



الدليل التدريبي للدورة

خدمة الفحص الظاهري الشامل (الفاليو)



❖ الفئة المستهدفة من التدريب

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

❖ المتطلبات الأولية للالتحاق

- حاصل على دبلوم/بكالوريوس في الهندسة ، مع معرفة متعمقة وإلمام شامل بجميع تخصصات هندسة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة (MEP) .
- معتمد من الهيئة السعودية للمهندسين .
- اعتماد عاين الخاص للفحص الشامل (فاليو) .
- الكفاءة الفنية الميدانية .
- مهارات الاتصال الفعّال 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 متتابة]
- 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 التطييل، جهاز رطوبة، جهاز تأريض، جهاز حرارة...]
- كيفية الاستخدام العملي
- كيفية قراءة النتائج وتوثيقها

05

الفحص الفني للعقار

- الموقع العام
- الأعمال الكهربائية
- الأعمال الميكانيكية [الأدوات الصحية + التكييف + مضخات المياه + مراوح الشفط]
- الأعمال المدنية والمعمارية [الجدران - الأرضيات - الأسقف - الأبواب - النوافذ - الدرابزين]

المحاور

التوثيق بالصور والفيديو

06

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

تصنيف الملاحظات

07

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

صياغة التقرير الفني

08

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

09

الحياد والموضوعية

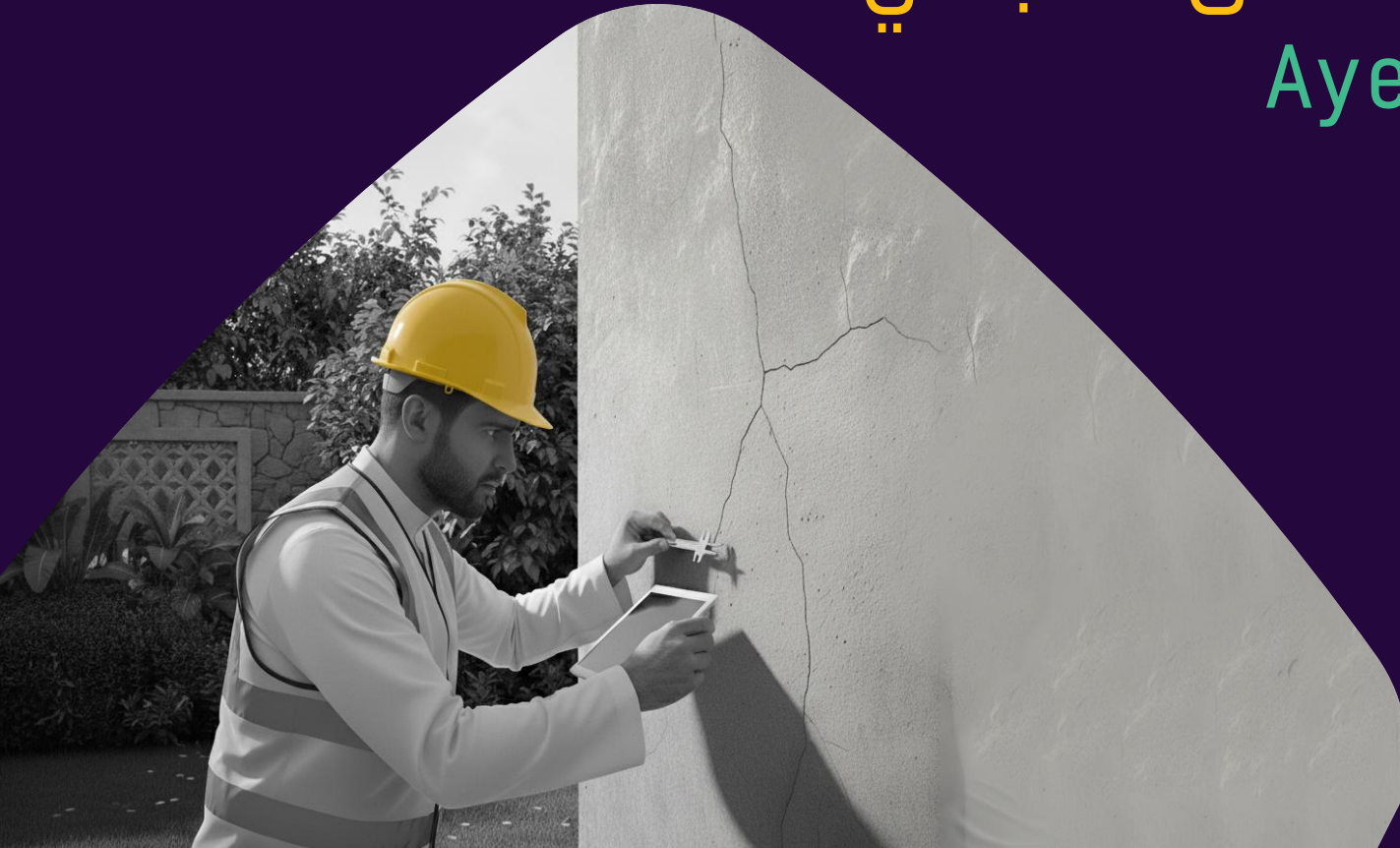
- مفهوم الحياد في الفحص
- حدود نطاق الخدمة
- أخطاء شائعة في المبالغة أو الإهمال

10

التواصل مع العميل

- آلية شرح الملاحظات أثناء الفحص
- إدارة توقعات وحدود الخدمة
- التعامل مع استفسارات العميل
- أمثلة حوارية تدريبية

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 عائن.

❖ الأهداف التعليمية [Learning Outcomes]

بنهاية البرنامج سيكون المتدرب قادرًا على:

1. تطبيق خطوات الفحص الظاهري الشامل بالتسلسل المعتمد من عائن.
2. استخدام أدوات الفحص الأساسية بكفاءة أثناء العمل الميداني.
3. التمييز بين الملاحظات الرئيسية والثانوية وغير الجاهزة للقياس.
4. صياغة الملاحظات الفنية بشكل احترافي ومتوافق مع الكود السعودي [SBC: 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 الموقع.
7. تصنيف الملاحظات وفق الإجراءات (إجراء لازم، طارئ، تكميلي، لا يحتاج 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 الرئيسة [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 المباني 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 المباني 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 والملاحظات لاتخاذ قرارات الإصلاح أو الترميم .
- تعزز موثوقية العقار لدى المشتري أو المستأجر .
- تدعم عملية التفاوض والتسعين 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 ويتسلم التقرير الفني .	وضوح الحالة الفنية للعقار قبل اتخاذ القرار .	يتواصل مع الفاحص لفهم الملاحظات ويتلقى الدعم من خدمة العملاء .
الفاحص [خبير عاين]	ينفذ الفحص الظاهري ، يستخدم الأدوات ، يوثق الملاحظات ويكتب التوصيات .	تعزيز مصداقيته كخبير محايد وتحقيق جودة الفحص .	يرفع النتائج إلى قسم الجودة ويتواصل مع العميل أثناء الفحص .
قسم الجودة	يراجع التقرير ويتأكد من مطابقته للمرجعية والسياسة 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

01

التحضير قبل الفحص :

- مراجعة بيانات العقار : العنوان ، نوع العقار ، المالك ، تاريخ الطلب .
- تحضير الأدوات : شريط قياس / متر ليزر ، 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 الموقع [وجود كهرباء ، مياه ، إضاءة ، نظافة ، سهولة وصول] .

