

واقع قياس القيمة العادلة للتثبيات العينية في الجزائر في ظل المستجدات المحاسبية
الدولية- دراسة حالة مجمع صيدال -

*The reality of measuring the fair value of tangible assets in Algeria in light of
International Accounting Updates - a case study of the SAIDAL compound -*

أسامة سحنون¹

¹ مخبر إدارة التغيير في المؤسسة الجزائرية، جامعة الجزائر 3 (الجزائر)

تاريخ النشر: 30-12-2023

تاريخ القبول: 28-09-2023

تاريخ الاستلام: 06-07-2022

ملخص: تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم مستجدات مجلس معايير المحاسبة الدولية في مجال قياس القيمة العادلة للتثبيات العينية والوقوف على واقع تطبيقها على أرض الواقع في المؤسسة الاقتصادية الجزائرية، وفي ضوء طبيعة الموضوع والأهداف التي نسعى إلى تحقيقها من هذا البحث تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي في معالجة الجوانب الأساسية للموضوع، الى جانب اجراء دراسة حالة على مستوى مؤسسة صيدال التي تحصلنا من خلالها على المعلومات التي ساعدتنا في الوصول إلى فهم أوضح لإشكالية البحث .
ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 كان عادلاً جداً في تقديم رؤية واضحة حول قياس القيمة العادلة للتثبيات العينية، كما أن القواعد المعمول بها من طرف الخبير العقاري في تحديد القيمة العادلة لأراضي ومباني مجمع صيدال تتوافق بشكل كبير مع متطلبات معيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13.
الكلمات المفتاحية: القيمة العادلة ؛ التثبيات العينية ؛ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 .
تصنيف JEL: G31 ؛ M41 ؛ F30 .

Abstract: This study aims to shed light on the most important Updates of the International Accounting Standards Board in the field of measuring the fair value of tangible assets and to determine the reality of its application on the ground in the Algerian economic institution, and in light of the nature of the topic and the objectives that we seek to achieve from this research, the descriptive and analytical approach was used to address the basic aspects of the topic, in addition to conducting an applied study at the level of institution of SAIDAL, through which we obtained information that helped us reach a clearer understanding of the research problem.

Among the most important findings of the study is that IFRS 13 was very fair in providing a clear vision about the fair value measurement of tangible assets, and the rules applied by the real estate expert in determining the fair value of the lands and buildings of the SAIDAL compound are largely compatible with the requirements of IFRS 13.

Keywords: Fair value ; tangible assets ; IFRS 13 .

Jel Classification Codes: G31 ; M41 ; F30 .

1. مقدمة

استخدمت التكلفة التاريخية لعدة عقود ماضية كأساس للقياس والإفصاح المحاسبي أين كانت المحاسبة مجرد أداة رقابية يقتصر دورها في توفير معلومات تعكس المظهر القانوني لأصول المؤسسة والتزاماتها، لكن في السنوات الأخيرة بعد تأثير العولمة وما ترتب عليها من هيمنة اقتصاد السوق وتحرر حركة رؤوس الأموال وامتداد نشاط الشركات الكبرى متعددة الجنسيات، عرفت المحاسبة تحديات جديدة تتمثل أساساً في تقديم المعلومات الملائمة والقابلة للفهم والمقارنة على المستوى الدولي، وهذه التحديات أُلقت بظلالها وبصورة سلبية على واقعية التكلفة التاريخية التي تتجاهل الزيادات الناتجة عن التضخم وتقلبات الأسعار، والتي لم تعد قادرة على تزويد المستثمرين بالمعلومات المحاسبية المفيدة لاتخاذ القرارات.

هذا؛ وفي ظل القصور المحاسبي الذي أبدته التكلفة التاريخية في بيئة المحاسبة الدولية تزايدت الآراء المؤيدة للقيمة العادلة، باعتبارها النموذج الأمثل الذي يستطيع التكيف مع الظروف الاقتصادية المتغيرة بصورة مستمرة وتقديم معلومات موثوقة وملائمة لاحتياجات متخذتي القرارات في حالة التطبيق بشكل سليم، وتماشياً مع هذا الدعم المتنامي للقيمة العادلة إعتد مجلس معايير المحاسبة الدولية للقيمة العادلة كأساس للقياس والإفصاح المحاسبي، وظهر ذلك في ادخال مفهوم القيمة العادلة لمعظم معايير المحاسبة الدولية السابقة IAS، وكذلك صدور معايير الإبلاغ المالي الدولية IFRS التي تركز على محاسبة القيمة العادلة في مضامينها.

ويعتبر إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 من أهم المستجدات المحاسبية الدولية، من خلال تحديد إطار عمل موحد لقياس القيمة العادلة ينطبق على كل المعايير المحاسبية التي تتطلب أو تسمح باستخدام القيمة العادلة، وذلك بهدف إثراء محتوى القوائم المالية وزيادة منفعة القيمة العادلة في اتخاذ مختلف القرارات، ونظراً لما تحمله المعلومات المتعلقة بالتبئبات العينية من أهمية قصوى لمتخذتي القرارات، أتاحت معايير المحاسبة الدولية وكذا النظام المحاسبي المالي الجزائري إمكانية إعادة تقييم التبئبات العينية بالقيمة العادلة من أجل سد الفجوة بين القيمة الدفترية والقيمة السوقية لهذه الأصول، وتكييف البيانات المحاسبية المرتبطة بها مع تطورات البيئة الاقتصادية، قصد اظهار التبئبات العينية في القوائم المالية بالقيمة الأقرب إلى الواقع.

من خلال ما سبق تبرز الإشكالية التالية:

ما هو واقع قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية في الجزائر في ظل المستجدات المحاسبية الدولية ؟

ومن أجل الإلمام بجميع جوانب الموضوع وتسهيل الإجابة عن الاشكالية قمنا بصياغة الأسئلة الفرعية التالية:

- ❖ ما مدى اعتماد النظام المحاسبي المالي الجزائري للقياس المحاسبي المستند الى القيمة العادلة ؟ وماهي العراقيل التي تحد من تطبيقها ؟
- ❖ هل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 يوفر إطار محاسبي كامل وعادل حول قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية ؟
- ❖ ما مدى مواكبة عملية تحديد القيمة العادلة للتبئبات العينية في مجمع صيدال لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 ؟ وكيف تمت معالجة أثر القيمة العادلة محاسبياً ؟

فرضيات البحث:

- رغبة منا في حصر الإجابة عن التساؤلات السابقة الذكر في منظور الإشكالية، فإنه يتوجب علينا إعطاء رد أولي من خلال تبني فرضيتين تعكس قناعتنا من منظور احتمالي، والتي نسعى لإثبات صحتها أو نفيها من خلال دراسة جوانب هذا الموضوع:
- ❖ يوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 كافة المتطلبات اللازمة لإدراك ماهية القيمة العادلة وقياس التبئبات العينية بشكل عادل، وبالمستوى الذي يكفل تضييق نطاق الاشكالات المطروحة في الواقع العملي؛

❖ كون قياس القيمة العادلة للتبثبات العينية يتطلب خبراء ومقيمين مؤهلون، إلى جانب طبيعة علاقة المؤسسة محل الدراسة مع المستثمر الدولي، من المرجح أن يكون إمتثال لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 .

أهمية البحث:

تتجلى أهمية البحث في كونه يدرس موضوع يتسم بالحدائثة كونه يختص بإبراز مستجدات قياس القيمة العادلة للتبثبات العينية وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13، التي لم تحظ بالنصيب الكافي من الاهتمام والتحليل في البحوث السابقة، كما سيكون هذا البحث بمثابة دليل للمهتمين في هذا المجال في ظل نقص التفسيرات في التشريعات القانونية للنظام المحاسبي المالي، وفي نفس الوقت معززا لتعميق رؤية المسيرين لأهمية الاهتمام بمعايير الحاسبة الدولية والابلاغ المالي ودورها في زيادة كفاءة الأداء المحاسبي.

أهداف البحث:

تهدف هذه الدراسة بشقيها النظري والتطبيقي إلى:

- التعرف أكثر على المفاهيم والمنطلقات الفكرية التي تقف عليها القيمة العادلة؛
- تقديم دراسة معمقة ومفصلة حول منهجية تحديد القيمة العادلة للتبثبات العينية وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13، بما يُمكن أن يضيفي الوضوح على نصوص النظام المحاسبي المالي التي جاءت مبهمة وغامضة نوعا ما في هذا المجال؛
- الوقوف على واقع تطبيق وقياس القيمة العادلة لعناصر التبثبات العينية في المؤسسة الاقتصادية الجزائرية.

5.1. منهج البحث:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي في معالجة مختلف الجوانب النظرية المتعلقة بموضوع البحث، إلى جانب استخدام أسلوب تحليل المضمون للمحتوى الظاهري للنظام المحاسبي المالي والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 في مجال القياس بالقيمة العادلة، وللوقوف على واقع تطبيق وقياس القيمة العادلة لعناصر التبثبات العينية، تم الاعتماد على أسلوب دراسة الحالة التي تمت على مستوى مجمع صيدال.

2. الإطار النظري للبحث

1.2 مفهوم القيمة العادلة

تعددت التعاريف المقدمة للقيمة العادلة نظراً لتعدد المنظمات والهيئات الدولية التي اهتمت بها، حيث جاء تعريف مجلس معايير الحاسبة المالية الأمريكي في المعيار رقم SFAS.157 للقيمة العادلة على أنها " السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتسوية التزام بين المشاركين في سوق منتظمة في تاريخ القياس " (Mark L. Zyla, 2012, p. 31). وحسب لجنة معايير الحاسبة بالإنجلترا في المعيار رقم FRS.7 هي: " القيمة التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو التزام في سوق حرة بين أطراف مطلعة وراغبة على خلاف أن يتم البيع جبراً أو في حالة التصفية " (Blake & Lunt, 2001, p. 80). كما عرفها مجلس معايير التقييم الدولية IVSC في المعيار الثالث الخاص بتقييم الأصول لأغراض إعداد القوائم المالية والحسابات المرتبطة بها على أنها "مبلغ تقديري يمكن في مقابلة تبادل أصل في تاريخ التقييم بين مشتري وبائع راغبين في عقد صفقة، وفي ظل سوق محايد بحيث يتوفر لكل منهما المعلومات الكافية وله مطلق الحرية وبدون وجود إكراه على إتمام الصفقة" (معراج و حديدي، 2007، صفحة 08).

