** صور عامة + قريبة.
- **أخطاء شائعة:** اختلاف الألوان أو سوء التثبيت.
- **مثال ملاحظة:** تآكل في طبقة الدهان الخارجية مع ظهور شروخ - يوصى بإعادة المعالجة - تصنيف: رئيسية.

القسم الأول: الموضع العام

استقامة وتشطيب سور المبني

09

10

اللوحة الكهربائية الخارجية

- **التعريف الفني / الدور:** تحقق الأمان عند التشغيل والصيانة.
- **آلية الفحص:** فحص بصري وتشغيل القواطع.
- **الأداة / الجهاز:** فاحص كهربائي / ملتيميتر.
- **القراءة الممتازة:** اللوحة محكمة، أسلاك مرتبة، لا صدأ.
- **معايير القبول (✓):** عطاء سليم - أسلاك مرتبة - ملصقات واضحة.
- **معايير الرفض (✗):** غياب الفطاء - صدأ أو توصيلات عشوائية.
- **التوثيق:** صور خارجية وداخلية.
- **أخطاء شائعة:** ازدحام الأسلاك داخل اللوحة.
- **مثال ملاحظة:** اللوحة الكهربائية بدون عطاء وبها صدأ - يوصى باستبدال اللوحة - تصنيف: رئيسية.

القسم الأول: الموقع العام

عزل الخزان الأرضي من الأعلى

11

○ **التعريف الفني / الدور:** يحافظ على جودة المياه وينبع التلوث.

○ **آلية الفحص:** فحص بصري للطبقة العازلة.

○ **الأداة / الجهاز:** فحص بصري.

○ **القراءة الممتازة:** طبقة عزل متماسكة وخالية من الفجوات.

○ **معايير القبول (✓):** عزل محكم - مواد سليمة.

○ **معايير الرفض (✗):** فجوات بالعزل - تسرب ملوثات.

○ **التوثيق:** صورة قريبة لطبقة العزل.

○ **أخطاء شائعة:** انقطاع في طبقة البيتومين.

○ **مثال ملاحظة:** طبقة العزل متضررة حول غطاء الخزان - يوصى بإعادة المعالجة - تصنيف: رئيسية.

12

شبكة الزراعة

- **التعريف الفني / الدور:** شبكة مياه الري يجب أن تكون سليمة وفعالة.
- **آلية الفحص:** فحص بصري وتجربة تشغيل.
- **الأداة / الجهاز:** تشغيل يدوي / فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** شبكة مكتملة، توزيع متساو لل المياه.
- **معايير القبول (✓):** شبكة سليمة - تدفق قوي متساو.
- **معايير الرفض (✗):** تسرب مياه - انسداد أو توزيع غير متساو.
- **التوثيق:** تصوير الشبكة ومحاسبتها.
- **أخطاء شائعة:** انسداد بعض النقاط الطرفية.
- **مثال ملاحظة:** ضعف تدفق شبكة الري في الجهة الشرقية - يوصى بإصلاح التوصيلات - تصنيف: ثانوية.

القسم الأول: الموقع العام

مظلات الحماية من الشمس

- **التعريف الفني / الدور:** توفر الظل والحماية من الشمس.
- **آلية الفحص:** فحص بصري + اختبار الثبات.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري / عصا طرق.
- **القراءة الممتازة:** مثبتة بمحكم، مواد مقاومة للعوامل الجوية.
- **معايير القبول (✓):** مظلات ثابتة - مواد سليمة.
- **معايير الرفض (✗):** ضعف التثبيت - تمزق الأغطية.
- **التوثيق:** صور للمظلة والهيكل.
- **أخطاء شائعة:** استخدام هيكل معدني صدئ.
- **مثال ملاحظة:** المظلة مهززة والهيكل به صدأ - يوصى بالاستبدال - تصنيف: ثانوية.

13

القسم الثاني: الأعمال الكهربائية

01

الأفياش والمفاتيح

- **التعريف الفني / الدور:** عناصر تشغيل وتوسيع الكهرباء للأجهزة المختلفة.
- **آلية الفحص:** الفحص بصري وتجربة تشغيل.
- **الأداة / الجهاز:** تشغيل يدوي / فحص بصري.
- **القراءة الممتازة (حد القبول):** الأفياش والمفاتيح تعمل بكفاءة وبدون اهتزاز.
- **معايير القبول (✓):** مثبتة بإحكام ومستقيمة - تعمل بسلسة.
- **معايير الرفض (✗):** غير مثبتة أو مائلة - لا تعمل بكفاءة.
- **التوثيق:** صور قريبة للأفياش.
- **أخطاء شائعة:** ميلان الأفياش أو ارتفاع التثبيت.
- **مثال ملاحظة + توصية + تصنيف:** لوحظ وجود أفياش مائلة وغير مثبتة بإحكام - يوصى بإعادة التثبيت - تصنيف: رئيسية.

02

شبكة الزراعة

- **التعريف الفني / الدور:** شبكة مياه الري يجب أن تكون سليمة وفعالة.
- **آلية الفحص:** فحص بصري وتجربة تشغيل.
- **الأداة / الجهاز:** تشغيل يدوي / فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** شبكة مكتملة، توزيع متساو لل المياه.
- **معايير القبول (✓):** شبكة سليمة - تدفق قوي متساو.
- **معايير الرفض (✗):** تسرب مياه - انسداد أو توزيع غير متساو.
- **التوثيق:** تصوير الشبكة ومحاسبتها.
- **أخطاء شائعة:** انسداد بعض النقاط الطرفية.
- **مثال ملاحظة:** ضعف تدفق شبكة الري في الجهة الشرقية - يوصى بإصلاح التوصيلات - تصنيف: ثانوية.

التشطيبات حول الأفياش والمفاتيح

04

- **التعريف الفني / الدور:** حماية ضد الغبار والرطوبة وتحسين المظهر.
- **آلية الفحص:** فحص بصري للدهانات واللياسة.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** لا توجد فجوات أو شقوق.
- **معايير القبول (✓):** إغلاق محكم - تشطيب متوازن.
- **معايير الرفض (✗):** فجوات أو شقوق - دهان متاكل.
- **التوثيق:** صورة قريبة للتشطيبات.
- **أخطاء شائعة:** فجوات حول الأفياش تسمح بتسرب الغبار.
- **مثال ملاحظة:** وُجدت فجوات حول الأفياش - يوصى بإعادة التشطيب - تصنيف: رئيسية.

قطع أسلاك التغذية للأفياش والمفاتيح

03

- **التعريف الفني / الدور:** حجم السلك يجب أن يتناسب مع الحمل الكهربائي.
- **آلية الفحص:** فحص قطع السلك ومقارنته بالتصميم.
- **الأداة / الجهاز:** جهاز قياس قطر الأسلاك.
- **القراءة الممتازة:** مطابقة المقطع للمواصفات (مثلاً: 2.5 مم للأفياش).
- **معايير القبول (✓):** قطع مناسب - سلك معزول وسليم.
- **معايير الرفض (✗):** قطع أقل من المطلوب - تلف في العزل.
- **التوثيق:** صورة للسلك مع المقطع.
- **أخطاء شائعة:** استخدام قطع أقل من التصميم.
- **مثال ملاحظة:** الأسلاك المغذية غير مطابقة للمواصفات - يوصى بالاستبدال - تصنيف: رئيسية.

