Building Rank

Building Rank

تقرير خاص

أعدت بواسطة:

Building Rank Assessment Services Jordan

أعدت لصالح:

المستفيد: [redacted]

التاريخ: [redacted]

[redacted]

Building Rank

اسم المستفيد: [redacted]

الرقم المرجعي: [redacted]

تقييم حالة المبنى

نوع المبنى: Platinum Residential

تاريخ التقييم: 08/02/2024

تاريخ الشهادة: 09/03/2024

رقم المرجعي: [redacted]

نوع التقييم: تقرير خاص

مساحة البناء الكلية: 0

استخدامات هذا التقرير

- التعريف بالقيمة الفعلية للأصول العقارية.
- حساب تكاليف تجديد وتأهيل المرافق.
- تطوير المشروع الاستثماري ووضع خطة عمل إستراتيجية لتطوير العقار.

التكلفة التقديرية لإصلاح المبنى

[redacted]

التكلفه التقديرية المذكوره أعلاه تشمل تكاليف اصلاح جميع العيوب العاجله والمتوقعة خال الفتره القادمه وللمالك الحق في تحديد البنود المراد إصلاحها حسب الضروره.

معايير تقييم البناء لهذا المبنى

معيار الانظمة المعمارية والمدنية

معيار الخدمات الميكانيكية

0%

معيار الخدمات الكهربائية

تغطي معايير المباني هذه جميع مكونات المبنى بما في ذلك الإطار الهيكلي وواجهات المبنى ، والسقوف ، والسباكة ، والتدفئة ، وتكييف الهواء والتهوية ، والكهرباء والناقل العمودي)المصاعد والسالم المتحركة(، الأمن والسامة / الحماية من الحريق ، والتشطيبات الداخلية / والعناصر الداخليه ، و العوامل المقاسة للمبنى

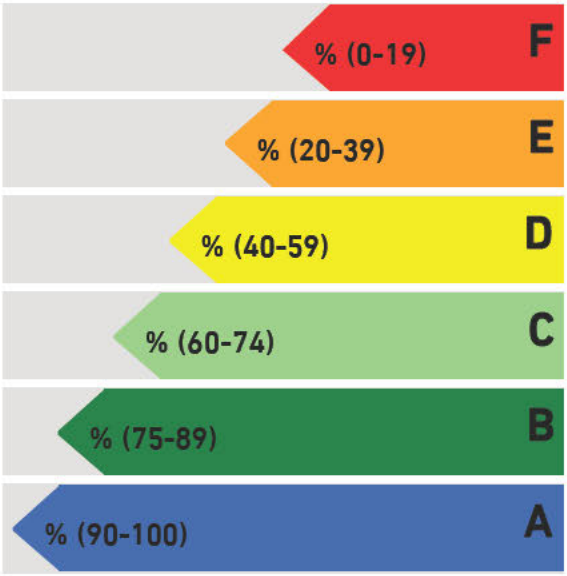
Building Rank

اسم المستفيد: [redacted]

الرقم المرجعي: [redacted]

وصف حالة المبنى

Building Rank	Potential	Current
74%	74%	0%



وصف حالة المبنى

فاشلة	لم يعد يعمل أو فشل كامل
سيء	أضرار جسيمة التي تؤثر على الوظيفة
مقبول	يتم تسجيل بعض العيوب ولكنها لا تؤثر بشكل كبير على الوظيفة
جيد	حالة جيدة مع عيوب بسيطة لا تؤثر بشكل كبير على الوظيفة
جيد جدا	حالة جيدة جدا مع عيوب طفيفة جدا
ممتاز	بحالة ممتازة لاتوجد عيوب

لمعرفة المزيد حول الإجراءات الموصى بها والخدمات الأخرى التي يمكنك اتخاذها اليوم لتوفير المال. قم بزيارة [redacted] أو اتصل على [redacted] عندما تقوم بتقييم المبنى الخاص بك ، فذلك سيجعل المبنى الخاص بك أكثر أمانًا وله قيمة اقتصادية عالية