أما مجلس معايير الحاسبة الدولية IASB، بمحدد اعطاء تعريف واضح ومفصل وتحديد إطار عمل موحد لقياس القيمة العادلة في المعايير المحاسبية التي تتطلب استخدام القيمة العادلة، فقد أصدر في سنة 2011 المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية IFRS 13 بعنوان "قياس القيمة العادلة"، وحسب ما جاء في مقدمة المعيار فإن القيمة العادلة هي: " السعر الذي سيتم استلامه لبيع أحد الموجودات أو

دفعه لقاء تحويل أحد المطلوبات في معاملة في ظروف اعتيادية منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس " (Christian & Norbert , 2013, p. 514).

بناءً على ما سبق نجد أن كل التعاريف السابقة تصب في معنى واحد، ودائماً ما أشارت القيمة العادلة تاريخياً إلى القيمة التي يمكن بيع الأصل بها أو دفعه لتسوية التزام في السوق الحالي، إلا أن مفهوم القيمة العادلة أوسع وأشمل من مفهوم القيمة السوقية، ويعتبر فهم الاختلاف والفرق الرئيسي بين القيمة العادلة والقيمة السوقية أمراً مهماً، خاصة وأن الخلط بينهما في مجال تقييم الأصول لا يزال قائماً في بعض الأوساط المحاسبية.

القيمة السوقية بالمعنى العام هي القيمة التي تتحدد فيها قوى العرض والطلب وهي متقلبة للغاية وديناميكية، كما أنها غير موضوعية بذاتها وفي غالب الأحيان لا تعكس القيمة الجوهرية أو الحقيقية للأصل في السوق لأن طبيعة قياسها قد يتأثر بعوامل اللاعقلانية في التسعير أو التحيز السلوكي كالاحتكار مثلاً. وعلى العكس من ذلك؛ فإن القيمة العادلة لا تعتمد على أي قوى عرض أو طلب، وإنما تتطلب خبراء في تقييم المبلغ الذي يمكن أن يباع أو يشتري به الأصل في معاملة تجارية بحتة، كما أن تحديد القيمة العادلة يقوم على عدة ثوابت وضوابط يمكن استنباطها من صلب التعاريف السابقة، والتي تتمثل في كل من :

- **الرغبة في التعامل:** أي وجود رغبة بين المشتري و البائع في إبرام الصفقة أو المعاملة التجارية؛
- **المعرفة:** أن يكون أطراف التبادل على علم ومعرفة بكافة المعلومات المتعلقة بعملية التبادل، وليست هناك معلومات ذات أهمية متوفرة لأحد الأطراف دون الأخرى؛
- **الاستقلالية:** أي أن تكون الصفقة بين طرفين مستقلين (غير ذوي علاقة) يسعى كل واحد منهما للتفاوض على أحسن الشروط التي يمكن الحصول عليها؛
- **نوع السوق:** وجود سوق مفتوح ونشط تتم فيه عمليات التبادل ؛
- **الانانية:** يجب أن تقاس القيمة العادلة للأصل في الوقت الحالي لحدوث الوقائع الاقتصادية أو عمليات التبادل والبيع دون الاستناد لبيانات ماضية ؛
- **إتمام الصفقة (عملية التبادل):** لا يمكن القول عن أي قيمة أنها قيمة عادلة إلا بعد انتهاء عقد الصفقة، لأن عدم إتمام الصفقة قد يدل على عدم رغبة ورضا أحد أطرافها؛
- **ظروف الصفقة:** أن تتم في ظروف طبيعية وعادية دون حالات التصفية أو الإجبار.

2.2. مبررات وأسباب توجه الفكر المحاسبي نحو محاسبة القيمة العادلة.

- من بين أهم الأسباب و المبررات الداعمة للتوجه نحو استخدام القيمة العادلة كأساس للقياس والافصاح المحاسبي:
- ✓ أن محاسبة التكلفة التاريخية تعتمد على معلومات تاريخية تتجاهل التغييرات في الأسعار، وبالتالي لا يمكن أن تكون أداة توجيهية للأداء وبناء التوقعات المستقبلية، ولم تعد قادرة على إعطاء المعلومات الملائمة لاتخاذ القرارات التي تحتاجها الأطراف المستخدمة؛
 - ✓ أن محاسبة القيمة العادلة تعكس بشكل أفضل القيمة الاقتصادية للأصول والالتزامات في ضوء الظروف الاقتصادية السائدة؛
 - ✓ أن الإبلاغ عن القيمة العادلة عندما يتم الامتثال له وتطبيقه بشكل صحيح، سيعمل على تبسيط المعلومات التي يحتاجها المستثمرون لاتخاذ قرارات مستنيرة (Scott, 2010, pp. 515-517) ؛
 - ✓ إمكانية القيمة العادلة من إظهار عناصر القوائم المالية بالقيمة الأقرب إلى الواقع في تاريخ اعدادها؛

- ✓ تعكس القيمة العادلة الواقع الاقتصادي والوضع المالي للمؤسسات بطريقة أفضل مما قد يقوم بها غيرها من الأساليب، كما توفر أيضا قياسا أدق للربح والقيمة الاقتصادية للمنشأة؛
- ✓ تقدم القيمة العادلة أرقام ومعلومات حديثة بتاريخ عملية القياس المحاسبي وليس في تاريخ حدوثها، الأمر الذي يزيد من ملائمة القيمة العادلة لمتخذي القرارات (Rossi & John, 2009, p. 31)؛
- ✓ تؤدي محاسبة القيمة العادلة دوراً في تدعيم الشفافية في الاقتصاد، من خلال تحديد متطلبات ضرورية للإفصاح عن المعلومة المالية كما تضع متطلبات محددة للاعتراف وقياس المعلومة المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية ولمبادئ حوكمة الشركات (سبتي، 2016، صفحة 112).

3.2 علاقة النظام المحاسبي المالي الجزائري بمعايير المحاسبة الدولية وموقفه اتجاه نموذج القيمة العادلة.

تمثل معايير المحاسبة الدولية مجموعة متكاملة من الارشادات المحاسبية التي تغطي بالقبول العام بشكل متزايد على مستوى العديد من دول العالم، وفي ظل سعي الجزائر إلى الاستثمار الأجنبي والاندماج في الاقتصاد العالمي من خلال الشراكة مع الإتحاد الأوروبي والانضمام إلى منظمة التجارة العالمية، قامت الحكومة الجزائرية بعدة إصلاحات اقتصادية ومالية، كان أهمها تصميم نظام محاسبي مالي يتوافق مع المبادئ والقواعد الدولية، وجاء هذا من خلال الإصدار القانوني رقم 07-11 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007 بعنوان "النظام المحاسبي المالي" والواجب تطبيقه بداية من جانفي 2010، حيث شكل هذا النظام خطوة هامة لتطبيق المعايير المحاسبية الدولية في الجزائر. ومن خلال تحليل وإجراء مقارنة نظرية لنصوص وتعليمات النظام المحاسبي المالي نجد أنه اعتمد في تحديد اطاره المفاهيمي ومبادئه وقواعده العامة والخاصة في التقييم والادراج وعرض القوائم المالية بشكل كبير على معايير المحاسبة الدولية، إلا أن نصوص وتعليمات النظام المحاسبي المالي جاءت مجتمعة ومبهمة بالشكل الذي لا يفصل في كيفية القياس أو الإفصاح، حيث تم الاكتفاء بإعطاء قواعد عامة فقط دون تفسير، على عكس معايير المحاسبة الدولية فقد أسهبت في تقديم الشروحات الكفيلة للتعامل مع أي عنصر من عناصر القوائم المالية. في هذا السياق تبني النظام المحاسبي المالي الجزائري نموذج القيمة العادلة والتي اصطلح على تسميتها "بالقيمة الحقيقية"، حيث أشار إليها ضمن القسم الثاني من الباب الأول "قواعد تقييم الأصول والخصوم والأعباء والمنتجات وإدراجها في الحسابات"، وعرفها في الملحق الثالث على أنها: "المبلغ الذي يمكن أن يتم من اجله تبادل الأصول أو خصوم منتهية بين أطراف على دراية كافية وموافقة وعاملة ضمن شروط المنافسة الاعتيادية" (القرار المؤرخ في 26 جويلية 2008، العدد 19 الصادر بتاريخ 25 مارس 2009، صفحة 87) وهذا التعريف لا يختلف كثيراً عن التعريف الذي تضمنه معايير المحاسبة الدولية من حيث شروط تحديد القيمة العادلة، كما بين النظام المحاسبي المالي بدائل أخرى تمكن من الوصول للقيمة العادلة تتمثل في كل من:

- **سعر البيع الصافي:** المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصول أثناء معاملة تجري ضمن شروط المنافسة العادية بين الأطراف الذين يكونون على دراية بالموضوع وموافقين مع انتقاص تكاليف الخروج؛
- **قيمة الإنجاز:** وتعرف على أنها مبلغ أموال الخزينة الذي يمكن الحصول عليه في الوقت الحالي من خلال بيع الأصول أثناء خروج إرادي (القرار المؤرخ في 26 جويلية 2008، العدد 19 الصادر بتاريخ 25 مارس 2009، الصفحات 88-91)؛
- **القيمة المحينة (أو قيمة المنفعة):** وهي القيمة المحينة لتقدير سيولة الأموال المستقبلية المنتظرة من استعمال الأصل بشكل متواصل والتنازل عنه في نهاية مدة الانتفاع.

