

## سلسلة الاعمال الموجهة 01

**التمرين الأول:** تمتلك المؤسسة "A" مباني ذات استعمالات مختلفة (مقر، مخازن)، يقدر عمرها الإنتاجي 20 سنة، حازت عليها قبل 10 سنوات (N-10) وبما قيمته 400000 دج، مساحتها الإجمالية 2000م<sup>2</sup>، وخلال هذه السنة (N) تقرر تقييمها وتحديد القيمة الإستعمالية لهذه المباني، مع العلم أنه تم الاستعانة بمبنى مجاور أنشئ حديثاً وله نفس خصائص المبنى المراد تقييمه، حيث بلغت تكلفة المتر المربع الواحد لهذا الأخير 500 دج/م<sup>2</sup>.

تبين للمقيم أن هناك مباني للمؤسسة لا تعتبر ضمن الأصول داخل الاستغلال، وتقدر قيمتها في السوق بحوالي 100.000 دج.

**المطلوب:** أحسب القيمة المباني مع العلم أن معامل القدم ومعامل الاهتلاك يساوي 0.5.  
**التمرين الثاني:** لديك المعلومات الآتية وذلك بغرض تقييم بعض أصول المؤسسة "B" وهي كما يلي:  
- حازت المؤسسة في السنة (N-2) على معدات بقيمة 100.000 دج، ويقدر عمرها الافتراضي 10 سنوات، مع العلم أنها تطبق طريقة الاهتلاك الثابت، وقدرت قيمتها الجديدة خلال هذه السنة (N) 90.000 دج، معامل التقييم 0.5.

- تبين لدى الخبير المقيم أن لدى المؤسسة استثمارات قيد الإنجاز لم تستكمل بعد، وبعد مراجعة الكشف المالية اللازمة اتضح أن تكلفة الانجاز الحالية 175.000 دج، وبعد تتبع مسار الانجاز لهذه الاستثمارات لدى الأطراف المعنية وجد أن هناك تأخر في الإنجاز لجزء منها، مما ترتب عليه غرامة 15.000 دج كعقوبة تأخر في الإنجاز.

**المطلوب:** انطلاقاً مما سبق قم بتصحيح قيمة المعدات ؟

**التمرين الثالث:** تمتلك المؤسسة خمسة مباني ثلاثة ورشات (A.B.C) ومخزين (A.B) بمساحة إجمالية 12.000م<sup>2</sup>، مساحة الورشات تعادل ضعف مساحة المخازن، مساحة المخازن مقسمة بالتساوي، مساحة الورشة (C) تعادل مجموع الورشات المتبقية، مدة إهلاك المباني خمسة سنوات بإستثناء الورشة (C) والمخزن (B) اللذان يعتبران خارج الاستغلال مدة الاهتلاكهما سنة واحدة، تكلفة البناء لـ م<sup>2</sup> الواحد تزيد على السعر المحاسبي بـ 25% وأن السعر السوقي لـ م<sup>2</sup> الواحد يزيد على السعر المحاسبي بـ 50%، معامل الاهتلاك 1.

ت.الحيازة	إ. المتراكم	المخزن A	ت.الحيازة	إ. المتراكم
1.000.000	100.000	المخزن A	500.000	62.500

12.500	500.000	المخزن B	100.000	1.000.000	ورشة B
			40.000	2.000.000	ورشة C

- تبين لدى الخبير أن هناك مبنى آخر تعود ملكيته للمؤسسة قدرت قيمته في السوق بـ 700.000 دج.

**المطلوب:** انظراً مما سبق قم بتصحيح قيمة المباني ؟

**التمرين الثالث:** تم إبرام عقد إستئجار للحصول على تجهيزات بقيمة 100.000 دج بقسط إيجار سنوي

13.500 دج لمدة 10 سنوات، مع وجود خيار الشراء (التملك) نهاية المدة بقيمة 10.000 دج، معدل

الاهتلاك السنوي 5% بينما معدل الفائدة 10%.

**المطلوب:** أحسب قيمة التجهيزات و قيمة أقساط الإيجار إذا علمت أن عملية التقييم تجري بعد 5 سنوات

التمرين الأول: لدينا حق إيجار محل تجاري موقع جيد، الكراء المدفوع حسب العقد 100.000 دج سنوياً، ومدته 3 سنوات.، معدل الخصم 10% مع العلم أن تكلفة الكراء المستعملة حالياً تقدر 150.000 دج سنوياً.

المطلوب : أحسب فارق التقييم لحق الإيجار؟

التمرين الثاني: تمتلك المؤسسة "A" " براءة اختراع، وقامت بتنازل عنها لمؤسسة "B" " لمدة 5 سنوات مقابل الحصول على قسط سنوي بما قيمته 10.000 دج كحق استغلال حق الملكية هذا ، معدل الخصم يساوي 5%،

المطلوب : أحسب قيمة براءة الاختراع الخاصة بالمؤسسة "A" " ؟

التمرين الثالث : لديك المعلومات المحاسبية بتاريخ N/122/31 والخاصة بشركة "الصفاء" وهي شركة ذات طابع صناعي، هذه المعلومات نوردتها فيما يلي:

• تمتلك المؤسسة سندات مساهمة في شركة "Y" " بما نسبته 15% مع العلم أن شركة "Y" " تمتلك 4000 سهم وبقيمة اجمالية (رأس المال) 400.000 دج، حققت سندات مساهمة قيمة سوقية 95 دج للسهم الواحد. وللإشارة فإن شركة "الصفاء" تعتمد مبدأ الحيطة والحذر في تقييم أصولها المالية.