Building Rank

جدول المحتويات

1.0 الموجز التنفيذي

1.1 وصف المبنى

1.2 الحالة المادية العامة

1.3 الغرض

1.4 المحددات

1.5 اعتماد المستخدم

1.6 الtوصيات

2.0 الموقع والبيئة

3.0 هيكل وغلاف المبنى الخارجي

4.0 العناصر الداخلية

5.0 الخدمة الكهربائية والتوزيع

5.1 الإضاءة

5.2 الطاقة

6.0 نظام التيار المنخفض والسلامة العامة

6.1 نظام إنذار الحريق

6.2 نظام كابلات التلفيزيون

6.3 نظام كاميرات مراقبة

6.4 نظام الاتصال الداخلي

6.5 التأريض والصوعق

7.0 المصاعد والسلالم المتحركة

8.0 سباكة، الميكانيكا

8.1 السباكة

8.2 التدفئة، التهوية وتكييف الهواء

Building Rank

المقدمة

1.0 الموجز التنفيذي

1.1 وصف المبنى

يتألف المبنى من BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING

BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK
BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK

BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK
BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK

BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK

1.2 الحالة المادية العامة

بناءً على الأنظمة والعناصر التي تمت ملاحظتها أثناء زيارة الموقع تبين أن المبنى في حالة جيدة. وترد الملاحظات التفصيلية للنظم التي جرى استعراضها في الأجزاء التالية من هذا التقرير مع آراء بشأن التكاليف.

1.3 الغرض

عملت شركة Building Rank على إجراء تقييم لحالة المبنى(BCA). وكان الغرض من التقييم هو تقديم رأي مهني، موضوعي ومستقل عن تكاليف الإصلاح المحتملة المرتبطة بالمبنى.

طالبت شركة Building Rank أن يقوم المالك أو المستخدم بتحديد شخص أو أشخاص على دراية بالخصائص المادية وصيانة وإصلاح المبنى. وقد أجرت شركة Building Rank مقابلة مع مالك المبنى أو وكيل المالك للاستفسار عن الإصلاحات التاريخية وعمليات الاستبدال التي تمت في المبنى، ومستوى الصيانة الوقائية التي تمت، وتكرار عمليات الاصلاح والاستبدال للمبنى.

وقد تم تقسيم حالة هياكل المباني ومكوناتها التي تم تقييمها إلى أحد الأوصاف التالية:

A. **ممتاز - الحالة ممتازة لا عيوب.**
B. **جيد جداً - حالة جيدة جدا مع عيوب بسيطة جدا.**
C. **جيد - ظروف جيدة مع عيوب طفيفة التي لا تؤثر على الوظيفة.**
D. **عادل – تم تسجيل بعض العيوب ولكن دون تأثيرها بشكل كبيرعلى الوظيفة.**
E. **ضعيف – أضرار جسيمة تؤثر على الوظيفة.**
F. **منهار – لم يعد يعمل أو فشل بشكل كامل.**

يتضمن التقرير صوراً فوتوغرافية لملاحظات شركة Building Rank بالإضافة إلى الملاحظات المرئية، بالاعتماد على المصادر والاتصال بالأفراد المدرجين كمرجع.

1.4 المحددات

لقد قامت شركة Building Rank بتنفيذ الخدمات وإعداد هذا التقرير وفقاً للممارسات الاستشارية المقبولة بشكل عام، دون تقديم أي ضمانات أخرى، سواء كانت صريحة أو ضمنية، فيما يتعلق بطبيعة مثل هذه الخدمات أو المنتجات.

أما بالنسبة لشركة Building Rank ، ومستشاريها، وموظفيها، فليس لديهم أي اهتمام أو تفكير يخدم مصالح شخصية فيما يخص المبنى. ولا ينحصر تجهيزنا لهذا التقرير على ملاحظاتنا أو استنتاجاتنا فقط.

