

## طرق التقييم وفق منظور الذمة المالية

## أولاً: طريقة الأصل المحاسبي الصافي المصحح (ANCC)

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

قيمة المؤسسة بطريقة الأصل المحاسبي الصافي المصحح = الأصول المصحح – الخصوم المستحقة المصححة

## 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 "ANCC" 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 تقادمها 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 الاستعمالية.
  - 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. تقييم عناصر الأصول غير الجارية

## 1.1. عناصر الأصول غير جارية المادية

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

أ. التقييم المباشر (تقييم بواسطة سعر م<sup>2</sup>): يتم تقدير قيمة الأراضي الموجهة للاستغلال عن طريق مقارنتها مع أرض تملك نفس الخصائص (المواصفات) 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 م<sup>2</sup>

قيمة أرض مبنية: قيمة أرض غير مبنية – التخفيض الجزافي 30%

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

قيمة الأرض المبنية = قيمة التكلفة العقارية لـ م<sup>2</sup> x مساحة الأرض

**(ب) المباني:**

يمكن حسابها انطلاقاً من منظورين وهما:

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

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

$$\text{معامل القدم} = \text{المدة المتبقية} / \text{المدة الكلية للأصل}$$

$$\text{المدة المستخدمة} = \text{الإهلاك التراكم} / \text{قسط الإهلاك السنوي}$$

$$\text{المدة الكلية} = \text{تكلفة الحيازة} / \text{قسط الإهلاك السنوي}$$

ب.ب) منظور مقارنة قيمة الحيازة: 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 والإهلاك.

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".

ب.ج) طريقة المقارنة تعتمد هذه الطريقة في تقييمها للمباني خارج الاستغلال من خل إيجاد مبني جديد شبيه للمبنى المراد تقييمه وتطبيق معامل القدم عليه.

$$\text{قيمة المبنى} = \text{القيمة الجديدة} \times (1 - \text{معامل القدم})$$

**(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 :

$V_T$ : تمثل القيمة المصححة للألة.

$P$ : تكلفة الحيازة.

$i$ : مؤشر السعر.

$D$ : المدة الكلية لحيازة الألة.

$A$ : عمر الألة.

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 21-121 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 عموما 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 عموما في عقوبات تأخر الانجاز، وعليه يجب تطبيق التخفيضات اللازمة.

قيمة الاستثمارات قيد الانجاز = تكلفة الانجاز - تكلفة التأخير في انجاز الاصل

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

أو:

قيمة القرض الإيجار =  $L - V$

حيث أن:

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

$V_0$ : قيمة الاستثمار (عناصر الاستثمار).

$A$ : معدل الاهتلاك الاقتصادي.

$n$  عدد سنوات الاستعمال (استخدام).

$$L = L_0 \{ 1 - (1+i)^{-t} / i \} + OP / (1+i)^t$$

حيث أن :

$L_0$  قيمة الإيجار الاستثمار (قسط إيجار السنوي).

$i$ : معدل الفائدة.

$t$ : سنوات متبقية لعقد الإيجار.

OP: مبلغ التنازل.

و. حق الإيجار: يمكن تقييم حق الإيجار بواسطة الطرق الآتية:

و. أ. طريقة المقارنة: يتم تقييم حق الإيجار وفق هذه الطريقة بضرب مساحة المحل بمعاملات ترجيحية ليتم تحديد المساحة المصححة وبعدها الحصول على قيمة حق الإيجار، فمثلاً نجد:

- محلات ذات زاوية معاملها من 1.20 إلى 1.50
- المحلات الخلفية معاملها من 0.50 إلى 0.80.

يتم ضرب محلات ذات زاوية لتصحيح مساحتها وذلك بضرب مساحة المحل في المعامل الذي يتراوح ما بين 1.20 و 1.50 ونفس الشيء لنوع الثاني.

