



تقييم الآلات والمعدات لأغراض التمويل المضمون

جدول المحتويات

03	مقدمة	01
03	تحديد نطاق العمل	02
04	الاعتبارات التنظيمية والاختصاصية	03
05	دور مُقيّم الآلات والمعدات	04
06	الخاتمة	05
07	قائمة المراجع	06

تهدف هذه الوثيقة إلى استعراض الاعتبارات المتعلقة بتقييم الآلات والمعدات لأغراض الإقراض المضمون، وذلك بما يتوافق مع معايير التقييم الدولية المعتمدة لعام 2025 (IVS 2025).

تهدف الوثيقة إلى تمكين القارئ من التعرف على متطلبات التقييم التي تعتمد عليها الجهات المالية المقرضة بصفتها المستخدم المقصود لتقرير التقييم، وفهم المتطلبات ذات الصلة بالمعايير الدولية للتقييم عند التعامل مع مهام تقييم الآلات والمعدات في سياق الإقراض المضمون.

تتطرق الوثيقة إلى الجوانب الأساسية لعملية التقييم مع التركيز على متطلبات الجهات المقرضة ضمن نطاق ولايتها المالية، وفقاً للإطار التنظيمي المعمول به في المملكة العربية السعودية.

تتناول الوثيقة تحديد نطاق العمل المطلوب تنفيذه من قبل المُقيّم، يلي ذلك استعراض للاعتبارات التنظيمية والتشريعية ذات الصلة بعمليات إقراض الأصول داخل المملكة، ثم مناقشة دور مقيم الآلات والمعدات في إعداد تقييم دقيق وجدير بالاعتماد يفي بمتطلبات الجهات التمويلية.

2 تحديد نطاق العمل

يُعد تحديد نطاق العمل من الركائز الأساسية لبدء مهمة التقييم وحل الإشكالية المرتبطة بها استناداً إلى ما ورد في دراسة تشارلز ديكسون (2024)، وهو ما يتطلب فهماً دقيقاً للمهام المطلوب تنفيذها ضمن التقييم.¹ وفقاً للفقرة 10.01 من معيار التقييم الدولي 101، يتم تعريف نطاق العمل على النحو التالي: "الشروط الأساسية للتقييم أو المراجعة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، الأصول أو الالتزامات التي يتم تقييمها، أو كليهما، والغرض المقصود من التقييم، وتوزيع المسؤوليات بين الأطراف المعنية".² يُتوقع من المُقيّم أن يفهم بشكل كامل مسألة التقييم وتوقعات العميل والمستخدمين المقصودين.

كما توجب الفقرة 10.04 من المعيار IVS 101 على أن "يجب أن يتفق العميل والمُقيّم على نطاق العمل وأن يكون نطاق التقييم أو مراجعة التقييم مناسباً للاستخدام المقصود".³ ونعرض فيما يلي بعض المتطلبات التي يجب على المُقيّم تضمينها ضمن نطاق العمل عند تنفيذ تقييم الآلات والمعدات لأغراض الإقراض المضمون:

أ- **المستخدم المقصود:** يجب على المُقيّم تحديد المؤسسة المالية أو المقرض، ويُصح بأن يتواصل المُقيّم مع ممثل الجهة المقرضة لمناقشة متطلبات التقييم، حيث تُمكن هذه المناقشات المُقيّم من فهم ما هو مطلوب تحديداً ضمن مهمة التقييم.

ب- **الأصل محل التقييم:** تشترط المؤسسات المقرضة أن يتم تحديد الأصول محل التقييم بدقة ووصفها بشكل مفصل، بما يشمل السمات المميزة للأصل مثل الرقم التسلسلي، رقم الأصل، الطراز، الشركة المصنعة، العلامات المميزة، والحالة التشغيلية. تُعد هذه البيانات ضرورية خصوصاً في حال تم تمويل أصل أو أصلين فقط من مجموعة أصول يملكها العميل، إذ تُمكن الكميات والمُعَرَفَات الخاصة بالآلات والمعدات المؤسسة المالية من التعرف بدقة على الأصول المرهونة، ما يُسهل في تسهيل إجراءات استردادها في حال حدوث تخلف عن السداد.