ولا تستطيع خدمة تقييم حالة المبنى (BCA) أن تزيل بالكامل حالة عدم اليقين بشأن وجود أوجه القصور المادية وأداء أنظمة البناء للمبنى. و يهدف إعداد خدمة تقييم حالة المبنى (BCA) إلى تقليل ولكن ليس إزالة عدم اليقين بشأن احتمال تعطل العنصر أو النظام وتقليل احتمال عدم ملاحظة هذا العنصر أو النظام في البداية.

1.5 اعتماد المستخدم

يُستخدم هذا التقرير ويستفيد منه العميل وأي من الشركات التابعة له، والجهات الخارجية التي يخولها العميل وشركة Building Rank ، بما في ذلك المقرض (المقرضين) فيما يتعلق بتمويل مضمون للمبنى، والجهات اللاحقة والمتنازل عنها.

1.6 التوصيات

BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING

BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK
BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK

BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK
BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK

BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK BUILDING RANK

Building Rank

Building Rank

ملاحظات الفحص

يتكون المبنى من غرفتين مضافة وغرف جلوس وغرف نوم موزعة على طابقين وروف، ويمتلك المنزل ساحة خارجية ومطبخ خارجي. يحتوي المنزل على مكيفات وسخان شمسي-كهربائي وسخان كهربائي ومدافئ كهربائية ونظام إنارة. وقد كان الاستهلاك الكهربائي للمنزل مرتفعا.

الطاقة والتوصيل الكهربائي

يعد التوصيل والربط شرطان هامان جداً لإبقاء مرور الكهرباء في المبنى وجعله موثوقاً للتشغيل، تعمل شركة Building Rank على إجراء جميع الاختبارات بالاعتماد على نطاق ومحددات المواصفات:

(Ref. NEC-National Electrical Code-NFPA 70, ASTM E2018 – 15).

كل سلك كهربائي في منشأتك (سواء كان في محرك، أو مولد، أو كابل، أو مفتاح، أو محول، وما إلى ذلك) يجب ان يكون مغطى بعناية ببعض أشكال العزل الكهربائي. لذلك، تهتم شركة Building Rank بموثوقية اتصال الأسلاك والتحقق منه باستخدام High voltage insulation resistance test بالاعتماد على معيار

(Ref. IEEE Std 43-1974. The "IEEE Recommended Practice for Testing Insulation Resistance of Rotating Machinery, ASTM E2018 – 15)

-

-

-

مقارنة حمل العداد الكهربائي مع حمل لوحة التوزيع الفرعية

تم قياس الحمل الكلي للمنزل عند لوحة التوزيع الفرعية و قياس الحمل الكلي عند عداد الطاقة الكهربائية بإستخدام جهاز Clamp meterو كانت النتيجة متطابقة و لا يوجد أي إختلاف ما يعني عدم وجود أي تمديد غير مشروع للطاقة الكهربائية خارج المنزل.

تم فحص اللوحات الكهربائية للمبنى في الطابقين الأرضي والأول وكانت الملاحظات كما يلي:-

1- الاستهلاك الكهربائي للسخان الشمسي-الكهربائي مرتفع جدا (16A) ويعمل بشكل مستمر مما يتسبب في ارتفاع الاستهلاك الكهربائي.

2- الاستهلاك الكهربائي للمكيفات القديمة الموجودة في المضافات والروف مرتفع للغاية.

3- وحدات الإنارة المستخدمة في المنزل من جودة رديئة مما يتسبب في تعطلها المستمر.

4- الاستهلاك الكهربائي للمدافئ الكهربائية مرتفع جدا .

5- انخفاض كفاءة العزل الحراري للمنزل مما يتسبب في فقدان الطاقة بشكل مستمر والحاجة لتشغيل المدافئ والمكيفات بشكل أكبر.

6- الاستهلاك الكهربائي لوحدات الإنارة الديكورية (الإنارة المخفية) مرتفع .