و. ب. طريقة القيمة الحالية: حسب هذه الطريقة فإن قيمة حق الإيجار يساوي إلى المجموع المستحدث للفرق بين الإيجار بسعر السوق والإيجار المدفوع فعلياً.

$$\text{فارق حق الإيجار} = (\text{تكلفة الإيجار السوقية} - \text{تكلفة الإيجار المدفوعة}) (i+1)^{-1} + (\text{تكلفة الإيجار السوقية} - \text{تكلفة الإيجار المدفوعة}) (i+1)^{-2} + \dots + (\text{تكلفة الإيجار السوقية} - \text{تكلفة الإيجار المدفوعة}) (i+1)^{-n}$$

- حالة التنازل (البيع): في حالة قيام المؤسسة بالتنازل عن استغلال البراءة لطرف آخر لمدة معينة مقابل الحصول على أقساط سنوية كحق لإستغلالها، تحسب على النحو الآتي:

$$V = V_0 \{1 - (1+i)^{-n}\} / i$$

- حالة الإقتناء (الشراء): عند حصول المؤسسة على براءة الإختراع فإنها تدفع مبلغاً مقابل انتفاع بها، وتحسب قيمة البراءة على النحو الآتي:

$$\text{قيمة براءة الإختراع} = \text{المبلغ المدفوع} - \text{الإهلاك الاستثنائي}$$

ب. المهارة (الإمتياز): يجب أن نشير إلى أنها تبقى مفهوماً مبهماً غير متفق عليه، حيث أنها لم تفسر إجماع الإحصائيين في ميدان التعريف بحق الملكية. المهارة مشابهة لتقييم البراءة فقد يكون ملكاً للمؤسسة وتنازلت عليه لصالح الغير، أو قد تحصلت عليه تقييم عن طريق الشراء.

- حالة التنازل (البيع): في حالة قيام المؤسسة بالتنازل عن الامتياز لطرف آخر لمدة معينة مقابل الحصول على أقساط سنوية كحق لإستغلالها، تحسب على النحو الآتي:

$$V = V_0 \{1 - (1+i)^{-n}\} / i$$

- حالة الإقتناء (الشراء):

$$\text{قيمة الامتياز} = \text{المبلغ المدفوع} - \text{الإهلاك الاستثنائي}$$

ج. العلامة: عملية تقييم العلامة صعبة إلا أنها متساوي إلى مبلغ النفقات الإشهارية بعد الضريبة - مبلغ النفقات الضرورية لإعادة إنشاء العلامة.

3.1 الاصول المالية: من بين أهم هذه الأصول نجد:

**1 سندات المساهمة هناك حالتان هما:**

**1.1. الحالة الأولى:** عندما تكون المؤسسة مساهمة بنسبة كبيرة في رأس مال مؤسسات أخرى فإن هذه الأخيرة تعتبر فروعاً من المؤسسة المساهمة (الأم)، والتي يجب تقييمها تبعاً لنفس المبادئ المستعملة في المؤسسة الأم ومن ثم دمجها معها.

**2.1. الحالة الثانية:** أما في الحالة أين تكون المؤسسة مساهمة بنسبة صغيرة، أي أن المؤسسة تكون متنوعة لحافظتها المالية فإن عملية تقييمها تتم بطريقة منفصلة عن المؤسسة المساهمة، وتعتبر ضمن قيم خارج الإستغلال وتحسب على أسس عدة منها استخدام سعر التكلفة كأساس للتقييم أو استخدام سعر السوق كأساس للتقييم أو استخدام سعر التكلفة أو سعر السوق أيهما أقل كأساس للتقييم.

**أ. استخدام سعر التكلفة كأساس للتقييم:** يعني ذلك عدم إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية لسندات المساهمة، أي هذه الطريقة لن تعكس القيمة الجارية لذلك الأصل وهو ما يعاب عليها، وهذا ما يؤثر على سلامة الإفصاح عن المركز المالي للمؤسسة.

**ب. استخدام سعر السوق الجاري كأساس للتقييم:** يتطلب استخدام ذلك الأساس تعديل القيمة الدفترية لسندات المساهمة لكي تعكس القيمة السوقية الجارية.

**ج. استخدام سعر التكلفة أو سعر السوق أيهما أقل كأساس للتقييم:** يوجد خياران هنا:

- استخدام سعر التكلفة كأساس للتقييم: إذا لم يحدث تغيير في أسعار شراء تلك السندات أو اتجهت أسعار إلى الارتفاع.

