



الفاحص للمباني الجاهزة
Al-Fahes Prefabricated Buildings

تقرير فحص شقة سكنية

في ضاحية الجوهرة

المنطقة: مكة المكرمة

المدينة: جدة

رقم التقرير: ش/س/١٩/٢٠٢٠

تاريخ التقرير: ١٤٤٧/٠٣/٠٣ هـ

الموافق: ٢٠٢٥/٠٨/٢٦ م



الفهرس

المخلص	١
العقار محل الفحص	٤
طالب الفحص	٤
تاريخ الفحص	٤
الغرض من الفحص	٤
المستخدمون للتقرير	٤
نوع التقرير	٤
طريقة تسليم التقرير	٤
مواصفات العقار	٥
موقع وحدود العقار	٦
معاينة ظاهرية للموقع	٧
معاينة ظاهرية للموقع	١٢
صور الحالات	١٣
صور الحالات	١٩
المخطط المساحي	٢٠
المخطط المساحي	٢١
بيانات الاعتماد	٢٢
الخاتمة	٢٣
الخاتمة	٢٤



الملخص

نقدم ملخص التقرير والذي يوضح رأينا في الفحص، وهو جزء لا يتجزأ ولا ينفصل عن التقرير التفصيلي:

التفصيل								البند
								العميل (طالب الفحص)
طالب الفحص أو من يوكل شرعاً								المستخدمون للتقرير
أستلام مبدئي								الغرض من الفحص
مبنى سكني								نوع العقار محل الفحص
								موقع العقار
٣١٢,٥٤								مساحة الشقة (م ^٢)
١								عدد الواجهات الرئيسية
غربية	☐	شرقية	☐	جنوبية	☒	شمالية	☐	الواجهات
								عدد الشوارع المحيطة (م)
أزهر القابضة								اسم المالك
ملكية								نوع الملكية
تستند معايير الفحص وفق هيئة المهندسين السعوديين والهيئة العامة للعقار على كود البناء السعودي (SBC)بالإضافة إلى لوائح تنظيمية خاصة بالفحص الفني والصيانة الدورية للمباني. تشمل التحقق من السلامة الإنشائية، الأنظمة الكهربائية والميكانيكية، العزل، وفحص الشروخ والتهريبات لضمان جودة المبنى وسلامته وفق المواصفات المعتمدة.								معايير الفحص
فحص بالأجهزة			☒	فحص ظاهري			☒	أسلوب الفحص
١٤٤٧/٠٣/٠٣ هـ								تاريخ المعاينة
١٤٤٧/٠٣/٠٤ هـ								تاريخ التقرير



العقار محل الفحص

نوع العقار	رقم القطعة	رقم المخطط	الموقع	المدينة
شقة سكنية	بدون	بدون	بيلار - ضاحية الجوهرة	جدة

طالب الفحص

الاسم	الصفة	الهوية/السجل	الهاتف/الجوال
	أصل عن نفسه		

تاريخ الفحص

تاريخ المعاينة	تاريخ التقرير
١٤٤٧/٠٣/٠٣ هـ	١٤٤٧/٠٣/٠٤ هـ

الغرض من الفحص

استلام مبدئي

المستخدمون للتقرير

طالب الفحص أو من يوكل شرعاً

نوع التقرير

☒	مفصل	☐	مختصر
-------------------------------------	------	--------------------------	-------

طريقة تسليم التقرير

☐	نسخة ورقية	☒	نسخة إلكترونية
--------------------------	------------	-------------------------------------	----------------