05

استقامة وتركيب الأفياش والمفاتيح

القسم الثاني: الأعمال الكهربائية

06

التاريف للأفياش

- **التعريف الفني / الدور:** الدمامية من الصدمات الكهربائية.
- **آلية الفحص:** اختبار التاريف للأفياش.
- **الأداة / الجهاز:** جهاز فحص التاريف (Earth Tester).
- **القراءة الممتازة (حد القبول):** مقاومة التاريف ≥ 5 أوم [ISBC: الكهرباء/التاريف].
- **معايير القبول (✓):** توصيل فعال بسلك تاريف - استمرارية جيدة.
- **معايير الرفض (✗):** غياب التاريف - مقاومة عالية.
- **التوثيق:** صورة للفحص + جهاز القياس.
- **أخطاء شائعة:** عدم ربط التاريف بالأفياش.
- **مثال ملاحظة:** بعض الأفياش غير مؤرفة - يوصى بربطها بنظام التاريف - تصنيف: رئيسية.

القسم الثاني: الأعمال الكهربائية

07

التأريض داخل اللوحة الكهربائية

- **التعريف الفني / الدور:** يضمن تصريف التيار المتسرب.
- **آلية الفحص:** فتح اللوحة وفحص نقاط التأريض.
- **الأداة / الجهاز:** ملتيميتر / Earth Tester.
- **القراءة الممتازة:** جميع الدوائر مؤرضة بشكل فعال.
- **معايير القبول (✓):** توصيل محكم - سلك خالٍ من التآكل.
- **معايير الرفض (✗):** عدم توصيل بعض الدوائر - سلك تالف أو مفكوك.
- **التوثيق:** صورة لداخل اللوحة.
- **أخطاء شائعة:** غياب بعض التوصيلات للأرضي.
- **مثال ملاحظة:** لم يتم توصيل بعض الدوائر بالتأريض - يوصى بإعادة التوصيل - تصنيف: رئيسية.

08

وحدات الإضاءة

- **التعريف الفني / الدور:** توفر إنارة سليمة وآمنة.
- **آلية الفحص:** تجربة تشغيل + فحص بصري.
- **الأداة / الجهاز:** فاحص كهربائي.
- **القراءة الممتازة:** إضاءة متساوية بدون وميض.
- **معايير القبول (✓):** إضاءة كاملة - تثبيت محكم.
- **معايير الرفض (✗):** ومض أو ضعف - زجاج مكسور.
- **التوثيق:** صور أثبات التشغيل.
- **أخطاء شائعة:** إضاءة ضعيفة أو غير متساوية.
- **مثال ملاحظة:** بعض وحدات الإضاءة لا تعمل بكفاءة - يوصى باستبدالها - تصنيف: ثانوية.

تثبيت القواطع داخل اللوحة

08

- **التعريف الفني / الدور:** يضمن التسغيل الآمن للدواائر.
- **آلية الفحص:** فحص ميكانيكي باليد.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصرى.
- **القراءة الممتازة:** القواطع مثبتة بإحكام.
- **معايير القبول [✓]:** مثبتة جيداً - تعمل بدون اهتزاز.
- **معايير الرفض [✗]:** قواطع مفكوكة - ميلان.
- **التوثيق:** صورة للقواطع.
- **أخطاء شائعة:** اهتزاز القواطع عند التسغيل.
- **مثال ملاحظة:** بعض القواطع غير مثبتة بإحكام - يوصى بإعادة التثبيت - تصنيف: رئيسية.

القسم الثاني: الأعمال الكهربائية

توصيلات اللوحة الكهربائية

09

- **التعريف الفني / الدور:** تنظيم الأسلال بشكل آمن ومرتب.
- **آلية الفحص:** فتح اللوحة وفحص الترتيب.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصرى.
- **القراءة الممتازة:** أسلاك منتظمة ومثبتة.
- **معايير القبول [✓]:** توصيلات محكمة - أسلاك مرتبة.
- **معايير الرفض [✗]:** أسلاك مكتشوفة - عشوائية.
- **التوثيق:** صور داخلية لللوحة.
- **أخطاء شائعة:** أسلاك غير منتظمة داخل اللوحة.
- **مثال ملاحظة:** اللوحة بها أسلاك عشوائية وغير محكمة - يوصى بإعادة الترتيب - تصنيف: رئيسية.

القواعد الاحتياطية في اللوحة

- **التعريف الفني / الدور:** تسهل استبدال القواعط التالفة.
- **آلية الفحص:** فحص وجود القواعط.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** توفر قواعط احتياطية مناسبة.
- **معايير القبول (✓):** قواعط احتياطية موجودة - من نفس النوع والسعنة.
- **معايير الرفض (✗):** لا توجد قواعط احتياطية - نوع غير مطابق.
- **التوثيق:** صورة داخلية لللوحة.
- **أخطاء شائعة:** عدم توفير قواعط احتياطية.
- **مثال ملاحظة:** لا توجد قواعط احتياطية في اللوحة - يوصى بتوفيرها - تصنيف: ثانوية.

12

القسم الثاني: الأعمال الكهربائية

جدول توزيع الأحمال داخل اللوحة

11

- **التعريف الفني / الدور:** مرجع لفهم توزيع الكهرباء.
- **آلية الفحص:** فحص وجود الجدول داخل اللوحة.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** جدول واضح ومحدث.
- **معايير القبول (✓):** موجود ومحدث - واضح وسهل القراءة.
- **معايير الرفض (✗):** غياب الجدول - قديم وغير محدث.
- **التوثيق:** صورة للجدول.
- **أخطاء شائعة:** جدول غير محدث يسبب ارتباك.
- **مثال ملاحظة:** لا يوجد جدول توزيع داخل اللوحة - يوصى بإعداده - تصنيف: ثانوية.

الصفايات وشبكة التصريف

- **التعريف الفني / الدور:** شبكة لتصريف مياه الأمطار والمياه الرمادية وتمنع تجمع المياه داخل المبني.
- **آلية الفحص:** اختبار التصريف بالماء - فحص بصري للفرف والصفايات.
- **الأداة / الجهاز:** جردن ماء للختبار.
- **القراءة الممتازة:** تصريف سريع - خلو من الروائح.
- **معايير القبول (✓):** تصريف فعال - أغطية سليمة - خلو من الانسداد.
- **معايير الرفض (✗):** بطء التصريف - انسداد - غياب الأغطية.
- **التوثيق:** صور للصفايات أثناء الاختبار.
- **أخطاء شائعة:** تجاهل اختبار التدفق الفعلي.
- **مثال ملاحظة:** انسداد صفاية الحمام الرئيسي - يوصى بتنظيف الشبكة - تصنيف: رئيسية.

02

القسم الثالث: الأعمال الميكانيكية

أطقم السباكة (مفاسل - مراحيض - دشوش - بانيو)

01

- **التعريف الفني / الدور:** تجهيزات صحية تستخدم للصرف وتوزيع المياه، يجب أن تكون مثبتة بإحكام وتعمل بكفاءة.
- **آلية الفحص:** تشغيل الأطقم وتجربة التدفق والتصريف - فحص بصري للثبيت والعزل.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري + تشغيل المياه.
- **القراءة الممتازة (حد القبول):** تدفق منتظم - تصريف سريع - خلو من التسرب.
- **معايير القبول (✓):** أطقم مثبتة بإحكام - خالية من الكسر - تعمل بكفاءة.
- **معايير الرفض (✗):** تسرب مياه - ضعف في التدفق - أطقم مكسورة أو مرتدية.
- **التوثيق:** صور قربية أثناء التشغيل.
- **أخطاء شائعة:** الالكتفاء بالفحص البصري دون التشغيل.
- **مثال ملاحظة + توصية + تصنيف:** تم رصد تسرب مياه من قاعدة المرحاض - يوصى بإعادة الإحكام وتغيير العازل - تصنيف: رئيسية.