02

المرفقات الأساسية :

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

خطوات الفحص الميداني

03

الزمن المرجعي لكل مرحلة

الزمن الكلي التقريبي: 18 ساعة [تشمل التجهيز والتنفيذ].

المرحلة	ساعات التنفيذ	ساعات التجهيز
دراسة الطلب	1	0
الزول 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.
- التشطيبات النهائية متجانسة وخالية من العيوب الظاهرة.

معايير القبول التفصيلية

المدني والمعماري

01

- انتظام البلاط واستواؤه بدون تطويل 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 .
- ميول الأرضيات في الحمامات والمطابخ باتجاه الصفايات .
- سلامة السلالم والدرازين (ثبات ، ارتفاعات مطابقة للكود) .

الميكانيكا [السباكة والتمديدات الصحية]

02

- تدفق المياه منتظم في المفاصل والمراحيض والدشوش .
- جميع التوصيلات معزولة لمنع التسرب .
- الصفايات والمجاري تعمل بكفاءة .
- الخزانات نظيفة ، معزولة ، ومغطاة بأغطية محكمة .
- الأجهزة (سخانات ، مضخات ، مراوح) تعمل عند التشغيل .

الكهرباء

03

- الأفياش والمفاتيح مثبتة وتعمل عند التشغيل .
- الإنارة تعمل بشكل طبيعي .
- لوحات الكهرباء تحتوي على قواطع إضافية وجدول توزيع .
- الأسلاك موصلة بشكل جيد ومغطاة .
- وجود نظام تأريض فعال .

معايير الرفض التفصيلية

المدني والمعماري

01

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

الميكانيكا (السباكة والتمديدات الصحية)

02

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

الكهرباء

03

- تماس كهربائي أو حرارة غير طبيعية .
- أفياش ومفاتيح غير مثبتة أو تالفة .
- غياب التأريض .
- أسلاك مكشوفة أو توصيلات غير آمنة .
- لوحات كهرباء بلا غطاء أو بقواطع غير مناسبة .

❖ حالات نموذجية للقبول والرفض

العنصر	حالة القبول [✓]	حالة الرفض [✗]
البلاط	مستوي ومثبت بدون فراغات	تطويل أو اختلاف منسوب
الجدران	خالية من الشروخ والرطوبة	وجود شروخ أو تقشير دهان
الأبواب	تعمل بسهولة وتفلق بإحكام	لا تفلق/تفتح بشكل طبيعي
المياه	تدفق منتظم وتصريف سريع	تسرب أو انسداد
الكهرباء	أفياش ومفاتيح تعمل + تأريض متوفر	تماس كهربائي أو غياب التأريض

04

الأدوات والأجهزة



❖ الأدوات الأساسية

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

❖ 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 بالصورة والموقع.
- عدم الاعتماد على الملاحظة البصرية فقط، بل دعمها بالقياس والأداة المناسبة.

❖ كيفية قراءة النتائج وتوثيقها

- ربط كل قياس بالصورة [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 الفقاعة أو القراءة بوضوح.

05

الفحص الفني للعقار



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

■ 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 .

القسم الأول : الموقع العام

01

موقع غطاء الخزان

- **التعريف الفني / الدور:** غطاء الخزان الأرضي يحمي فتحة الخزان ويجب أن يكون مستويًا وآمنًا لا يعيق الحركة أو الصيانة.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري والتحقق من المستوي مع الأرضيات المحيطة.
- **الأداة / الجهاز:** ميزان ماء / ميزان ليزر.
- **القراءة الممتازة [حد القبول]:** الغطاء مستوي مع الأرضيات، خالٍ من الصدأ.
- **معايير القبول [✓]:** مستوي مع الأرضيات - سليم دون صدأ أو تلف.
- **معايير الرفض [✗]:** مرتفع أو منخفض يعيق الحركة - تلف أو صدأ يؤثر على الأمان.
- **التوثيق:** تصوير من زاويتين [قريب + بعيد].
- **أخطاء شائعة:** بروز الغطاء عن الأرضيات أو هبوطه.
- **مثال ملاحظة + توصية + تصنيف:** لوحظ أن غطاء الخزان منخفض عن مستوي الأرضيات بمقدار 3 سم مما يعيق الحركة - يوصى بإعادة تسويته - تصنيف: ثانوية.

02

الأشاور الحديدية المكشوفة

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

القسم الأول : الموقع العام

03

فواصل التمدد في السور

- **التعريف الفني / الدور:** تسمح بامتصاص التمدد الحراري ومنع التشققات .
- **آلية الفحص:** الفحص البصري ومراجعة المسافات بين الفواصل .
- **الأداة / الجهاز:** متر قياس .
- **القراءة الممتازة:** فواصل موجودة وفق المخطط ، مواد الحشو سليمة .
- **معايير القبول [✓]:** وجود فواصل موزعة حسب التصميم - مواد حشو سليمة ومانعة للمياه .
- **معايير الرفض [✗]:** غياب الفواصل - تلف الحشو أو تسرب مياه .
- **التوثيق:** صورة طولية تبين الفواصل .
- **أخطاء شائعة:** تنفيذ الفواصل بمسافات عشوائية .
- **مثال ملاحظة:** لا توجد فواصل تمدد في السور مما أدى إلى شروخ طولية - يوصى بتنفيذ الفواصل - تصنيف: رئيسية .