تطبيق الشروط والأحكام

مواصفات العقار

شقة سكنية	نوع المبنى	جديد	عمر المبنى	شقة سكنية	الاستخدام الحالي
داخلي وخارجي	حالة التشطيب	مكتمل الإنشاء	حالة البناء	ملكية مشتركة	حالة الأرض تحت المبنى
سكني			مصدر المساحة	٣١٢,٥٤ م ^٢	مساحة الوحدة (م ^٢)
			رقم الوحدة		رقم المبنى
---	الإجمالي	---	الملحق	---	الأدوار
تفصيل المكونات				القبو	توزيع المساحات
				الدور	مكونات العقار
---				الأرضي	
---				الأول	
---				الثاني	
---				الثالث	
---				الرابع	
---				الخامس	
---				السادس	
عبارة عن شقة مكونة من ٤ غرف ومنافعها				السابع	
---				الثامن	
---				التاسع	البناء
				العاشر	
شقة	غرفة	صالة	مطبخ	دورة مياه	
١	٤	١	٢	٦	
غرفة خادمة	مكتب	مصعد	مسبح	مدخل سيارة	
١	---	٢	---	---	
نوع البناء	✓	مسجل	□	هجر	□
الجدران	✓	دهان	□	ورق	□
الأسقف	✓	جبس	□	دهان	□
الأرضيات	□	رخام	✓	سيراميك	□
الأبواب	✓	خشب	□	حديد	□
الواجهات	✓	دهان	□	رخام	□
جودة البناء	□	ممتازة	✓	جيدة جدًا	□
التكييف	□	مركزي	✓	وحدات منفصلة	□
الأنظمة والتقنيات	✓	شبكة مراقبة تلفزيونية	✓	شبكة إنذار	□
	✓	تجميع المهملات	✓	شبكة إطفاء حريق	□
ملاحظات					



موقع وحدود العقار

الفاحص
Al-Fahes



تطبيق الشروط والأحكام

ملخص جودة الوحدة



المؤشر العام لجودة الوحدة

73%

جيد جداً

المؤشرات التفصيلية لجودة الوحدة



السباكة

80%

جيد جداً



الكهرباء

80%

جيد جداً



الموقع العام

60%

جيد



الجدران

70%

جيد جداً



الأسقف

80%

جيد جداً



الأرضيات

40%

مقبول



النوافذ

75%

جيد جداً



الأبواب

90%

ممتاز



التكييف والتهوية

85%

ممتاز





معاينة ظاهرية للموقع

بند الحوائط والأسقف

م	البند	الملاحظات		الملاحظات والتوصيات
		لا يوجد	يوجد	
١	اللياسة	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٢	الدهانات	☐	☒	تم ملاحظة عدم اكتمال أعمال الدهانات
٣	التصدعات	☐	☒	تم ملاحظة عدة شروخ انشائية في عدة غرف نتيجة سوء اعمال التسليح الانشائي مرفق في الباركود فيديوهات توضيحية
٤	الجبس	☐	☒	تم ملاحظة فتحات في حواف الاسقف لم تعالج وعدم استقامة الزوايا وتلف في عدة فراغات موضحة بالصور
٥	الرطوبة	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٦	النظافة	☐	☒	نظافة عامة



بند بلاط الأرضيات والكيشاني

م	البند	الملاحظات		الملاحظات والتوصيات
		لا يوجد	يوجد	
١	جودة البلاط	☐	☒	تم ملاحظة ان جودة بلاط الباركيه سيئة وتم ملاحظة تلف وسوء مصنعية في عدة فراغات وتم التعليم عليها
٢	بلاط الارضيات	☐	☒	تم ملاحظة وجود تطويل وتلف وعدم استقامة في عدة فراغات تم التعليم عليها
٣	بلاط الكيشاني	☐	☒	تم ملاحظة وجود تطويل في عدة فراغات تم التعليم عليها
٤	النعلات (السكلو)	☐	☒	تم ملاحظة وجود تطويل في عدة فراغات تم التعليم عليها
٥	رخام الدرج	☐	☒	تم ملاحظة سوء مصنعي في القص والتركيب وفراغات بين القائم والنائم وتلفيات
٦	العتبة	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٧	الترويب	☐	☒	ترويب الشقة بالكامل
٨	الدرازين (السلام)	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٩	النظافة	☐	☒	نظافة عامة



بند العناصر الكهربائية

م	البند	الملاحظات		الملاحظات والتوصيات
		لا يوجد	يوجد	
١	الأفياش	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٢	المفاتيح	☐	☒	تم ملاحظة عدم تعبئة الفراغات حول المفاتيح وعدم نظافتها مما أدى الى تعليق التشغيل والايقاف
٣	وحدات الإنارة	☐	☒	تم ملاحظة تركيب وحدة إنارة مؤقتة
٤	مراوح الشفط	☐	☒	تم ملاحظة عدم تطبيق مراوح الشفط
٥	السخانات	☐	☒	تم ملاحظة نقص عدد ٢ سخان في دورة المياه
٦	تأسيس التكييف	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٧	توزيع أسلاك الكهرباء	☒	☐	تم ملاحظة عكس في خط الحار والبارد في عدة أفياش
٨	الطبلون	☐	☒	تم ملاحظة عدم تسمية القواطع
٩	عداد الكهرباء	☒	☐	لا يوجد ملاحظات