واقع قياس القيمة العادلة للثبتيات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

المحاسبية الدولية - دراسة حالة مجمع صيدال -

يعتمد النظام المحاسبي المالي على التكلفة التاريخية كقاعدة عامة في التقييم المحاسبي، في حين يسمح بمعالجة بديلة تستند الى القيمة العادلة وذلك حسب بعض الشروط التي يحددها هذا التنظيم لبعض العناصر، والجدول الآتي يوضح الحالات التي يمكن فيها اعتماد القيمة العادلة كأساس أو كبديل للقياس المحاسبي:

الجدول (01): استخدامات النظام المحاسبي المالي لمحاسبة القيمة العادلة

البيان	مواطن استخدام القيمة العادلة
إدراج الأعباء والمنتجات في الحسابات	الفقرة 3.111: "يتم تقييم المنتوجات الناجمة عن مبيعات أو تقديم خدمات وغيرها من الأنشطة العادية بالقيمة الحقيقية للمقابل المستلم أو المطلوب استلامه في تاريخ إبرام المعاملة"
قواعد عامة للتقييم	الفقرة 2.112: "تتألف التكلفة..... - بالنسبة إلى السلع المكتسبة بجانا من القيمة الحقيقية في تاريخ دخولها. - بالنسبة إلى السلع المكتسبة عن طريق التبادل تسجل الأصول غير الماثلة بالقيمة الحقيقية للأصول المستلمة، وتسجل الأصول الماثلة بالقيمة المحاسبية للأصول المقدمة للمبادلة...." الفقرة 5.112: "يقدر الكيان عند حلول كل تاريخ إفعال الحسابات إلى تقدير وتفحص ما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على أن أي أصل من الأصول لم يفقد قيمته. وإذا ثبت وجود مثل هذا المؤشر، فإن الكيان يقوم بتقدير القيمة الممكن تحصيلها من الأصل".
الحالة الخاصة بالعقارات الموظفة	الفقرة 17.121: "بعد أن يتم إدراج العقارات الموظفة في الحسابات الأولية باعتبارها ثبتيات عينية، يمكن القيام بتقييمها : - إما حسب الطريقة المستعملة في الإطار العام للثبتيات العينية (طريقة الكلفة)، - وإما على أساس قيمتها الحقيقية (طريقة القيمة العادلة)".
الحالة الخاصة بالأصل البيولوجي	الفقرة 19.121: "يتم تقييم أصل بيولوجي لدى إدراجه في الحسابات للمرة الأولى وفي تاريخ كل إقفال للحسابات بقيمته الحقيقية يطرح منها المصاريف المقدرة في نقطة البيع إلا إذا لم يمكن تقدير قيمته الحقيقية بصورة صادقة. وفي مثل هذه الحالة يتم تقييم هذا الأصل البيولوجي بكلفته منقوصا منها مجموع الاهتلاكات وخسائر القيمة".
تقييم الثبتيات (العينية والمعنوية): معالجات مرخص بها	الفقرة 20.121: "...يرخص للكيان أن يدرج في الحسابات الثبتيات العينية المنتسبة إلى فئة أو عدة فئات من الثبتيات التي يحددها مسبقا على أساس مبلغها المعاد تقييمه". الفقرة 21.121: "وفي إطار هذه المعالجة الأخرى المرخص بها، يدرج في الحسابات كل تثبيت معني بعد إدراجه الأولي باعتباره أصلا بمبلغه المعاد تقييمه أي بقيمته الحقيقية في تاريخ إعادة تقييمه منقوصا منها مجموع الاهتلاكات ومجموع خسائر القيمة اللاحقة". - القيمة الحقيقية للأراضي و المباني هي في العادة قيمتها في السوق. وتحدد هذه القيمة استنادا إلى تقدير يجريه مقيمون محترفون مؤهلون. - والقيمة الحقيقية لمنشآت الإنتاج هي أيضا قيمتها في السوق. و عند غياب مؤشرات تدل على قيمتها في السوق (منشأة متخصصة) فإنها تقوم بتعويضه بتكلفتها الصافية من الاهتلاك. الفقرة 27.121: "يمكن لأي تثبيت معنوي سبق أن كان محل إدراج أصلي في الحسابات على أساس كلفته، أن يدرج كذلك في الحسابات بعد إدراجه الأولي على أساس مبلغه المعاد تقييمه حسب نفس شروط الثبتيات العينية. غير أن هذه المعالجة لا يرخص بها إلا إذا كانت القيمة الحقيقية للثبتيات المعنوي يمكن تحديدها بالاستناد إلى سوق نشطة".
أصول مالية غير جارية (ثبتيات مالية) سندات وحسابات دائنة	الفقرة 2.122: "تدرج في الحسابات الأصول المالية عند دخولها ضمن أصول الكيان بتكلفتها التي هي القيمة الحقيقية لمقابل معين، بما في ذلك مصاريف الوساطة والرسوم غير المستردة ومصاريف البنك...." الفقرة 5.122: تعتبر المساهمات و الحسابات الدائنة التي تمت حيازتها ضمن غرض التنازل عنها لاحقا، وكذلك السندات المثبتة لنشاط المحفظة كما لو كانت أدوات مالية متاحة للبيع ويتم تقييمها عقب إدراجها الأولي في الحسابات بقيمتها الحقيقية...."

واقع قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

الحاسبة الدهلية - داسة حالة مجمع صدال -

الفقرة 7.123: "يتم تقييم المنتوجات الزراعية عند إدراجها الأولى في الحسابات، ولدى كل تاريخ إقفال <u>بقيمتها الحقيقية</u> منقوصة منها التكاليف المقدرة في نقطة البيع".	الحالة الخاصة بالمنتوجات الزراعية
الفقرة 5.124: "لا تدرج في الحسابات الإعانات العمومية بما في ذلك الإعانات النقدية المقيمة <u>بقيمتها الحقيقية</u> ضمن حساب نتائج أو في شكل أصل إلا إذا: - أن الكيان يمتثل للشروط اللاحقة بالإعانات؛ - وبأن الإعانات سيتم استلامها".	الإعانات
الفقرة 1.126: "يتم تقييم القروض والخصوم المالية الأخرى في الأصل حسب تكلفتها التي هي <u>القيمة الحقيقية</u> للمقابل الصافي المستلم بعد طرح التكاليف التابعة والمستحقة عند تنفيذها".	القروض والخصوم المالية الأخرى
الفقرة 1.127: "العمليات التي تم الحصول من أجلها على تأجيل الدفع أو منح هذا التأجيل بشروط تقل عن شروط السوق تدرج في الحسابات <u>بقيمتها الحقيقية</u> بعد طرح المنتج المالي أو التكلفة المالية المرتبطة بهذا التأجيل".	تقييم الأعباء والمنتجات المالية
فارق الإدماج الأول- الفقرة 14.132: يتحدد فارق الاقتناء "Good will" عن الفرق بين القيمة الحاسبة لبعض العناصر القابلة للتحديد في الأصل <u>والقيمة الحقيقية</u> لنفس هذه العناصر في تاريخ اقتناء السندات.	الإدماج - تجميع الكيانات الحسابات المجمعة
الفقرة 2.135: يدرج في الحسابات كل أصل يكون محل عقد إيجار تمويل في تاريخ دخول العقد حيز التنفيذ مع احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني: - عند المستأجر: يدرج الأصل المستأجر في حسابات أصول الميزانية <u>بقيمتها الحقيقية</u> أو بالقيمة الخينة للمدفوعات الدنيا بقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة أقل ثمنًا؛ - عند المأجر: يدرج الدين ضمن الحسابات بالمبلغ الذي يساوي <u>القيمة الحقيقية</u> للملك طبقا للمبادئ التي يعتمدها الكيان بالنسبة لمبيعاته النافذة (الإثبات المتزامن للدين والبيع)، وعليه فإن الخسائر أو الأرباح الناتجة عن المبيعات تدرج في حسابات نتيجة السنة المالية.	عقود الإيجار - التمويل

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة في 25 مارس 2009، العدد 19 المحدد لقواعد التقييم والحاسبة ومحتوى الكشوف المالية وعرضها ومدونة الحسابات وقواعد سيرها.

بناءً على ما سبق يتضح أن النظام المحاسبي المالي أعطى أهمية بالغة لقياس المحاسبي المستند الى القيمة العادلة كلما توفرت الشروط اللازمة لذلك، وذلك بهدف تصحيح الصورة المالية للمؤسسة والوصول إلى معلومة محاسبية تتميز بالخصائص النوعية ذات الجودة العالية، ومن الملاحظ أيضاً أن هناك توافق في الجوهر بين النظام المحاسبي المالي والمعايير المحاسبية الدولية IAS في ما يتعلق بالقيمة العادلة (الأصول والخصوم، الأعباء والمنتوجات، عقارات التوظيف، الأصول المؤجرة...)، إلا أن جمود نصوص النظام المحاسبي المالي وعدم مسابته لمعايير المحاسبة الدولية يفقد هذا التوافق أهميته ويوسع الفجوة في ظل التطور الدائم لمعايير المحاسبة الدولية بقريبتها معايير الإبلاغ المالي IFRS.

4.2 عراقيل تطبيق محاسبة القيمة العادلة في بيئة المؤسسات الاقتصادية الجزائرية

هناك مجموعة من العراقيل والصعوبات التي تواجه تطبيق القيمة العادلة في البيئة المحاسبية الجزائرية التي تخضع لها المؤسسات الاقتصادية، من أهمها:

- الغموض العلمي والعملي الذي يحوم حول أسلوب قياس القيمة العادلة نظرا لحدائته على مستوى الاقتصاد الجزائري وبالأخص على المؤسسات الاقتصادية؛
- القبول والتأييد العام الذي يحظى به القياس المحاسبي وفق التكلفة التاريخية من مختلف إطارات المؤسسات الاقتصادية الجزائرية يحول دون اللجوء أو حتى التفكير في قياس القيمة العادلة؛
- نقص الكوادر المهنية والخبراء المؤهلين لتحديد القيمة العادلة بالوجه المطلوب للتطبيق السليم لها؛

- زيادة التكاليف لمعرفة القيمة العادلة في بعض العناصر التي تتطلب بذل جهود غير عادية وتكبد مصاريف إضافية خاصة في حالة الرجوع إلى مقيمين خارجيين لتقدير القيمة العادلة، والتي من شأنها أن تتسبب في زيادة التكلفة عن المنفعة الاقتصادية؛
- صعوبة فهم المعايير المحاسبية الدولية المتعلقة بالقيمة العادلة في البيئة المحلية لأنها صممت في بيئات مهنية متقدمة ولم تراعي ظروف الدول النامية (زعيم و دادن، 2016، الصفحات 91-92) ؛
- طول فترة إجراءات التقييم؛ فالقيام بالإجراءات المطلوبة وفق متطلبات مفهوم القيمة العادلة، يتطلب فترة زمنية أطول لجمع البيانات واعداد القوائم المالية، مما قد يؤدي إلى تأخير إعداد هذه القوائم وما يترتب على ذلك من عدم استيفاء بعض متطلبات الإفصاح أو الشروط المطلوبة من الجهات الرسمية القانونية، وتأخير وصول المعلومات إلى مستخدمي البيانات المالية (سبتي، 2016، صفحة 224) ؛
- تعارض تطبيق القيمة العادلة مع القانون الجبائي، في ظل تمسك التشريع الجبائي الجزائري بالتكلفة التاريخية وعدم رغبته في تعديل القوانين بما يتناسب مع تطبيق القيمة العادلة .

