



# EXPRO

هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية  
Expenditure Efficiency & Projects Authority

## الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق

المجلد 3، الفصل 1

### الدليل الإرشادي لمقدمة تقييم حالة الأصول

رقم الوثيقة: EOM-ZC0-GL-000001-AR-  
رقم الاصدار: 000



جدول المراجعات

| النسخة: | التاريخ:   | سبب الإصدار |
|---------|------------|-------------|
| 000     | 2020/03/29 | للاستخدام   |



## يجب وضع هذا الإشعار على جميع نسخ هذا المستند إشعار هام وإخلاء مسؤولية

هذه "الوثيقة" هي ملكية حصرية لهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية. يعد هذا الإشعار والشروط الواردة به جزءاً لا يتجزأ من هذا المستند. ويجوز للجهات العامة الإفصاح عن محتوى هذا المستند أو جزء منه لمستشاريها و/أو المتعاقدين معها، شريطة أن يتضمن هذا الإشعار. أي استخدام أو إجراءات تنبثق عن هذا المستند أو جزء منه، من قبل أي طرف، بما في ذلك الجهات العامة و/أو مستشاريها و/أو المتعاقدين معها، يكون على المسؤولية التامة لذلك الطرف ويتحمل المخاطر المرتبطة به. وتخلي الهيئة مسؤوليتها للحد المسموح به نظاماً عن أي تبعيات (بما في ذلك الخسائر والأضرار مهما كانت طبيعتها والتي يُرفع بها مطالبات بصرف النظر عن الأسس التي بُنيت عليها بما في ذلك الإهمال أو خلافه) تجاه أي طرف ثالث تكون ناتجة عن أو ذات علاقة باستخدام هذا المستند بما في ذلك الإهمال أو التقصير. تسري صلاحية هذا المستند وما تضمنه من محتويات استناداً على الشروط الواردة به واعتباراً من تاريخ إصداره.



## جدول المحتويات

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0 الغرض من الوثيقة .....                                                       | 5  |
| 2.0 النطاق .....                                                                 | 5  |
| 3.0 مصطلحات وتعريفات .....                                                       | 6  |
| 4.0 المراجع .....                                                                | 6  |
| 5.0 المسؤوليات .....                                                             | 6  |
| 6.0 العملية .....                                                                | 7  |
| 6.1 مقدمة تقييم الحالة .....                                                     | 7  |
| 6.1.1 هيكل إدارة الأصول .....                                                    | 7  |
| 6.1.2 تقييم حالة الأصول .....                                                    | 7  |
| 6.1.3 سير عملية تقييم الحالة .....                                               | 8  |
| 6.2 متطلبات تقييم الحالة .....                                                   | 8  |
| 6.2.1 التخطيط لتقييم الحالة .....                                                | 8  |
| 6.3 الدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول (CAS) .....                               | 8  |
| 6.4 تحليل حالة الأصول وإعداد التقارير بشأنها (CAA & CAR) .....                   | 9  |
| 7.0 المنهجية .....                                                               | 9  |
| 8.0 المرفقات .....                                                               | 10 |
| المرفق 1 - الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق، المجلد 3، قائمة المحتويات ..... | 10 |



## 1.0 الغرض من الوثيقة

يكمّن الهدف من المجلد 3 بالإضافة إلى المجلدات الأخرى من الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق في تقييم التعليمات المتعلقة بعملية تقييم حالة الأصول والإجراءات لتمكين التوحيد القياسي لعملية تقييم حالة الأصول في جميع الجهات الحكومية والتي تضع الأساس لإدارة أصولهم ومرافقهم بكفاءة وفعالية وجودة عالية.

ويتمثل الغرض من ذلك في توفير مرجع واضح ومقتضب لجميع مستويات الجهة العامة ومؤسسات مقاولي الصيانة لاستخدامه عند استحداث أو إعداد وثائق الإجراءات الخاصة بها وعملياتها.

تقييم حالة الأصول هو وسيلة منظمة يمكن للجهة العامة من خلالها معرفة حالة الأصول الراهنة للأصول ذات الأولوية. تقدم تقارير التقييم للجهة العامة بيانات دقيقة لتهيئة سبل الفهم ليس لحالة الأصول فحسب، ولكن أيضًا تهيئة الوسائل التي يمكن من خلالها اتخاذ خيارات مناسبة لدعم لدورة الحياة. سيوفر ذلك للجهة العامة اتجاهات ومعطيات واضحة لإدارة دورة الحياة الكاملة لأصولها.