بند عناصر السباكة

م	البند	الملاحظات		الملاحظات والتوصيات
		لا يوجد	يوجد	
١	الصفائيات	☒	☐	نظافة الصفائيات من اثار التشطيب وتكبير صفائيات البلكونة
٢	ميول تصريف الصفائيات	☐	☒	لا يوجد ملاحظات
٣	الأدوات الصحية	☐	☒	لا يوجد ملاحظات
٤	مواسير السباكة الظاهرة	☐	☒	لا يوجد ملاحظات
٥	فزان الماء (العلوي)	☒	☐	نظافة الخزان
٦	فزان الماء (الارضي)	☒	☐	نظافة الخزان
٧	ضغط الماء	☒	☐	تم ملاحظة ضعف في دفع المياه
٨	التهريبات (التسريبات)	☐	☒	لا يوجد ملاحظات
٩	عداد المياه	☐	☒	لا يوجد ملاحظات



بند عناصر الأبواب

م	البند	الملاحظات		الملاحظات والتوصيات
		لا يوجد	يوجد	
١	الباب الرئيسي	☐	☒	تم ملاحظة عدم تركيب الكيلون للأبواب الرئيسية وتلف في قطعة الأمان موضحة بالصورة وتهالك في المقبض
٢	جودة الأبواب	☐	☒	تم ملاحظة وجود تلف وعدم تركيب الإطار بشكل صحيح وعدم تركيب باب سحب على غرف الخادمة
٣	جودة الإطار (الحلق)	☐	☒	تم ملاحظة عدم تركيب الإطارات بشكل محكم وتم ملاحظة فراغات بين الحلق والحائط
٤	الصدأ والاهتراء	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٥	وزنية الأبواب	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٦	الإكسسوارات	☒	☐	لا يوجد ملاحظات

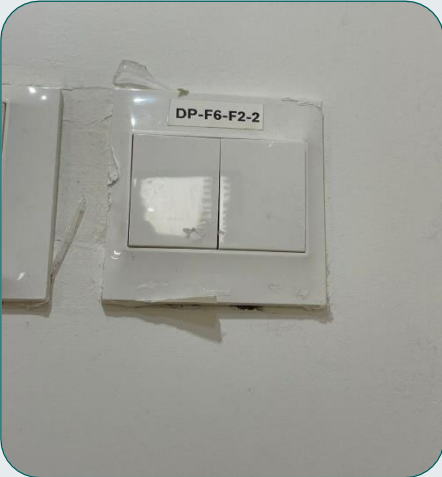


معاينة ظاهرية للموقع

بند عناصر النوافذ				
م	البند	الملاحظات		الملاحظات والتوصيات
		لا يوجد	يوجد	
١	الزجاج	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٢	الإطار	☐	☒	تم ملاحظة عدم استقامة حلق بلكونة غرفة النوم موضحة بالصور ومراجعة ومعالجة الفراغات بين النوافذ والحائط
٣	العزل	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٤	الفتح والإغلاق	☒	☐	لا يوجد ملاحظات
٥	شبكة الحشرات	☐	☒	لا يوجد شبكة الحشرات
٦	قضبان البلكونة	☐	☒	تم ملاحظة وجود صدأ
٧	مجري تصريف المياه	☒	☐	لا يوجد ملاحظات



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		الافياش	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
١	تم ملاحظة عدم تعبئة الفراغات حول المفاتيح وعدم نظافتها مما أدى الى عدم سلاسة التشغيل والايقاف	٣	 



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		النوافذ	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
٢	تم ملاحظة عدم استقامة حلق بلكونة غرفة النوم موضحة بالصور ومراجعة ومعالجة الفراغات بين النوافذ والحائط	٣	 

فهرس الحالات

٤	٣	٢	١
الحالة خطيرة وتحتاج إلى معالجة عاجلة.	الحالة خطيرة على المدى القريب ويجب معالجتها.	الحالة خطيرة على المدى البعيد ويجب معالجتها.	الحالة جيدة ولا تحتاج إلى صيانة.