- استخدام سعر السوق كأساس للتقييم: عندما تتجه الأسعار إلى الانخفاض أي أن هذه الطريقة تعترف بالخسائر الناشئة عن تقلبات أسعار السوق دون الاعتراف بالإيرادات، أي أنها تعترف بتقلبات أسعار في اتجاه واحد، وهي بذلك تعتمد على مبدأ الحيطة والحذر. كما يمكن تقييم المساهمات الصغيرة باستخدام عديد الطرق كقيمة المؤسسة التفاوضية، رسملة الأرباح الموزعة لخمس سنوات وحتى عشر سنوات وغيرها. بصور النظام المحاسبي المالي حسم هذا الأمر، وهذا من خلال الفقرة 112-06 التي جاء نصها: "تقييم القيمة القابلة للتحويل للأصل بأعلى قيمة بين ثمن البيع الصافي والقيمة النفعية".

**2. عناصر الأصول الأخرى: تتمثل فيما يلي:**

**1.2. المخزونات:** لا بد من القيام بجرد حقيقي (مادي)، يسمح بالوقوف على القيمة الحقيقية لهذا النوع من الأصول وتصحيح الأخطاء الموجودة في المحاسبة، إن تقييم المخزون لدى المؤسسة يمكن تميزه بحالتين:

- **الحالة الأولى:** عندما تتميز المؤسسة بدورة استغلال قصيرة أو لها سرعة دوران مخزون مما يجعل عملية التقييم سهلة، عكس المؤسسة التي لها دورة استغلال طويلة أكثر من سنة أو دوران مخزونها بطيء، مما يطرح مشكلاً في التقييم كمؤسسات التي تعاني مشكلات في تسويق منتجاتها.

فيما يلي عرض عملية تقييم عناصر المخزون حسب ترتيبها في الميزانية:

**أ. البضائع:** هنا نميز حالتين:

**بضائع قيد البيع:** يتم تقييم قيمتها حسب سعر بيعها منقوص منها التكاليف المرتبطة بها من مصاريف الشحن والنقل عمولة... الخ.

**بضائع لم يحن بيعها بعد:** يتم تقديرها على أساس تكلفة شرائها.

**ب. المواد الأولية:** تتم عملية التقييم إما من خلال السعر الجاري في السوق أو بمتوسط الأسعار للفترة الأخيرة، وإما من خلال سعر تكلفة المشتريات أو بمتوسط التكلفة.

**ج. المنتجات نصف المصنعة والمنتجات قيد التصنيع:** تقييم هذين النوعين من المخزون على أساس تكلفة التصنيع المرافقة لنظام المحاسبة التحليلية.

**د. المنتجات التامة:** لتقييم المنتجات التامة يجب التفريق بين حالتين:

**منتجات قيد البيع:** يتم تقييم بسعر البيع منقوص منها مجمل تكاليف البيع والتوزيع.

**منتجات لم يحن بيعها بعد:** تقييم على أساس تكلفة الصنع.

**هـ. الفضلات والمهملات:** عموماً نجد أن الفضلات والمهملات تقييم على أساس سعر الخردة (La casse) أو على أساس سعر المستعمل (L'occasion).

**2.2. الزبائن:** لا بد من التأكيد من مناسبة وكفاية مبلغ المؤونات المشكلة للزبائن المشكوك فيهم، كما يجب على الخبير ترتيب قيمة مختلف زبائن المؤسسة حسب مدة تواجدهم في الميزانية، مما يسمح بتحديد مخاطر عدم تسديد الحقوق المشكوك في تحصيلها، بغية تشكيل مؤونات لها أو إعدامها بصفة نهائية عندما يتم التأكيد من عدم تحصيلها (كحالة إفلاس العميل مثلاً).

**3.2. الخزينة:** تقييم عناصر الخزينة للمؤسسة بالقيمة التي تظهر في الميزانية ما عدا سندات التوظيف التي تقدر بسعر البورصة.

