

المحاضرة الثالثة: طريقة الصافي المحاسبي المصحح في تقييم المؤسسة

يجب العمل على اجراء تصحيح لمختلف عناصر الميزانية، أي نستعمل مفهوم الأصل الصافي المصحح (ANC) "L'Actif Net Corrigé"، والهدف المراد الوصول إليه من خلال هذه الطريقة هو الوصول إلى معادلة الآتية:

قيمة المؤسسة بطريقة الصافي المحاسبي المصحح = الأصول المصحح - الخصوم المستحقة المصححة

1. تقييم عناصر الأصول بطريقة صافي المحاسبي المصحح

عملية التقييم بطريقة الأصل الصافي المصحح تتم من خلال أخذ نقطتين مهمتين في عملية التقييم عناصر الأصول وهما:

- عناصر الأصول داخل الاستغلال تقييم بقيمة الاستعمال.
- عناصر غير ضرورية لاستغلال (أو خارج الاستغلال) تقييم بواسطة قيمة السوق.

قبل الشروع في التقييم وفق طريقة "ANC" هناك أعمال يجب الوقوف عليه من قبل الخبير المقيم ومنها:

- التأكد من الوجود الحقيقي لعناصر الذمة المالية تاريخ التقييم، فمن جهة نجد أن بعض عناصر الأصول موجودة في الميزانية قد تم التنازل عليها، ومن جهة نجد البعض غير مبين في الميزانية.
- تقدير الاستعمال الحقيقي، وهو ضروري جدا لتفرقة بين عناصر داخل الاستعمال وعناصر خارج الاستغلال.
- فحص وضعية الأصول من حيث مدى تقدمها ودرجة الاهتلاك، غير أن ذلك لا يمنع أن يكون أداء الأصل القديم أحسن من أداء الأصل الجديد، وفي مثل هذه الحالة سيكون من الملائم تقييم الأصول حسب قيمتها الاستعملية.
- آلة غير مستعملة مثلا ومؤكد أنها لن تستعمل فتعامل على أساس خردوات (La Casse).
- مراقبة الوضعية الحالية للأصول (عمرها، نوعية صيانتها، درجة تقدمها التقنية....).

1.1. تقييم عناصر الأصول غير الجارية

1.1.1. عناصر الأصول غير جارية المادية

أ) الأراضي: هناك عديد طرق مستعملة للتقييم الأراضي، يمكن حصرها ضمن طريقتين أساسيتين وهما:

أ.أ) التقييم المباشر (تقييم بواسطة سعر م²): يتم تقدير قيمة الأراضي الموجهة للاستغلال عن طريق مقارنتها مع أرض تملك نفس الخصائص (الموصفات) من حيث النوعية، المساحة والموقع، يعتبر الموقع أهم عامل في تحديد قيمة الأراضي من حيث ارتفاع أو انخفاض السعر.

يجب التمييز بين قيمة أرض مبنية وقيمة أرض غير مبنية، وبحصولنا على سعر المتر المربع نقوم بضربه في المساحة، وطريقة الحساب تكون كالتالي بالنسبة للنوعين:

- قيمة أرض غير مبنية: المساحة X سعر م²
- قيمة أرض مبنية: قيمة أرض غير مبنية - التخفيض الجزائي

أ.ب) التقييم بواسطة التكلفة العقارية: يتم استعمال هذه الطريقة في تقييم الأراضي المبنية، ويمكن معرفة التكلفة العقارية للمتر المربع الواحد عن طريق بنيت أنجزت حديثاً في مناطق مجاورة، وتحسب قيمة الأراضي المبنية كما هو موضح في الآتي:

$$\text{قيمة الأرض المبنية} = \text{قيمة التكلفة العقارية لـ م}^2 \times \text{مساحة الأرض}$$

ب) المباني

يمكن حسابها انطلاقاً من منظورين وهما:

ب.أ) منظور مقارنة قيمة إعادة البناء: تحسب قيمته بالمقارنة مع مبنى آخر جديد له نفس المميزات والمردودية والنشاط إلى حد بعيد، ونجد القيمة الاستعمالية (المصححة) للمبنى، وذلك على نحو الآتي:

$$\text{القيمة الاستعمالية للمبنى} = \text{المساحة المبنية} \times \text{تكلفة البناء لـ م}^2 \times \text{معامل القدم} \times \text{معامل الإهلاك}$$

ب.ب) منظور مقارنة قيمة الحياة: يمكن أن تكون المباني متعلقة بنشاط معين، حيث حصلت عليها المؤسسة بعد قيامها بعدة استثمارات وأشغال عبر سنوات، حسب هذه الطريقة يقوم الخبير باستحداث التكاليف المتعلقة بكل سنة لمختلف الاستثمارات، بغية الحصول على قيمة جديدة بالنقد الجاري، هذا بعد تطبيق معاملي القدم الإهلاك.

