

MOGAYN

تطبيق معاين

المقدمة

• المعايمة العقارية :

تعتبر المعايمة العقارية الخطوة الأولى والأساسية للعمليات العقارية (تقييم - شراء - تأجير ...) وتشمل المعايمة زيارة العقار وفحصه واستكشاف مميذاته وعيوبه على أرض الواقع وكذلك أعمال المسح الميداني للسوق والمقارنات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع المعايمة .

• ماهو تطبيق معايين ؟

هو تطبيق يساعد على إنجاز حركة المعايينات العقارية بكل يسر وسهولة وبطريقة تضمن تحقيق المتطلبات المهنية والمعايير المتبعة في ذلك .

• لماذا معايين ؟

تم إنشاء تطبيق معايين للأسباب التالية :

- تدني مستوى الكفاءة المهنية لعملية التقييم وذلك لاعتماد منشآت التقييم على معايين غير مؤهلين .
- صعوبة تحقيق متطلب ساعات الخبرة للحصول على عضوية مقيم معتمد الأمر الذي أدى لممارسات تتعارض مع ميثاق المهنة .
- ندرة وجود معايين مؤهلين في بعض المناطق وخصوصاً في القرى والهجر في ظل تنامي الطلب على التمويل العقاري السكني .

• الهدف من معايين :

- رفع كفاءة ممارسة مهنة التقييم بمختلف فروعها .
- إنجاز عمليات التقييم وفق المعايير والخطوات المطلوبة لذلك .
- المساهمة في تحقيق الإنتشار الجغرافي في مهنة المعايمة والتقييم .
- المشاركة في توفير فرص عمل ملائمة لأبناء الوطن .

• المستفيدون من معايين :

- شركات التقييم العقاري .
- الشركات العقارية .
- أفراد وشركات أخرى .
- المعايين .

• تصنيف المعايين :

تم تصنيف المعايين إلى ثلاث فئات حسب التالي :

- معايين عقاري : أعمال معاينة العقارات السكنية فقط .
- معايين عقاري محترف : أعمال معاينة كافة أنواع العقارات .
- فاحص مباني مختص : أعمال الفحص الفني للمباني .

يشترط للتسجيل في تطبيق (معاين) كمعاين توفر الشروط التالية :

التصنيف	دورة 103 (تقييم)	دورة 107 (تقييم)	دورة جمع المعلومات والمسح الميداني	دورة متخصصة في الفحص الفني للمباني
معاين عقاري	✓		✓	
معاين عقاري محترف		✓	✓	
فاحص مباني مختص				✓

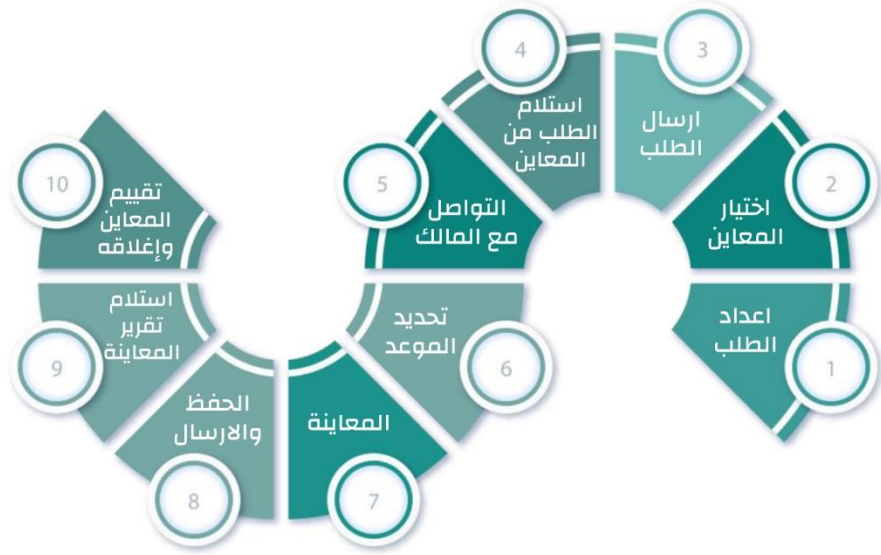
"يجب على كل من يمارس أعمال المعاينة ، أن يكون عضواً في الهيئة ومجتازاً لدورة 103 بالإضافة لدورة المعاينة، على أن يُستثنى المجتازين لدورة 101 لنهاية الربع الأول من عام 2020 للحصول على العضوية".