القسم الثالث: الأعمال الميكانيكية

المضخات

04

- **التعريف الفني / الدور:** تفخ المياه للخزانات والشبكات الداخلية.
- **آلية الفحص:** تشغيل المضخة وملحوظة الصوت والاهتزاز
 - فحص التسريب.
- **الأداة / الجهاز:** تشغيل يدوي + فحص بصري .
- **القراءة الممتازة:** تشغيل سلس - صوت طبيعي - بدون تسريب.
- **معايير القبول (✓):** عمل المضخة بكفاءة - عدم وجود تسريب - ثبات سليم.
- **معايير الرفض (✗):** اهتزاز شديد - تسريب مياه - عدم تشغيل.
- **التوثيق:** صور للمضخة أثناء التشغيل.
- **أخطاء شائعة:** الاكتفاء بالنظر دون التشغيل.
- **مثال ملاحظة:** مضخة السحب لا تعمل عند التشغيل - يوصى بالإصلاح أو الاستبدال - تصنيف: رئيسية

الخزانات العلوية والسفلية

03

- **التعريف الفني / الدور:** خزانات لتخزين مياه الشرب والاستخدام، يجب أن تكون محكمة وعازلة .
- **آلية الفحص:** فحص بصري للداخل والخارج - التأكد من العزل والتقطيفة .
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري + مصباح إضاءة .
- **القراءة الممتازة:** خزان نظيف - عزل سليم - غطاء محكم.
- **معايير القبول (✓):** عزل متين - خلو من التشققات - غطاء محكم.
- **معايير الرفض (✗):** تسرب مياه - غياب الغطاء - وجود شوائب داخل الخزان.
- **التوثيق:** صور من الداخل والخارج.
- **أخطاء شائعة:** عدم فحص الغطاء العلوي بشكل جيد.
- **مثال ملاحظة:** وُجدت تشققات في جدار الخزان الأرضي - يوصى بإعادة العزل - تصنيف: رئيسية .

05

سخانات المياه

القسم الثالث: الأعمال الميكانيكية

06

التهوية والشفاطات

- **التعريف الفني / الدور:** تسحب الروائح والرطوبة من المطبخ ودورات المياه.
- **آلية الفحص:** تشغيل المروحة - التحقق من قوة السحب - فحص المجرى.
- **الأداة / الجهاز:** تشغيل يدوبي - ورقة اختبار للشفط.
- **القراءة الممتازة:** سحب قوي - خلو من الضجيج.
- **معايير القبول (✓):** شفاط يعمل بكفاءة - صمام نظيف - صوت منخفض.
- **معايير الرفض (✗):** ضعف السحب - صوت عالي - انسداد المجرى.
- **التوثيق:** صور للشفاط أثناء التشغيل.
- **أخطاء شائعة:** الالكتفاء بفحص المروحة دون اختبار السحب.
- **مثال ملاحظة:** الشفاط ضعيف السحب في المطبخ - يوصى بالصيانة أو الاستبدال - تصنيف: ثانوية.

01

الجدران

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

02

الأسقف

- **التعريف الفني / الدور:** تفطين الفراغات وتحمي
المستخدم وتوثر على العزل.
- **آلية الفحص:**
 - 1. فحص بصري للشروخ والتقطير.
 - 2. استخدام جهاز الرطوبة في مناطق العزل.
- **الأداة / الجهاز:** جهاز رطوبة - فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** خالية من الشروخ والرطوبة.
- **معايير القبول (✓):** سطح سليم - تشطيب جيد -
حال من الصدأ.
- **معايير الرفض (✗):** بقع رطوبة - صدأ حديد تسليح -
تشققات.
- **التوثيق:** صور من أسفل مع إضافة كافية.
- **أخطاء شائعة:** تجاهل الفحص قرب دورات المياه.
- **مثال ملاحظة:** بقع رطوبة في سقف دورة مياه - يوصى
بمعالجة مصدر التسريب - تصنيف: رئيسية.

03

الأرضيات

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

04

الأبواب

- **التعريف الفني / الدور:** عناصر حركة للعزل والتهوية والأمان.
- **آلية الفحص:**
 1. تشغيل الفتح/الغلق.
 2. التحقق من الوزن والثبيت.
 3. فحص التشطيب.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري + تشغيل يدوي.
- **القراءة الممتازة:** فتح وغلق سلس - خلو من الاحتكاك.
- **معايير القبول (✓):** تعمل بسهولة - مثبتة جيداً - تشطيب سليم.
- **معايير الرفض (✗):** لا تغلق - كسر - احتكاك.
- **التوثيق:** صور أثواب الفتح والغلق.
- **أخطاء شائعة:** إهمال فحص المفصلات.
- **مثال ملاحظة:** باب غرفة لا يُغلق بإحكام - يوصى بإعادة ضبط المفصلات - تصنيف: ثانوية.

05

النواخذ

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

06

السلالم والدرازبين

- **التعريف الفني / الدور:** وسيلة انتقال رأسية - يجب أن تكون آمنة ومطابقة للأبعاد.
- **آلية الفحص:**
 - 1. قياس ارتفاع القائمة (15-17 سم).
 - 2. قياس عرض النائمة (≤ 28 سم).
 - 3. التتحقق من ثبات الدرازبين وارتفاعه (≤ 90 سم).
- **الأداة / الجهاز:** متر قياس.
- **القراءة الممتازة:** أبعاد مطابقة - درازبين ثابت.
- **معايير القبول (✓):** مطابقة للأبعاد - ثبات - سطح غير زلق.
- **معايير الرفض (✗):** أبعاد غير مطابقة - اهتزاز - ميلان.
- **التوثيق:** صور عامة للسلم + قريبة للدرازبين.
- **أخطاء شائعة:** تجاهل قياس الأبعاد.
- **مثال ملاحظة:** ارتفاع الدرجات غير متساوٍ - يوصى بإعادة ضبطه - تصنيف: رئيسية.

07

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

المناور والفتحات الرأسية

08

مواد التشطيب الداخلية

- **التعريف الفني / الدور:** تشمل الدهانات، البلاط، المعجون، التكسية - تؤثر على المظهر والجودة.
- **آلية الفحص:**
 - 1. فحص بصري للتجانس والالتصاق.
 - 2. الطرق لعينة من البلاط للكشف عن الفراغات.
- **الأداة / الجهاز:** عصا التطبيل - فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** تشطيب متجانس - بلط ثابت - دهان سليم.
- **معايير القبول (✓):** حال من التقشر - ألوان متجانسة - بلط مثبت.
- **معايير الرفض (✗):** تقشر - تفاوت ألوان - بلط مفكوك.
- **التوثيق:** صور قريبة للتشطيب.
- **أخطاء شائعة:** الاكتفاء بالنظر دون الطرق.
- **مثال ملاحظة:** تباين لون الدهانات بين الغرف - يوصى بإعادة الطلاء - تصنيف: ثانوية.

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

العزل الداخلي والفوائل

10

منحدرات ذوي الإعاقه

- **التعريف الفني / الدور:** تسهل الحركة وتحقق متطلبات الوصول.
- **آلية الفحص:**
 - 1. قياس الميل.
 - 2. فحص العرض والسطح.
- **الأداة / الجهاز:** ميزان ميل + متر قياس.
- **القراءة الممتازة:** الميل ≥ 8% [: BBCS (الوصولية) ، عرض ≤ 120 سم.
- **معايير القبول (✓):** مطابقة للميل والعرض - سطح غير زلق.
- **معايير الرفض (✗):** ميل زائد - عرض ضيق - سطح زلق.
- **التوثيق:** صور عامة وقريبة.
- **أخطاء شائعة:** إهمال اختبار الانزلالق.
- **مثال ملاحظة:** ميل المنحدر 12% وهو أعلى من المسموح - يوصى بتعديلها - تصنيف: رئيسية.

