



# فحص واختبار شامل

للعناصر الإنشائية والكهربائية والميكانيكية  
والمعمارية

يقوم بالفحص فريق من المهندسين المتخصصين في :-

## الفحص الكهربائي

تقييم سلامة وكفاءة الأنظمة الكهربائية

## الفحص الإنشائي

فحص شامل للعناصر الإنشائية والمكونات

## الفحص المعماري

فحص التشطيبات والإنهاءات المعمارية

## الفحص الميكانيكي

فحص المعدات والأنظمة الميكانيكية

# تقريرك ليس مجرد وثيقة.. إنه خارطة طريقك للاستثمار الآمن

اكتشف القيمة الحقيقية التي نقدمها لك

شراؤك للعقار هو أحد أهم القرارات المالية في حياتك. قرارك بالحصول على تقرير فني دقيق هو **استثمار في المعرفة**, والمعرفة هي قوتك التفاوضية ودرعك الواقعي. هذا التقرير هو أداة مصممة لتحويل المعلومات إلى أموال حقيقية في جيبك وطمأنينة في مستقبلك.



## حماية محفظتك الآن ومستقبلاً

تكلفة التقرير هي بضع مئات من الريالات، لكن تكلفة تجاهل عيب هيكل قد تصل لعشرات الآلاف. هذا التقرير ليس تكلفة، بل هو **استثمار يدفع أضعافه** عن طريق توفير تكاليف الإصلاحات الطارئة والمفاجآت غير السارة.



## رؤية ما لا يراه الآخرون

المباني لديها أسرارها. نحن نكشف عن العيوب الخفية تحت السطح: مشاكل التسريب، التآكل الهيكلي، الأساسات الضعيفة، والأسلاك الكهربائية غير الآمنة. نمنحك رؤية شاملة تحميك من شراء "مشكلة" مستقبلية باهظة الثمن.



## ورقة تفاوضية حاسمة

لا تدفع ثمناً أعلى من القيمة الحقيقية! تقريرنا يمنحك أدلة قاطعة وموثوقة للتفاوض على السعر. كل عيب فني تم توثيقه هو نقطة في صالحك لتخفيض السعر أو طلب إصلاحات قبل إتمام الصفقة، مما يوفر عليك آلاف الريالات.

## لماذا هذا التقرير هو أفضل استثمار ستقوم به ؟

لأنه يمنحك السيطرة. سيطرة على قرارك المالي، وسيطرة على مستقبلك في هذا المنزل. مع تقريرنا، أنت لا تشتري عقاراً فحسب، بل تشتري ثقة و يقين. دعنا نبدأ الآن رحلة اكتشاف الحقائق التي ستضمن لك صفقة ناجحة واستثماراً آمناً.

# الفحص الإنشائي

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
ميزان ليزر / فحص عيني	التحقق من سلامة القواعد وعدم وجود هبوطات ظاهرة	فحص القواعد والأساسات
	رصد أي تشققات إنشائية أو انفصال بين القاعدة والوحدة الجاهزة	
	التأكد من استواء القواعد ومطابقتها لمناسيب التركيب	
	فحص نقاط التثبيت بين الهيكل والأساس	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
محطة رصد متكاملة / فحص عيني	فحص الأعمدة والعناصر الحاملة والتأكد من سلامتها الإنشائية	الهيكل الإنشائي المعدني / الخرساني
	رصد أي التواء، انبعاج، أو تشققات مؤثرة	
	التحقق من الاستقامة الرأسية والأفقية للعناصر	
	التأكد من عدم وجود تعديلات غير معتمدة على الهيكل	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
مفتاح عزم / فحص عيني	فحص البراغي، الصفائح المعدنية، والمسامير	فحص الوصلات والربط بين الوحدات الجاهزة
	التأكد من إحكام التثبيت وعدم وجود ارتخاء	
	فحص اللحامات (إن وجدت) والتأكد من سلامتها	
	التحقق من مطابقة الوصلات لمواصفات المصنع	

# الفحص الإنشائي

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
مقياس تشققات / فحص عيني	التحقق من سلامة الجدران الحاملة وعدم إزالة أي عنصر إنشائي	فحص الجدران الإنشائية الحاملة
	رصد التشققات وتقييم طبيعتها (إنشائية / غير إنشائية)	
	التأكد من سلامة الربط بين الجدران والأسقف	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
ميزان ليزر / فحص عيني	فحص الأسقف الحاملة والتأكد من عدم وجود ترخيم زائد	فحص الأسقف الإنشائية
	التحقق من سلامة نقاط التحميل والتعليق	
	التأكد من قدرة السقف على تحمل الأحمال التشغيلية	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
شريط قياس / فحص عيني	فحص الفتحات (أبواب - نوافذ) والتأكد من وجود تدعيم إنشائي	فحص الفتحات الإنشائية
	التحقق من سلامة الجسور أو الإطارات حول الفتحات	
	رصد أي تشققات ناتجة عن ضعف التدعيم	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
مقياس سماكة الطلاء / فحص عيني	فحص العناصر المعدنية المكشوفة	فحص الصدأ والتآكل
	رصد الصدأ السطحي أو النشاط	
	تقييم تأثير التآكل على السلامة الإنشائية	