يغطي المجلد 3 من الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق المراحل الرئيسية الثلاث كما هو مذكور في القسم 2.0 أدناه ضمن عملية سير تقييم حالة الأصول التي يجب اتباعها بالكامل حتى تكون النتائج ذات مصداقية ومفيدة لمتلقي المعلومات والبيانات.

يجب على الجهة العامة استخدام الوثائق الموجودة في المجلد 3 كأساس لمعايير تقييم حالة الأصول الخاصة بالجهة العامة وممارساتها وخططها ونماذجها وقوائمها للتدقيق.

## 2.0 النطاق

تقدم الفصول 2 و3 و4 إرشادات للجهات العامة لوضع الإجراءات وقوائم التدقيق الخاصة بتقييمات حالة الأصول بطريقة فعالة وعملية، والتي تبلغ ذروتها في عملية يدعم نتائجها من البيانات والمعلومات بشكل كامل عملية اتخاذ القرارات الدورية المتعلقة بإدارة الأصول الاستراتيجية.

توضح الإرشادات الواردة في كل فصل المبادئ وأفضل الممارسات التي يجب تضمينها عند إجراء تقييمات الحالة.

يتضمن هذا المجلد فصول بالترتيب التالي:

- الفصل 1: المقدمة
- الفصل 2: التخطيط لتقييم الحالة
- الفصل الثالث: الدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول (CAS)
- الفصل 4: تقرير وتحليل تقييم الحالة

يقدم الجدول الأول في القسم الثالث تعريفات للمصطلحات والاختصارات المستخدمة تحديدًا في فصل المقدمة هذا، وللإطلاع على قائمة شاملة للتعريفات، يمكن للمستخدم الرجوع إلى الوثيقة رقم: ENT-E00-GL-000001 النسخة 001 - "دليل مشروعات للتعريفات والاختصارات".



## 3.0 مصطلحات وتعريفات

| المصطلح                        | التعريف                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الأصل                          | الأصل هو أي غرض أو شيء أو جهة عامة يمثل قيمة محتملة أو فعلية لمؤسسة ما. وتختلف تلك القيمة باختلاف المؤسسات والجهات المعنية بها، وقد تكون قيمة ملموسة أو غير ملموسة، ومالية أو غير مالية. |
| إدارة الأصول                   | النشاط المنسق للجهة العامة لتحقيق الإمكانات الكاملة لأي أصل.                                                                                                                             |
| نظام إدارة الأصول              | مجموعة من العناصر المترابطة والمتفاعلة لإرساء سياسة إدارة الأصول وتحديد أهداف إدارة الأصول والعمليات اللازمة لتحقيق تلك الأهداف (أي الأنظمة الإدارية لإدارة الأصول).                     |
| دورة حياة الأصول               | مراحل انتقال الأصول من التخطيط إلى التخلص منها                                                                                                                                           |
| برمجيات إدارة الأصول           | يُعرف أيضًا باسم الحل أو أداة إدارة الأصول، وهو تطبيق مخصص يُستخدم لتسجيل الأصول وتتبعها على مدار دورة حياتها، بدءًا من مرحلة المشتريات إلى التخلص منها.                                 |
| تقييم الحالة                   | عملية المعاينة الفعلية الدورية والتقييمات والقياسات وتفسير البيانات الناتجة للإشارة إلى حالة أصل معين.                                                                                   |
| المنظمة الدولية للمعايير (ISO) | الهيئة الدولية لوضع المعايير وتتألف من ممثلين من مختلف منظمات المعايير الوطنية.                                                                                                          |
| إدارة الجودة                   | إدارة الجودة هي الإشراف اللازم على جميع الأنشطة والمهام للمحافظة على مستوى التميز المرغوب                                                                                                |

## الجدول 1: مصطلحات وتعريفات

## 4.0 المراجع

الوثائق المختلفة في المجلد الثالث: تم إعداد تقييم حالة الأصول وفق أحدث القوانين والمعايير والتشريعات وأفضل الممارسات ذات الصلة في وقت الإنتاج. يجب على القارئ الرجوع إلى الوثيقة المحددة للحصول على المراجع المناسبة والقابلة للتطبيق.