- **التعريف الفني / الدور:** يمنع تسرب المياه بين الفراغات (خاصة دورات المياه).
- **آلية الفحص:**
 - 1. فحص بصري للفوائل.
 - 2. اختبار تسرب بالماء في مناطق حساسة.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري + اختبار ماء.
- **القراءة الممتازة:** فوائل سليمة - عزل محكم.
- **معايير القبول (✓):** خال من التسرب - مواد سليمة.
- **معايير الرفض (✗):** تسرب - فجوات في الفوائل.
- **التوثيق:** صور قريبة للفوائل.
- **أخطاء شائعة:** إهمال اختبار الماء.
- **مثال ملاحظة:** وجود تسرب بمفصل أرضية دورة المياه - يوصى بإعادة العزل - تصنيف: رئيسية.

11

عناصر الأسطح (فتحات - عوازل - حماية)

12

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

منحدرات ذوي الإعاقه

- **التعريف الفني / الدور:** يوفر سلامة وتنظيم للحركة دول المبنى.
- **آلية الفحص:** فحص بصري للممرات والأرصفة والأسوار.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** أسوار مستقيمة - أرصفة متماسكة - ممرات آمنة.
- **معايير القبول (✓):** خالية من الهبوط والتشققات.
- **معايير الرفض (✗):** شروخ - هبوط - عوائق.
- **التوثيق:** صور شاملة.
- **أخطاء شائعة:** تجاهل الفحص الليلي للإعاءة.
- **مثال ملاحظة:** وجود هبوط في الرصيف الأمامي - يوصى بإعادة الرصف - تصنيف: ثانوية.

06

آلية وسياسة التوثيق بالصور



❖ صور "قبل/بعد" عند الحاجة

- في حال توثيق ملاحظات تتطلب معالجة لاحقة، يتم تصوير: **قبل** : الملاحظة كما ظهرت أثناء الفحص.
- **بعد**: نفس الموضع من زاوية مختلفة بعد المعالجة (في حال إعادة الفحص).
- **الهدف**: إثبات حالة المعالجة والتحقق من جودة الإصلاح.

❖ سياسة التصوير

- جميع البنود يتم توثيقها بالصور سواء وُجدت بها ملاحظات أو لم تُوجَد.

- عند وجود ملاحظة يجب تصويرها من 3 زوايا: **قريبة**: تظهر تفاصيل المشكلة (شق، كسر، تسريب). **متوسطة**: تظهر المشكلة في سياقها مع الجزء المحيط. **بعيدة**: تُظهر موقع الملاحظة ضمن الغرفة أو العقار بالكامل.

- يجب إظهار أداة الفحص داخل الصورة عند استخدامها (ميزان ماء، متر، جهاز رطوبة...).
- يُفضل إضافة التاريخ والوقت على الصور.
- يمكن استخدام الفيديو لتوثيق الحالات الديناميكية (تسرب مياه، تشغيل مضخة، حركة باب...).

❖ سجل الصور (Photo Log)

رقم الصورة	العنصر	نوع اللقطة	الموقع	الوصف/الملاحظة
001	بلاط أرضية المطبخ	قريبة	المطبخ - الجدار الشرقي	تطبيق في 3 بلاطات متجاورة
002	بلاط أرضية المطبخ	متوسطة	المطبخ - الجدار الشرقي	إظهار موضع التطبيق داخل الغرفة
003	بلاط أرضية المطبخ	بعيدة	المطبخ كامل	تحديد موقع الملاحظة ضمن الوحدة
004	سخان مياه	مع الأداة	دوره مياه الطابق الأول	غياب صمام الأمان - صورة للجهاز أثناء الفحص

07

تصنيف الملاحظات



تصنيف الملاحظات

❖ التعريف

تصنيف الملاحظات هو وسيلة لتوضيح طبيعة الخلل وأثره على السلامة أو الاستخدام أو إمكانية قياسه أثناء الفحص الظاهري. يهدف التصنيف إلى توحيد أسلوب التقرير وضمان وضوح التوصيات للعميل.

❖ التصنيفات المعتمدة

- **ملاحظة رئيسية**
حالة تشير إلى وجود خلل جوهري أو خطير مباشر على السلامة أو التسفييل أو المطابقة للأنظمة، ويستوجب المعالجة الفورية دون تأخير.

- **ملاحظة ثانوية**
حالة تشير إلى وجود خلل محدود لا يؤثر بشكل مباشر على السلامة أو الاستخدام، لكنه قد يتطور لاحقاً أو يؤثر على كفاءة التسفييل أو المظهر العام، ويُفضل معالجته لتحسين الأداء أو إطالة عمر الأصل.

- **لا توجد ملاحظة ظاهرة**
حالة تؤكد أن العنصر أو الجزء مكان الفحص سليم ويعمل، ولا توجد ملاحظات ظاهرة أو حاجة لأي تدخل.

- **غير جاهز للقياس**
حالة يتم تسجيلها عندما يتعذر التحقق من سلامة البند أثناء الفحص بالوسائل الظاهرة أو المتاحة، لعدم إمكانية الوصول إليه أو لعدم توفره أثناء الفحص.

❖ أمثلة تطبيقية

مثال ميداني	التصنيف
غياب التأريض في لوحة الكهرباء الرئيسية.	ملاحظة رئيسية
تفاوت ألوان الدهان بين جدارين في الصالة.	ملاحظة ثانوية
باب غرفة النوم يعمل بشكل طبيعي بدون أعطال.	لا توجد ملاحظة ظاهرة
شبكة الفاز غير مشغلة أثناء الفحص.	غير جاهز للقياس

08

صياغة التقرير الفني



❖ التصنيفات المعتمدة

- **ملحوظة رئيسية:** خلل جوهري أو خطير مباشر على السلامة أو التشغيل.
- **ملحوظة ثانوية:** خلل محدود قد يتطور أو يؤثر على الكفاءة أو المظهر.
- **لا توجد ملاحظة ظاهرة:** العنصر سليم تماماً.
- **غير جاهز للقياس:** تعذر التحقق من البند أثناء الفحص.

❖ التصنيفات المعتمدة

- **الملاحظة:** وجود شروخ شعرية رأسية بعمق 1 مم في الجدار الشرقي.
- **التصنيف:** معالجة الشرrox باستخدام مواد مناسبة ومراجعة السبب الإنساني.
- **التوثيق:** صورة قريبة للشروخ + صورة متوسطة لغرفة + صورة بعيدة توضح موقع الغرفة.

❖ تسجيل الملاحظات

- البدء من واجهة العقار والسير بعكس عقارب الساعة لتفطية كل البنود.
- تسجيل الملاحظات بنداً بنداً وفق مسار الفحص.
- تحديد الموقع والوصف الفني للملاحظة.
- ربط الملاحظات بالصور الموثقة والفيديو عند الحاجة.

❖ صياغة التوصيات

- لكل ملاحظة تُكتب توصية فنية مرتبطة بها.
- التوصيات يجب أن تكون قابلة للتنفيذ وليس عمامة.
- مثال: "إعادة تثبيت البلاط ومعالجة الفواصل" بدلاً من "إصلاح البلاط".