# الفحص الإنشائي

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
ميزان ميل / فحص عيني	التحقق من سلامة تثبيت المكيفات والخزانات والألواح الشمسية	فحص تثبيت الأحمال الإضافية
	التأكد من عدم تحميل عناصر غير مخصصة للأحمال	
	فحص نقاط التعليق والدعامات	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
تحليل فني	التحقق من وجود أي علامات هبوط أو حركة إنشائية	تحليل المؤشرات الإنشائية العامة
	رصد التشققات المستمرة أو المتزايدة	
	تقييم الحالة الإنشائية العامة للمبنى	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
جهاز اختبار سحب / فحص عيني	تصنيف الحالة الإنشائية (سليم / يحتاج صيانة / خطر)	التقييم الإنشائي النهائي
	تحديد مستوى الخطورة الإنشائية	
	التوصية بإجراءات المعالجة أو الفحص التفصيلي إن لزم	

# الفحص الكهربائي

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
بجهاز تتبع الاسلاك والقواطع / بجهاز الملتي ميتر / فحص بصري	التأكد من سعة القواطع والاسلاك انها متناسبة مع الاحمال الكهربائية	فحص التوزيع الكهربائي للكهرباء
	التأكد من القواطع الرئيسية انها تتناسب مع مجموع الاحمال	
	التأكد بان الكيبل الرئيسي مناسب للاحمال الكلية.	
	التأكد من الجهد الرئيسي لشركة الكهرباء	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
فحص بصري	التأكد من تركيب علب ونقاط كهربائية تتناسب مع الظروف الجوية للمناطق الخارجية	فحص تاسيسات الكهرباء
	التأكد من تركيب مواسير للكيابل الرئيسية	
	التأكد من تركيب المواسير المناسبة للجدران والارضيات	
	التأكد من استواء الافياش وغير متباعدة عن اللياسة	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
مقياس شدة الإضاءة / فحص عيني	فحص كيبل التاريز والتأكد من مطابقته للكوود السعودي	فحص نظام التاريز
	التأكد من تركيب قواطع تسرب التيار	
	التأكد من توزيع اسلاك التاريز لجميع النقاط الكهربائية	

# الفحص الميكانيكي

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
فحص عيني / ماسح جدران / مضخة اختبار ضغط / مقياس ضغط	التحقق من توزيع الشبكة وأقطار الأنابيب وسلامة التوصيلات	فحص نظام تزويد المياه
	مراجعة الخزانات والمضخات والعوامات والعزل ونظام الري	
	اختبار تشغيل السخانات	
	اختبار ضغط شبكة المياه بحد أدنى 7 بار	
	تثبيت الانابيب والمحابس ومطابقة الخطوط للمعايير الفنية	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
كاميرا فحص أنابيب / ماسح جدران	التأكد من عزل وربط غرف التجميع والتفتيش بالشبكة العامة	فحص شبكة الصرف الصح
	فحص أنابيب الصرف وميولها وحالتها	
	مراجعة الصفايات ونظام صرف الأمطار وتهويته	
	التأكد من جودة العزل والتثبيت وسلامة التشغيل لجميع التركيبات	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
مقياس سرعة الهواء / كاشف تسريب الفريون	التحقق من مواقع ووحدات التكييف وثباتها وتشغيلها وكفاءة الهواء ودرجة الحرارة	فحص نظام التهوية والتكييف
	مراجعة تأسيسات الأنابيب والعزل وفحص وحدات التكييف الخارجية	
	أنظمة التهوية ومراوح الشفط لضمان تثبيت سليم وتشغيل فعال	

# الفحص الميكانيكي

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
كاميرا تصوير حراري / مقياس رطوبة / كاشف تسريب الأنابيب	قياس الرطوبة حول المحابس والجدران والأسقف	فحص التسريبات
	استخدام التصوير الحراري للكشف عن التسريبات المخفية داخل الأسقف والجدران	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
كاميرا تصوير حراري	عمل اختبار الغمر المائي في المناطق الرطبة والأسطح الأفقية لمدة 24 ساعة للتأكد من جودة العزل	فحص العزل المائي
	التصوير الحراري للتأكد من عدم وجود تسريبات	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
اختبار تشغيل	اختبار تشغيل المصعد وفحص أنظمة السلامة	فحص نظام المصعد والسخان الشمسي
	تجربة السخانات الشمسية لضمان كفاءتها وسلامة التشغيل	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
شريط قياس / فحص عيني	التحقق من تشغيل جميع التركيبات الصحية وخلوها من العيوب	فحص التركيبات الصحية
	التحقق من المسافات حول المراوح لضمان الاستخدام المريح	