• تحوز الشركة على 1000 وحدة من المواد الأولية والقيمة السوقية للمواد واللوازم تقدر بـ 10 دج/للوحدة، مع العلم أن القيمة الدفترية 8 دج/ للوحدة.

• حساب الزبائن حقق فائض قيمة 5500 دج، مع العلم أن قيمة المحاسبية الصافية لهذا الحساب 75.000 دج.

• القيمة المحاسبية الصافية للخزينة 100.000 دج.

المطلوب :

- قم بإجراء مختلف عمليات التقييم لعناصر الأصول المبينة أعلا ؟

- أحسب القيمة المحاسبية الصافية المصححة لشركة "الصفاء" (قيمة الشركة) إذا علمت أن القيمة المحاسبية الصافية

المصححة (ANCC) لباقي الأصول تبلغ 1.600.000 دج، وأن مجموع الديون المصححة 847.500 دج. ؟

التمرين الاول: بصفتك خبير في التقييم المالي للمؤسسات، وطلب من رجل أعمال إستشارة بما أنه بصدد التفاوض حول حيازة مؤسسة إقتصادية ذات طابع صناعي تجاري حديثة التصفية ، قام الخبير المالي بجمع الوثائق المختلفة (المحاسبية المالية، وغيرها...) الخاصة بالشركة محل التقييم، وقام بجولة ميدانية في الشركة لتفقد موجوداتها وممتلكاتها المالية بعين المكان ، والبيانات التي تحصل عليها الخبير قوائمها المالية كما يلي:

## 1 الميزانية بتاريخ 31/12/2019

أولاً: الأصول (الوحدة 1000دج)

الاصول	الاجمالي 2019	الاهتلاكات والمؤونات	الصافي 2019	الصافي 2018
أ.غ.ج				
أراضي	4.000	-	4.000	4.000
مباني	8.000	؟	؟	6.200
معدات صناعية	2.000	1.000	1.000	1.200
معدات نقل	2.400	؟	؟	1.440
الحسابات الدائنة المرتبطة بالمساهمات	1.000	-	1.000	1.000
<b>مجموع أ.غ.ج</b>	<b>17.400</b>	<b>4.440</b>	<b>12.960</b>	<b>13.840</b>
أ.ج				
منتجات مصنعة	400	-	400	450
الزبائن	500	-	500	400
بنوك حسابات جارية	720	-	720	400
<b>مجموع أ.ج</b>	<b>1.620</b>	<b>00</b>	<b>1.620</b>	<b>1.250</b>
<b>مجموع الاصول</b>	<b>19.020</b>	<b>4.440</b>	<b>14.580</b>	<b>15.090</b>

أولاً: الخصوم (الوحدة 1000دج)

الخصوم	الصافي 2019	الصافي 2018
الاموال الخاصة		
راس مال جماعي	8.900	8.900
الاحتياطيات	8880	880
نتيجة السنة المالية	1.800	1.300
<b>مجموع الاموال الخاصة</b>	<b>11.580</b>	<b>11.080</b>
خ.غ.ج		
اقتراضات لدى مؤسسات القرض	1.600	2.250
<b>مجموع خ.غ.ج</b>	<b>1.600</b>	<b>2.250</b>

		خ.ج
1.760	1.400	موردو المخزونات والخدمات
1.760	1.400	مجموع خ.ج
15.090	14.580	مجموع الخصوم

## 2- إليك المعطيات التالية المستخرجة من وثائق المؤسسة والمصالح المختصة:

- الأراضي مساحتها الإجمالية 4000 م<sup>2</sup>، وهي على صنفين أراضي مبنية بمعدل 75% والباقي غير مبنية، ووفقاً للسوق العقارية يبلغ سعر المتر الواحد 1200 دج.

- المباني: استلمتها في بداية سنة 2009 وهي عبارة عن ورشات ومخازن ومباني أخرى موجهة كلها للاستغلال، وتقدر تكلفة بناء المتر الواحد حسب المكاتب العقارية بـ 4000 دج، ومعامل الامتلاك (1.00).

- المعدات الصناعية: تشهد انخفاض في أسعارها بمعدل 10% بسبب ظهور آلات وعتاد متطور من الناحية التكنولوجية. بالنسبة لمعدات النقل: حازت عليها المؤسسة في بداية 2019 تبلغ حالياً قيمتها الجديدة حسب خبراء التأمين 1500000 دج وهي موجهة كلها للاستغلال.

- سندات المساهمة: لدينا أسهم لفندق الأوراسي سعر شراء السهم بلغ 500 دج وأسهم مجمع صيدال عددها 500 سهم بسعر شراء 1000 دج بلسهم الواحد بلغت قيمها حالياً 400 دج، 1360 دج للسهم الواحد على التوالي.

- المنتجات المصنعة: بلغ سعر البيع التقديري لها 600000 دج، وتقدر مصاريف إتمام عملية البيع 50000 دج.

- الزبائن التوقعات تشير إلى عدم قدرة الزبون " مؤسسة نوميديا على سداد ديونها تجاه المؤسسة، والمقدرة بـ: 50000

دج.

عملية المقاربة البنكية: بينت أن المحاسب لم يسجل فوائد لصالح البنك بـ 50000 دج، وفوائد دائنة بمقدار 30000 دج لم تسجل.

المطلوب أحسب قيمة المؤسسة وفق طريقة الأصل المحاسبي المصحح (ANCC)؟

أحسب قيمة الذمة المالية للمؤسسة ؟