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		الحمامات والمطبخ وعدة فراغات من الغرف	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
٣	تم ملاحظة وجود تطبيل وتلف وعدم استقامة في عدة فراغات وعدم نظافة وتم التعليم عليها	٣	 



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		رفام الدرج	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
٤	تم ملاحظة سوء مصنعي في القص والتركيب وفراغات بين القائم والنائم وتلفيات	٣	 

فهرس الحالات

٤	٣	٢	١
الحالة خطيرة وتحتاج إلى معالجة عاجلة.	الحالة خطيرة على المدى القريب ويجب معالجتها.	الحالة خطيرة على المدى البعيد ويجب معالجتها.	الحالة جيدة ولا تحتاج إلى صيانة.



تطبيق الشروط والاحكام



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		الابواب	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
0	تم ملاحظة عدم تركيب الكيلون للأبواب الرئيسية وتلف في قطعة الأمان موضحة بالصور وتهاالك في المقبض تم ملاحظة وجود تلف وعدم تركيب الإطار بشكل صحيح وعدم تركيب باب سحب على غرف الخادمة	٣	 



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		المراوح والسخانات	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
٦	تم ملاحظة عدم تطبيق مراوح الشفط وعدم اقفال فتحات الصيانة بالسقف ونقص عدد [] سخان	٣	 

فهرس الحالات

٤	٣	٢	١
الحالة خطيرة وتحتاج إلى معالجة عاجلة.	الحالة خطيرة على المدى القريب ويجب معالجتها.	الحالة خطيرة على المدى البعيد ويجب معالجتها.	الحالة جيدة ولا تحتاج إلى صيانة.



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		المواسير الظاهرة
م	الملاحظة	الحالة
٧	تم ملاحظة عدم التشطيب جيدا حول مخارج الصرف وتغذية المطبخ وعدم ترك مسافة كافية بينها	٤
 		



صور الملاحظات العامة

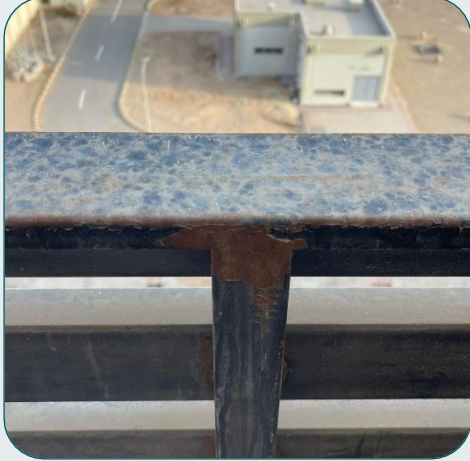
موقع الملاحظة		الشقة كاملة
م	الملاحظة	الحالة
٨	تم ملاحظة تركيب وحدات إنارة مؤقتة	٣
 		

فهرس الحالات

٤	٣	٢	١
الحالة خطيرة وتحتاج إلى معالجة عاجلة.	الحالة خطيرة على المدى القريب ويجب معالجتها.	الحالة خطيرة على المدى البعيد ويجب معالجتها.	الحالة جيدة ولا تحتاج إلى صيانة.



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		قضبان البلونة	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
٩	تم ملاحظة وجود صدى على قضبان البلونة	٤	 



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة		تشطيبات	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات
١٠	تم ملاحظة تشطيبات لم تكتمل تحت الدرج	٤	 

فهرس الحالات

٤	٣	٢	١
الحالة خطيرة وتحتاج إلى معالجة عاجلة.	الحالة خطيرة على المدى القريب ويجب معالجتها.	الحالة خطيرة على المدى البعيد ويجب معالجتها.	الحالة جيدة ولا تحتاج إلى صيانة.



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة			قضبان البلكونة	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات	
١١	تم ملاحظة عدم تركيب المرايات وعدم عمل الإضاءة بها وسوء استعمال للمراحيض وعدم نظافتها	ع		



صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة			تشطيبات	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات	
١٢	تم ملاحظة فتحات في حواف الاسقف لم تعالج وعدم استقامة الزوايا وتلف في عدة فراغات موضحة بالصور	ع		

فهرس الحالات

٤	٣	٢	١
الحالة خطيرة وتحتاج إلى معالجة عاجلة.	الحالة خطيرة على المدى القريب ويجب معالجتها.	الحالة خطيرة على المدى البعيد ويجب معالجتها.	الحالة جيدة ولا تحتاج إلى صيانة.