عموماً يتم حساب فوائض أو نواقص القيمة بالنسبة لعناصر الأصول كما يلي:

### 3. الخصوم:

تقيم الخصوم لدى إدراجها الأولي في الحسابات على أساس تكلفتها التاريخية التي لا تعكس عادة قيمتها الاقتصادية، وعليه يعتمد وفق بعض الشروط إلى إعادة مراجعة قيمتها استناداً لقيمتها العادلة (السوقية) أو قيمتها المحينة.

#### 1.3. المؤونات الاحتياطية:

هذه المؤونات يجب إعادة دمجها في الأصول الصافية، فإذا كانت الاحتياطات الموضوعية خاضعة للضرائب يتوجب على المقيم أن يطرح منها القيمة الحالية للمصاريف الجبائية.

#### 2.3. مؤونات الأعباء والخسائر:

وهي المؤونات التي تم تشكيلها لمواجهة الخسائر والأعباء المحتملة وهنا يجب التمييز بين نوعين من أخطار:

- **الأخطار مؤكدة:** هدفها واضح وتظهر بصورة جلية عند غلق السنة المالية (مثل مؤونات الضرائب مؤونات العطل مدفوعة الأجر، ... إلخ) هذه المؤونات تمثل خصم حقيقي للمؤسسة؛
- **أخطار غير مؤكدة:** هذا النوع من المؤونات شبيه جزئياً بالمؤونات الاحتياطية لذا يجب إعادة دمجها في الأصل الصافي مع الأخذ بعين الاعتبار الضرائب المستترة.

#### 3.3 عناصر الخصوم الأخرى:

كقاعدة عامة أول وأهم تصحيح يقوم به المقيم يتعلق بالقروض، فالقروض طويلة الأجل التي تم الحصول عليها بفائدة منخفضة تتحدد قيمتها من خلال القيمة الحالية للفارق الناتج بين سعر لفائدة المطبق في السوق وسعر الفائدة المتعلق بالقروض، أما باقي القروض فيتوجب عليه استحداثها لضمها للخصوم المستحقة.

تعتبر طريقة الأصل الصافي المحاسبي المصحح من طرق التقييم الأكثر استعمالاً بالنظر إلى بساطتها وباعتبارها أحد أقدم طرق التقييم، وما يؤخذ على هذه الطريقة أنها مقاربة ساكنة تعتمد على معطيات سنوات سابقة فتتجاهل بذلك ربحية المشروع، وإمكانياته المستقبلية، إضافة إلى صعوبة تحديد القيمة السوقية لبعض عناصر الميزانية كالعلامات الامتيازات، شهرة المحل، ... إلخ.

فائض / ناقص قيمة عناصر الأصول = القيمة المصححة (القيمة السوقية) - القيمة المحاسبية (ق.م.ص)

## تابع (طرق التقييم وفق منظور الذمة المالية)

## ثانيا: طريقة القيمة الجوهرية (VSB)

أدخل مفهوم القيمة الجوهرية القيمة الجوهرية في مجال تقييم المؤسسات من طرف خبراء الألمان سنة 1960 وتعرّف على أنها القيمة المتعلقة بقيمة الاستمرارية مقدرة بقيمة الاستبدال الحالية للأصول الممتلكات والحقوق التي تكوّن الذمة المالية للمؤسسة، وتتميز هذه القيمة عن الأصل الصافي المحاسبي المصحح في استقلال العناصر المكوّنة لها عن نمط تمويلها ووضعيتها القانونية، وموجهة لاحتياجات الاستغلال بالمؤسسة.

ويمكن حساب القيمة الجوهرية انطلاقاً من الأصول المعاد تقييمها من منظور الاستمرارية، مضافاً إليها العناصر الضرورية للاستغلال التي لا تملكها المؤسسة العناد المحصل عنه بواسطة القرض الإيجاري والمستعار)، آخذين في الاعتبار القيمة الحالية لأقساط الإيجار والأتعاب المتعلقة بها في جانب الخصوم، مع إضافة مصاريف الاستثمار الضرورية لتكملة تجديد والحفاظ على المعدات، كما يجب إستبعاد العناصر التي تملكها المؤسسة وغير الضرورية للاستغلال.