1 ديكسون، تشارلز (2024): "مراجعة المقرضين: تقييمات التصفية لأغراض التمويل"، مجلة الجمعية الأمريكية للمُقيّمين ASA ARM الإلكترونية 2024، المجلد 8، العدد 1، ريستون، فيرجينيا: الهيئة الأمريكية لمراجعة وإدارة التقييم، الصفحات 24-30.

2 تنص الفقرة 10.01 من المعيار IVS 101 (نطاق العمل) في الصفحة 16 على تعريف نطاق العمل.

3 المجلس الدولي لمعايير التقييم (IVSC)، (2024). (IVS). معايير التقييم الدولية، نافذة اعتباراً من 31 يناير 2025، لندن: مجلس معايير التقييم الدولية، الصفحة 16.

ج- **أسس القيمة:** يتطلب معيار IVS 102 بشأن أسس القيمة أن تكون القيمة المقدرة ملائمة لغرض الاستخدام المقصود، كما يجب على المُقيّم أن يحرص على تقديم الأساس أو الأسس التي تطلبها الجهات المقرضة في تقرير التقييم، وقد تشترط المؤسسات المالية أن تستند القيم المقدرة إلى تعريف قيمة التصفية وذلك لضمان استرداد قيمة التمويل المضمون بالكامل، سواءً كانت فرضية القيمة؛ تصفية منتظمة أو بيع قسري، ويكون الهدف عادةً من الحالات التي تطلب فيها الجهة المقرضة القيمة السوقية متمثلاً في الحصول على نظرة شاملة حول الاتجاهات السائدة في قيم المعيدات.

ومن ثمَّ يتحمل المُقيّم مسؤولية إدراك الأساس المناسب للقيمة كما تحدده الجهة المقرضة، وتوثيقه بشكل واضح ضمن تقرير التقييم المعتمد. في السيناريوهات التطبيقية، يتم مقارنة أسس القيمة الأخرى مثل قيمة التصفية في حالة فرضية التصفية المنظمة أو فرضية البيع القسري بقيم السوق في شكل نسبة مئوية.

د- **فرضية القيمة:** يتعيّن على المُقيّم أن يحدّد فرضية القيمة المناسبة ضمن تقرير التقييم. ووفقاً لما نص عليه معيار IVS 102 بشأن أسس القيمة، فقد يتطلب الأساس المعتمد فرضية محددة أو يسمح بتعدد الفرضيات، وذلك بحسب متطلبات مهمة التقييم.⁴

هـ- **فترة التسويق:** تشترط معظم الجهات التمويلية على المُقيّم أن يُحدّد الفترة المحتملة لتسويق وبيع الأصل محل التقييم لأغراض الإقراض المضمون. يشترط البنك المركزي السعودي (ساما) على الجهات التمويلية أن تُثبت ما يلي بغرض الحد من مخاطر الائتمان المرتبطة بالضمانات العينية على النحو الآتي:

تلتزم الجهة المقرضة بإثبات وجود أسواق سائلة لبيع الضمانات بطريقة فعالة واقتصادية وبما يرضي البنك المركزي السعودي (ساما). ويجب على البنك تنفيذ مراجعة دورية لهذا الشرط، وكذلك عند توفر معلومات تشير إلى تغيّر جوهري في السوق.⁵

ويجوز للجهة المقرضة أن تطلب من المُقيّم تحديد الوسائل المقترحة والتكاليف التقديرية الخاصة بتصفية الأصل محل التقييم في حال استرداده من قبلها.