وقد يتم استبدال المعايير والتشريعات المشار إليها بموجب أي إقرارات من المراسيم الملكية أو التغييرات التنظيمية أو المعايير المنقحة أو الممارسات المبتكرة أو التقنيات الحديثة.

يجب على جميع الجهات المعنية التشاور مع هيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية لضمان استخدام أحدث المعلومات وأكثرها دقة.

## 5.0 المسؤوليات

| الدور        | الوصف                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------------|
| الجهة العامة | أي جهة حكومية سعودية مسؤولة عن إدارة مرافق ممولة من الحكومة. |

## الجدول 2: المسؤوليات

## 6.0 العملية

يحتوي هذا المجلد على 4 فصول كما هو مذكور في القسم 2.0. الفصل 1 (هذا الفصل) هو مقدمة للمجلد، ويقدم نظرة عامة موجزة بشأن الفوائد التي يمكن أن تجلبها تقييمات حالة الأصول للجهة العامة وكذلك النطاق الذي تتلاءم فيه تقييمات حالة الأصول مع عملية إدارة الأصول الأوسع.

### 6.1 مقدمة تقييم الحالة

#### 6.1.1 هيكل إدارة الأصول

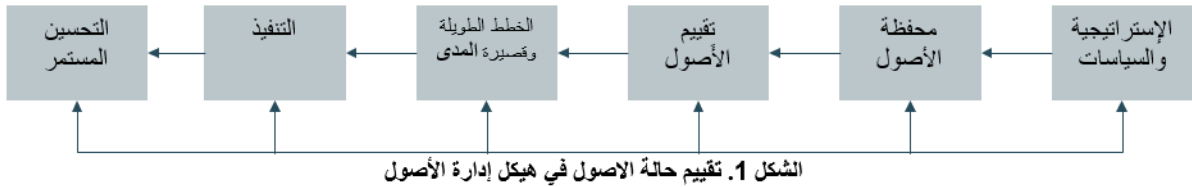
تزويد الجهات الحكومية بمقدمة عن أهمية تقييم حالة الأصول والعناصر الرئيسية للحصول على تقارير ذات مغزى.

يمثل تقييم حالة الأصول أحد العناصر الأساسية لإطلاق نظام إدارة أصول فعال من حيث التكلفة وترسيخه والذي يركز على تكاليف التشغيل والصيانة في الجهات العامة. هناك ثلاثة عناصر أساسية تمثل الأجزاء المكونة لهيكل إدارة الأصول.

ترد المعلومات والتوجيهات في مجلدات الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

- إدارة الأصول المجلد 2
- تقييم الحالة المجلد 3
- التخطيط المالي المجلد 4

المعيار الدولي، ISO 55000: 2014 2.5.3.7 على ضرورة تقييم كل مؤسسة لأداء أصولها وإدارتها لتلك الأصول ونظامها المعتمد لإدارة الأصول؛ وقد تكون هذه الإجراءات مباشرة أو غير مباشرة أو مالية أو غير مالية. ينبغي للمؤسسات قياس أداء أصولها والاستفادة من معلومات نتائج القياس في تمكين اتخاذ قرارات موثوقة لإدارة خطط دورة حياة الأصول المحددة، كما ينبغي أن تخضع هذه العملية بمجملها للتحسينات المستمرة".



الشكل 1. تقييم حالة الأصول في هيكل إدارة الأصول

صُممت مخرجات الدمج بين أنشطة الإدارة المنهجية، بما في ذلك تقييم الحالة، بحيث تحسن إمكانات دورة حياة الأصل الكاملة بالشكل الأكثر كفاءة من حيث تكلفة التشغيل والصيانة.

#### 6.1.2 تقييم حالة الأصول

تقييم حالة الأصول هو وسيلة منظمة لمعرفة حالة الأصول الراهنة للأصول. وهي ترشد الجهة العامة من خلال عملية تهدف إلى تحديد التوجه المناسب لدعم دورة الحياة والأنشطة اللاحقة التي تمكنها من تحقيق توجه لصالح قيمة الأصول. وكما هو الحال مع غالبية الإجراءات التي تم تهيئتها، يجب اتباع تسلسل العملية بأكمله لتكون النتائج موثوقة ومجدية للجهات المستفيدة من المعلومات والبيانات.