تطبيق معايير

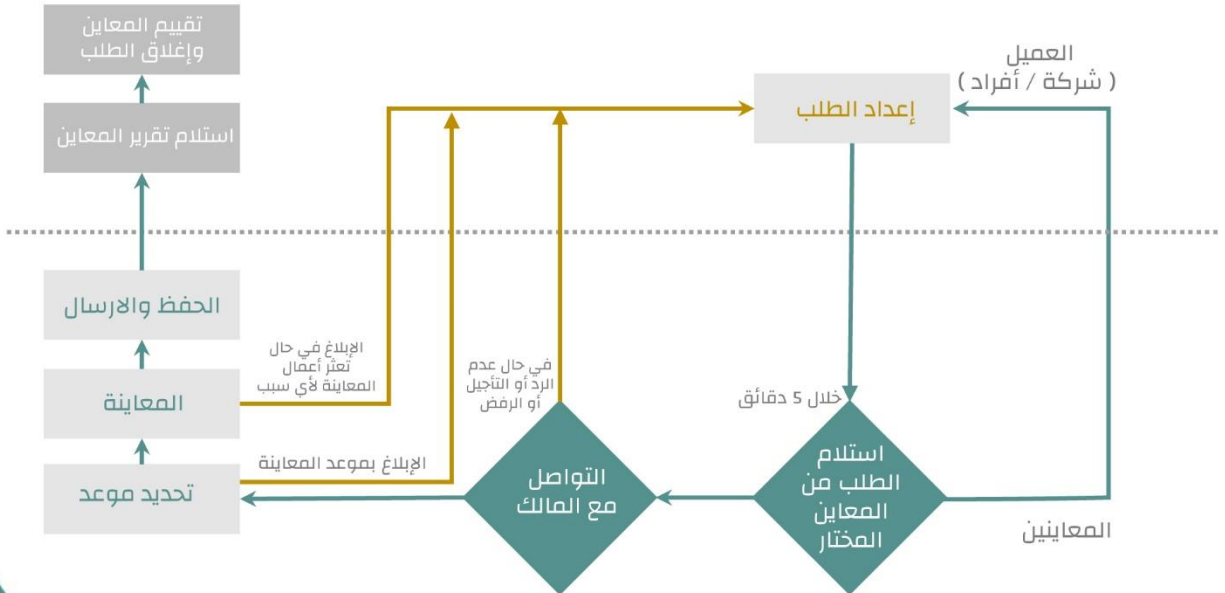
2. تطبيق معاين

- آلية عمل معاين :

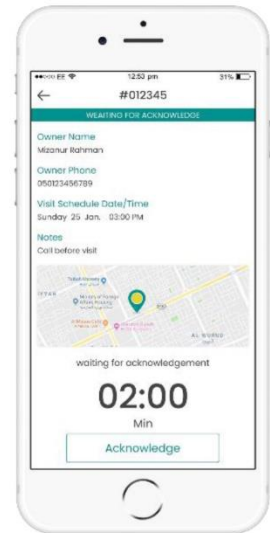
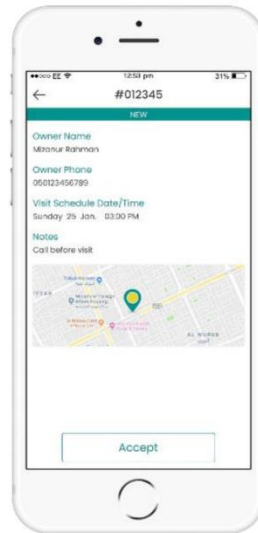
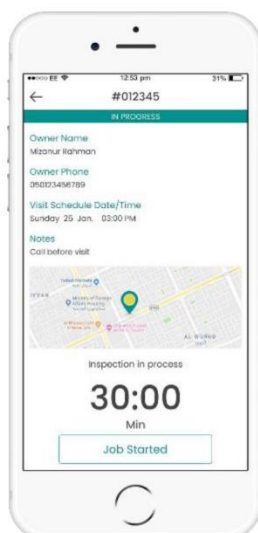
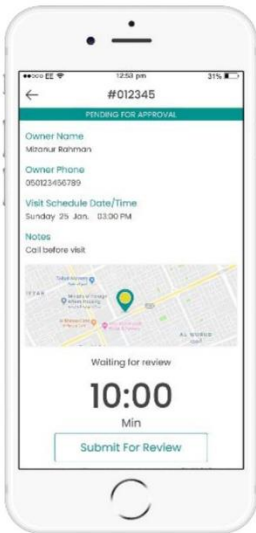
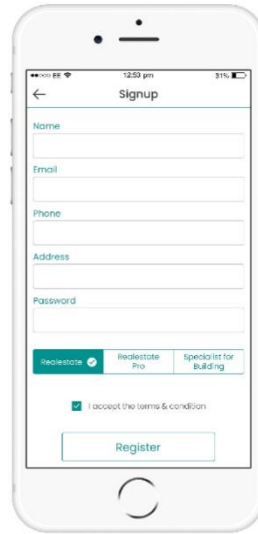
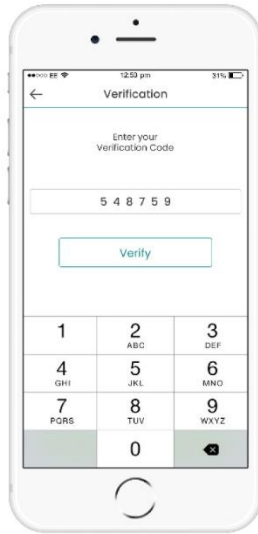
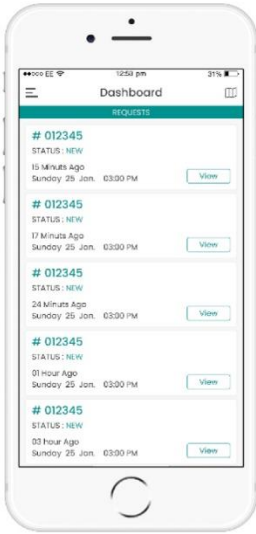
تتكون آلية عمل معاين من 10 إجراءات للنظام (مهام) موزعة بين طالب المعاينة والقائم بأعمالها حسب التالي :
إجراءات النظام