5.2 مستجدات قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية في ظل إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13.

تعتبر التبئبات العينية بمثابة الأساس والقاعدة التي يركز عليها نشاط أي وحدة اقتصادية باعتبارها أهم الموارد الاقتصادية ومصدر للتدفقات النقدية، وقد عرفها المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 على أنها " الأصول الملموسة التي يحتفظ بها الكيان لاستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها لطرف ثالث أو لأغراض إدارية والتي من المتوقع استخدامها لأكثر من فترة " (Véronneau, 2014, p. 108) ، كما جاءت في تعريف النظام المحاسبي المالي للتبئبات المادية على أنها : "أصل عيني تحوزه المؤسسة من أجل الإنتاج، وتقديم الخدمات، الإيجار، الاستعمال لأغراض إدارية والذي يفترض أن تستغرق مدة استعماله إلى ما بعد السنة المالية" (عطية، 2009، صفحة 72).

ورغم الأهمية التي تحظى بها التبئبات العينية في المؤسسة الاقتصادية، إلا أن المحاسبة عنها تعتبر من الأمور المعقدة والصعبة نظراً للخصائص الاستثنائية لها وتعدد مشاكل القياس الناجمة عنها، خصوصاً في ظل الاعتماد السائد على مبدأ التكلفة التاريخية الذي ولد فجوة بين القيمة الدفترية والقيمة السوقية لهذه الأصول وأدى إلى تآكل رأس مال المؤسسات الاقتصادية، وعلى إثر ذلك دعمت معايير المحاسبة الدولية أسلوب القياس المحاسبي وفق القيمة العادلة سواء عند التقييم الأولي أو التقييم اللاحق عند إجراء عملية إعادة التقييم أو إختبار إنخفاض القيمة للتبئبات العينية، كما تم ربط المعايير المحاسبية الدولية المتعلقة بالتبئبات العينية (36 ; IAS 16) مع معيار الإبلاغ المالي الدولي الجديد IFRS13، الذي أصدر سنة 2011 والساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 جانفي 2013 (Erwin Bakke And others, 2017, p. 748) والذي يُحكّم أسلوب القيمة العادلة ويوفر دليل مرجعي يضمن توفير معلومات تعكس بدقة ووضوح جميع الأحداث والظروف والحقائق المالية الجوهرية التي تؤثر في تحديد القيمة العادلة للتبئبات العينية. وفي هذا المجال أولى المعيار IFRS 13 إهتماماً كبيراً في تحديد القيمة العادلة للأصول غير المالية بصفة عامة وللتبئبات العينية بصفة خاصة وأفرد عدة فقرات للحديث عنها، حيث ركز بصورة أساسية على تقديم منهجية تتألف من عدة مراحل يجب اتباعها على التوالي:

❖ المرحلة الأولى: تحديد خواص الأصل الخاضع للقياس: تتمثل المرحلة الأولى للتوصل إلى القيمة العادلة للأصل في تحديد ما يجب تقييمه بوضوح، فقد يكون أصلاً واحداً (مبنى إداري مستقل) أو مجموعة من الأصول ذات الصلة (سلسلة للآلات المنتجة) أو حتى

مشروع كامل، كما يعتمد هذا على المستوى الذي تتم به الحاسبة الخاصة بالعنصر والمقدار المطلوب تجميعه أو تفصيله وفقاً لأي قواعد معمول بها. فمثلاً حسب معيار الحاسبة الدولي رقم 36 المتعلق بانخفاض القيمة: يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لأصل منفرد عندما يستطيع أن يولّد تدفقات نقدية مستقلة عن مجموعة الأصول الأخرى، وإذا تعذر تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل بشكل منفصل، يجب تحديدها لوحدة توليد النقد CGU التي ينتمي إليها (James P. Catty, 2012, p. 22)، كما يجب في هذه المرحلة :

- تحديد القيمة الفعلية للأصل؛

- لا ينبغي الجمع بين العناصر الجديدة والقديمة جداً نسبياً؛

- تحديد طبيعة الأصل المراد قياسه ؛

- تشخيص حالة الأصل المراد قياسه (التدهور الوظيفي، الانحدار المادي، التقادم التكنولوجي).

❖ **المرحلة الثانية: تحديد أقصى وأفضل استخدام في فرضية التقييم بالقيمة العادلة:** حيث أن الاستخدام الأقصى والأفضل هو الاستخدام الذي ينتج أعلى قيمة لأصل ما أو مجموعة أصول، بغض النظر عن الاستخدام الحالي الفعلي. فقد يكون الاستخدام الأفضل والأعلى للأصول التي يتم تقييمها على أساس مستقل مختلفاً عن الاستخدام الأعلى والأفضل كجزء من المجموعة، عندها يجب اعتبار مساهمتها في القيمة الإجمالية للمجموعة (James P. Catty, 2012, p. 25).

■ **ففي فرضية التقييم المجمع In combination valuation premise:** يكون الأساس المستخدم لتحديد القيمة العادلة هو أقصى وأفضل استخدام للأصل من حيث قدرته بالاشتراك مع الأصول الأخرى كمجموعة للمساهمة في استمرارية النشاط، والتي توفر أقصى قيمة للمشاركين في السوق بشكل رئيسي، وهو الأمر الذي ينطبق على الأصول المركبة.

■ **وفي فرضية التقييم المستقلة Stand alone valuation premise:** يكون الأساس المستخدم لتحديد القيمة العادلة هو أعلى وأفضل استخدام للأصل إذا كان سيوفر أقصى قيمة للمشاركين في السوق بشكل رئيسي على أساس مستقل (عملية بيع أو تبادل منفصلة (<http://www.knowledgiate.com/highest-and-best-use-valuation-premise/>)).

ويكون التثبيت العيني في أعلى وأفضل استعمال عند تحقيق العوامل التالية:

- إمكانية الاستخدام الفعلي للأصل: يأخذ بعين الاعتبار الخصائص المادية للأصل، التي يرجع إليها المتعاملين في السوق عند تسعير الأصل مثل جاهزية الأصل للاستعمال؛

- الترخيص القانوني للاستخدام المتاح: يتم الأخذ بالاعتبار أي قيود قانونية على استخدام الأصل من طرف المتعاملين في السوق عند تقدير قيمة الأصل حيث تختلف التشريعات باختلاف المناطق؛

- الجدوى المالية من استخدام الأصل المتوفر: حيث يتم الأخذ بالاعتبار إذا كان استخدام الأصل الذي تتوفر به إمكانية الاستخدام الفعلي والقانوني سيولد دخل أو تدفقات نقدية (مع حساب تكاليف تحويل الأصل ليصبح جاهزاً للاستخدام) لتوليد العائد على الاستثمار المرغوب من قبل المتعاملين بالسوق من خلال الاستثمار في ذلك الأصل الموضوع في الاستخدام المحدد له (أبو نصار و حميدات، 2017، صفحة 827).

❖ **المرحلة الثالثة: تقييم السوق الرئيسي:** يفترضُ تعريف القيمة العادلة أن المعاملة تحدث في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات وفي حالة عدم وجودها يتم اللجوء الى السوق الأكثر فائدة. حيث أن السوق الرئيسي هو الذي يجري فيه أعلى حجم أو مستوى النشاط بشكل مستقل من قبل المشتريين والبائعين دون وسطاء، وإذا كانت المنشأة تشتري أو تبيع الأصول بشكل منتظم في سوق

واحدة، فهذا هو السوق الرئيسي ويكون هو الأكثر فائدة. ومن أهم خصائص السوق الرئيسي هو توفر العناصر التالية (Christian & Norbert , 2013, p. 516):

- الأطراف المشاركة (البائع والمشتري) مستقلون عن بعضهم، وهذا يعني أنهم ليسوا أطرافاً ذات صلة؛ و
- هم على دراية، أي وجود فهم معقول حول الأصل أو الالتزام والمعاملة باستخدام جميع المعلومات المتاحة؛ و
- أنهم قادرون على الدخول في صفقة لهذا البند؛ و

- هم على استعداد للدخول في صفقة لهذا البند، وهذا يعني أنهم متحمسين ولكنهم ليسوا مجبرين أو مكرهين على القيام بذلك.

❖ **المرحلة الرابعة: تحديد السوق الأكثر إيجابية:** إذا لم يكن لدى الكيان سوق رئيسي لأصل معين، فيجب تقييم السوق الأكثر إيجابية، وهو السوق الذي يُعظم من قيمة المبلغ المستلم لقاء بيع الأصل أو السوق الذي يقلل من قيمة المبلغ الذي يسدد لقاء تكاليف نقل الأصل، ويكون هذا اعتماداً على طبيعة وموقع الوحدات التي يملكها الكيان والأسواق التي يمكن فيها قياس الأصل المراد تقييمه.

❖ **المرحلة الخامسة: تحديد المدخلات المتاحة:** لغرض قياس القيمة العادلة، تعتبر المدخلات هي الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق في التسعير، بما في ذلك الافتراضات المتعلقة بالمخاطر. و تكون هذه المدخلات إما يمكن ملاحظتها أو لا يمكن ملاحظتها، كما أن المدخلات القابلة للملاحظة قد تكون ملاحظات مباشرة أو ملاحظات غير مباشرة. وتتطلب المعايير الدولية للتقارير المالية من الكيان تحقيق أقصى استخدام للمدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للرقابة (Erwin Bakke And others, 2017, p. 763).