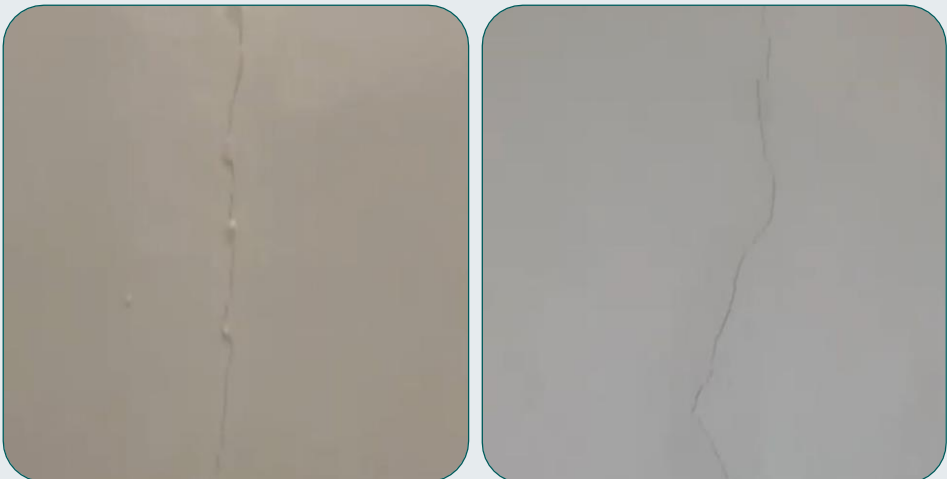


صور الملاحظات العامة

موقع الملاحظة			قضبان البلونة	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات	
١٣	تم ملاحظة وجود رطوبة واملاح بنسبة كبيرة اسفل المصعد نتيجة تهريبات او مياه جوفية ولم يتم العزل بشكل صحيح	ع		



صور الملاحظات العامة

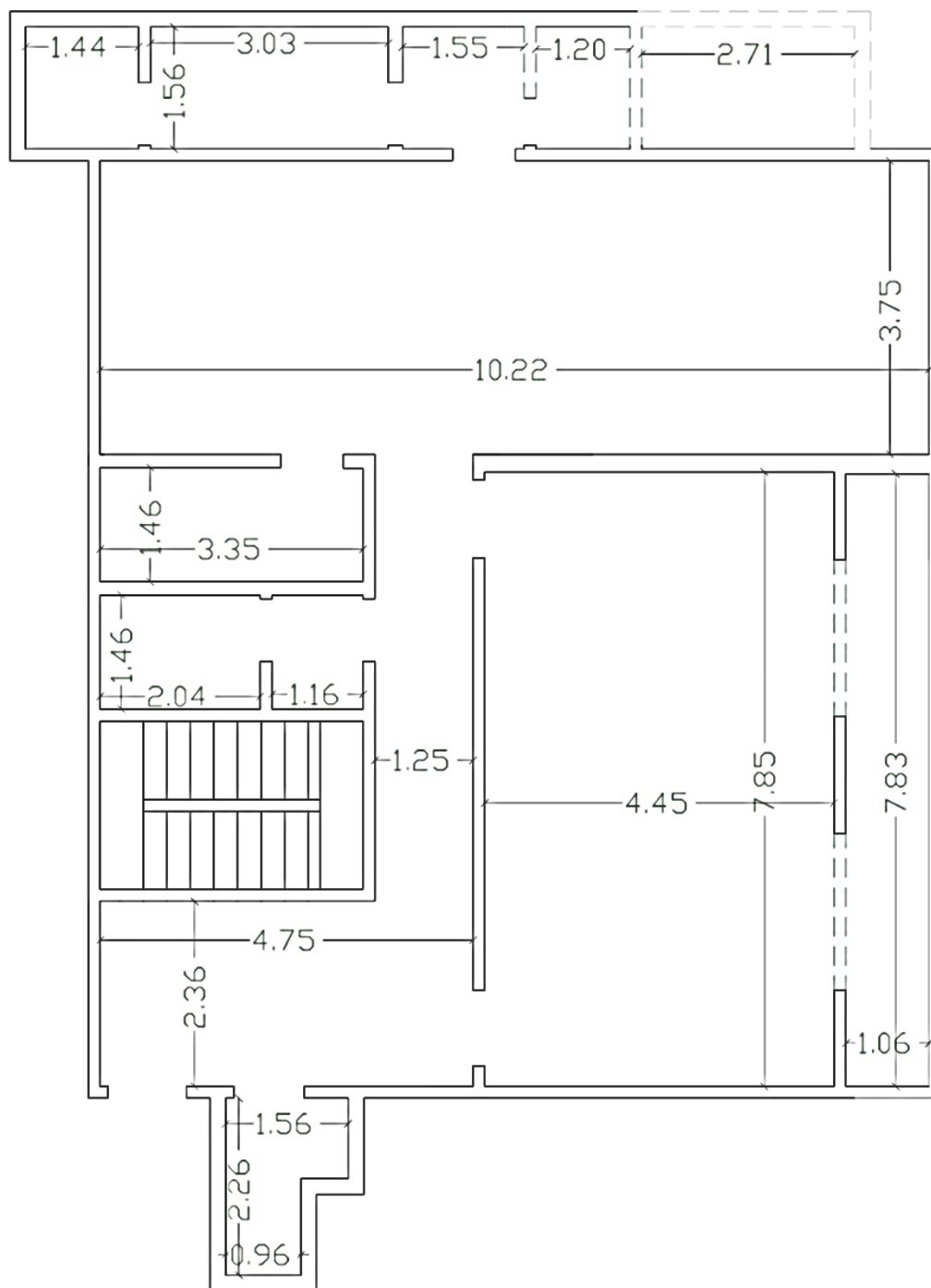
موقع الملاحظة			تشطيبات	
م	الملاحظة	الحالة	صور الملاحظات	
١٤	تم ملاحظة عدة شروخ انشائية في عدة غرف نتيجة سوء اعمال التسليح الانشائي مرفق في الفيديوها توضحية	ع		