ليكون تسلسل الإجراءات حسب آلية العمل التالية :



• شاشات التطبيق :



نموذج معاينة العقار

MO'AYN



MJB-000000-12

رقم المعاينة :

نوع العقار :

تاريخ طلب المعاينة:

تاريخ المعاينة:

وقت المعاينة :

رقم الطلب من البنك :

اسم العميل :

اسم المالك :

رقم جوال المالك / الوكيل :



المعلومات المكانية للعقار



المدينة :
الحي :
الموقع العام :
اسم أقرب شارع تجاري :
اسم المخطط :
رقم المخطط :
رقم البلك :
رقم قطعة الأرض :
رقم العقار :
رقم المبني :
بمسافة :

مطابقة مستندات العقار

● الصك مطابق للطبيعة ○ رخصة البناء مطابقة للطبيعة ● قرار الذرعة مطابق للطبيعة ● كروكي تنظيمي مطابق للطبيعة



ملاحظات : تتم كتابة الملاحظات هنا

البيانات الأساسية للعقار (نوع العقار وحالته)

نوع العقار ○ أرض ● فيلا ○ شقة ○ عمارة ○ فيلا روف ○ مستودع
مصنع ○
استعمال الأرض ○ سكني ● تجاري ○ بيت شعبي ○ أخرى ○ كتابة النوع في حال أخرى
مكتبي ○ مختلط ○ أخرى ○ كتابة النوع في حال أخرى
عمر العقار الشوارع المنسوب حالة العقار مستوى التشطيب عمر العقار
○ تحت الإنشاء ○ مضاءة ○ مرتفع ○ جيد ○ مستوي التشطيب
● جديد ● مسفلتة ● مستوي ● متوسط ● متوسط ● يكتب هنا العمر
○ قديم ○ منخفض ○ رديء ○ رديء ○ يكتب هنا العدد
يكتب هنا العدد

عدد عدادات المياه
يكتب هنا العدد
+ رقم العداد

عدد عدادات الكهرباء
يكتب هنا العدد
+ رقم العداد
● تم إطلاق التيار الكهربائي

بناء مجاور
○ الجار الشمالي
● الجار الجنوبي
○ الجار الشرقي
○ الجار الغربي

الخدمات
○ هاتف
● مياه
○ كهرباء
○ صرف صحي
● إنترنت

معلومات العقار الخارجية



التصميم المعماري ○ ممتاز ● جيد ○ متوسط ○ رديء ● العقار مكتمل
نوع واجهة المبنى الشمالية نوع واجهة المبنى الجنوبية نوع واجهة المبنى الشرقية نوع واجهة المبنى الغربية
○ دهان ○ كلاذج ○ دهان ○ كلاذج ○ دهان ○ كلاذج ○ دهان ○ كلاذج
● رخام ● بروفايل ● رخام ● بروفايل ● رخام ● بروفايل ● رخام ● بروفايل
○ لياسة ○ سيراميك ○ لياسة ○ سيراميك ○ لياسة ○ سيراميك ○ لياسة ○ سيراميك
● كسر رخام ● كسر رخام ● كسر رخام ● كسر رخام ● كسر رخام ● كسر رخام ● كسر رخام ● كسر رخام