09

البيان والموضوعية والأخطاء الشائعة



❖ أخطاء شائعة في فقدان الحياد أو الموضعية

- الخلط بين الملاحظات الرئيسية والثانوية مما يربك العميل.
- إغفال ذكر جميع الملاحظات بسبب تأثير رأي المالك أو المقاول.
- صياغة ملاحظات عامة وغير فنية مثل: "المكان سليم"، بدلاً من وصف محدد مثل: "وجود شروخ شعرية رأسية بعمق 1 مم".
- التوصيات العامة مثل: "إصلاح المشكلة" دون تحديد طريقة المعالجة.
- تجاهل المعايير المرجعية (مثل الكود السعودي للبناء) عند تقييم العيوب.
- إغفال الصور أو عدم إظهار الأداة داخلها.

❖ التوصيات لضمان الحياد

- توثيق الملاحظات بالأدلة (صور، فيديو، قياسات).
- صياغة توصيات قابلة للتنفيذ.
- الالتزام بالمراجع الفنية (SBC، المعايير).
- توضيح حدود الفحص للعميل قبل البدء.
- العمل بدياديّة تامة وعدم التأثر بآراء الأطراف الأخرى.

❖ مفهوم الحياد في الفحص

- الفاحص يوثق الحالة كما هي، دون مبالغة أو تقليل.
- الهدف تقديم صورة واقعية ومحايدة للعميل عن العقار.
- لا يجوز للفاحص أن ينحاز إلى رأي المالك أو المقاول، بل يتلزم بالمعاينة الفنية المباشرة فقط.

❖ حدود نطاق الخدمة

- الفحص ظاهري فقط، ولا يشمل الفحوصات المتقدمة أو المخبرية.
- لا يقدر الفاحص تكاليف الإصلاحات أو القيمة السوقية للعقار.
- لا ينفذ الفاحص إصلاحات ميدانية.
- لا يرفع الفاحص شكاوى أو مراهعات قانونية نيابةً عن العميل.

10

التواصل مع العميل



❖ التعامل مع استفسارات العميل

- إذا سُئل عن بند غير مشمول → يُوضّح أنه خارج نطاق الخدمة.
- إذا طلب تقدير تكلفة إصلاح → يُذكر أن ذلك خارج النطاق.
- إذا اعترض على الملاحظة → يتم الرجوع إلى الصور والقياسات لإثباتها.
- إذا طلب دمج عدة ملاحظات → يُوضح أن الدقة تتطلب فحصها لضمان وضوح المعالجة.

❖ إدارة توقعات وحدود الخدمة

- توضيح أن الفحص ظاهري فقط ولا يشمل الفحوصات المخبرية أو الإصلاحات.
- تأكيد أن البنود السليمة لا يتم ذكرها في التقرير إلا بصفة "لا توجد ملاحظة".
- توضيح أن التقرير يشمل فقط البنود التي تم فحصها وظاهرت نتائجها.
- إبراز أن التوصيات مهنية ومحايدة، والقرار النهائي للعميل.

❖ أهمية التواصل مع العميل

- العميل ليس متذمّلاً فنياً، لكنه يحتاج لهم حالة العقار بوضوح.
- الفاحص الناجح يشرح الملاحظات بلغة واضحة دون فقدان الدقة الفنية.
- التواصل الجيد يعزّز ثقة العميل في الخدمة ويقلل الزاعمات المستقبلية.

❖ آلية شرح الملاحظات أثناء الفحص

- تعريف العميل بدور الفاحص: المعاينة ظاهرة فقط، ولا تشمل الإصلاح أو تقدير التكاليف.
- شرح الملاحظة باستخدام لغة مبسطة: مثل (تسريب - ميلان - شروخ) بدلاً من المصطلحات الفنية المعقدة.
- إظهار الصور أو الأداة أمام العميل لتوضيح الملاحظة.
- بيان أثر الملاحظة: هل تؤثر على السلامة أو الاستخدام أم أنها تجميلية فقط.

❖ **أمثلة حوارية تدريبية**

- عميل: لماذا لم تذكر أن الباب سليم؟
فاحص: في التقرير يتم التركيز على البنود التي تحتوي على ملاحظات فقط.
- عميل: هل هذه المشكلة تمنع الاستعمال؟
فاحص: هذه الملاحظة مصنفة كملاحظة رئيسية، ويجب معالجتها قبل الاستخدام.
- عميل: كم تكلفة إصلاح هذه المشكلة؟
فاحص: تقدير التكلفة خارج نطاق الخدمة، لكن يمكن الرجوع لمقاول متخصص.
- عميل: هل يمكن تجاهل هذه الملاحظة؟
فاحص: دورني هو التوثيق المعايد للملاحظات، والقرار النهائي لك كعميل.

❖ **مهام الفاحص بعد تسليم التقرير للعميل**

- الالتزام بالتواصل مع العميل بعد تسليم التقرير لمناقشة الملاحظات المسجلة.
- توضيح تفاصيل التقرير والإجابة عن استفسارات العميل بشكل مباشر.
- التأكيد على أن هذا التواصل يُعد من أهم مهام الفاحص لأنه يعزز وضوح الخدمة ويزيد من ثقة العميل.
- الحفاظ على الحياد أثناء المناقشة وعدم الانحياز لأي طرف.

10

جودة الفحص وقياس الأداء



❖ مؤشرات الأداء (KPIs) الخاصة بالخدمة

تعتمد خدمة الفحص الظاهري الشامل على مجموعة من المؤشرات لقياس جودة أداء الفاحص وكفاءة الخدمة:

- **عدد الفحوصات المنجزة:** يقيس إنتاجية الفاحص خلال فترة زمنية محددة.
- **دقة الملاحظات:** نسبة الملاحظات الصحيحة والمؤكدة مقابل الملاحظات غير الدقيقة أو المرفوضة.
- **الالتزام بالوقت:** نسبة الفحوصات المنجزة ضمن الوقت المحدد مقارنة بالمخطط.
- **جودة التقارير:** وضوح، احترافية، واتكمال تقارير الفحص (صياغة، صور، توصيات).
- **مستوى الامتثال للكود والمعايير:** نسبة التوافق مع متطلبات الكود السعودي للبناء والممارسات الفنية.
- **رضا العملاء / المستفيدين:** تقييم العميل لجودة الفحص ودقة التقرير.
- **السلامة أثناء الفحص:** عدد الحوادث أو المخالفات المتعلقة بالسلامة خلال تنفيذ الفحوصات.
- **التطوير المهني:** عدد الدورات أو الاعتمادات التي حصل عليها الفاحص خلال السنة.

❖ ربط الملاحظات بمؤشرات الأداء

- **مؤشر الدقة:** يرتبط بجودة صياغة الملاحظات ومدى تطابقها مع المرجعية.
- **مؤشر الوقت:** يرتبط بسرعة الإنجاز دون التأثير على الجودة.
- **مؤشر الجودة:** يرتبط باكتمال التقرير من حيث الملاحظات، التوصيات، الصور.
- **مؤشر رضا العميل:** يرتبط بوضوح التقرير وحياديته الفاحص أثناء الشرح.

❖ كيفية تقييم الفاحص لجودة عمله

- مراجعة التقارير السابقة وملاحظات قسم الجودة لتفادي تكرار الأخطاء.
- التأكد من أن جميع الملاحظات موثقة بصور واضحة مع ذكر الموضع.
- مطابقة الملاحظات مع معايير القبول والرفض المحددة بالخدمة.
- مقارنة زمن الفحص الفعلي بالزمن المرجعي للخدمة.
- متابعة تقييمات العملاء والتفاعل مع الملاحظات لتحسين الأداء.



شكرا لكم



الدليل التدريبي للدورة

خدمة الفحص الظاهري المختصر
(عاین لایت [



❖ **الفئة المستهدفة من التدريب**

- العملاء الراغبون في معاينة سريعة وأساسية للعقار قبل اتخاذ قرار الشراء أو التأجير.
- الوسطاء العقاريون والمستثمرون الباحثون عن تقييم أولي وسريع.
- الفاحصون الجدد أو المساعدون الفنيون في شركة عайн.
- موظفو خدمة العملاء المرتبطون بتقديم الخدمة وشرح نتائجها.