و- **أساليب التقييم:** يتطلب معيار IVS 103 الخاص بأساليب التقييم من المُقيّم أن ينظر في جميع الطرق المتاحة وأن يختار الأسلوب أو الطرق الأكثر ملاءمة لتقييم الأصل، وذلك بناءً على الغرض المقصود من التقييم.⁶ كما يُلزم المُقيّم بتوضيح الأسباب التي أدت إلى اختيار أسلوب أو أكثر، وبيان أسباب استبعاد الأساليب الأخرى إن وُجدت. تهتم الجهات التمويلية بفهم مدى دعم الطرق والأساليب المستخدمة بأدلة سوقية فعلية وتحليل منطقي للأصول المماثلة، وذلك من أجل الوصول إلى نتيجة تقييم موثوقة.

3 الاعتبارات التنظيمية والتشريعية

قام البنك المركزي السعودي (ساما) بتنفيذ الإصلاحات النهائية لإطار بازل 3 رسمياً بتاريخ 1 يناير 2023، وذلك تماشيًا مع المعايير العالمية الصادرة عن لجنة بازل، والتي تهدف إلى تحسين دقة احتساب الأصول الموزونة بالمخاطر (RWA)، وتقليل الاعتماد على النماذج الداخلية، وتطبيق أساليب موحدة في تقييم الأصول وتقدير المخاطر. فيما يلي أبرز الأنظمة ذات الصلة من دليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما) فيما يخص تقييم الأصول الثابتة، وتشمل: مرحلة نشأة التمويل، المراقبة، الاستقلالية، الحيلة، وإعادة التقييم الدوري:

أ- يتعين على البنوك، وشركات التمويل، وشركات التأمين الاستعانة بمُقيّمين معتمدين لتنفيذ عمليات تقييم الأصول.⁷ يدعم هذا التنظيم الصادر عن البنك المركزي السعودي (ساما) نظام المُقيّمين المعتمدين، الذي يُلزم جميع الممارسين في مهنة التقييم بالحصول على رخصة مزاوله مهنية في أي قطاع من قطاعات التقييم.⁸ وتسري هذه المتطلبات ذاتها من البنك المركزي السعودي (ساما) على جميع قطاعات التقييم عند تقييم الأصول لأغراض الإقراض المضمون.

4 (2024). معايير التقييم الدولية الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير التقييم، نافذة بتاريخ 31 يناير 2025 لندن: مجلس معايير التقييم الدولية، الصفحة 20.

5 البنك المركزي السعودي (2022). متطلبات رأس المال الأدنى لمخاطر الائتمان، ديسمبر 2022، الرياض: البنك المركزي السعودي (ساما)، صفحة 225.

6 المجلس الدولي لمعايير التقييم (2024). IVSC. معايير التقييم الدولية، نافذة اعتباراً من 31 يناير 2025. لندن: مجلس معايير التقييم الدولية، الصفحة 31.

7 أصدر البنك المركزي السعودي (ساما) التعميم رقم 371000061185 بتاريخ 28/05/1437 هـ والموجه إلى جميع البنوك، وشركات التمويل، وشركات التأمين، (تم الاطلاع عليه في أكتوبر 2025)

8 نظام المُقيّمين المعتمدين الصادر بموجب الأمر الملكي رقم (م/43) وتاريخ 09/07/1433 هـ وتعديلاته (تم الاطلاع عليه في أكتوبر 2025). <https://rulebook.sama.gov.sa/en/supplementary-circular-regarding-obligations-real-estate-appraisal-cutomers-who-are-subject-sama>