ويصنف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 مدخلات التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة الى ثلاثة مستويات متسلسلة

بشكل هرمي حسب الأولوية كالتالي (جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين ، 2013، الصفحات 503-505/أ):

● **مدخلات المستوى 1:** هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة التي تستطيع المنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس (أي تكون المدخلات ملحوظة بطريقة مباشرة)، ولا يجوز للمنشأة أن تجري تعديلاً على مدخلات المستوى الأول، والمتماثلة أساساً في السوق الأصلي أو الأكثر ربحاً.

● **مدخلات المستوى 2:** هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى 1 والتي من الممكن رصدها للأصل أو الالتزام من السوق - أي تكون المدخلات ملحوظة بشكل مباشر أو غير مباشر، وتشمل مدخلات المستوى 2 ما يلي:

- الأسعار المعلنة للأصول المشابهة في أسواق نشطة؛

- الأسعار المعلنة للأصول المماثلة أو المشابهة في أسواق غير نشطة؛

- المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة التي يمكن رصدها للأصل و المؤيدة من السوق.

● **مدخلات المستوى 3:** وهي المدخلات التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها للأصل، سواء بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، وهنا يجب أن تستند عمليات التقييم الى حد كبير على التقديرات و الأحكام الصادرة عن الشركة نفسها، وهذا ما يفسر اختيار واضعي المعايير لمصطلح القيمة العادلة عوضاً عن القيمة السوقية، وذلك لعدم توفر لا الأسواق النشطة و لا غير النشطة في بعض الحالات.

❖ **المرحلة السادسة: تحديد أسلوب التقييم المناسب:** لا تنص المعايير المحاسبية على أي من أساليب التقييم تنطبق على قياسات القيمة العادلة ولا تحددها حسب الأولويات، باستثناء تفضيل الأسعار الفعلية في الأسواق النشطة و مدى ملاءمتها للأصل أو الذي يتم قياسه ولا سيما مدى كفاية وملاحظة المدخلات المتاحة، وحسب معيار القيمة العادلة IFRS 13 فقد حدد ثلاثة أساليب لقياس القيمة العادلة، تتمثل في كل من:

- **مدخل السوق Market Approach:** يستخدم مدخل السوق عند تقييم الأسعار الممكن مشاهدتها وغيرها من المعلومات الملائمة التي توفرها عمليات السوق، وينبغي في تطبيق مدخل السوق توفر معلومات من معاملات فعلية عند تقدير القيمة العادلة، وبحكم تعريفها فهي المبالغ التي سيدفعها المشاركون في السوق التي تتضمن أصولاً مماثلة أو قابلة للمقارنة.
- **مدخل التكلفة Cost Approach:** يعكس مدخل التكلفة المبلغ المطلوب لاستبدال القدرة المتبقية على خدمة الأصل (أي تكلفة الاستبدال الحالية للأصل بعد تعديله وفقاً لنسب التقادم. عوامل التآكل المادي، والتحسينات في التكنولوجيا، والتقادم الاقتصادي)، حيث يستند البائع المشارك في السوق على السعر الذي يتم استلامه للأصل إلى التكلفة التي يتحملها مشترٍ مشارك في السوق ولن يدفع أكثر للحصول على أصول بديلة مماثلة، وكثيراً ما يستخدم نهج التكلفة لتقدير القيمة العادلة لأصول محددة، مثل المباني أو الآلات والمعدات وكذلك بعض الأصول غير الملموسة (Asif Chaudhry And others, 2015, p. 667).
- **مدخل الدخل Income Approach:** يعتمد أسلوب الدخل على مبدأ المنافع المستقبلية، كما يعرف هذا النهج بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، وهو الأكثر استخداماً عندما تكون التقييمات القائمة على السوق غير عملية بسبب نقص المعلومات المتوفرة، والقيم القائمة على التكلفة غالباً ما تكون غير ملائمة لأن القيمة الاقتصادية مستقلة عموماً عن أي تكاليف إضافية أو استبدال، و حسب هذا المنهج يتم استعمال التقنيات التالية (Erwin Bakke And others, 2017, p. 767):
 - طريقة التدفقات النقدية المخصومة ؛
 - نماذج تسعير الخيارات مثل صيغة Black-Scholes-Merton أو نموذج ذو الحدين (نموذج شبكي model lattice)، والتي تتضمن تقنيات القيمة الحالية وتعكس القيمة الزمنية والقيمة الجوهرية للخيار ؛
 - طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات .

ويجب أن يتم تطبيق أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة بشكل ثابت. وبالرغم من ذلك، يكون التغيير في أسلوب التقييم أو في تطبيقه مناسباً إذا كان ينتج عن التغيير قياس مساوي أو أكثر تمثيلاً للقيمة العادلة بحسب الظروف. وقد يكون هذا هو الحال إذا حدثت، على سبيل المثال، أي من الأحداث التالية (المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية IFRS 13، الصفحات 08 - الفقرة 65):


- تنشأ أسواق جديدة؛ أو
- تتاح معلومات جديدة؛ أو
- معلومات كانت تستخدم سابقاً لم تعد متاحة؛ أو
- تتحسن أساليب التقييم؛ أو
- تتغير ظروف السوق.

3. الجانب التطبيقي

في سبيل المعالجة السليمة للإشكالية المطروحة والوقوف على واقع تطبيق وقياس القيمة العادلة في ظل المستجدات الحاسبية الدولية على أرض الواقع في المؤسسة الاقتصادية الجزائرية، ارتأينا دعم البحث بدراسة حالة حيث وقع اختيارنا على المؤسسة الوطنية للصناعات الصيدلانية "صيدال"، باعتبارها المؤسسة الاقتصادية الأنسب كونها مدرجة في البورصة إلى جانب طبيعة علاقتها مع المستثمر الدولي، مما يكسبها مكانة مالية متميزة ورائدة بين باقي المؤسسات الاقتصادية الأخرى، ويحتم عليها مسايرة التطورات الحاسبية الدولية وتحسين جودة القياس والافصاح الحاسبي في القوائم والتقارير المالية.

1.3. تقديم مجمع صيدال: يُعد مجمع صيدال من أهم وأكبر المؤسسات العمومية، كما يعتبر فاعلاً أساسياً في تحقيق السياسة الوطنية للصحة العمومية، فبفضل توسع هيكله الصناعية وفروعه والتكيف مع مختلف التطورات المحيطة به، استطاع أن يثبت مكانته في السوق المحلية كأقوى شركة صناعية ووجد لنفسه مكانة في السوق العربية والعالمية وأصبح يمثل قطبا هاما للصناعة الصيدلانية. ويمكن تلخيص المعلومات الخاصة بمجمع صيدال في الجدول التالي:

الجدول (2): بطاقة تقنية لمجمع صيدال

الإسم	مجمع صيدال
العلامة التجارية	
النشاط	إنتاج وتسويق المواد الصيدلانية
المقر الاجتماعي	الطريق الوطني رقم 11 الدار البيضاء الجزائر العاصمة
رأس المال	شركة مساهمة برأس مال 2.500.000.000 دج.
عدد الأسهم	10.000.000 سهم بقيمة اسمية تساوي 250 دج للسهم الواحد.
عدد المساهمين	19.288 مساهم.
المساهم ذو الأغلبية	الشركة العمومية القابضة كيمياء-صيدلة/ Chimie-pharmacie 80% من رأس المال 8.000.000 سهم.
طبيعة الصفقة	20% من رأس المال أي طرح 2.000.000 سهم إلى المستثمرين من المؤسسات والأشخاص بقيمة اسمية 250 دج وتصدر ب 800 دج.
تاريخ الدخول في البورصة	17 جويلية 1999

المصدر: من إعداد الباحث اعتمادا على وثائق المؤسسة.

2.3. واقع إعادة تقييم التبتات العينية بالقيمة العادلة في مجمع صيدال

قام مجمع صيدال في سنة 2016 بإعادة تقييم حرة (اختيارية) للأراضي والمباني في بعض الوحدات الانتاجية التابعة لها، وذلك في محاولة لإظهار عناصر القوائم المالية بالقيمة الأقرب إلى الواقع بعد اختلاف القيمة الدفترية للتبتات العينية بشكل كبير عن القيمة العادلة في تاريخ اعداد الميزانية. ووفقاً لمتطلبات النظام الحاسبي المالي ومعايير المحاسبة الدولية فإن القيمة العادلة (الحقيقية) للأراضي والمباني تتحدد بقيمتها السوقية، والتي يحددها مقيمون مؤهلون مهنياً للقيام بذلك، وفي هذا الجزء سنوضح عملية ونتائج عملية إعادة تقييم التبتات العينية في مجمع صيدال.

1.2.3. إعادة تقييم أراضي مؤسسة صيدال.

واقع قياس القيمة العادلة للتبثبات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

الحاسبة الدهلية - دراسة حالة مجمع صيدال -

اعتمد مجمع صيدال في إعادة تقييم الأراضي على الخبر في العقار "عباشي بلقاسم" الذي يملك مكتب خبرة للعقارات والبنائيات في الجزائر العاصمة. ومن خلال الاطلاع على تقرير الخبر يتضح أنه اعتمد في الوصول إلى القيمة العادلة للأراضي على القواعد التالية:

- المعاينة الميدانية والتحديد الدقيق لمساحة الأراضي؛
- إثبات الترخيص القانوني لاستخدام الأراضي؛
- اعتماد مبدأ فصل الأراضي عن المباني؛
- الاعتماد على الأسعار المعلنة في السوق العقاري للأراضي المخصصة للأنشطة الصناعية المماثلة حسب المنطقة الصناعية أين توجد الأرض المراد إعادة تقييمها؛
- تعديل قيمة الأراضي حسب عدة معاملات تؤثر إيجابياً بوزن معين حسب الخصائص التي تمتاز بها كل قطعة أرض؛
- تطبيق معدل تخفيض على قيمة الأراضي بنسبة ثابتة 20% نتيجة الاستخدام (Abattement pour occupation du sol)، حيث أن هذا التخفيض لا يعتبر تدهور أو تقادم لأن الأراضي لا تمتلك، وإنما هذا التخفيض هو بمثابة تكاليف تسوية الأرضية نتيجة استغلالها أو البناء عليها. فعلى سبيل التوضيح في السوق العقاري للأراضي المخصصة للأنشطة الصناعية، فإن القيمة البيعية للأراضي المستوية وغير المستوية من قبل في أي نشاط صناعي أكبر من قيمة الأراضي المستوية في الأنشطة الصناعية خصوصاً التي تتضمن مباني قديمة واستعمالات أخرى، وذلك اعتباراً لتكاليف إزالة المباني القديمة وتكاليف إعادة تسوية المكان لإقامة مشروع المستثمر أو المشتري.