04

الجدور الزراعية المؤثرة

- **التعريف الفني / الدور:** جذور النباتات الكبيرة قد تؤثر على الأساسات أو الأسوار .
- **آلية الفحص:** الفحص البصري لمحيط المبنى والأسوار .
- **الأداة / الجهاز:** أداة يدوية للحفر البسيط [عند الحاجة] .
- **القراءة الممتازة:** خلو الموقع 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 ملاصقة للأسوار .
- **مثال ملاحظة:** وُجدت جذور شجرية ممتدة قرب الأساسات - يوصى بإزالتها وعزل المنطقة - تصنيف: رئيسية .

القسم الأول : الموقع العام

05

أبعاد وأرضيات مواقف السيارات

- **التعريف الفني / الدور:** المواقف يجب أن تكون بأبعاد صحيحة وأرضيات سليمة لتسهيل الحركة.
- **آلية الفحص:** قياس الأبعاد + فحص استواء الأرضية والميول.
- **الأداة / الجهاز:** متر ليزر / ميزان ماء.
- **القراءة الممتازة:** أبعاد مطابقة للكوذ، أرضية مستوية، صرف فعال.
- **معايير القبول [✓]:** أبعاد كافية - أرضيات مستوية وخالية 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 المواقف غير مستوية مع تجمع مياه - يوصى بإعادة ضبط الميول - تصنيف: ثانوية.

06

باب موقف السيارات وحساس الأمان

- **التعريف الفني / الدور:** يضمن التشغيل السلس وحماية الأفراد من الإغلاق المفاجئ.
- **آلية الفحص:** تشغيل الباب يدويًا وكهربائيًا وفحص الحساس.
- **الأداة / الجهاز:** ريموت التشغيل / فحص يدوي.
- **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 بصيانته فورًا - تصنيف: ثانوية.

القسم الأول : الموقع العام

07

شبكة حماية أسفل غطاء الخزان

- **التعريف الفني / الدور:** يمنع سقوط الأشخاص أو الأدوات داخل الخزان.
- **آلية الفحص:** رفع الغطاء والتأكد من وجود الشبكة.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** شبكة معدني مقاوم للصدأ مثبت بإحكام.
- **معايير القبول [✓]:** شبكة موجود وسليم - تثبيت محكم.
- **معايير الرفض [✗]:** غياب الشبكة - صدأ أو ضعف التثبيت.
- **التوثيق:** صورة قريبة للشبكة.
- **أخطاء شائعة:** استخدام شبكة غير مقاوم للصدأ.
- **مثال ملاحظة:** غياب شبكة الحماية أسفل غطاء الخزان - يوصى بتركيبه فوراً - تصنيف: رئيسية.

08

تشطيبات الواجهات الخارجية

- **التعريف الفني / الدور:** تشمل الدهانات أو الحجر أو الكلادينج ويجب أن تكون سليمة وجملالية.
- **آلية الفحص:** فحص بصري شامل + طرق عند الحاجة.
- **الأداة / الجهاز:** عصا تطييل / فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** تشطيب متماسك ومقاوم للعوامل الجوية.
- **معايير القبول [✓]:** طبقات متماسكة - خالية من الانفصال أو التسرب.
- **معايير الرفض [✗]:** تقشر أو تشققات - تسرب مياه عبر 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 : الموقع العام

09

استقامة وتشطيب سور المبنى

- **التعريف الفني / الدور:** السور يمثل الحماية الخارجية ويجب أن يكون مستويًا وسليم التشطيب.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري + قياس الاستقامة.
- **الأداة / الجهاز:** ميزان ليزر / شاقول.
- **القراءة الممتازة:** سور مستقيم ، تشطيب متماسك.
- **معايير القبول [✓]:** سور مستقيم - تشطيبات سليمة.
- **معايير الرفض [X]:** ميل أو تشقق - سقوط أجزاء من اللياسة.
- **التوثيق:** صورة بطول السور.
- **أخطاء شائعة:** ميلان واضح في الجدار.
- **مثال ملاحظة:** سور المبنى مائل بمقدار 4 سم مع تشقق باللياسة - يوصى بالمعالجة الإنشائية - تصنيف: رئيسية.

10

اللوحة الكهربائية الخارجية

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

القسم الأول : الموقع العام

11

عزل الخزان الأرضي من الأعلى

- **التعريف الفني / الدور:** يحافظ على جودة المياه ويمنع 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 للمياه.
- **معايير القبول [✓]:** شبكة سليمة - تدفق قوي متساو.
- **معايير الرفض [✗]:** تسرب مياه - انسداد أو توزيع غير متساو.
- **التوثيق:** تصوير الشبكة ومحابسها.
- **أخطاء شائعة:** انسداد بعض النقاط الطرفية.
- **مثال ملاحظة:** ضعف تدفق شبكة الري في الجهة الشرقية - يوصى بإصلاح التوصيلات - تصنيف: ثانوية.

القسم الأول : الموقع العام

13

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 بإحكام، مواد مقاومة للعوامل الجوية.
- **معايير القبول [✓]:** مظلات ثابتة - مواد سليمة.
- **معايير الرفض [✗]:** ضعف التثبيت - تمزق الأغشية.
- **التوثيق:** صور للمظلة والهيكل.
- **أخطاء شائعة:** استخدام هيكل معدني صدئ.
- **مثال ملاحظة:** المظلة مهترئة والهيكل به صدأ - يوصى بالاستبدال - تصنيف: ثانوية.

01

الأفياش والمفاتيح

- **التعريف الفني / الدور:** عناصر تشغيل وتوصيل الكهرباء للأجهزة المختلفة.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري + التجربة العملية.
- **الأداة / الجهاز:** فاحص كهربائي / ملتي ميتر.
- **القراءة الممتازة [حد القبول]:** الأفياش والمفاتيح تعمل بكفاءة وبدون اهتزاز.
- **معايير القبول [✓]:** مثبتة بإحكام ومستقيمة - تعمل بسلاسة.
- **معايير الرفض [✗]:** غير مثبتة أو مائلة - لا تعمل بكفاءة.
- **التوثيق:** صور قريبة للأفياش.
- **أخطاء شائعة:** ميلان الأفياش أو ارتخاء 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 للمياه.
- **معايير القبول [✓]:** شبكة سليمة - تدفق قوي متساو.
- **معايير الرفض [✗]:** تسرب مياه - انسداد أو توزيع غير متساو.
- **التوثيق:** تصوير الشبكة ومحابسها.
- **أخطاء شائعة:** انسداد بعض النقاط الطرفية.
- **مثال ملاحظة:** ضعف تدفق شبكة الري في الجهة الشرقية - يوصى بإصلاح التوصيلات - تصنيف: ثانوية.