❖ **المتطلبات الأولية للالتحاق:**

- معرفة أساسية بمفاهيم الفحص الظاهري للعقارات.
- إلمام عام بالعناصر المعمارية والكهربائية والميكانيكية البسيطة.
- لا يُشترط خبرة عميقية في الكود السعودي، لكن يفضل الإلمام بالمددات الأساسية.

المحاور

معايير الفحص والقبول/الرفض لخدمة لait

- المعايير العامة
- معايير القبول التفصيلية ()
- معايير الرفض التفصيلية ()
- حالات نموذجية للقبول والرفض

الأدوات والأجهزة في خدمة لait

- مقدمة
- الأدوات والأجهزة الأساسية
 - ميزان الماء
 - عصا التطبيل
 - جهاز قياس ملوحة الماء
 - جهاز قياس التأريض الكهربائي
 - ملحوظات تدريبية

03

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري المختصر (لait)

- تعريف الخدمة ونطاقها (يشمله / لا يشمله)
- الفرق بين خدمة لait وخدمة فاليلو (جدول مقارنة)
- أهمية خدمة لait في دعم القرار العقاري
- الأطراف المعنية وأدوارهم (العميل - القا槐ص - قسم الجودة - خدمة العملاء)

04

خطوات الفحص الميداني لخدمة لait

- أولًا: استلام الطلب والتحضير
- ثانِيًا: التحضير الميداني والدخول للعقار
- ثالثًا: مسار الفحص داخل العقار
 - الموقع العام
 - المساحات الداخلية
 - الخدمات الميكانيكية والكهربائية
 - الأسطح والأدوار الممتتابعة
- رابعًا: الزمن المرجعي لكل مرحلة

01

تصنيف الملاحظات	07
○ التعريف	
○ التصنيفات المعتمدة	
صياغة التقرير الفني	08
مكونات التقرير	○
آلية إدراج الملاحظات	○
المستندات الفنية المطلوب تدقيقها	○
أمثلة تقارير (مرفق التقرير النموذجي)	○
الحياد والموضوعية	09
مبادئ عامة	○
الالتزام بنطاق الخدمة	○
أخطاء شائعة (مرفق الأخطاء الشائعة)	○
ال التواصل مع العميل	10
أثناء الفحص	○
بعد تسليم التقرير	○
ادارة توقعات العميل	○
أمثلة دوارية تدريبية	○

خدمة الفحص الظاهري المختصر (عاین لایت [



مقدمة الدليل وأهداف الدورة

الغرض من الدليل

يهدف هذا الدليل إلى تزويد المتدربين بالمعرفة والمهارات الالزمة لتنفيذ خدمة الفحص الظاهري المختصر (عاین لایت) وفق المنهجية المعتمدة في شركة عاین.

ويُعد هذا الدليل مرجعاً تدريبياً يساعد المتدرب على:

- فهم نطاق خدمة لایت وما يشمله وما لا يشمله.
- التعرف على الأدوات الأساسية المستخدمة في الفحص السريع.
- تطبيق خطوات المعاينة الميدانية بدقة وموضوعية.
- توثيق الملاحظات وصياغتها بشكل فني مبسط.
- إعداد تقرير مختصر يحقق الغرض من الخدمة ويدعم قرار العميل.

الأهداف التعليمية (Learning Outcomes)

بنهاية هذا البرنامج التدريبي سيكون المتدرب قادرًا على:

1. شرح مفهوم خدمة عاین لایت والفرق بينها وبين خدمة الفحص الشامل (فالیو).
2. تحديد العناصر التي يغطيها الفحص في خدمة لایت والعناصر المستثناء.
3. تطبيق خطوات الفحص الميداني المختصر وفق التسلسل المعتمد.
4. تسجيل الملاحظات وتصنيفها (رئيسية - ثانوية - لا توجد ملاحظة).
5. توثيق الفحص بالصور وفق سياسة التصوير المعتمدة.
6. صياغة تقرير خدمة لایت بأسلوب مبسط وواضح للعميل.
7. الالتزام بمبادئ الحياد وال موضوعية أثناء المعاينة.
8. التواصل الفعال مع العميل وشرح نتائج الخدمة بطريقة مهنية.
9. تقييم جودة الفحص من خلال مؤشرات الأداء المرتبطة بخدمة لایت.

01

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري المختصر (لait)



❖ تعريف الخدمة ونطاقها

خدمة عاین لایت هي فحص ظاهري سريع ومختصر يركز على معاينة العناصر الأساسية للعقار بهدف مساعدة العميل على تكوين تصور أولي عن حالته قبل اتخاذ قرار الشراء أو التأجير. تغطي الخدمة العناصر البصرية والظاهرية فقط دون الدخول في الاختبارات التفصيلية أو الفحوصات المتقدمة.

يشمله:

- الفحص البصري للجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب، النوافذ.
- فحص أولي للتوصيلات الكهربائية الظاهرة (الأفقيات، الإنارة، اللوحات).
- فحص أولي للتوصيلات الميكانيكية والسباكية (الحمامات، المطابخ، الصفريات).
- التحقق من الموقف العام (السور، المواقف، المظلات).

لا يشمله:

- الفحص الإنسائي التفصيلي.
- الاختبارات المتقدمة (أجهزة رطوبة دقيقة، فحص حراري، كشف تسربات بالموجات).
- مراجعة المخططات أو مطابقة التصميم.
- تقييم مالي شامل أو تقرير استثماري.

❖ الفرق بين خدمة لايت وخدمة فاليو

خدمة فاليو (Value)	خدمة لايت (Light)	العنصر
شامل ومحفل لكافة الأنظمة	بصري سريع ومحفل	نطاق الفحص
تقرير شامل للتقدير والاستثمار	دعم القرار السريع	الهدف
أطول (يشمل اختبارات وتفاصيل)	أقصر (زيارة سريعة)	الזמן الكلي
موسعة (أجهزة متقدمة)	محدودة (أساسية فقط)	الأدوات
المستثمرون/المطوروں/المؤسسات/للقرارات العقارية المالية	المشترون/المستأجرين الباحثون عن تقدير سريع	العملاء المستهدفون
عالي (معايير فنية دقيقة)	متوسط (ملحوظات رئيسية + ثانوية)	مستوى التفاصيل
تقرير تفصيلي شامل	تقرير مختصر	المخرجات
يشمل معظم الأنظمة والتفاصيل	لا يشمل فحص خفي أو أجهزة متقدمة	الاستثناءات
أعلى	أقل	التكلفة
اتخاذ قرار استثماري طويل الأجل	مقارنة سريعة بين عقارين أو أكثر	حالات الاستخدام

❖ أهمية خدمة لایت في دعم القرار العقاري

- تمكّن العميل من الحصول على صورة سريعة وواضحة عن العقار المستهدف.
- تساعد في اتخاذ قرار أولي بالشراء أو الاستئجار دون الحاجة لفحص شامل.
- مثالية للمقارنات بين عدة عقارات خلال وقت قصير.
- تقلل من مخاطر اتخاذ قرار خاطئ مبكر.
- تمهد الطريق للانتقال إلى خدمة الفحص الشامل (فاليو) إذا رغب العميل بمزيد من التفاصيل.