القيمة الجوهرية الخام (VSB) = مجموع الأصول +/- تغيرات عناصر الاستغلال + عناصر مستغلة غير مدرجة في الميزانية - عناصر مدرجة في الميزانية غير ضرورية للاستغلال.

أو؛

القيمة الجوهرية (VSB) = الأصول الإجمالية المعاد تقييمها من منظور الاستمرارية (الأصول المصححة) مصاريف الاستثمار الضرورية للاستغلال غير المملوكة + مصاريف الاستثمار الضرورية لتكملة وتجديد والحفاظ على المعدات العناصر المملوكة غير الضرورية للاستغلال

إن ما يمكن ملاحظته على هذه العلاقة هو حساب القيمة الجوهرية بصورة إجمالية الديون المتضمنة في حسابها)، غير أنه في الواقع نجد بعض الخبراء قد قسموا القيمة الجوهرية، بالإضافة إلى السابقة (الإجمالية) إلى صنفين آخرين، وذلك حسب معيار مكونات تمويل الأصول:

- القيمة الجوهرية الإجمالية المخفضة: تساوي إلى القيمة الجوهرية الإجمالية مطروحاً منها الديون بدون فوائد كالأموال المتروكة مجاناً تحت تصرف المؤسسة من طرف مسيريهها وكذلك قروض الموردين)؛ أي أن:

**القيمة الجوهرية المخفضة) = القيمة الجوهرية الإجمالية - الديون بدون فوائد**

- القيمة الجوهرية الصافية: تساوي إلى القيمة الإجمالية مطروحاً منها مجموع الديون:

**القيمة الجوهرية (الصافية) = القيمة الجوهرية الإجمالية - مجموع الديون**

القيمة الجوهرية الصافية هي مفهوم جديد من أجل المصالح المصحة بزيادة الأصول المستأجرة أو المستعارة إليها؛ أي أن القيمة الجوهرية الصافية تزيد عن الأصل الصافي المصحح بقيمة العناصر المستأجرة أو المستعارة الضرورية للاستغلال.

### ثالثاً: الأموال الدائمة الضرورية للاستغلال

تم إدخال مفهوم الأموال الدائمة الضرورية للاستغلال من طرف "A.Barnay" و "G.Calba"، حيث يعتبر البديل الذي جاء على أثر الانتقادات والخلط الذي يكتنف طريقة القيمة الجوهرية خصوصاً ما يتعلق بمشكل التمويل للعناصر الضرورية للاستغلال، ويتلخص فحوى هذه الطريقة في أخذها بعين الإعتبار كل الأموال الضرورية للاستغلال بالمؤسسة والمتمثلة في الموارد المالية اللازمة لتغطية الاحتياج في دورتي الاستثمار والاستغلال إذ تنطلق هذه الطريقة من مفهوم التوازن المالي للمؤسسة، بحيث تمول وتغطي الأموال الدائمة للاستثمارات والاحتياج في رأس المال العامل.

وتحسب الأموال الدائمة والضرورية للاستغلال بالمعادلة التالية:

**الأموال الدائمة الضرورية للاستغلال (CPNE) = القيم الثابتة (الاستثمارات) للاستغلال + احتياج رأس المال العامل (BFR)**

المستأجر.

تعتبر طريقة الأموال الدائمة الضرورية للاستغلال أكثر نجاعة عند استعمالها في التوقعات المستقبلية، لأن هذه الأخيرة متناسقة مع حركية الاستثمارات واحتياج رأس المال العامل الواجب تمويلها، على عكس طريقة القيمة الجوهرية الإجمالية التي لا تصلح لأن تستعمل في المستقبل لعدم تناسق الربح التوقعي (عنصر ديناميكي)، ومكوناتها (عناصر ثابتة)، وعليه فهي تصلح في الماضي لسهولة حسابها.

إن التقييم عن طريق الذمة المالية يعتمد قبل كل شيء على جرد وتعريف كل العناصر التي هي بصدد التقييم، فالغرض من التقييم على أساس الذمة المالية هو إعطاء تقدير موضوعي مستقل على التوقعات والتنبؤات.