يقدم تقييم حالة الأصول هذه البيانات والمعلومات لتحديد الاتجاه الذي ستتخذه خطط دورة حياة الأصول عند مقارنتها بالأداء والتكلفة وحالة المخاطر لدى كل جهة عامة.

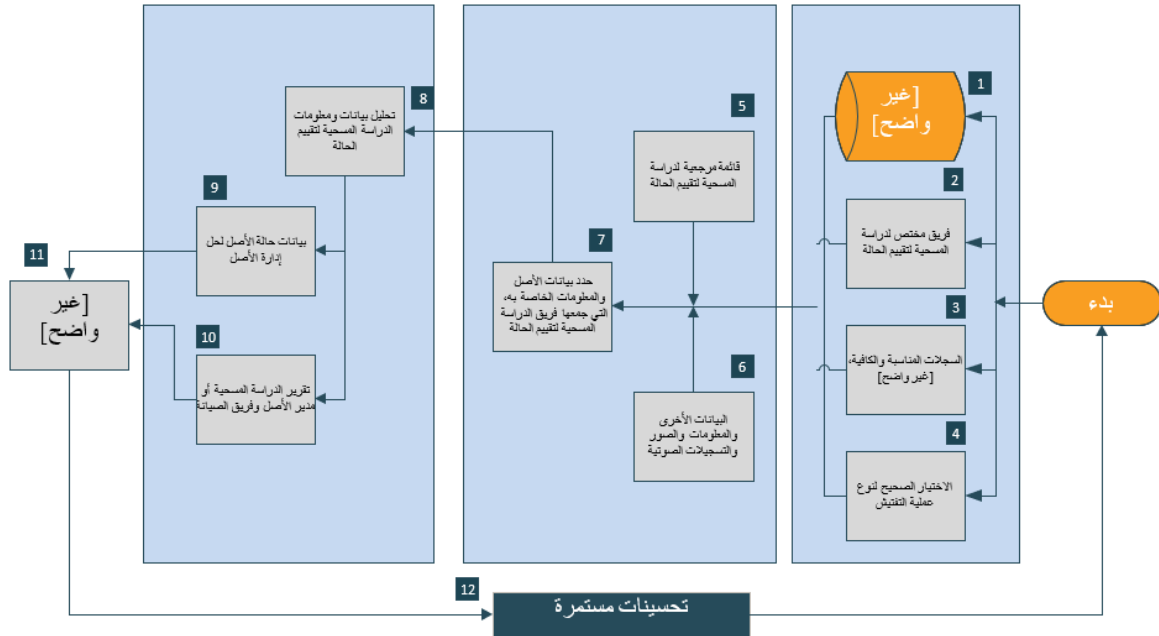
يمكن تلخيص مزايا تقييم حالة الأصول كجزء من عملية إدارة الأصول، على النحو الآتي:

- الالتزام بالمتطلبات التنظيمية
- تحسين الأداء المالي وأوجه الكفاءة المالية
- تحقيق الاستدامة التنظيمية
- إدارة المخاطر
- تعزيز السمعة
- إجراء دراسات حالة العمل مقنعة تبرز الاستثمار في الأصول
- تحسين مستوى عملية اتخاذ القرارات القائمة على الأدلة
- التنفيذ المحسن
- رفع مستوى الإنتاجية وتعزيز تفاعل ومشاركة الموظفين المؤهلين
- التقليل من تكاليف دورة الحياة
- زيادة مدة دورة حياة الأصل
- زيادة موثوقية الأصل
- توفير مستوى شفافية أعلى ومنظور رؤية أفضل
- تحسين إدارة المعلومات



## 6.1.3 سير عملية تقييم الحالة

تتبع عملية تقييم حالة الأصول التسلسل الأساسي ذاته بصرف النظر عن الأصل الذي تم تقييمه. تتألف العملية من عناصر تشكل التسلسل، وهي الخطة، وجمع البيانات (الدراسة المسحية لتقييم الحالة)، والتحليل (تحليل تقييم الحالة)، وإعداد التقارير (تقرير تقييم الحالة). يبين الشكل 2 أدناه العوامل المساهمة في هذه العناصر الثلاثة. وتُحتتم هذه العملية باتخاذ تدابير دقيقة لتحديد شروط الأصول المحددة في مقابل مجموعة من المعايير القياسية والمخصصة حسب الطلب.