03

مقطع أسلاك التغذية للأفياش والمفاتيح

القسم الثاني : الأعمال الكهربائية

04

التشطيبات حول الأفياش والمفاتيح

- **التعريف الفني / الدور:** حماية ضد الفبار 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 متجانس.
- **معايير الرفض [X]:** فجوات أو شقوق - دهان متآكل.
- **التوثيق:** صورة قريبة للتشطيبات.
- **أخطاء شائعة:** فجوات حول الأفياش تسمح بتسرب الفبار.
- **مثال ملاحظة:** وُجدت فجوات حول الأفياش - يوصى بإعادة التشطيب - تصنيف: رئيسية.

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

05

استقامة وتركيب الأفياش والمفاتيح

- **التعريف الفني / الدور:** تثبيت مستقيم يسهل الاستخدام.
- **آلية الفحص:** الفحص البصري باستخدام ميزان.
- **الأداة / الجهاز:** ميزان ماء / ميزان ليزر.
- **القراءة الممتازة:** جميع الأفياش مستقيمة ومتساوية.
- **معايير القبول [✓]:** أفياش مستقيمة - متساوية الارتفاع.
- **معايير الرفض [X]:** أفياش مائلة - تفاوت في الارتفاع.
- **التوثيق:** صور أفقية ورأسية.
- **أخطاء شائعة:** تفاوت في ارتفاع الأفياش.
- **مثال ملاحظة:** الأفياش غير متساوية في الارتفاع - يوصى بضبط الاستقامة - تصنيف: ثانوية.

06

التأريض للأفياش

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

07

التأريض داخل اللوحة الكهربائية

- **التعريف الفني / الدور:** يضمن تصريف التيار المتسرب .
- **آلية الفحص:** فتح اللوحة وفحص نقاط التأريض .
- **الأداة / الجهاز:** ملتي ميتر / Earth Tester .
- **القراءة الممتازة:** جميع الدوائر مؤرضة بشكل فعال .
- **معايير القبول [✓]:** توصيل محكم - سلك خالي 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 [✗]:** وميض أو ضعف - زجاج مكسور .
- **التوثيق:** صور أثناء التشغيل .
- **أخطاء شائعة:** إضاءة ضعيفة أو غير متساوية .
- **مثال ملاحظة:** بعض وحدات الإضاءة لا تعمل بكفاءة - يوصى باستبدالها - تصنيف: ثانوية .

القسم الثاني : الأعمال الكهربائية

توصيلات اللوحة الكهربائية

09

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

08

تثبيت القواطع داخل اللوحة

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

11

جدول توزيع الأحمال داخل اللوحة

القسم الثاني : الأعمال الكهربائية

12

القواطع الاحتياطية في اللوحة

- **التعريف الفني / الدور:** تسهل استبدال القواطع التالفة .
- **آلية الفحص:** فحص وجود القواطع .
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري .
- **القراءة الممتازة:** توفر قواطع احتياطية مناسبة .
- **معايير القبول [✓]:** قواطع احتياطية موجودة - من نفس النوع والسعة .
- **معايير الرفض [X]:** لا توجد قواطع احتياطية - نوع غير مطابق .
- **التوثيق:** صورة داخلية للوحة .
- **أخطاء شائعة:** عدم توفير قواطع احتياطية .
- **مثال ملاحظة:** لا توجد قواطع احتياطية في اللوحة - يوصى بتوفيرها - تصنيف: ثانوية .

- **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 [X]:** 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 .

القسم الثالث: الأعمال الميكانيكية

01

أطقم السباكة (مفاصل - مراحيض - دشوش - بانيو)

02

الصفائيات وشبكة التصريف

- **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 للتثبيت 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 مرتخية.
- **التوثيق:** صور قريبة أثناء التشغيل.
- **أخطاء شائعة:** الاكتفاء بالفحص البصري دون التشغيل.
- **مثال ملاحظة + توصية + تصنيف:** تم رصد تسرب مياه من قاعدة المرحاض - يوصى بإعادة الإحكام وتغيير العازل - تصنيف: رئيسية.

- **التعريف الفني / الدور:** شبكة لتصريف مياه الأمطار والمياه الرمادية وتمنع تجمع المياه داخل المبنى.
- **آلية الفحص:** اختبار التصريف بالماء - فحص بصري للغرف والصفائيات.
- **الأداة / الجهاز:** جردل ماء للاختبار.
- **القراءة الممتازة:** تصريف سريع - خلو من الروائح.
- **معايير القبول [✓]:** تصريف فوّال - أغطية سليمة - خلو من الانسداد.
- **معايير الرفض [✗]:** بطء التصريف - انسداد - غياب الأغطية.
- **التوثيق:** صور للصفائيات أثناء الاختبار.
- **أخطاء شائعة:** تجاهل اختبار التدفق الفعلي.
- **مثال ملاحظة:** انسداد صفاية الحمام الرئيسي - يوصى بتنظيف الشبكة - تصنيف: رئيسية.

القسم الثالث: الأعمال الميكانيكية

03

الخزانات العلوية والسفلية

04

المضخات

- **التعريف الفني / الدور:** خزانات لتخزين مياه الشرب والاستخدام، يجب أن تكون محكمة وعازلة.
- **آلية الفحص:** فحص بصري للداخل والخارج - التأكد من العزل والتغطية.
- **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.

- **التعريف الفني / الدور:** تضخ المياه للخزانات والشبكات الداخلية.
- **آلية الفحص:** تشغيل المضخة وملاحظة 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 - تثبيت 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.

القسم الثالث: الأعمال الميكانيكية

05

سخانات المياه

- **التعريف الفني / الدور:** تجهيزات لتسخين المياه، يجب أن تكون آمنة ومزودة بصمام أمان.
- **آلية الفحص:** تشغيل السخان - التأكد من حرارة الماء - فحص صمام الأمان.
- **الأداة / الجهاز:** تشغيل يدوي - ميزان حرارة للماء.
- **القراءة الممتازة:** تسخين منتظم - صمام أمان يعمل.
- **معايير القبول [✓]:** سخان يعمل بكفاءة - صمام أمان موجود.
- **معايير الرفض [X]:** غياب صمام الأمان - تسرب مياه - ضعف التسخين.
- **التوثيق:** صور للسخان وصمام الأمان.
- **أخطاء شائعة:** تجاهل التحقق من وجود صمام الأمان.
- **مثال ملاحظة:** غياب صمام الأمان في سخان دورة المياه - يوصى بتركيبه فوراً - تصنيف: رئيسية.