- ب- يُشترط في التقييمات المعدة لأغراض الإقراض المضمون أن تتم بواسطة مُقيّمين معتمدين مستقلين عن دائرة اتخاذ القرار الائتماني في الجهة المقرضة.⁹ ويجب أن يكون المُقيّم المعتمد متخصصاً في فرع التقييم المعني بالأصل محل التقييم، ويتمتع بالمؤهلات والخبرة العملية الكافية، وألا تكون له أي صلة مباشرة أو غير مباشرة بقرارات الائتمان أو الموافقة على التمويل داخل البنك.
- ج- يتعيّن على الجهات التمويلية وضع ضوابط داخلية قوية وإرشادات واضحة تنظم عمليات التقييم، بما يشمل تدقيق إجراءات التقييم، واختيار المُقيّمين المعتمدين وفق معايير مهنية معتمدة، بالإضافة إلى مراجعة التقييمات بشكل دوري لضمان دقتها وامتثالها للمتطلبات التنظيمية.¹⁰
- د- تُحدّد اللوائح التنظيمية في المملكة العربية السعودية آلية احتساب نسبة التمويل إلى القيمة (LTV - Loan To Value) للضمانات البنكية، بما في ذلك تحديد القيمة الواجب اعتمادها للأصل محل التقييم. ويجب على المُقيّم أن يُجري التقييم بشكل مستقل، مستنداً إلى معايير تقييم محافظة ومهنية تتوافق مع متطلبات الجهات التمويلية الخاضعة لإشراف البنك المركزي السعودي (ساما).¹¹ وتعتمد المؤسسات المالية في المملكة، في الغالب، على القيمة السوقية باعتبارها أساس القيمة الأكثر استخداماً عند تقييم الأصول لأغراض الإقراض المضمون.
- هـ- يشترط دليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما) أن يكون التقييم موضوعياً، وأن " يجب تثمين الضمان بالقيمة العادلة للسوق الحالية أو أقل منها والتي عندها يمكن بيع العقار بموجب عقد خاص بين البائع الراغب والمشتري المستقل في تاريخ التثمين."¹² يجب تطبيق تعريف القيمة السوقية الوارد في معايير التقييم الدولية (IVS) عند إجراء التقييمات.
- و- تلتزم الجهات التمويلية بمراقبة قيمة الضمانات بشكل متكرر، على أن يتم ذلك مرة واحدة على الأقل في السنة.¹³ ويُطلب منها زيادة وتيرة المتابعة في الحالات التي يشهد فيها السوق تغيرات جوهرية في الظروف.
- ينظّم نظام ضمان الحقوق في الأموال المنقولة¹⁴ الصادر بموجب الأمر الملكي رقم (م/94) وتاريخ 15/04/1441هـ وتحت إشراف وزارة التجارة، كافة التصرفات المتعلقة بإنشاء حقوق عينية ضمانيه على الأموال المنقولة، سواء كانت أصولاً ملموسة مثل الآلات والمعدات أو أصولاً غير ملموسة مثل الذمم المدينة، ويُعدّ السجل الموحد للحقوق على الأموال المنقولة الأداة النظامية المعتمدة لتسجيل هذه الحقوق بصورة علنية، ويُشكل الوسيلة القانونية الأساسية لإثبات أولوية الحق تجاه الغير. ويغطي النظام عدة أنواع من التصرفات النظامية، تشمل على سبيل المثال لا الحصر: الرهن التجاري، والبيع بشرط الاحتفاظ بالملكية، وتحويل الحقوق للغير (التنازل عنها).
- يجب أن يُلمّ المُقيّم بالإرشادات المحددة المتعلقة بالأصول المرهونة كضمانات تمويلية.

4 دور مُقيّم الآلات والمعدات

- أ- يجب على المُقيّم أن يُحدّد بوضوح مسألة التقييم محل المعالجة في تقرير التقييم، بما يشمل الغرض المقصود والمستخدم المقصود. يجب على المُقيّم أن يُحدّد جميع متطلبات التقييم الصادرة عن البنك أو المؤسسة المقرضة داخل تقرير التقييم أو يُفصح عنها.

9 المتطلبات الخاصة بالمُقيّمين وفقاً لدليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما) (تم الاطلاع عليه في أكتوبر 2025). https://rulebook.sama.gov.sa/en/entiresection/3550?utm_source=chatgpt.com

10 يتناول دليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما) قضايا الحوكمة المتعلقة بعمليات التقييم، حيث أُلزمت البنوك بوضع إطار حوكمة مناسب ينظم العلاقة مع المُقيّمين، ويشمل ذلك تحديد معايير الأداء المهني لهم، ومتابعة مدى التزامهم بها، (تم الاطلاع عليه في أكتوبر 2025). https://rulebook.sama.gov.sa/en/entiresection/3550?utm_source=chatgpt.com