فهرس الحالات

٤	٣	٢	١
الحالة خطيرة وتحتاج إلى معالجة عاجلة.	الحالة خطيرة على المدى القريب ويجب معالجتها.	الحالة خطيرة على المدى البعيد ويجب معالجتها.	الحالة جيدة ولا تحتاج إلى صيانة.



المخطط المساحي

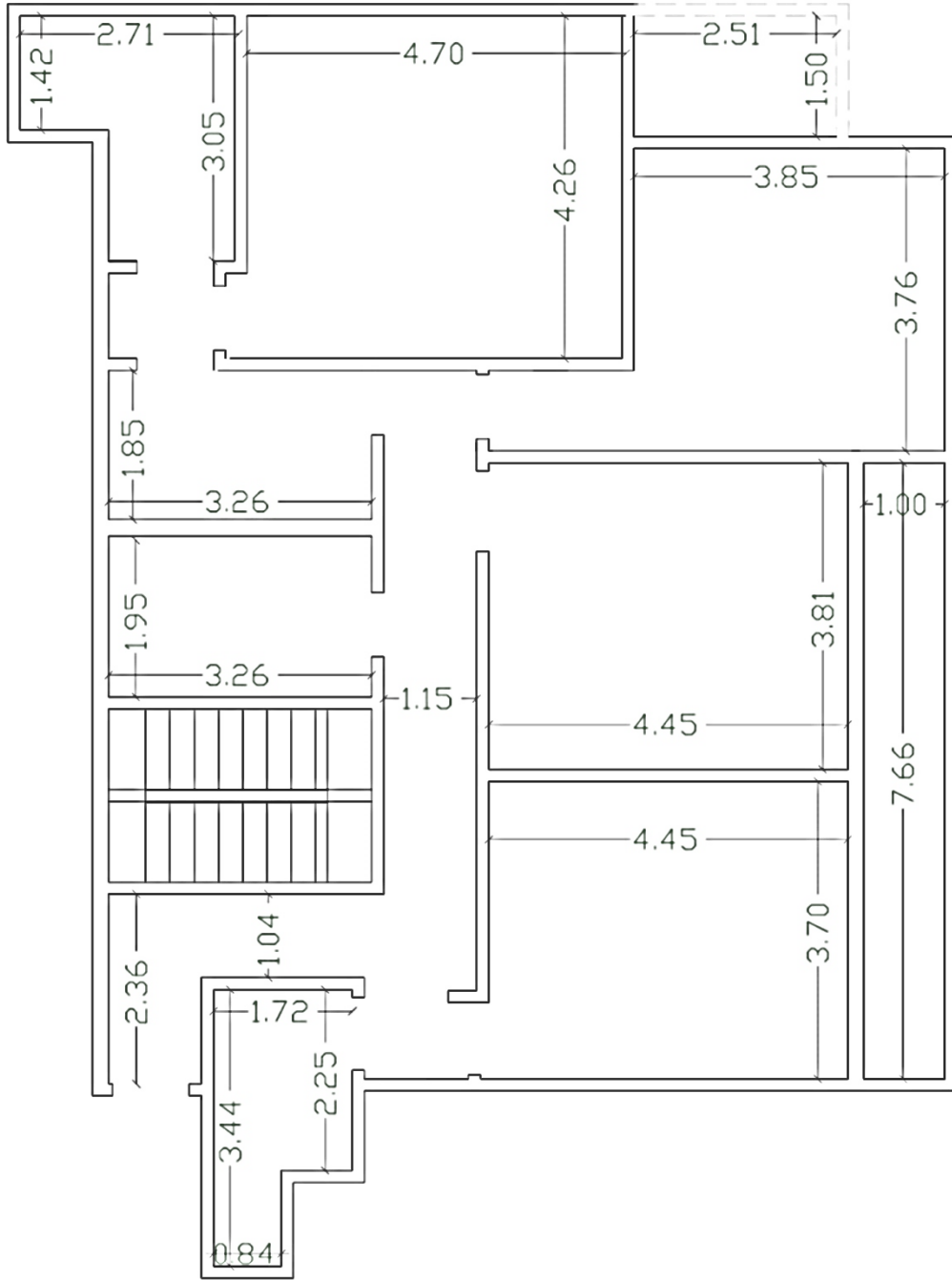


مساحة الدور الأول: ١٥٥,٢٥ م^٢



تطبيق الشروط والاحكام

المخطط المساحي



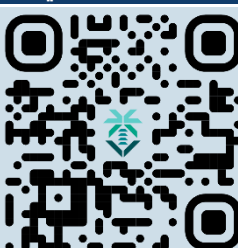
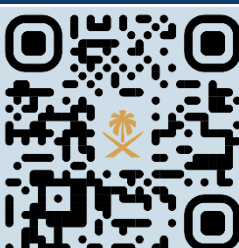
مساحة الدور الثاني : ١٤٢,٧٢ م^٢

المساحة الاجمالية: ٣٠٣,٩٧ م^٢

الجهة الفاحصة المعتمدة:

	الشركة		مجموعة الفاحص برو التجارية
	السجل التجاري		7051269863
	التراخيص		
	711082	مراجعة البيانات والتدقيق في المباني	
		702012	التحقق من صحة الوثائق والمستندات والبيانات
الاعتماد			
المدير العام		التوقيع	الختم
م. سفر سعد الرفاعي			

المهندس الفاحص:

Profile Pic		الفاحص ومعتمد التقرير	
	الفاحص		م. سفر سعد الرفاعي
	العضوية		المدير العام وفاحص معتمد
	المؤهلات		بكالوريوس في الهندسة المدنية ودبلوم في الهندسة المعمارية
	التراخيص والعضويات		
		الهيئة السعودية للمهندسين	SCE 803329
		فحص المباني الجاهزة	REGA 293141
		وزارة الإسكان (مستدام)	12230
للتحقق من العضوية الفاحص في الهيئة العامة للعقار (فحص المباني الجاهزة)		للتحقق من العضوية الفاحص في الهيئة السعودية للمهندسين (مهندس مدني)	
			
			



تطبيق الشروط والأحكام

نعتزّ بثقتكم...



الفاحص Al-Fahes

لكل عقار قصة .. ولكل فاحص خبرة

خدماتنا تغطي جميع مناطق المملكة ومحافظاتها



موقع
المكتب

Safar.alrifai@gmail.com



ALFAHES_PRO