الشكل 2. سير عملية تقييم الحالة

## 6.2 متطلبات تقييم الحالة

## 6.2.1 التخطيط لتقييم الحالة

تتضمن الوثيقة الواردة في هذا الفصل معلومات وتوجيهات حول إعداد ومحتوى مرحلة التخطيط المطلوبة ضمن سير عملية تقييم الحالة.

تتصل المتطلبات الموضحة بالحاجة الماسة لتحديد درجة تقييم حالة الأصول للأصول بالغة الأهمية وفقاً لمصفوفة تحديد الدرجات الموحدة، مع تحديد الإجراءات/ المخرجات الأكثر ملاءمة (مثل الصيانة أو غيرها). ويمكن الغرض في تحقيق الاستقرار والتقليل من مستوى الخطر إلى مستوى مقبول.

تهدف إرشادات تخطيط تقييم حالة الأصول هذه إلى تنفيذها بواسطة مديري الأصول ومدراء الصيانة والمهندسين والفنيين.

## 6.3 الدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول (CAS)

تتضمن الوثيقة الواردة في هذا الفصل معلومات وتوجيهات حول إعداد ومحتوى مرحلة التخطيط المطلوبة ضمن سير عملية تقييم الحالة.

يكن الغرض من إجراء الدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول في توفير وسائل لجمع حالات الأصول. من خلال تحديد المنهجية العامة بوضوح، التي سيتم بناءً عليها تصميم قائمة تدقيق تجمع المعلومات والبيانات المطلوبة، لضمان تلبية متطلبات مرحلة التحليل.

لا بد من إجراء الدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول لجمع البيانات والمعلومات عن النطاق الكامل للأصول التي تم اختيارها للدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول وتقديم تلك البيانات والمعلومات بصيغة ووحدات قابلة للقياس لنقلها إلى تحليل حالة الأصول.

يتناول هذا الفصل بالتفصيل الجوانب الرئيسية التي يتعين على الجهة العامة معالجتها لوضع سياسة الدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول والإجراءات وقوائم التدقيق. وعليه، إن عمليات المراجعة والتحسين المستمر للإجراءات وقوائم التدقيق بالغة الأهمية لتحقيق نجاح نظام إدارة الأصول.

#### 6.4 تحليل حالة الاصول وإعداد التقارير بشأنها (CAA & CAR)

تحتوي الوثيقة الواردة في هذا الفصل على معلومات وإرشادات لتطوير محتوى عملية تحليل حالة الاصول وإعداد التقارير بشأنها (CAA & CAR)، وهذه هي المرحلة النهائية ضمن سير عملية تقييم الحالة. يقدم هذا الفصل التوجيهات لتمكين الجهة العامة من إعداد إجراء ينتج عنه:

- وجود تحليل مدروس لتقييم الحالة
- إعداد تقرير مُحكم ومُجدد لتقييم حالة الاصول
- إيجاد أساس يمكن الاعتماد عليه والاسترشاد به في اتخاذ قرارات موثوقة لإدارة الاصول فيما يتعلق بخطة دورة حياة الاصول
- طريقة للحفاظ على الجودة والتحسين المستمر لهيكل إدارة الاصول.

تقدم هذه الوثيقة التوجيهات للجهة العامة بغرض تمكينها من تقييم مخرجات المرحلة الثانية لسير الدراسة المسحية لتقييم حالة الاصول على شكل حزمة من البيانات والمعلومات، وتحليل تلك البيانات والمعلومات لإصدار بيانات مُقيمة وتقارير مجدية لمديري الاصول الخاضعين للمساءلة لتجميع القرارات الاستراتيجية الدولية للمستقبل.