7- ارتفاع قيمة الحمل الكهربائي الميت الصادر من استمرار توصيل الأجهزة بالكهرباء حتى عند عدم استخدامها.

وفيما يلي دراسة الاستهلاك للأجهزة المستخدمة بالمنزل:-

Loads	Current	Power	Hours	Consumption	مجموع الاستهلاك(ك.و.س)	قيمة فاتورة المنزل (الغير مدعوم) التقريبية الشهرية
السخان الشمسي	17	3128	18	1689120	3294.336	464.1504
مكيف المضافة	11	2024	3	182160		
مكيف غرفة القعدة	3	552	8	132480		
الثلاجات	1	184	18	99360		
انارة	11	2024	3	182160		
الحمل الميت للاول	1.25	230	24	165600		
مكيفات الروف	22	4048	1	121440		
اجهزة الروف	8	1472	2	88320		
انارة الاول	10	1840	4	220800		
مكيفات القعدة في الروف	6	1104	2	66240		
الصوبة ١	7	1288	5	193200		
الصوبة ٢	7	1288	18	695520		
الصوبة ٣	7	1288	3	115920		
صوبة الروف	10	1840	3	165600		

الحالة العامة:

الأجهزة الكهربائي المستخدمة في المنزل ذات كفاءة كهربائية منخفضة جدا مما يتسبب في ارتفاع الاستهلاك الكهربائي للمنزل.

التوصيات:

1- استعمال أباريز كهربائية مجهزة بمفتاح لفصل الطاقة عن الأجهزة للتقليل من استهلاك الأحمال الكهربائية عند عدم استخدامها (الحمل الكهربائي الميت).

2- تم فحص نظام التأريض وكان نظام التأريض للشقة ضعيفا وينصح بتعزيزه باتباع ورقة التفاصيل المرفقة في التقرير.

3- استهلاك سخان الماء الشمسي-الكهربائي مرتفع وينصح باستبداله بأجهزة التسخين الميكانيكية (البويلر).

4- التقليل من عدد وحدات الإنارة في الغرف أو توزيعها على أكثر من مفتاح لعدم تشغيلها جميعها دفعة واحدة مما يساعد على التقليل من الاستهلاك الكهربائي لنظام الإنارة.

5- عدم استخدام وحدات الإنارة الديكورية (الإنارة المخفية) والغاؤها.

6- الاستهلاك الكهربائي للمكيفات مرتفع ويوصى بالاقتصاد في تشغيلها.

7- الاستهلاك الكهربائي لمكيفات المضافة والروف مرتفع جدا ويوصى باستبدالها.

8- منهل التوصيل الكهربائي الرئيسي عند مدخل المنزل بحالة سيئة وغير معزول ويجب استبداله.

9- الانتباه لارشادات ترشيد الاستهلاك المرفقة في التقرير.

نصائح لترشيد استهلاك الكهرباء

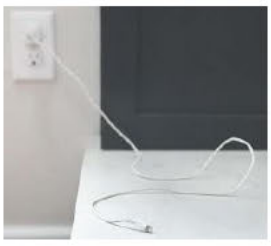
1- تغيير وحدات الإنارة القديمة الى وحدات انارة موفرة للطاقة (LED) .

2- تغيير جميع الكوابل والأسلاك الضعيفة في المنزل.

3- التأكد من عزل وتغطية التمديدات الكهربائية المكشوفة الخارجية .

4- عمل صيانة وتنظيف لجميع مكيفات الشقة والتأكد من تنظيف الفلاتر.

5- ازالة قوابس الأجهزة من الأباريز عند عدم استخدامها وخصوصا الشواحن.



6- التأكد من عدم ربط أباريز أو علب كهربائية خارج المنزل على عداد الشقة.

7- التأكد من سلامة وعزل التمديدات الخارجية لمضخات المياه فوق وأسفل المنزل.