06

التهوية والشفاطات

- **التعريف الفني / الدور:** تسحب الروائح والرطوبة من المطابخ ودورات المياه.
- **آلية الفحص:** تشغيل المروحة - التحقق من قوة السحب - فحص المجرى.
- **الأداة / الجهاز:** تشغيل يدوي - ورقة اختبار للشفط.
- **القراءة الممتازة:** سحب قوي - خلو من الضجيج.
- **معايير القبول [✓]:** شفط يعمل بكفاءة - مجرى نظيف - صوت منخفض.
- **معايير الرفض [X]:** ضعف السحب - صوت عالي - انسداد المجرى.
- **التوثيق:** صور للشفط أثناء التشغيل.
- **أخطاء شائعة:** الاكتفاء بفحص المروحة دون اختبار السحب.
- **مثال ملاحظة:** الشفط ضعيف السحب في المطبخ - يوصى بالصيانة أو الاستبدال - تصنيف: ثانوية.

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

01

الجدران

02

الأسقف

- **التعريف الفني / الدور:** عناصر إنشائية/معمارية تفصل الفراغات وتؤمن العزل والحماية.
- **آلية الفحص:**
 1. الفحص البصري للشروخ والتقشير.
 2. استخدام ميزان ماء/ليزر للتحقق من الاستواء.
 3. استخدام مسطرة زاوية للتحقق من التعامد.
 4. الطرق بعصا التطبيل للكشف عن الفراغات.
- **الأداة / الجهاز:** ميزان ماء - ميزان ليزر - مسطرة زاوية - عصا التطبيل.
- **القراءة الممتازة [حد القبول]:** الجدار مستقيم، متعامد، خال من الشروخ والتطبيل.
- **معايير القبول [✓]:** استقامة - تعامد - خلو من العيوب.
- **معايير الرفض [✗]:** شروخ إنشائية - تطبيل - رطوبة - سوء تشطيب.
- **التوثيق:** صور [قريبة - متوسطة - مع الأداة].
- **أخطاء شائعة:** الاكتفاء بالنظر دون الطرق أو القياس.
- **مثال ملاحظة + توصية + تصنيف:** وجود تطبيل في جدار غرفة النوم - يوصى بإعادة الياسة - تصنيف: رئيسية.

- **التعريف الفني / الدور:** تغطي الفراغات وتحمي المستخدم وتؤثر على العزل.
- **آلية الفحص:**
 1. فحص بصري للشروخ والتقشير.
 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 - خال من الصدأ.
- **معايير الرفض [✗]:** بقع رطوبة - صدأ حديد تسليح - تشققات.
- **التوثيق:** صور من أسفل مع إضاءة كافية.
- **أخطاء شائعة:** تجاهل الفحص قرب دورات المياه.
- **مثال ملاحظة:** بقع رطوبة في سقف دورة مياه - يوصى بمعالجة مصدر التسريب - تصنيف: رئيسية.

03

الأرضيات

- **التعريف الفني / الدور:** تغطي الأسطح الداخلية وتؤثر على الاستواء والتصريف.
- **آلية الفحص:**
 - 1. الطرق بـ عصا التطبيل للكشف عن البلاط المفكوك.
 - 2. استخدام ميزان ماء/ليزر للتحقق من الميل.
- **الأداة / الجهاز:** عصا التطبيل - ميزان ماء/ليزر.
- **القراءة الممتازة:** أرضية ثابتة، ميول صحيحة باتجاه الصفائيات [1-2%].
- **معايير القبول [✓]:** ثبات - خلو من التطبيل - ميول صحيحة.
- **معايير الرفض [✗]:** تطبيل - اختلاف مناسيب - ميول معاكسة.
- **التوثيق:** صور قريبة مع الأداة.
- **أخطاء شائعة:** عدم اختبار الميول فعليًا بالماء.
- **مثال ملاحظة:** ميلان أرضية دورة مياه نحو الخارج - يوصى بإعادة ضبط الميول - تصنيف: رئيسية.

04

الأبواب

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

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

05

النوافذ

06

السلالم والدرازين

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

- **التعريف الفني / الدور:** عناصر لتهوية الفراغات وعزل المياه والهواء.
- **آلية الفحص:**
 1. تشغيل الفتحة/الإغلاق.
 2. التحقق من إحكام الغلق.
 3. فحص الزجاج.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري + تشغيل يدوي.
- **القراءة الممتازة:** نوافذ تعمل بسهولة - زجاج سليم - عزل محكم.
- **معايير القبول [✓]:** محكمة - خالية من الكسر - سهلة التشغيل.
- **معايير الرفض [✗]:** لا تُغلق - زجاج مكسور - تهريب هواء.
- **التوثيق:** صور من الداخل والخارج.
- **أخطاء شائعة:** عدم فحص المطاط العازل.
- **مثال ملاحظة:** نافذة الصالة لا تُغلق بإحكام - يوصى بإعادة ضبط المفصلات وتركيب جوانات - تصنيف: ثانوية.

07

المناور والفتحات الرأسية

08

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

مواد التشطيب الداخلية

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

- **التعريف الفني / الدور:** فراغات للإنارة والتهوية، يجب أن تكون محمية وآمنة.
- **آلية الفحص:**
 1. فحص الشبك أو الحواجز.
 2. التحقق من عدم وجود سقوط مواد.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري.
- **القراءة الممتازة:** وجود حماية متينة - تهوية جيدة.
- **معايير القبول [✓]:** شبك أو حاجز متين - تهوية سليمة.
- **معايير الرفض [✗]:** غياب الحماية - تراكم مخلفات.
- **التوثيق:** صور عامة + قريبة للشبك.
- **أخطاء شائعة:** عدم فحص الحماية العلوية.
- **مثال ملاحظة:** غياب شبك الحماية في المنور - يوصى بتركيبه - تصنيف: رئيسية.

09

العزل الداخلي والفواصل

القسم الرابع: الأعمال المدنية والمعمارية

10

منحدرات ذوي الإعاقة

- **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 $\geq 8\%$ [SBC 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 الانزلاق.
- **مثال ملاحظة:** ميل المنحدر 12% وهو أعلى من المسموح - يوصى بتعديله - تصنيف: رئيسية.