1.1.2.3. تحديد القيمة العادلة لأراضي قسنطينة: يمتلك مجمع صيدال مصنعين في ولاية قسنطينة، الأول مخصص لإنتاج الشراب والمحاليل والثاني مخصص في إنتاج الأنسولين، لذا تم تقييم الأراضي بشكل مستقل.

❖ **رقم القطعة 58C lot n⁰:** تقع في المنطقة الصناعية "Palma" لولاية قسنطينة، وحسب المعلومات الواردة في تقرير الخبر العقاري فإن:

- ✓ المساحة الاجمالية للأرض حددت بـ 4 600.88 م²؛
 - ✓ السعر السوقي للمتر مربع للأراضي المشابهة في نفس المنطقة الصناعية حدد بـ 50 000 دج/م²؛
 - ✓ معاملات الترجيح المطبقة على قيمة الأرض Les coefficients de pondération:
 - وضعية الأرض في المنطقة الصناعية..... 1.5 Situation de terrain (ST) -
 - مورفولوجيا أو شكل الأرض..... 1.2 Morphologie du terrain (MT) -
 - مدى القرب من ممرات الطرق..... 1.1 Proximité des voies routières (PR) -
- 50 000 دج/م² × 4 600.88 م² × 1.1 × 1.2 × 1.5 = 455 487 120 دج
- 0.8 × 455 487 120 دج = 20% Abattement pour occupation du sol

القيمة العادلة = 364 389 696 دج

❖ **رقم القطعة 28B lot n⁰:** تقع في المنطقة الصناعية "Palma Zone B" لولاية قسنطينة، وحسب المعلومات الواردة في تقرير الخبر العقاري فإن:

- ✓ المساحة الاجمالية للأرض حددت بـ 30 150 م²؛
- ✓ السعر السوقي للمتر مربع للأراضي المشابهة في نفس المنطقة حدد بـ 50 000 دج/م²؛
- ✓ معاملات الترجيح المطبقة على قيمة الأرض Les coefficients de pondération:

واقع قياس القيمة العادلة للتثبيات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

الحاسبية الدولية - دراسة حالة مجمع صيدال -

- وضعية الأرض في المنطقة الصناعية..... 1.5 (ST) Situation de terrain.....
 - مورفولوجيا أو شكل الأرض..... 1.2 (MT) Morphologie du terran.....
 - مدى القرب من ممرات الطرق..... 1.1 (PR) Proximité des voies routières.....
- 50 000 دج/م² × 30 150 × 2 = 1.1 × 1.2 × 1.5 × 2 984 850 000 دج
- 0.8 × 2 984 850 000 دج = Abattement 20% pour occupation du sol

القيمة العادلة = 2 387 880 000 دج

الجدول (3): نتائج إعادة تقييم أراضي قسنطينة (الوحدة: دج)

معدل الارتفاع ↑	فارق إعادة التقييم	القيمة الدفترية قبل إعادة التقييم	القيمة العادلة بعد إعادة التقييم	البيان
(4) = (2) ÷ (1)	(3) = (2) - (1)	(2)	(1)	
3.23	1 901 415 321	850 854 375	364 389 696	قسنطينة lot n° 58C
			2 387 880 000	قسنطينة lot n° 28B
			2 752 269 696	الاجمالي

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على تقارير الخبير العقاري ووثائق المؤسسة.

بعد تحديد القيمة العادلة لأراضي قسنطينة من طرف الخبير نجد أنها إرتفعت إلى المبلغ 2 752 269 969 دج بعدما كانت مسجلة بقيمة دفترية تساوي 850 854 375 دج، أي أنها زادت ثلاث أضعاف عن قيمتها السابقة ب وفارق إعادة تقييم يساوي 1 901 415 321 دج.

2.1.2.3. تحديد القيمة العادلة لأرض تيزي وزو: تقع في منطقة تسمى "M'douha" بولاية تيزي وزو، وحسب المعلومات الواردة في تقرير الخبير العقاري فإن:

- ✓ المساحة الاجمالية للأرض حددت بـ 13 329.50 م²؛
 - ✓ السعر السوقي للمتر مربع للأراضي المشابهة في نفس المنطقة الصناعية حدد بـ 60 000 دج/م²؛
 - ✓ معاملات الترجيح المطبقة على قيمة الأرض Les coefficients de pondération:
 - وضعية الأرض في المنطقة الصناعية..... 1.5 (ST) Situation de terrain
 - مورفولوجيا أو شكل الأرض..... 1.2 (MT) Morphologie du terran.....
 - مدى القرب من ممرات الطرق..... 1.1 (PR) Proximité des voies routières.....
- 60 000 دج/م² × 13 329.50 × 2 = 1.1 × 1.2 × 1.5 × 1 583 544 600 دج
- 0.8 × 1 583 544 600 دج = Abattement 20% pour occupation du sol

القيمة العادلة = 1 266 835 680 دج

الجدول (4): نتائج إعادة تقييم أرض تيزي وزو (الوحدة: دج)

واقع قياس القيمة العادلة للتثبيات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

المحاسبة الدولية - دراسة حالة مجمع ص달 -

معدل الارتفاع ↑	فارق اعادة التقييم	القيمة الدفترية قبل اعادة التقييم	القيمة العادلة بعد إعادة التقييم	البيان
$(4) = (2) \div (1)$	$(3) = (2) - (1)$	(2)	(1)	
7.10	1 088 414 073	178 421 607	1 266 835 680	تيزي وزو

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على تقارير الخبير العقاري ووثائق المؤسسة.

بعد تحديد القيمة العادلة لقطعة أرض تيزي وزو نجد أنها إرتفعت إلى المبلغ 1 266 835 680 دج بعدما كانت مسجلة بقيمة دفترية تساوي 178 421 607 دج، أي أنها زادت سبع أضعاف عن قيمتها السابقة بمعدل 7.10 وبفارق اعادة تقييم يساوي 1 088 414 073 دج.

3.1.2.3. تحديد القيمة العادلة لأرض الحراش (زميرلي): تقع في المنطقة الصناعية لبلدية الحراش طريق براقي ولاية الجزائر العاصمة، وحسب المعلومات الواردة في تقرير الخبير العقاري فإن:

- ✓ المساحة الاجمالية للأرض حددت بـ 30 113.02 م²؛
 - ✓ السعر السوقي للمتر مربع للأراضي المشابهة في نفس المنطقة الصناعية حدد بـ 80 000 دج/م²؛
 - ✓ معاملات الترجيح المطبقة على قيمة الأرض Les coefficients de pondération:
 - وضعية الأرض في المنطقة الصناعية.....1.5 Situation de terrain (ST) -
 - مدى القرب من ممرات الطرق..... 1.2 Proximité des voies routières (PR) -
- $80\,000 \text{ دج/م}^2 \times 30\,113.02 \text{ م}^2 \times 1.2 \times 1.5 = 4\,336\,274\,880 \text{ دج}$
- $0.8 \times 4\,336\,274\,880 = \text{Abattement } 20\% \text{ pour occupation du sol}$
- القيمة العادلة = 3 469 019 904 دج**

الجدول (5): نتائج إعادة تقييم أراضي الحراش (زميرلي) (الوحدة: دج)

معدل الارتفاع ↑	فارق اعادة التقييم	القيمة الدفترية قبل اعادة التقييم	القيمة العادلة بعد إعادة التقييم	البيان
$(4) = (2) \div (1)$	$(3) = (2) - (1)$	(2)	(1)	
5.90	2 881 265 417.70	587 754 486.30	3 469 019 904	الحراش (زميرلي)

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على تقارير الخبير العقاري ووثائق المؤسسة.

بعد تحديد القيمة العادلة لقطعة أرض الحراش (زميرلي) نجد أنها إرتفعت إلى المبلغ 3 469 019 904 دج بعدما كانت مسجلة بقيمة دفترية تساوي 587 754 486.30 دج، أي أنها زادت تقريباً ست أضعاف عن قيمتها السابقة بمعدل 5.90 وبفارق اعادة تقييم يساوي 2 881 265 417.70 دج.

**واقع قياس القيمة العادلة للتبثبات العينية في الجزائر في ظل المستجدات
المحاسبية الدولية - دراسة حالة مجمع صيدال -**

2.2.3. إعادة تقييم مباني مؤسسة صيدال.