❖ الأطراف المعنية وأدوارهم

- العميل : يطلب الخدمة، يستلم التقرير، ويعتمد على نتائجه لاتخاذ القرار السريع.
- الفاحص : ينفذ الفحص الميداني المختصر، يوثق الملاحظات، ويعد التقرير.
- قسم الجودة : يراجع تقارير لایت للتأكد من اكتمالها ودقتها.
- خدمة العملاء : يتواصل مع العميل لتوضيح نطاق الخدمة وتسلیم التقریر.

02

خطوات الفحص الميداني لخدمة لait



خطوات الفحص الميداني لخدمة لait

التحضير الميداني والدخول للعقار

- التحقق من سلامة الموقع الخارجي قبل الدخول (مدخل - مخارج - أسوار).
- تجهيز استماراة الفحص المختصر لتسجيل الملاحظات مباشرة.
- التأكد من إضاعة كافية أثناء المعاينة.
- ارتداء معدات الحماية الشخصية (خوذة - جذاء سلامة - قفازات عند الحاجة).

02

استلام الطلب والتحضير

- استلام بيانات العقار من العميل (الموقع - نوع العقار - المساحة - عدد الأدوار).
- تجهيز الأدوات الأساسية (ميزان ماء، عصا التطبيق، فاحص كهربائي، كشاف يدوبي).
- الدطلع على تعليمات السلامة قبل الدخول للموقع.
- التنسيق مع العميل لتحديد وقت الزيارة والتأكيد على نطاق الخدمة (مختصر وظاهري).

01

خطوات الفحص الميداني لخدمة لایت

03

مسار الفحص داخل العقار

1. الموقع العام:

الأسوار، المواقف، المظلات، التشطيطات الخارجية.

2. المساحات الداخلية:

الحدرمان، الأرضيات، الأسفف، الأبواب والنوافذ.

3. الخدمات الميكانيكية والكهربائية:

فحص ظاهري للأفياش والمفاتيح والإإنارة. تشغيل بسيط للسباكة (مغاسل - مراحيض - دش). فحص أولي للخزانات والمضخات إن وجدت.

4. الأسطح والأدوار المتتابعة:

التأكد من التشطيطات والعزل الظاهري. التتحقق من سلامة الممرات والدرازين.

04

الزمن المرجعي لكل مرحلة

- التحضير قبل الفحص: **15 دقيقة**.
- فحص الموقع العام: **20 دقيقة**.
- فحص المساحات الداخلية: **40 دقيقة**.
- فحص الخدمات الميكانيكية والكهربائية: **30 دقيقة**.
- فحص الأسطح والأدوار: **20 دقيقة**.
- إعداد التقرير الميداني الأولي: **30 دقيقة**.

إجمالي الزمن المرجعي: حوالي ساعتين ونصف إلى 3 ساعات للعقار متوسط الدجم.

03

معايير الفحص والقبول/الرفض لخدمة لait



المعايير العامة

خدمة لایت تعتمد على الفحص الظاهري الأساسي فقط، لذلك يتم التركيز على:

المعايير المدنية والمعمارية: استقامة الجدران، تسطيبات الأرضيات والأسقف، سلامة الأبواب والنوافذ.

المعايير الكهربائية: سلامة الأفياش والمفاتيح والإنارة الظاهرة، عدم وجود أسلاك مكشوفة.

المعايير الميكانيكية (السباكه): سلامة المفاسيل والمرابيض والصفيات، عدم وجود تسربيات واضحة.

الموقع العام: الأسوار، المواقف، المظلات، التسطيبات الخارجية.

معايير الرفض التفصيلية

- وجود تشققات عميقة أو هبوط ملحوظ في الأرضيات أو الجدران.
- أبواب أو نوافذ لا تغلق بشكل محكم أو بها كسر ظاهر.
- أفياش مكسورة أو غير مثبتة، أسلاك مكشوفة.
- ضعف تصريف الصفائح أو انسداد ظاهر.
- مظللات أو أسوار غير مستقرة أو مائلة.
- وجود بقع رطوبة أو تسربات واضحة من السقف أو الجدران.



معايير القبول التفصيلية

- العناصر مستقيمة ومثبتة جيداً.
- تسطيبات متجانسة خالية من التشققات والتقرير.
- أفياش وإنارة تعمل بشكل سليم وآمن.
- أدوات صحية تعمل بتصريف وتدفق طبيعي دون تسريب.
- أسطح وأرضيات خالية من الهبوط أو تجمع المياه.
- مظللات وأسيجة مثبتة بإحكام ولا تشكل خطورة.



حالات نموذجية للقبول والرفض

- **حالة قبول:** باب غرفة النوم مثبت بإحكام، يعمل بسلسة، والتسطيب بوله متجانس.
- **حالة رفض:** وجود تسريب مياه ظاهر أسفل حوض الدمام، يحتاج لمعالجة عاجلة.
- **حالة قبول:** نافذة الألمنيوم تغلق بإحكام، زجاجها سليم وخلية من التهريب.
- **حالة رفض:** وجود أفياش كهرباء مكسورة وسائلة، ما يشكل خطورة.

04

الأدوات والأجهزة في خدمة لait ..



تعتمد خدمة عاين لايت على أدوات وأجهزة أساسية تساعد الفاحص على التتحقق من العناصر الظاهرة بدقة وسرعة. ورغم بساطة الخدمة مقارنة بالفاليو، إلا أن دقة الفاحص في استخدام الأدوات الصحيحة هي ما يضمن جودة التقرير وموضوعيته.

❖ الأدوات والأجهزة الأساسية

الاستخدام الميداني	الغرض	الأداة
يستخدم عند فحص الأرضيات والجدران والأبواب للتأكد من أن التركيب والتشطيب صحيح وأن الميلان ضمن الحدود المقبولة.	التحقق من استواء الأسطح أفقياً وعمودياً	ميزان الماء
يتم الطرق بخفة على البلاط أو الليasse، وإذا صدر صوت أجوف دلّ على وجود انفصال أو ضعف في الالتصاق. يستخدم غالباً في الأرضيات والجدران الداخلية.	كشف الفراغات خلف الجدران أو الأرضيات من خلال الصوت الناتج عن الطرق	عصا التطبيق
يُعمس المجس في عينة مياه (مفاسل، مطابخ، دورات مياه) وتقرأ النتيجة على الشاشة. ارتفاع الملوحة قد يشير لمشكلة في المصدر أو الأنابيب.	قياس نسبة الأملاح الذائبة في المياه كمؤشر على جودة شبكة التغذية	جهاز قياس ملوحة الماء
يوصل على أحد الأفياش الكهربائية لقياس مقاومة التأرض. القراءة الممتازة ≥ 5 أوم، وتُعد مؤشراً على سلامة النظام وحماية المستخدم من الصدمات الكهربائية.	التحقق من فعالية نظام التأرض وسلامة الدائرة الكهربائية	جهاز قياس التأرض الكهربائي

ملحوظات تدريبية



- ▶ هذه الأدوات لا تغني عن الفحص البصري، بل تُستخدم لتعزيز نتائجه وإثبات الملاحظات بالقياسات.
- ▶ يجب على الفاحص توثيق استخدام الأداة بالصور (الأداة + موقع الفحص + النتيجة) ضمن التقرير.
- ▶ في حال عدم توافر القراءة الممتازة أو وجود خلل، يتم تسجيل الملاحظة وتصنيفها وفق مرجعية الخدمة.

05

الفحص الفني للعقار (خدمة لait)



الفحص الفني للعقار (خدمة لایت)

الفحص الفني في خدمة عاين لایت يختلف عن خدمة الفاليو بكونه مبسطاً وسريعاً، ويغطي العناصر الظاهرة فقط دون الدخول في تفاصيل معقدة أو استخدام أجهزة متقدمة. الهدف هنا هو تكوين صورة أولية عن حالة العقار تساعد العميل في اتخاذ قرار سريع بالشراء أو الاستئجار.