- **التعريف الفني / الدور:** يمنع تسرب المياه بين الفراغات [خاصة دورات المياه].
- **آلية الفحص:**
 - 1. فحص بصري للفواصل.
 - 2. اختبار تسريب بالماء في مناطق حساسة.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري + اختبار ماء.
- **القراءة الممتازة:** فواصل سليمة - عزل محكم.
- **معايير القبول [✓]:** خالٍ من التسرب - مواد سليمة.
- **معايير الرفض [✗]:** تسرب - فجوات في الفواصل.
- **التوثيق:** صور قريبة للفواصل.
- **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

منحدرات ذوي الإعاقة

- **التعريف الفني / الدور:** تشمل العزل والفتحات والدرابزين للحماية.
- **آلية الفحص:**
 1. فحص بصري للطبقات.
 2. فحص الدرابزين.
 3. التأكد من سلامة الفتحات.
- **الأداة / الجهاز:** فحص بصري + متر قياس.
- **القراءة الممتازة:** عزل متين - درابزين ≤ 90 سم - فتحات مغطاة.
- **معايير القبول [✓]:** عزل سليم - حماية كافية.
- **معايير الرفض [✗]:** تسرب - درابزين منخفض - فتحات مكشوفة.
- **التوثيق:** صور للأسطح من عدة زوايا.
- **أخطاء شائعة:** إهمال فحص ميول تصريف المياه.
- **مثال ملاحظة:** فتحات الأسطح مكشوفة بدون أغطية - يوصى بتركيبها - تصنيف: رئيسية.

- **التعريف الفني / الدور:** يوفر سلامة وتنظيم للحركة حول 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 للإضاءة.
- **مثال ملاحظة:** وجود هبوط في الرصيف الأمامي - يوصى بإعادة الرصف - تصنيف: ثانوية.

06

آلية وسياسة التوثيق بالصور



❖ سياسة التصوير

- جميع البنود يتم توثيقها بالصور سواء وُجدت بها ملاحظات أو لم توجد.
- عند وجود ملاحظة يجب تصويرها من 3 زوايا:
 - **قريبة:** تظهر تفاصيل المشكلة (شق، كسر، تسريب).
 - **متوسطة:** تظهر المشكلة في سياقها مع الجزء المحيط.
 - **بعيدة:** تظهر 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...).

❖ صور "قبل/بعد" عند الحاجة

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

❖ سجل الصور [Photo Log]

رقم الصورة	العنصر	نوع اللقطة	الموقع	الوصف/الملاحظة
001	بلاط أرضية المطبخ	قريبة	المطبخ - الجدار الشرقي	تطيل في 3 بلاطات متجاورة
002	بلاط أرضية المطبخ	متوسطة	المطبخ - الجدار الشرقي	إظهار موضع التطيل داخل الغرفة
003	بلاط أرضية المطبخ	بعيدة	المطبخ كامل	تحديد موقع الملاحظة ضمن الوحدة
004	سخان مياه	مع الأداة	دورة 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 خطر مباشر على السلامة أو التشغيل 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 التشغيل 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 الظاهرية أو المتاحة، لعدم إمكانية الوصول إليه أو لعدم توفره أثناء الفحص.

❖ أمثلة تطبيقية

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

08

صياغة التقرير الفني



❖ تسجيل الملاحظات

- البدء من واجهة العقار والسير بعكس عقارب الساعة لتغطية كل البنود.
- تسجيل الملاحظات بندًا بندًا 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 وليست عامة.
- مثال: "إعادة تثبيت البلاط ومعالجة الفواصل" بدلًا من "إصلاح البلاط".

❖ التصنيفات المعتمدة

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

❖ التصنيفات المعتمدة

- **الملاحظة:** وجود شروخ شعرية رأسية بعمق 1 مم في الجدار الشرقي.
- **التوصية:** معالجة الشروخ باستخدام مواد مناسبة ومراجعة السبب الإنشائي.
- **التصنيف:** ملاحظة ثانوية.
- **التوثيق:** صورة قريبة للشروخ + صورة متوسطة للغرفة + صورة بعيدة توضح موقع الغرفة.

09

الحياد والموضوعية والأخطاء الشائعة



❖ 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 يلتزم بالمعايير الفنية المباشرة فقط .

❖ حدود نطاق الخدمة

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

❖ أخطاء شائعة في فقدان الحياد أو الموضوعية

- 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 سيئ" ، 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 ، المواصفات) .
- توضيح حدود الفحص للعميل قبل البدء .
- العمل بحيادية تامة وعدم التأثير بآراء الأطراف الأخرى .

10

التواصل مع العميل



❖ أهمية التواصل مع العميل

- العميل ليس متخصصًا فنيًا، لكنه يحتاج لفهم حالة العقار بوضوح.
- الفاحص الناجح يشرح الملاحظات بلغة واضحة دون فقدان الدقة الفنية.
- التواصل الجيد يعزز ثقة العميل في الخدمة ويقلل النزاعات 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) بدلًا 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 .

❖ 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 وظهرت نتائجها .
- إبراز أن التوصيات مهنية ومحيدة ، والقرار النهائي للعميل .

❖ التعامل مع استفسارات العميل

- إذا سأل عن بند غير مشمول → يُوَضَّح 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 → يُوَضَّح أن الدقة تتطلب فصلها لضمان وضوح المعالجة .

❖ 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.

❖ 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: دوري هو التوثيق المحايد للملاحظات، والقرار النهائي لك كعميل.

10

جودة الفحص وقياس الأداء



❖ مؤشرات الأداء (IKPIs) 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 والمؤكدّة مقابل الملاحظات غير الدقيقة أو المرفوضة.
- **الالتزام بالوقت:** نسبة الفحوصات المنجزة ضمن الوقت المحدد مقارنة بالمخطط.
- **جودة التقارير:** وضوح، احترافية، واكتمال 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.

❖ كيفية تقييم الفاحص لجودة عمله

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

❖ 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 وحيادية الفاحص أثناء الشرح.



شكرا لكم



الدليل التدريبي للدورة

خدمة الفحص الظاهري المختصر
[عاين لايت]



❖ 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 عاين.
- 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 عميقة في الكود السعودي، لكن يفضل الإلمام بالمحددات الأساسية.