تزامناً مع إعادة تقييم الأراضي قام مجمع صيدال أيضاً بإعادة تقييم المباني لنفس الوحدات الانتاجية بالإعتماد على نفس الخبير العقاري، وعلى العموم هناك أسلوبين لتقييم المباني أسلوب المقارنة (القيمة السوقية) وأسلوب التكلفة، ومن خلال الاطلاع وتحليل تقرير الخبير نجد أنه ضمن المعاينة الميدانية التي قام بها تم تصنيف المباني حسب الأداء الوظيفي لها وتم تقييمها بشكل منفصل، كما أنه إعتد على أسلوب التكلفة في تقييم المباني من خلال تحديد تكلفة المتر المربع في الوقت الحالي للتقييم حسب حالة ومواصفات البناء في كل مبني ثم ضرب هذه التكلفة في المساحة الاجمالية للمبني، حيث أنّ التقييم يستند على التقديرات والأحكام الصادرة عن الخبير العقاري. وذلك راجع لعدم توفر لا الأسواق النشطة ولا غير النشطة للمباني المماثلة لمؤسسة صيدال، وفي الجدول التالي عرض ملخص لمضمون عملية إعادة تقييم مباني صيدال، وفي الجدول التالي عرض ملخص لمضمون عملية إعادة تقييم المباني:

الجدول (6):: نتائج إعادة تقييم مباني مؤسسة صيدال

القيمة العادلة (دج)	تكلفة المتر المربع (دج/م ²)	المساحة الاجمالية (م ²)	التفاصيل	
20 081 250	15 000	1 338.75	مبنى صناعي قديم	قسنطينة lot n ⁰ 58C
2 000 000	/	/	جدار مسيج	
108 637 500	15 000	7 242.50	مبنى صناعي قديم (R+1)	قسنطينة lot n ⁰ 28B
15 525 000	30 000	517.50	مبنى إداري قيد التجديد (R+2)	
2 200 000	20 000	110	المرافق (برج المراقبة- مخزن الكحول)	
2 000 000	/	/	جدار مسيج	
مجموع القيمة العادلة لمباني قسنطينة = 150 443 750 دج				
22 683 250	15 000	1 512.15	مبنى صناعي قديم	تيزي وزو
300 000	15 000	20	برج المراقبة	
2 000 000	/	/	جدار مسيج	
مجموع القيمة العادلة لمباني تيزي وزو = 24 983 250 دج				
322 140 000	60 000	5 369	مبنى صناعي مجدد	الحواش (زميرلي)
22 113 000	50 000	442.26	مبنى إداري	
مجموع القيمة العادلة لمباني الحواش (زميرلي) = 344 253 000 دج				
معدل الاهتلاك الجديد للمباني المعاد تقييمها تم تحديده من طرف الخبير العقاري بـ 4% أي 25 سنة				
معدل الارتفاع ↑	فارق إعادة التقييم	القيمة المحاسبية الصافية قبل إعادة التقييم	القيمة العادلة بعد إعادة التقييم	
1.2	25 703 639.54	124 740 110.46	150 443 750	نتائج إعادة تقييم مباني قسنطينة
1.66	9 938 516.77	15 044 733.23	24 983 250	نتائج إعادة تقييم مباني تيزي وزو

واقع قياس القيمة العادلة للتبنيات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

المحاسبة الدولية - دراسة حالة مجمع صيدال -

3.7	251 219 124.42	93 033 875.58	344 253 000	نتائج إعادة تقييم مباني الحراش (زميرلي)
-----	----------------	---------------	-------------	---

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على تقارير الخبير العقاري ووثائق المؤسسة.

يتضح من النتائج المعروضة في الجدول أن كل المباني المعاد تقييمها في مؤسسة صيدال قد أسفرت عن ارتفاع في القيمة، حيث إرتفعت قيمة مباني وحدة قسنطينة إلى المبلغ 150 443 750 دج، بعدما كانت مسجلة بقيمة محاسبية صافية قبل إعادة التقييم تساوي 124 740 110.46 دج، أي أنها زادت بمعدل 1.2 عن قيمتها السابقة وبفارق إعادة تقييم يساوي 25 703 639.54 دج. بينما مباني وحدة تيزي وزو فقد إرتفعت قيمتها إلى المبلغ 24 983 250 دج بعدما كانت مسجلة بقيمة محاسبية صافية قبل إعادة التقييم تساوي 15 044 733.23 دج، أي أنها زادت بمعدل 1.66 عن قيمتها السابقة وبفارق إعادة تقييم يساوي 9 938 516.77 دج.

أما بالنسبة لمباني الحراش (زميرلي) فتعتبر من أكبر المباني المتأثرة بعملية إعادة التقييم حيث ارتفعت قيمتها من 93 033 875.58 دج إلى المبلغ 344 253 000 دج، أي أنها زادت تقريباً أربع أضعاف عن قيمتها السابقة بمعدل 3.7 وبفارق إعادة تقييم موجب يساوي 251 219 124.42 دج.

3.3. المعالجة المحاسبية لإعادة تقييم الأراضي والمباني على مستوى المؤسسة الأم لمجمع صيدال

يتطلب تطبيق نموذج إعادة التقييم أن تظهر عناصر التبنيات العينية بمبلغ إعادة التقييم الذي يساوي القيمة العادلة بتاريخ إعادة التقييم، مع إدراج فارق إعادة التقييم الموجب في حقوق الملكية تحت عنوان "فائض إعادة التقييم /ح/ 105، ومن الملاحظ أن محافظ الحسابات لمؤسسة صيدال بتصريح من المجلس الوطني للمحاسبة (CNC) استعمل حساب آخر في نفس المجموعة /ح/ 102 تحت عنوان "أموال خاصة أخرى" وهو حساب متاح في النظام المحاسبي المالي، حيث أستعمل للأموال الخاصة التي تعتبر وقف أو مخصصات للدولة (Dotation de l'état) التي لا يمكن توزيعها أو الإستيلاء عليها سواء من قبل الأعضاء أو من قبل المساهمين إلا عند تصفية الكيان، وذلك لأن المباني والأراضي المعاد تقييمها تعود ملكيتها للدولة لذا لا يحق للمساهمين الخواص في الفائض الناتج عن عملية إعادة التقييم. وعلى إثر ذلك تم المعالجة المحاسبية وفق القيود التالية:

المبلغ الدائن	المبلغ المدين	2016/12/31	ر.ح.د	ر.ح.م
1 088 414 073	1 088 414 073	ح/ الأراضي ح/ أموال خاصة أخرى(مخصصات للدولة) إثبات فائض إعادة التقييم لأراضي تيزي وزو	102	211
1 901 415 321	1 901 415 321	ح/ الأراضي ح/ أموال خاصة أخرى(مخصصات للدولة) إثبات فائض إعادة التقييم لأراضي قسنطينة	102	211
2 881 265 417 .70	2 881 265 417 .70	ح/ الأراضي ح/ أموال خاصة أخرى(مخصصات للدولة) إثبات فائض إعادة التقييم لأراضي الحراش	102	211
9 938 516.77	9 938 516.77	ح/ المباني ح/ أموال خاصة أخرى(مخصصات للدولة) إثبات فائض إعادة التقييم لمباني تيزي وزو	102	213

واقع قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

المحاسبية الدولية - دراسة حالة مجمع صيدال -

25 703 639.54	25 703 639.54	ح/ المباني ح/ أموال خاصة أخرى (مخصصات للدولة) إثبات فائض إعادة التقييم لمباني قسنطينة	102	213
251 219 124.42	251 219 124.42	ح/ المباني ح/ أموال خاصة أخرى (مخصصات للدولة) إثبات فائض إعادة التقييم لمباني الحراش	102	213

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد وثائق المؤسسة.

وكون المباني تبئبات قابلة للإهلاك تم تصحيح الإهلاك المتراكم بما يتناسب مع قيمة إعادة تقييم المباني، وتعديل مبلغ مخصصات الإهلاك بما يتناسب مع معدل الإهلاك الجديد التي تم تحديده من طرف الخبير العقاري بـ 4%، كما تم إثبات ضرائب مؤجلة أصول (مبالغ ضريبية ستخفف من مبلغ الضرائب المستحقة الدفع في الفترات المستقبلية) لأن أقساط الإهلاك الفعلية للمباني بالقيمة العادلة أكبر من أقساط الإهلاك بالتكلفة التاريخية المعتمدة من قبل في تحديد نتيجة الدورات السابقة، أي أنه قبل إعادة التقييم كان المبلغ الخاضع للضريبة أكبر مما هو حالياً بعد إعادة التقييم بالقيمة العادلة وأن المؤسسة كانت تدفع مبالغ ضريبية أكثر من المستحق، كم تم تخفيض ح/ 116 الترحيل من جديد (تصحيح النتائج الصافية للدورات السابقة من خلال خصم جزء من صافي الأرباح التي تم تأجيل تخصيصها) والجدول الموالي يوضح ذلك :

الجدول (7): معالجة أثر عملية إعادة تقييم المباني

البيان	التكلفة الأصلية	معدل الإهلاك الجديد	قسط الإهلاك الجديد	عدد السنوات من 2010 إلى غاية 2015	الإهلاك المتراكم المصحح ح/ 2813	الضرائب المؤجلة على الأصول ح/ 133	ح/ 116 الترحيل من جديد
	(1)	(2)	(3) = (2) × (1)	(4)	(5) = (3) × (4)	(6) = (5) × (19%)	(7) = (5) - (6)
مباني تيزي وزو	24 983 250	4%	999 330	6	5 995 980	1 139 236,20	4 856 743,80
مباني قسنطينة	150 443 750	4%	6 017 750	6	36 106 500	6 860 235	29 246 265
مباني الحراش	344 253 000	4%	13 770 120	6	82 620 720	15 697 936,80	66 922 783,20

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد وثائق المؤسسة.