11 إرشادات نسبة التمويل إلى القيمة (LTV) وتقييم الضمانات كما وردت في دليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما)، (تم الاطلاع عليها في أكتوبر 2025). <https://rulebook.sama.gov.sa/en/real-estate-exposure-class>

12 المتطلبات التشغيلية وفقاً لدليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما) (تم الاطلاع عليها في أكتوبر 2025). <https://rulebook.sama.gov.sa/en/section-9-supervisory-lgd-and-ead-es-timates>

13 المتطلبات التشغيلية وفقاً لدليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما) (تم الاطلاع عليها في أكتوبر 2025). <https://rulebook.sama.gov.sa/en/section-9-supervisory-lgd-and-ead-es-timates>

14 الإدارة الرسمية للترجمة، نظام ضمان الحقوق في الأموال المنقولة. الأمر الملكي رقم (م/94) بتاريخ 8 أبريل 2020م، (تم الاطلاع عليه في أكتوبر 2025). <https://laws.boe.gov.sa/Files/Download/?attId=ec4a5266-8856-480f-a443-adbb0110e952>

- ب- يجب أن يتمتع المُقيّم بالمهارات الفنية والمعرفة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييمات لأغراض الإقراض المضمون. يجب أن يكون المُقيّم ملماً بطبيعة الأصول محل التقييم واستخدامها، ومن الحكمة أن يطلع المُقيّم على متطلبات الإقراض المضمون الواردة في دليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما) ونظام ضمان الحقوق في الأموال المنقولة في المملكة العربية السعودية.
- ج- عند تقييم الأصول لأغراض الإقراض المضمون، تُعد سيولة الضمان الأساسي عاملاً حاسماً في تحديد مدى تحفظ القيمة المُقدّرة. عادةً ما تواجه الآلات والمعدات المتخصصة أو غير ذات السيولة خصومات أعلى في سيناريوهات البيع القسري، نظراً لندرة المشترين النشطين وطول فترات التسويق.
- د- يتوجب أن تُحدّد لهذه الأصول نسبة تمويل إلى القيمة (LTV) أكثر تحفظاً لضمان التغطية الكافية في حالة التخلف عن السداد وذلك وفقاً لإطار بازل 3 وإرشادات البنك المركزي السعودي (ساما) الاحترازية، ويقوم هذا المبدأ على أساس إلزام المُقيّم بتقييم قابلية التسويق والقيود المحتملة على التصرف ضمن نطاق العمل.
- هـ- يجب أن يُفصح تقرير التقييم عن عمق وقوة مدخلات التقييم والتحليلات المرتبطة بها التي تم استخدامها أثناء التقييم. يجب الإفصاح عن تفاصيل كافية بخصوص بيانات السوق المستخدمة في التحليل في تقييم الآلات والمعدات لأغراض الإقراض المضمون، مثل العمر، والحالة، والاستخدام للمبيعات المقارنة، واحتساب تكلفة الاستبدال بآلات ومعدات جديدة (RCN).
- و- يجب على المُقيّم الامتثال قواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها الصادرة عن الهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين (تقييم). يجب إعداد ملف عمل يتضمن كافة المراسلات، والمستندات، وأدلة البيانات السوقية والتحليل المستخدم للوصول إلى القيم النهائية المُقدّرة.
- ز- يتعين على المُقيّم الإفصاح عن أي التزامات تعاقدية في سياق تقييم الضمانات مرتبطة بملكية وتشغيل الأصول محل التقييم وتأثيرها على القيم المُقدّرة، ويجب أن يتضمن التقرير أي مخاطر محتملة تواجه الجهة المقرضة في حال عدم حصول المشتري المرتقب للأصل على الضمانات، أو الكفالات، أو البرمجيات المخصصة، أو البرمجيات المرخصة المرتبطة بالأصل بعد التعثر واسترداد الضمان.
- ح- يجب على المُقيّم تبرير اختيار أسلوب التقييم المستخدم، وتقديم القيمة السوقية في الموقع والقيمة السوقية خارج الموقع في حالات المصانع الكبرى والبنى التحتية، مع توضيح الأساس المنطقي للقيم المُقدّرة.