الأعمال المعمارية والمدنية

- **ما يتم فحصه:** الجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب، النوافذ، السلالم، الدرايزيں.
- **آلية الفحص:**

- استخدام ميزان الماء للتحقق من الدستقامة.
- الطرق بـ عصا التطبيل لكشف الفراغات في البلاط أو الليasse.

- تشغيل الأبواب والنوافذ للتأكد من الإغلاق السليم.

أمثلة على الملاحظات:

- تطبيل في بلط الأرضيات.
- أبواب لا تُغلق بإحكام.

- شروخ شعرية في الجدران.

02

الموقع العام

01

- **ما يتم فحصه:** الأسوار، المواقف، المظلات، التشيبيات الخارجية.

- **آلية الفحص:** فحص بصري مباشر للتحقق من الدستقامة، التشققات، أو التلفيات الظاهرة.

أمثلة على الملاحظات:

- سور مائل أو متشقق.
- مظلة ضعيفة التثبيت.
- هبوط واضح في أرضيات المواقف

03

الأعمال الكهربائية

- **ما يتم فحصه:** الأفياش، المفاتيح، وحدات الإنارة، اللوحة الكهربائية الرئيسية.
- **آلية الفحص:**
 - استخدام فاحص كهربائي أو مفك اختبار للتأكد من وجود تيار.
 - فحص بصري للخزانات والمضخات.
- **أمثلة على الملاحظات:**
 - فيش مكسور أو غير مثبت.
 - إنارة لا تعمل.
 - غياب جدول توزيع داخل اللوحة.

04

الأعمال الميكانيكية (السباكه والتكييف والمياه)

- **ما يتم فحصه:** المفاسيل، المرابيض، الصفائيات، الخزانات، المضخات، السخانات.
- **آلية الفحص:**
 - تشغيل المياه للتأكد من التدفق والتصريف.
 - فحص بصري للخزانات والمضخات.
 - استخدام جهاز قياس ملوحة الماء عند الحاجة للتحقق من جودة المياه.
- **أمثلة على الملاحظات:**
 - تسريب واضح أسفل المفسلة.
 - انسداد صفية الحمام.
 - سخان بدون صمام أمان.

عناصر أخرى (إن وجدت)

- **الاتصالات:** التأكد من وجود نقاط شبكات منتظمة.
- **شبكة الغاز:** التحقق من وجودها وتركيبها بأمان.
- **الإضاءة الخارجية:** فحص الإنارة الخارجية وتشغيلها للتأكد من عملها.

ملاحظات تدريبية



- الفحص في خدمة لایت يجب أن يقتصر على المعاينة الظاهرية المباشرة فقط.
- لا يتم في لایت استخدام أجهزة كشف تسربات متقدمة أو فحوص إنسانية تفصيلية.
- توثيق الصور يتم عند وجود ملاحظات فقط، لتقليل حجم التقرير وتسريع إنجازه.

06

التوثيق بالصور والفيديو



التوثيق بالصور والفيديو

التوثيق في خدمة لایت عنصر أساسی لأنّه یعتبر المرجع البصري للعميل ولإدارة الجودة . لكن على عکس خدمة الفاليو، التوثيق هنا مبسط ومحدد ويرکز فقط على الملاحظات الظاهرة المهمة .

❖ صور "قبل/بعد"

- تُستخدم فقط في حال تم تنفيذ معالجة أو إصلاح خلال نفس الزيارة (غالباً نادر في خدمة لایت).
- الهدف منها توضيح الفرق بعد التصحيح.

❖ سجل الصور (Photo Log)

- يُسجل الفاحص الصور في الجدول المخصص مع:
 - رقم الصورة.
 - وصف الملاحظة.
 - مكان الالتقاط (غرفة - موقع عام - سطح).
- يجب أن تكون جميع الصور ذات جودة عالية، واضحة الإضاءة، ومرتبة تسلسلياً.

❖ سياسة التصوير

- **قريب** : تصوير الملاحظة بوضوح من مسافة قصيرة لإظهار التفاصيل .
- **متوسط** : تصوير العنصر كاملاً مثل باب أو نافذة أو وحدة إنارة .
- **بعيد** : تصوير الموضع العام أو الغرفة لإظهار الملاحظة في سياقها .
- **مع الأداة**: في حال استخدام ميزان ماء أو فاصل كهربائي أو جهاز ملوجة، يتم تصوير النتيجة مع الأداة .

07

تصنیف الملاحظات



تصنيف الملاحظات

❖ التعريف

تصنيف الملاحظات يضمن وضوح مستوى الخطورة وأولوية المعالجة للعميل.

❖ التصنيفات المعتمدة:

- . 1. ملاحظة رئيسية: تؤثر على الاستخدام أو السلامة (مثال: تسريب مياه واضح).
- . 2. ملاحظة ثانوية: لا تعيق الاستخدام لكنها تحتاج معالجة (مثال: دهان مقتشر).
- . 3. غير جاهزة للقياس: عنصر لم يمكن فحصه لظروف الموضع (مثال: انقطاع الكهرباء).
- . 4. لا توجد ملاحظة: العنصر

08

صياغة التقرير الفني



صياغة التقرير الفني

❖ مكونات التقرير

❖ المستندات الفنية المطلوب تحقيقها

- استماراة خدمة لایت.
- سجل الصور.
- نموذج التقرير النهائي.

❖ أمثلة تقارير:

☞ مرفق مثال التقرير النموذجي

- بيانات العقار (موقع ، نوع ، مساحة ، عدد الأدوار) .
- ملاحظات الفحص مصنفة (رئيسية - ثانوية - لا توجد ملاحظة) .
- توصيات مختصرة .
- صور داعمة .

❖ آلية إدراج الملاحظات

- كل ملاحظة مرتبطة بمكان محدد.
- يتم ذكر الأداة المستخدمة إن وُجدت.
- توضع التوصية بجملة مختصرة قابلة للتنفيذ.

09

الجیاد والموضوعیة



الحياد والموضوعية

- الفاحص ينقل الواقع كما هو دون مبالغة أو تقليل.
- يجب الالتزام بنطاق خدمة لایت وعدم تقديم وعود تتجاوزها (مثل الفحص الإنساني أو الاختبارات المعملية).

أخطاء شائعة:

- المبالغة في توصيف الملحوظات الصغيرة وكأنها أفعال كبيرة.
- التهاون بعدم تسجيل ملاحظات واضحة بذلة أنها "بسیطة".

10

التواصل مع العميل



التواصل مع العميل

• أثناء الفحص

- شرح ما يجري فحصه بطريقة مبسطة.
- توضيح الملاحظات التي تم رصدها.

• بعد تسليم التقرير

- على الفاحص مناقشة الملاحظات مع العميل وشرح معناها.
- التأكيد على أن التقرير مختصر ويعتبر خطوة أولية.

• إدارة توقعات العميل

- التأكيد أن الخدمة ظاهرة فقط ولا تشمل الفحوصات المخفية.
- شرح حدود نطاق خدمة لایت منذ البداية.

• أمثلة حوارية تدريبية

- العميل: "لیش التقریر قصیر وما فیه تفاصیل کثیره؟"
- الفاحص: "خدمة لایت مخصصة للمعاينة السريعة، وإذا حاب تفاصیل أکثر نوصی بخدمه فالیو."



الملحق

- ❖ المراجع الاسترشادية (SBC) مرجعية خدمة لایت.
- ❖ مرفق المرجعية الاسترشادية



شكرا لكم