معلومات
العقار
الخارجية

- نوع الأبواب الخارجية خشب حديد ألومنيوم زجاج
- أرضيات الفناء الخارجي بلاط رخام بورسلان سيراميك أخرى
- نوع أرضيات المدخل بلاط رخام بورسلان سيراميك أخرى
- أرضيات الملحق الخارجي بلاط رخام بورسلان سيراميك أخرى
- أرضيات غرفة السائق / الحارس بلاط رخام بورسلان سيراميك أخرى

الأعمال الإنشائية

نوع العزل

- عازل صوت
- عازل حراري
- عازل ماء
- أخرى

يتم كتابة نوع العزل

نوع الأسقف

- خرسانة مسلحة
- كمرات حديدية
- كمرات خشبية
- أخرى

يتم كتابة نوع الأسقف هنا

نوع التكييف

- مركزي
- شبك
- منفصل
- صحراوي
- توجد التوصيلات فقط

الهيكل الإنشائي

- خرساني
- مبان معدنية
- حوائط حاملة
- مباني خشب
- أخرى
- يتم الكتابة الهيكل الإنشائي

معلومات
العقار
الداخلية

- شاغرية العقار مأهول مالك نسبة الإشغال % عدد دورات المياة (العربي) 3
- مستأجر عدد المصاعد 99 عدد دورات المياة (أفرتجي) 7

محتويات المبنى

- زجاج مزدوج كراج كهربائي سلام كراج
- حوائط حاملة نظام أممي بوابات حديقة
- خزان تحت الأرض ساتر نوافد كراج عادي غاز مركزي
- نظام مكافحة الحرائق

نوع الأبواب الداخلية

- خشب
- رخام
- زجاج
- ألومنيوم
- بلاط
- رخام
- بورسلان
- سيراميك

وصف العقار

الاستخدام	الأدوار	صالة	غ. نوم	غ. طعام	مطبخ	مجلس	دورة مياة	مستودع	غ. خادمة	مسبح	حديقة	مكتب	محل تجاري
المواقف													
القبو													
الأرضي													
الميزان													
الأول													
الثاني													
المتكرر													
الملحق العلوي													
الملحق الأرضي													

وصف العقار

الحالة
الإنشائية

- بحالة جيدة تشققات سطحية أضرار جسيمة
 بحالة جيدة تشققات سطحية أضرار جسيمة
 بحالة جيدة تشققات سطحية أضرار جسيمة
 نتيجة فحص الأساسات / الإنشاءات قابل للإصلاح غير قابل للإصلاح
 نتيجة فحص الأعمدة / الجدران الحاملة قابل للإصلاح غير قابل للإصلاح
 نتيجة فحص الأسقف الخرسانية قابل للإصلاح غير قابل للإصلاح

المقارنات

مباني مماثلة بنفس منطقة العقار

نوع العقار:	نوع العقار:
مساحة الأرض:	مساحة الأرض:
مساحة المباني:	مساحة المباني:
رقم المسوق:	رقم المسوق:
قيمة العقار:	قيمة العقار:

أراضي مماثلة بنفس منطقة العقار

نوع العقار:	نوع العقار:
مساحة الأرض:	مساحة الأرض:
سعر المتر:	سعر المتر:
رقم المسوق:	رقم المسوق:
قيمة العقار:	قيمة العقار:

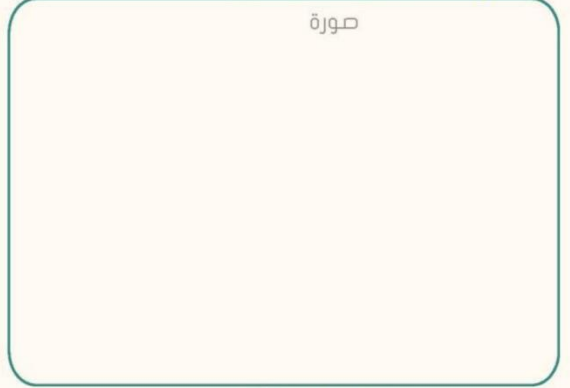
صور المقارن الثاني

صورة



صور المقارن الأول

صورة



موقع المقارن الثاني

الخريطة



موقع المقارن الأول

الخريطة



E

N

E

N

يتم هنا كتابة الملاحظات
يتم هنا كتابة الملاحظات
يتم هنا كتابة الملاحظات
يتم هنا كتابة الملاحظات

ملاحظات



خريطة الوصول للعقار



المصور الجوي للعقار



المصور الجوي المقرب للعقار



E

N



crm@moaayn.com