Building Rank

8- فصل دارات الأجهزة ذات الاستهلاك المرتفع على قاطع فرعي منفصل وتوصيلها بأسلاك كهربائية ذات مساحة مقطع عرضي مناسبة .

9- التأكد من العزل الحراري للشقة .

10- عمل صيانة وتنظيف لسخانات المياه من الداخل (الكيزر والبويلرات).

Building Rank

قراءات الأجهزة

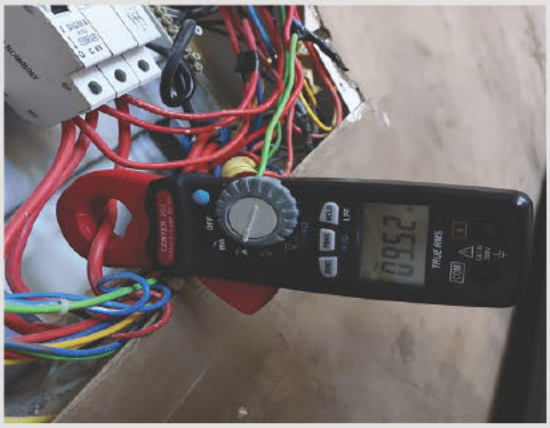
صورة #1: الاستهلاك المتوسط للمنزل مرتفع

صورة #2: قراءة الإنارة

صورة #3: قراءة السخان الشمسي

صورة #4: قراءة مكيفات المضافة

صورة #5: قراءة مكيف غرفة الجلوس

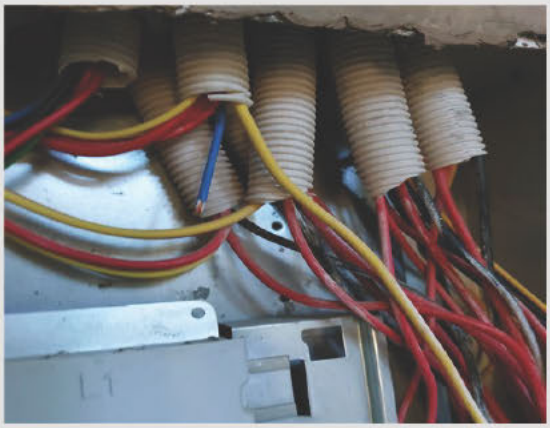


صورة #6: قراءة أجهزة الروف

Building Rank

قراءات الأجهزة

صورة #7: قراءة مكيفات الروف



صورة #8: أسلاك مهملة في اللوحات

صورة #9: أسلاك مهملة في اللوحات

صورة #10: تسريب كهربائي مرتفع للأسلاك

Building Rank

منهل التوصيل الرئيسي

الحالة العامة **فاشل**

المحتوى

اسم البند	منهل التوصيل الرئيسي
الحالة	فاشل
الموقع	مدخل المنزل

الأداء والإجراء

الأولوية	فوري/حالا
نوع الخطة	استبدال كامل
العمر الانتاجي المتبقي	0
الكمية	1
تكلفة الوحدة	50
وحدة القياس	No
التوصيات	تركيب منهل توصيل عازل وعلب كهربائي مناسبة

أسلاك رئيسية

الحالة العامة **فاشل**

المحتوى

اسم البند	أسلاك رئيسية
الحالة	فاشل
الموقع	بين العداد واللوحة

الأداء والإجراء

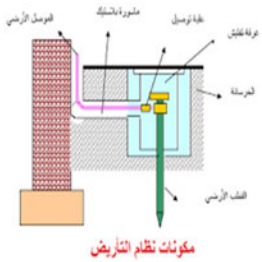
الأولوية	فوري/حالا
نوع الخطة	استبدال كامل
العمر الانتاجي المتبقي	0
الكمية	5
تكلفة الوحدة	50
وحدة القياس	No
التوصيات	استبدال الأسلاك الرئيسية