5 الخاتمة

مثل أي تقييم آخر، يجب أن يُعالج تقييم الآلات والمعدات لأغراض الإقراض المضمون مسألة التقييم المطروحة، وأن يُلبّي كافة متطلبات العميل والمستخدم المقصود، وأن يلتزم كذلك بمعايير التقييم الدولية ومتطلبات الولاية المالية المختصة. وقد عرضت الورقة جميع العناصر الأساسية التي تطلبها الجهات المقرضة، والتي تُشكّل أيضاً نطاق العمل، بما في ذلك: بيانات المستخدم المقصود، والأصول محل التقييم، وأسس القيمة، وفرضيات القيمة، وفترة التسويق، وأساليب التقييم، والنتائج. وسيسهّم تطوير إرشادات مهنية متخصصة بشأن تقييم الآلات والمعدات لأغراض الإقراض المضمون في تعزيز العلاقة المؤسسية بين مُقيمي الآلات والمعدات والجهات التمويلية في المملكة العربية السعودية. ويُنصح بإعداد قائمة مرجعية لتقييم الآلات والمعدات، لتُمكن مُقيّم هذا القطاع من اتباع نهج منظم عند تقييم الأصول لأغراض الإقراض المضمون، استناداً إلى معايير واضحة، وبما يضمن اكتمال مهام التقييم وفق الأطر التنظيمية والمهنية المعتمدة.

- الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين (2020). تقييم الآلات والمعدات: الأسس الفنية لتقييم الآلات والأصول التقنية، الإصدار الرابع، ريستون، فيرجينيا: لجنة الآلات والتخصصات التقنية - الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين.
- ديكسون، تشارلز. (2024). "تقييمات التصفية لأغراض التمويل"، ضمن المجلة الإلكترونية لمراجعة التقييم والإدارة الصادرة عن الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين ASA ARM E-Journal 2024، المجلد 8، العدد 1، ريستون، فيرجينيا. الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين (ASA) - تخصص مراجعة التقييم والإدارة، الصفحات 24 - 30.
- الإدارة الرسمية للترجمة، نظام ضمان الحقوق في الأموال المنقولة، الأمر الملكي رقم (م/94) بتاريخ 8 أبريل 2020م. (تم الاطلاع عليه في أكتوبر 2025). <https://laws.boe.gov.sa/Files/Download/?attId=ec4a5266-8856-480f-a443-adb-b0110e952>
- المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) (2025) تقييمات الإقراض البنكي وقيمة الإقراض العقاري. المعهد الملكي للمساحين القانونيين، المعيار المهني، أوروبا الإصدار الثاني، أكتوبر 2025، ساري النفاذ اعتباراً من 1 يناير 2026. لندن: المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- المعهد الملكي للمساحين القانونيين (2025). (RICS) تقييمات الإقراض البنكي: تعديلات معايير بازل 3.1 على الأسس المحافظة، معلومات ممارسات المعهد الملكي للمساحين القانونيين، طبعة دولية، الإصدار الأول، أكتوبر 2025. لندن: المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- المعهد الملكي للمساحين القانونيين (2024). (RICS) المعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، طبعة دولية. سارية النفاذ اعتباراً من 31 يناير 2025، لندن: المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- البنك المركزي السعودي. (2025) دليل قواعد البنك المركزي السعودي (ساما)، (تم الاطلاع عليه في أكتوبر 2025) <https://rulebook.sama.gov.sa/en>
- البنك المركزي السعودي (2020)، قواعد معالجة القروض المتعثرة، يناير 2020، الرياض: البنك المركزي السعودي (ساما).
- البنك المركزي السعودي (2022)، متطلبات رأس المال الأدنى لمخاطر الائتمان، ديسمبر 2022، الرياض: البنك المركزي السعودي (ساما).