المحاور

01

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري المختصر [لايت]

- تعريف الخدمة ونطاقها [يشمله / لا يشمله]
- الفرق بين خدمة لايت وخدمة فاليو [جدول مقارنة]
- أهمية خدمة لايت في دعم القرار العقاري
- الأطراف المعنية وأدوارهم [العميل - الفاحص - قسم الجودة - خدمة العملاء]

02

خطوات الفحص الميداني لخدمة لايت

- أولاً: استلام الطلب والتحضير
- ثانياً: التحضير الميداني والدخول للعقار
- ثالثاً: مسار الفحص داخل العقار
 - الموقع العام
 - المساحات الداخلية
 - الخدمات الميكانيكية والكهربائية
 - الأسطح والأدوار المتتابة
- رابعاً: الزمن المرجعي لكل مرحلة

03

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري المختصر [لايت]

- تعريف الخدمة ونطاقها [يشمله / لا يشمله]
- الفرق بين خدمة لايت وخدمة فاليو [جدول مقارنة]
- أهمية خدمة لايت في دعم القرار العقاري
- الأطراف المعنية وأدوارهم [العميل - الفاحص - قسم الجودة - خدمة العملاء]

04

خطوات الفحص الميداني لخدمة لايت

- أولاً: استلام الطلب والتحضير
- ثانياً: التحضير الميداني والدخول للعقار
- ثالثاً: مسار الفحص داخل العقار
 - الموقع العام
 - المساحات الداخلية
 - الخدمات الميكانيكية والكهربائية
 - الأسطح والأدوار المتتابة
- رابعاً: الزمن المرجعي لكل مرحلة

معايير الفحص والقبول/الرفض لخدمة لايت

- المعايير العامة
- معايير القبول التفصيلية [✓]
- معايير الرفض التفصيلية [✗]
- حالات نموذجية للقبول والرفض

الأدوات والأجهزة في خدمة لايت

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

05

الفحص الفني للعقار [خدمة لايت]

- مقدمة
- أولاً: الموقع العام
- ثانيًا: الأعمال المعمارية والمدنية
- ثالثًا: الأعمال الكهربائية
- رابعًا: الأعمال الميكانيكية (السباكة والتكييف والمياه)
- خامسًا: عناصر أخرى [إن وجدت]
- ملاحظات تدريبية

06

التوثيق بالصور والفيديو

- مقدمة
- سياسة التصوير [قريب - متوسط - بعيد + مع الأداة]
- صور "قبل/بعد"
- سجل الصور [Photo Log]

07

تصنيف الملاحظات

- التعريف
- التصنيفات المعتمدة

08

صياغة التقرير الفني

- مكونات التقرير
- آلية إدراج الملاحظات
- المستندات الفنية المطلوب تحقيقها
- أمثلة تقارير [مرفق التقرير النموذجي]

09

الحياد والموضوعية

- مبادئ عامة
- الالتزام بنطاق الخدمة
- أخطاء شائعة [مرفق الأخطاء الشائعة]

10

التواصل مع العميل

- أثناء الفحص
- بعد تسليم التقرير
- إدارة توقعات العميل
- أمثلة حوارية تدريبية

خدمة الفحص الظاهري المختصر [عاين لايت]



مقدمة الدليل وأهداف الدورة

الغرض من الدليل

يهدف هذا الدليل إلى تزويد المتدربين بالمعرفة والمهارات اللازمة لتنفيذ خدمة الفحص الظاهري المختصر [عاين لايت] وفق المنهجية المعتمدة في شركة عاين.

ويُعد هذا الدليل مرجعًا تدريبيًا يساعد المتدرب على:

- فهم نطاق خدمة لايت 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.

أهداف الدورة

الأهداف التعليمية [Learning Outcomes]

بنهاية هذا البرنامج التدريبي سيكون المتدرب قادرًا على:

1. شرح مفهوم خدمة عاين لايت والفرق بينها وبين خدمة الفحص الشامل [فاليو].
2. تحديد العناصر التي يغطيها الفحص في خدمة لايت والعناصر المستثناة.
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 لايت بأسلوب مبسط وواضح للعميل.
7. الالتزام بمبدأ الحياد والموضوعية أثناء المعاينة.
8. التواصل الفعال مع العميل وشرح نتائج الخدمة بطريقة مهنية.
9. تقييم جودة الفحص من خلال مؤشرات الأداء المرتبطة بخدمة لايت.

01

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري المختصر (لايت)



❖ تعريف الخدمة ونطاقها

خدمة عاين لايت 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 والظاهرة فقط دون الدخول في الاختبارات التفصيلية أو الفحوصات المتقدمة.

يشمله :

- الفحص البصري للجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب، النوافذ.
- فحص أولي للتوصيلات الكهربائية الظاهرة (الأفياش، الإنارة، اللوحات).
- فحص أولي للتوصيلات الميكانيكية والسباكة (الحمامات، المطابخ، الصفايات).
- التحقق من الموقع العام (السور، المواقف، المظلات).

لا يشمل :

- الفحص الإنشائي 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

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

مدخل إلى خدمة الفحص الظاهري المختصر (لايت)

❖ أهمية خدمة لايت 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 لايت للتأكد من اكتمالها ودقتها.
- خدمة العملاء: يتواصل مع العميل لتوضيح نطاق الخدمة وتسليم التقرير.

02

خطوات الفحص الميداني لخدمة لايت



خطوات الفحص الميداني لخدمة لايت

01

استلام الطلب والتحضير

- استلام بيانات العقار من العميل [الموقع - نوع العقار - المساحة - عدد الأدوار].
- تجهيز الأدوات الأساسية [ميزان ماء، عصا التطبيل، فاحص كهربائي، كشف يدوي].
- الاطلاع على تعليمات السلامة قبل الدخول للموقع.
- التنسيق مع العميل لتحديد وقت الزيارة والتأكيد على نطاق الخدمة [مختصر وظاهري].

02

التحضير الميداني والدخول للعقار

- التحقق من سلامة الموقع الخارجي قبل الدخول [مداخل - مخارج - أسوار].
- تجهيز استمارة الفحص المختصر لتسجيل الملاحظات مباشرة.
- التأكد من إضاءة كافية أثناء المعاينة.
- ارتداء معدات الحماية الشخصية [خوذة - حذاء سلامة - قفازات عند الحاجة].

خطوات الفحص الميداني لخدمة لايت

03

مسار الفحص داخل العقار

1. الموقع العام:

الأسوار، المواقف، المظلات، التشطيبات الخارجية.

2. المساحات الداخلية:

الجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب والنوافذ.

3. الخدمات الميكانيكية والكهربائية:

فحص ظاهري للأفياش والمفاتيح والإضاءة.
تشغيل بسيط للسبابة (مفاصل - مراحيض - دش).
فحص أولي للخزانات والمضخات إن وجدت.

4. الأسطح والأدوار المتتابة:

التأكد من التشطيبات والعزل الظاهري.
التحقق 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 الحجم.

03

معايير الفحص والقبول / الرفض لخدمة لايت



المعايير العامة

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

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

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

المعايير الميكانيكية [السباكة]: سلامة المفاصل والمراحيض والصفائيات، عدم وجود تسريبات واضحة.