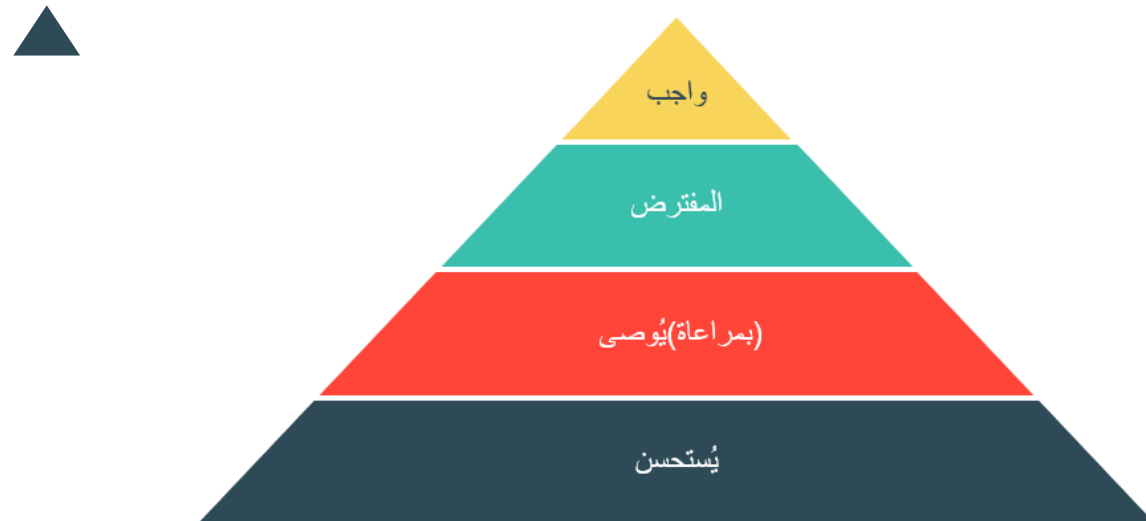
ينبغي تقييم البيانات والمعلومات وقياسها وفقاً لمعايير تصنيف الاصول القياسية.

#### 7.0 المنهجية

تم إعداد كل مجلد من مجلدات الدليل الوطني لإدارة الاصول والمرافق من قِبل فريق من الخبراء العالميين في مجالهم وبتأنيب أحدث المعايير والممارسات والمعارف ذات الصلة والتي تستند إلى عقود من الخبرة.

ولضمان امتثال الجهة العامة للمراسيم الملكية والمعايير المحلية واللوائح التنظيمية ودعم عملية اتخاذ الجهات للقرارات المتعلقة بتشغيل وصيانة المرافق، تم استخدام أربعة مستويات من التصنيف اللغوي ضمن الدليل الوطني لإدارة الاصول والمرافق على النحو التالي:

- الواجب.** يُقصد بذلك التعليمات الإلزامية التي يجب اتباعها والالتزام بها، مثل المرسوم الملكي والمعايير الوطنية مثل كود البناء السعودي.
- المفترض.** يُقصد بذلك التعليمات أو المعلومات المهمة التي لا يُشترط الالتزام بها ولكن من المستحسن اتباعها مثل المعايير الدولية التي صدر بها تشريعات في الدول الأخرى.
- المُعْتَبَر.** يُقصد بذلك المشورة المهمة التي تتناسب مع الغرض المقصود وتعتبر من التعليمات الجديرة بالاتباع.
- المشورة.** يُقصد بذلك الممارسات الجيدة والنصائح العملية بوجه عام التي تهدف إلى رفع مستوى المعايير وتعزيز الجودة.



الشكل الثالث عن المستويات الأربعة للتصنيف اللغوي



## 8.0 المرفقات

1. الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق، المجلد 3، قائمة المحتويات

المرفق 1 - الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق، المجلد 3، قائمة المحتويات

| رقم الوثيقة       | قائمة محتويات الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق   |
|-------------------|------------------------------------------------------|
|                   | المجلد 3: تقييم الحالة                               |
|                   | الفصل 1: المقدمة                                     |
| EOM-ZC0-GL-000001 | إرشادات مقدمة تقييم الحالة                           |
|                   | الفصل 2: متطلبات تقييم الحالة                        |
| EOM-ZC0-PR-000008 | التخطيط لتقييم الحالة                                |
|                   | الفصل الثالث: إجراء تقييم الحالة                     |
| EOM-ZC0-PR-000009 | الدراسة المسحية لتقييم حالة الأصول (CAS)             |
|                   | الفصل 4: التحليل وإعداد التقارير                     |
| EOM-ZC0-PR-000010 | تحليل حالة الأصول وإعداد التقارير بشأنها (CAA & CAR) |