Building Rank

نظام التأريض

الحالة العامة **فاشل**

المحتوى



مكونات نظام التأريض

اسم البند	نظام التأريض
الحالة	فاشل
الموقع	الساحة لخارجية

الأداء والإجراء

الأولوية	فوري/حالا
نوع الخطة	استبدال كامل
العمر الانتاجي المتبقي	0
الكمية	1
تكلفة الوحدة	250
وحدة القياس	SYSTEM
التوصيات	استحداث نظام تأريض باتباع الطريقة المرفقة بالتقرير

Building Rank

نظام التأريض

وصف المهمة/النشاط:	يعتبر التأريض مهماً لقدرته على حماية الأفراد من خطر الصعق الكهربائي الناتج عن قصور العزل و يؤمن الحماية للمعدات من أضرار التغيرات المفاجئة في جهد التغذية. لذلك يجب إضافته للمنزل وتوزيعه على كافة الدوائر لضمان تشغيال الأجهزة بشكل أفضل وآمن.		
اسم المستفيد:	حاكم الصربية	الرقم المرجعي:	BR002912
عنوان الموقع:	المفرق	تاريخ البدء:	08/02/2024
		تاريخ الانتهاء:	13/02/2024
الأدوات المطلوبة:	أدوات حفر - قضيب نحاس(لا تقل مساحة مقطعه عن 4 ملم2) – مربط نحاسي – سلك كهربائي (أخضر وأصفر اللون)- مطرقة – زرادية – مفك – قطاعة .		
المواد الأساسية المطلوبة:	Ground Enhancement Material		
ادوات اساسية اخرى:	(Earth Resistance tester.(Optional		
تدريب خاص للطاقم:	.No training Required		
تسلسل العملية:	في موقع ترابي قريب من اللوحة الرئيسية داخل المنزل يتم عمل حفرة باستخدام أدوات الحفر بشكل مربع 60*60 سم2 و بعمق متر واحد و يتم دق قضيب النحاس في منتصف الحفرة مع ترك ما لا يقل عن 10 سم ولا يزيد عن 15 سم من القضيب بارز من الأعلى ليتم ربطه مع السلك الكهربائي بإستخدام مربط النحاس و طمر الحفرة بإستخدام مواد خاصة لتعزيز التأريض مع التراب الأحمر ثم مد سلك التأريض إلى باسبار التأريض في اللوحة ومنه إلى جميع دوائر المنزل.		
تعليقات ومعلومات اخرى:	أفضل أنواع التربة للدفن هي التربة المستنقعية تليها التربة الطينية أو التربة الزراعية للحصول على أفضل نتيجة. يجب أن يكون مقطع مساحة سلك التأريض تساوي أو أكبر من نصف مساحة السلك المغذي للشقة. أكبر مقاومة مسموحة للأرض والقضيب تساوي 5 أوم وتقاس باستخدام Earth Resistance Tester . يمنع استخدام قضيب من الألمنيوم ويجب استخدام النحاس الأحمر. يمكن دفن أكثر من قضيب نحاسي بشرط المباعدة بينهم بمسافة لا تقل عن ضعف طول كل قضيب وبزاوية تساوي 60° حتى تصل الى المقاومة المطلوبة.		

Building Rank

الرقم	اسم البند	الحالة	الأولوية	العمر الانتاجي المتبقي	الموقع	نوع الخطة	وحدة القياس	الكمية	تكلفة الوحدة	الناتج الإجمالي
معيار الخدمات الكهربائية										
1	منهل التوصيل الرئيسي	سيء جدا	فوري/ حالا	0	مدخل المنزل	استبدال كامل	No	1	50	50
2	أسلاك رئيسية	سيء جدا	فوري/ حالا	0	بين العداد واللوحة	استبدال كامل	No	5	50	250
3	نظام التأريض	سيء جدا	فوري/ حالا	0	الساحة لخارجية	استبدال كامل	SYSTEM	1	250	250
										550

Building Rank