تم التعرض لتقييم هذا النوع الأصول (الأراضي والمباني) والذي نص عليه النظام المحاسبي المالي ضمن الفقرة 121-21 حيث نص على ما يلي: "...القيمة الحقيقية للأراضي والمباني هي في العادة قيمتها في السوق وتحدد هذه القيمة استناداً إلى تقرير تجربة مقيمون محترفون مؤهلون".

ج) المعدات: لا تختلف كثيراً في تقييمها عن طرق المستخدمة في المباني، ويمكن توضيح هذا في الآتي:

ج.أ) التقييم بواسطة قيمة الاستعمال: تحسب قيمة الاستعمالية (المصححة) كما يلي:

$$\text{قيمة الاستعمالية للمعدات} = \text{القيمة المحاسبية} \times \text{القيمة الجديدة} / \text{القيمة الإجمالية}$$

ج.ب) التقييم عن طريق المقارنة: تعتمد طريقة المقارنة في تقييمها للمعدات على إيجاد قيمة معدات موجودة في سوق الأدوات المستعملة، حيث يتعين على الخبير هنا إيجاد آلة من نفس الطبيعة والنوعية وتخصصات الاستعمال والقدرة التقنية وهذا للآلة المراد تقييمها.

على الرغم من موضوعية الطريقة إلا أن الخبير يواجه صعوبات تمكن في إيجاد آلة مماثلة في سوق الأدوات المستعملة.

ج.د) التقييم عن طريق تكلفة الحيازة: تقييم المعدات وفق هذه الطريقة بتكلفة الحيازة التي يتم تصحيحها بمعامل إعادة التقييم، وكذا معامل القدم، حيث يوجد نماذج معيارية لحساب هذا الانخفاض، والنموذج المستعمل في هذه الحالة هو كالاتي:

$$Vr = P(1+i)^D - A/D$$

حيث أن:

Vr : تمثل القيمة المصححة للآلة.

P : تكلفة الحيازة.

i : معامل إعادة التقييم.

D : المدة الكلية لحيازة الآلة.

A : عمر الآلة.

ويمكن استعمال هذه الطريقة في تقييم المباني.

ج.هـ) التقييم عن طريق إعادة التقييم: تقوم هذه الطريقة على استحداث الاستثمارات في حالة تعدد سنوات الحيازة عليها، وذلك باستعمال معامل الاستحداث ومعامل القدم ويمكن استخدامها لمجموعة من الآلات المتجانسة.

تم التعرض لتقييم المعدات في الجزائر من خلال نص الذي جاء في النظام المحاسبي المالي ضمن الفقرة 121-21 حيث نص على ما يلي: "... القيمة الحقيقية لمنشآت الإنتاج هي أيضا قيمتها في السوق، وعند

غياب مؤشرات تدل على قيمتها في السوق (منشأة متخصصة) فإنها تقوم بتكلفة تعويضها الصافية من الاهتلاك".

د) الاستثمارات قيد الانجاز: تقييم هذا النوع من الاستثمارات (الأصول) يتم عموماً على أساس تكلفة الانجاز لكن في قطاعات أين تتم الأشغال حسب الكشف، كقطاع المباني الأشغال العمومية ينبغي مراعاة التأخر في الانجاز أو التجاوزات بالمقارنة مع الكشف فالتأخر يتسبب عموماً في عقوبات تأخر الانجاز، وعليه يجب تطبيق التخفيضات اللازمة.

هـ) الاستثمارات المحصل عليها عن طريق القرض الإيجاري:

قيمة القرض الإيجاري = قيمة الأصل في تاريخ التقييم - { القيمة الحالية لإيجار (قسط + الفوائد) + القيمة الحالية لمبلغ التنازل عن الأصل }

$$L - V = \text{قيمة القرض الإيجار}$$

حيث أن:

$$V = V_0(1-a)^n$$

V_0 : قيمة الاستثمار (عنصر الاستثمار).

A : معدل الاهتلاك الاقتصادي.

n : عدد سنوات الاستعمال (استخدام).

$$L = L_0 \left\{ \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} + OP/(1+i)^n \right\}$$

حيث أن:

L_0 : قيمة الإيجار الاستثمار (قسط إيجار السنوي).

i : معدل الفائدة.

n : سنوات متبقية لعقد الإيجار.

OP : مبلغ التنازل.