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



معايير القبول التفصيلية

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

حالات نموذجية للقبول والرفض

- حالة قبول: باب غرفة النوم مثبت بإحكام، يعمل بسلاسة، والتشطيب حوله متجانس.
- حالة رفض: وجود تسريب مياه ظاهر أسفل حوض الحمام، يحتاج لمعالجة عاجلة.
- حالة قبول: نافذة الألمنيوم تغلق بإحكام، زجاجها سليم وخالية من التهريب.
- حالة رفض: وجود أفياش كهرباء مكسورة ومائلة، ما يشكل خطورة.



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 الصفائيات أو انسداد ظاهر.
- مظلات أو أسوار غير مستقرة أو مائلة.
- وجود بقع رطوبة أو تسريبات واضحة من السقف أو الجدران.

04

الأدوات والأجهزة في خدمة لايت



تعتمد خدمة عائن لايت على أدوات وأجهزة أساسية تساعد الفاحص على التحقق 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

الأداة	الفرض	الاستخدام الميداني
ميزان الماء	التحقق من استواء الأسطح أفقيًا وعموديًا	يستخدم عند فحص الأرضيات والجدران والأبواب للتأكد من أن التركيب والتشطيب صحيح وأن الميلان ضمن الحدود المقبولة.
عصا التطبيل	كشف الفراغات خلف الجدران أو الأرضيات من خلال الصوت الناتج عن الطرق	يتم الطرق بخفة على البلاط أو اللياسة، وإذا صدر صوت أجوف دلّ على وجود انفصال أو ضعف في الالتصاق. يستخدم غالبًا في الأرضيات والجدران الداخلية.
جهاز قياس ملوحة الماء	قياس نسبة الأملاح الذائبة في المياه كمؤشر على جودة شبكة التغذية	يُغمس المجس في عينة مياه [مفاصل، مطابخ، دورات مياه] وتُقرأ النتيجة على الشاشة. ارتفاع الملوحة قد يشير لمشكلة في المصدر أو الأنابيب.
جهاز قياس التأريض الكهربائي	التحقق من فعالية نظام التأريض وسلامة الدائرة الكهربائية	يوصل على أحد الأفياش الكهربائية لقياس مقاومة التأريض. القراءة الممتازة ≥ 5 أوم، وتُعد مؤشرًا على سلامة النظام وحماية المستخدم من الصدمات الكهربائية.



ملاحظات تدريبية

- هذه الأدوات لا تفني 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 لايت)



الفحص الفني للعقار [خدمة لايت]

الفحص الفني في خدمة عاين لايت يختلف عن خدمة الفاليو بكونه مبسّطًا وسريعًا، 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.

01

الموقع العام

- ما يتم فحصه: الأسوار، المواقف، المظلات، التشطيبات الخارجية.
- آلية الفحص: فحص بصري مباشر للتحقق من الاستقامة، التشققات، أو التلفيات الظاهرة.
- أمثلة على الملاحظات:
 - سور مائل أو متشقق.
 - مظلة ضعيفة التثبيت.
 - هبوط واضح في أرضيات المواقف.

02

الأعمال المعمارية والمدنية

- ما يتم فحصه: الجدران، الأرضيات، الأسقف، الأبواب، النوافذ، السلالم، الدرابزين.
- آلية الفحص:
 - استخدام ميزان الماء للتحقق من الاستقامة.
 - الطرق بعصا التطبيل لكشف الفراغات في البلاط أو اللياسة.
 - تشغيل الأبواب والنوافذ للتأكد من الإغلاق السليم.
- أمثلة على الملاحظات:
 - تطبيل في بلاط الأرضيات.
 - أبواب لا تُغلق بإحكام.
 - شروخ شعرية في الجدران.

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 للتثبيت وسلامة الفطاء.
- أمثلة على الملاحظات:
 - فيش مكسور أو غير مثبت.
 - إنارة لا تعمل.
 - غياب جدول توزيع داخل اللوحة.

04

الأعمال الميكانيكية [السباكة والتكييف والمياه]

- ما يتم فحصه: المفاسل، المراحيض، الصفايات، 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 المفصلة.
 - انسداد صفاية الحمام.
 - سخان بدون صمام أمان.

عناصر أخرى [إن وجدت]

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

05



ملاحظات تدريبية

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

06

التوثيق بالصور والفيديو



التوثيق بالصور والفيديو

التوثيق في خدمة لايت عنصر أساسي لأنه يُعتبر المرجع البصري للعميل ولإدارة الجودة. لكن على عكس خدمة الفاليو، التوثيق هنا مبسط ومحدد ويتركز فقط على الملاحظات الظاهرة المهمة.

❖ سياسة التصوير

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

❖ صور "قبل / بعد"

- تُستخدم فقط في حال تم تنفيذ معالجة أو إصلاح خلال نفس الزيارة (غالبًا نادر في خدمة لايت).
- 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، ومرتببة تسلسليًا.

07

تصنيف الملاحظات



تصنيف الملاحظات

❖ التعريف

تصنيف الملاحظات يضمن وضوح مستوى الخطورة وألوية 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 مقشر].
3. غير جاهزة للقياس: عنصر لم يمكن فحصه لظروف الموقع [مثال: انقطاع الكهرباء].
4. لا توجد ملاحظة: العنصر

08

صياغة التقرير الفني



صياغة التقرير الفني

❖ مكونات التقرير

- 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.

❖ المستندات الفنية المطلوب تحققها

- استمارة خدمة لايت.
- سجل الصور.
- نموذج التقرير النهائي.

❖ أمثلة تقارير:

[مرفق مثال التقرير النموذجي](#)

09

الحياد والموضوعية



الحياد والموضوعية

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

• أخطاء شائعة :

- المبالغة في توصيف الملاحظات الصغيرة وكأنها أعطال كبيرة .
- التهاون بعدم تسجيل ملاحظات واضحة بحجة أنها "بسيطة" .

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 ويُعتبر خطوة أولية.

• إدارة توقعات العميل

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

• أمثلة حوارية تدريبية

- العميل: "ليش التقرير قصير وما فيه تفاصيل كثيرة؟"
- الفاحص: "خدمة لايت مخصصة للمعاينة السريعة، وإذا حاب تفاصيل أكثر نوصي بخدمة فاليو."



الملاحق

- ❖ المراجع الاسترشادية [SBC] مرجعية خدمة لايت.
- ❖ مرفق المرجعية الاسترشادية



شكرا لكم