# الفحص المعماري

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
ميزان زاوية رقمي / ميزان مياه / فحص عيني	فحص الواجهات الخارجية والأسوار ورصد التشققات وتقييم خطورتها	فحص الجدران والتشطيبات
	مراجعة جودة الدهانات واستقامة الجدران والتعامد مع الأرضيات	
	التحقيق في التشطيبات حول التركيبات للتأكد من خلوها من العيوب أو الفراغات	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
مطرقة مطاطية / ميزان ليزر / فحص عيني	التحقق من جودة تثبيت وتشطيب البلاط وميوله نحو المصارف والتأكد من جودة التروبية	فحص بلاط الأرضيات
	فحص جودة العزل حول التمديدات الكهربائية والميكانيكية	
	مراجعة جودة الإكساء وموانع الانزلاق والمصدات الجانبية	
	فحص فواصل التمدد بالمناطق الخارجية	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
ميزان مياه / فحص عيني / ميزان ليزر	التأكد من أن مواد السقف مناسبة لطبيعة الاستخدام (مكاتب، دورات مياه، مطابخ)	فحص الأسقف
	مراجعة جودة الأعمال النهائية والدهانات	
	رصد أي تشققات أو تموجات أو عدم استقامة في السقف	
	فحص فتحات الصيانة والتأكد من سهولة الوصول إليها وإمكانية الفتح والإغلاق بدون مشاكل	

# الفحص المعماري

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
مطرقة مطاطية / ميزان مياه / ميزان ليزر / فحص عيني	التحقق من مطابقة الأبعاد والمعايير لضمان الراحة والأمان	فحص أدراج العباني
	مراجعة جودة الإكساء وموانع الانزلاق والمصدات الجانبية	
	التحقق من حواجز الحماية والمقابض من حيث الارتفاع والاستقامة وسلامة التثبيت	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
ميزان مياه / كاميرا حرارية / فحص عيني / مقياس رقمي	التحقق من مطابقة المقاسات وسلامة التثبيت وسهولة التشغيل	فحص مقاطع الألمنيوم والزجاج
	فحص الإكسسوارات ومصارف المياه وضمان ميول الجلسات الصحيحة والإغلاق المحكم بالسيليكون	
	فحص القواطع والزجاج المستخدم والتأكد من كونه زجاجاً آمناً بجودة عالية	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
ميزان مياه / فحص عيني	التحقق من جودة التركيب والوزنية ومطابقة الأبعاد للمخططات	فحص الأبواب المعدنية والخشبية
	التدقيق في التشطيبات والإكسسوارات وآلية الفتح	
	التحقق من وجود أبواب طوارئ بمقاسات نظامية وسهولة الوصول إليها وفق المعايير القياسية	

آلية الفحص	نقاط الفحص	البيان
فحص عيني	التحري عن أي علامة هبوط أو حركة أو تشققات في المبنى	تحليل مؤشرات الحركة في الهيكل الإنشائي

# أجهزة الفحص المستخدمة



**Bosch GIC 120 Professional  
-Inspection Camera**



**Bosch GTC 400 C Professional – Thermal  
Imaging Camera**



**Bosch GMM 55 Professional  
-Moisture Meter**



**Bosch Professional Wall Scanner  
Detector D-TECT 200 C**

# أجهزة الفحص المستخدمة



**Laser Level – 360° 12 Line / 3D Laser Level**



**Digital Concrete Test Hammer – Digital Schmidt Hammer**



**Bosch Universal Temp – Infrared Temperature Measuring Device**



**Bosch GLM 150-27 C Professional Laser Distance Meter –**

# أجهزة الفحص المستخدمة



**Bosch PLL 1 P – Laser Spirit Level**



**Spirit Level**



**Tile Tapping Rod**



**Carpenter Square / Try Square**



**flashlight**

# أجهزة الفحص المستخدمة



Installation multifunction tester



Leakage current Clame meter



Multi-electric meter



& Circuit Breaker Finder  
Socket Tester Fluke

# أجهزة الفحص المستخدمة



Socket Tester – HABOTEST HT107E Pro



Bosch GVD 100 Professional – Voltage Detector



Insulation tester (megger)



Erthing resistance tester

# نفخر بأن فريق عملنا مكون من مهندسين حاصلين على اعتمادات من كبرى الجهات المتخصصة في المملكة



المعهد العقاري السعودي  
Saudi Real Estate Institute



هل أنت جاهز لاتخاذ قرارك بثقة؟  
تواصل معنا اليوم للحصول على استشارة



+966 53 371 7295

info@fahsnaytmanak.com