من خلال البيانات الواردة في الجدول أعلاه يتضح أن هذه التعديلات المحاسبية هي بهدف تصحيح أخطاء الفترات السابقة بأثر رجعي انطلاقاً من سنة 2010 أي عند بداية تطبيق صيدال النظام المحاسبي المالي، وهنا يتأكد للباحث وجود كفاءة محاسبية وأن تنظير المعرفة والممارسة المحاسبية في إدارة مجمع صيدال هي معايير المحاسبة الدولية، حيث تمت معالجة التغيرات في السياسات المحاسبية والتقديرات والأخطاء وفق معيار المحاسبة الدولي رقم 8 من خلال إعادة العرض بأثر رجعي وتصحيح الإثبات، والقياس والإفصاح عن مبالغ عناصر القوائم المالية كما لو أن أخطاء الفترات السابقة لم تحدث مطلقاً. كما تمت المعالجة المحاسبية في دفتر يومية المؤسسة كما يلي:

المبلغ الدائن	المبلغ المدين	2016/12/31	ر.ح.د	ر.ح.م
---------------	---------------	------------	-------	-------

واقع قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

المحاسبة الدهلية - دراسة حالة مجمع صبدال -

5 995 980.00	4 856 743.80 1 139 236.20	ح/ ترحيل من جديد - تصحيح الأخطاء- ح/ ضرائب مؤجلة أصول ح/ اهتلاك المباني تعديل مجمع الاهتلاك المتراكم لمباني تيزي وزو	2813	116 133
1 139 236.20	1 139 236.20	ح/ فرض الضرائب المؤجلة على الأصول ح/ ضرائب مؤجلة أصول تسوية ح/133	133	692
999 330	999 330	ح/ محصصات الاهتلاك للمباني ح/ اهتلاك المباني إثبات قسط الاهتلاك الجديد لمباني تيزي وزو	2813	68113
36 106 500.00	29 246 265.00 6 860 235.00	ح/ ترحيل من جديد - تصحيح الأخطاء- ح/ ضرائب مؤجلة أصول ح/ اهتلاك المباني	2813	116 133
6 860 235.00	6 860 235.00	ح/ فرض الضرائب المؤجلة على الأصول ح/ ضرائب مؤجلة أصول تسوية ح/133	133	692
6 017 750.00	6 017 750.00	ح/ محصصات الاهتلاك للمباني ح/ اهتلاك المباني إثبات قسط الاهتلاك الجديد لمباني قسنطينة	2813	68113
82 620 720.00	66 922 783.20 15 697 936.80	ح/ ترحيل من جديد - تصحيح الأخطاء- ح/ ضرائب مؤجلة أصول ح/ اهتلاك المباني تعديل مجمع الاهتلاك المتراكم لمباني الحراش	2813	116 133
15 697 936.80	15 697 936.80	ح/ فرض الضرائب المؤجلة على الأصول ح/ ضرائب مؤجلة أصول تسوية ح/133	133	692
13 770 120.00	13 770 120.00	ح/ محصصات الاهتلاك للمباني ح/ اهتلاك المباني إثبات قسط الاهتلاك الجديد لمباني الحراش	2813	68113

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على وثائق المؤسسة.

4. تحليل ومناقشة نتائج اختبار الفرضيات:

على ضوء مكتسبات الدراسة والمعلومات التي تم الاستدلال بها توصل الباحث أثناء اختبار الفرضيات إلى ما يلي:

❖ **الفرضية الأولى:** والتي مفادها " يوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 كافة المتطلبات اللازمة لإدراك ماهية القيمة العادلة وقياس التبيئات العينية بشكل عادل، وبالمستوى الذي يكفل تضييق نطاق الاشكالات المطروحة في الواقع العملي؛ " تم قبول وتأكيد صحة هذه الفرضية، بناءً على مكتسبات الجانب النظري من البحث، وما تم الوقوف عليه أثناء دراسة وتحليل مضمون المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 ، حيث اتضح جلياً أن المعيار كخطوة أولى ساهم في تجاوز قضية عدم استيعاب مفهوم القيمة العادلة من خلال اعطاء تعريف واضح ودقيق، كما أن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 كان عادلاً جداً في تقديم رؤية واضحة حول قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية، من خلال وضع منهجية واطار محاسبي متكامل وكفيل بتجاوز

الاشكالات والصعوبات المتعلقة بقياس القيمة العادلة لهذه الأصول في الواقع العملي، وباختصار فقد أسهب هذا المعيار بشكل مفيد جداً في توضيح المسارات التي يسترشد بها القائمون على عملية تحديد القيمة العادلة للتبئبات العينية، إنطلاقاً من تحديد خواص ما يجب تقييمه وتشخيص حالة الأصل، الشروط التي يجب توفرها في السوق الرئيسي للتقييم إلى غاية تحديد أسلوب التقييم المناسب الذي يعكس بدقة ووضوح جميع الأحداث والظروف والحقائق المالية الجوهرية في القيمة العادلة للأصل.

❖ **الفرضية الثانية:** والتي مفادها " كون تحديد القيمة العادلة للتبئبات العينية يتطلب خبراء ومقيمون مؤهلون، إلى جانب طبيعة علاقة مجمع صيدال مع المستثمر الدولي، من المرجح أن يكون إمتثالاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 ؛ تم قبول وتأكيد صحة هذه الفرضية؛ فمن خلال الاطلاع وتحليل تقرير الخبير نجد أن القواعد المعمول بها في تحديد القيمة العادلة لأراضي مؤسسة صيدال من طرف الخبير العقاري تتوافق بشكل كبير مع متطلبات تحديد القيمة العادلة في معيار الإبلاغ المالي الدولي IFRS 13 ، حيث اعتمد الخبير العقاري على المبلغ الذي يمكن أن يتم تسلمه لقاء بيع الأراضي انطلاقاً من الأسعار المعلنة في السوق العقاري للأراضي المشابهة، وهو السوق الرئيسي الذي يجري فيه أعلى مستوى نشاط بشكل مستقل من قبل المشتريين والبائعين دون وسطاء، وبعد ذلك تم تعديل المبلغ حسب الخصائص التي تمتاز بها أراضي صيدال عن الأراضي المشابهة، كما تم الأخذ بعين الاعتبار التكاليف اللازمة لتحويل الأصل إلى نقدية، التي يرجع إليها المتعاملين في السوق عند تسعير الأصل مثل جاهزية الأصل للاستعمال، وهنا وظف الخبير العقاري في فرضية التقييم الجدوى المالية من استخدام الأراضي، ثم قام بخصم تكاليف إعادة تسوية الأراضي في إطار فرضية التقييم المستقلة (فصل الأراضي على المباني أي تقييمها كأما خالية من البناء). أما بالنسبة للمباني نظراً لعدم توفر لا الأسواق النشطة ولا غير النشطة للمباني المماثلة لمؤسسة صيدال فقد اعتمد الخبير العقاري على أسلوب التكلفة، وهذا لا يتعارض مع متطلبات متطلبات تحديد القيمة العادلة في معيار الإبلاغ المالي الدولي IFRS 13 وإنما يفسر اختيار واضعي المعيار لمصطلح القيمة العادلة عوضاً عن القيمة السوقية.

وما توصل إليه الباحث بشكل خاص في إطار محاولة تفسير سبب تقارب القواعد المعمول بها من طرف الخبير العقاري في تحديد القيمة العادلة لأراضي ومباني مؤسسة صيدال مع متطلبات معيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 ، هو وجود علاقة ترابطية بين التنظير الدولي للتقييم (معايير التقييم الدولية IVS) والتنظير الدولي للمحاسبة (معايير المحاسبة الدولية والإبلاغ المالي IAS/IFRS) بحكم تداخل مهنتي المحاسبة والتقييم، حتى أن معايير التقييم الدولية توفر معيار خاص بالقيمة العادلة (IVS 201.01) ويعنوان القيمة العادلة وفق معايير المحاسبة الدولية، كما أنه في سنة 2013 سنة إصدار معيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 تم توقيع بروتوكول تعاون بين مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB و لجنة معايير التقييم الدولية IVSC حول وضع مبادئ توجيهية وتحديد إطار عمل موحد لقياسات القيمة العادلة، وذلك بهدف تعزيز الاتساق والاحتراف في استخدام القيمة العادلة التي يتم بها إجراء التقييمات اللازمة.

5. الخلاصة:

حاولنا من خلال هذه الورقة البحثية الإمام بالأسس العلمية المرتبطة بموضوع البحث، من خلال عرض الإطار النظري للقيمة العادلة وتوضيح موقف النظام المحاسبي المالي الجزائري تجاهها، إلى جانب تسليط الضوء على جوهر موضوع بحثنا من خلال إبراز وتحليل مستجدات قياس القيمة العادلة للتبئبات العينية وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13.

وللوقوف على واقع تطبيق وقياس القيمة العادلة في ظل المستجدات المحاسبية الدولية على أرض الواقع في المؤسسة الاقتصادية الجزائرية تم اجراء دراسة حالة على مستوى مؤسسة صيدال التي تحصلنا من خلالها على المعلومات التي ساعدتنا المعالجة السليمة للإشكالية المطروحة ومجموعة الأسئلة الفرعية التي تحتاج إلى وصف الواقع العملي. وعلى غرار النتائج الموظفة في مناقشة نتائج اختبار الفرضيات، وبناء على ما تعرضنا له في هذه الورقة البحثية تم تحقيق أهداف البحث والتوصل إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- يساهم تطبيق محاسبة القيمة العادلة في تحقيق خاصية الملائمة للمعلومات المحاسبية وسلامة الإفصاح المحاسبي، ما يتطلب بالضرورة استخدامها خاصة في ظل الاقتصاديات التي تعاني من الارتفاع المستمر في معدلات التضخم في الوقت الراهن؛

- أتاح النظام المحاسبي المالي استخدام أسلوب القيمة العادلة، لكن نصوصه التنظيمية جاءت مبهمه ودون تفسير في كيفية الوصول إلى القمة العادلة؛

- جل عراقيل تطبيق القيمة العادلة في الجزائر هي موجهة لمحيط تطبيقها وليس للأسلوب في حد ذاته؛

- إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS 13 وتحديد إطار عمل موحد لقياس القيمة العادلة أزال الكثير من اللبس والغموض في التطبيق العملي؛ كما وفر دليلاً مرجعياً من شأنه تخفيض تكلفة قياس القيمة العادلة للتبثبات العينية؛

- وجود كفاءة عملية واستجابة لمتطلبات المعيار الدولي إعداد التقارير المالية IFRS 13 في تطبيق القيمة العادلة عند عملية إعادة تقييم أراضي ومباني مؤسسة صيدال من طرف الخبير العقاري، نظراً للترابط التنظير الدولي للتقييم والتنظير الدولي للمحاسبة.

- شهدت عملية إعادة تقييم أراضي ومباني مؤسسة صيدال بالقيمة العادلة ارتفاعاً كبيراً في القيمة وبموجب المعالجة المحاسبية لها، هناك أثر موجب دائم على مجموع الأصول الثابتة وعلى الأموال الخاصة، ما يعكس بشكل ايجابي على قائمة المركز المالي ويعزز مكانة واستمرارية المؤسسة في ظل التحديات الراهنة.

وبغرض إعطاء بحثنا فائدة أكثر وبناء على نتائج الدراسة، ارتأينا إعطاء بعض التوصيات والاقترحات التي نراها مفيدة، نذكر منها ما يلي:

- ضرورة تحين القيمة العادلة في النظام المحاسبي المالي الجزائري والاستفادة من الارشادات التفصيلية التي يوفرها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS13؛

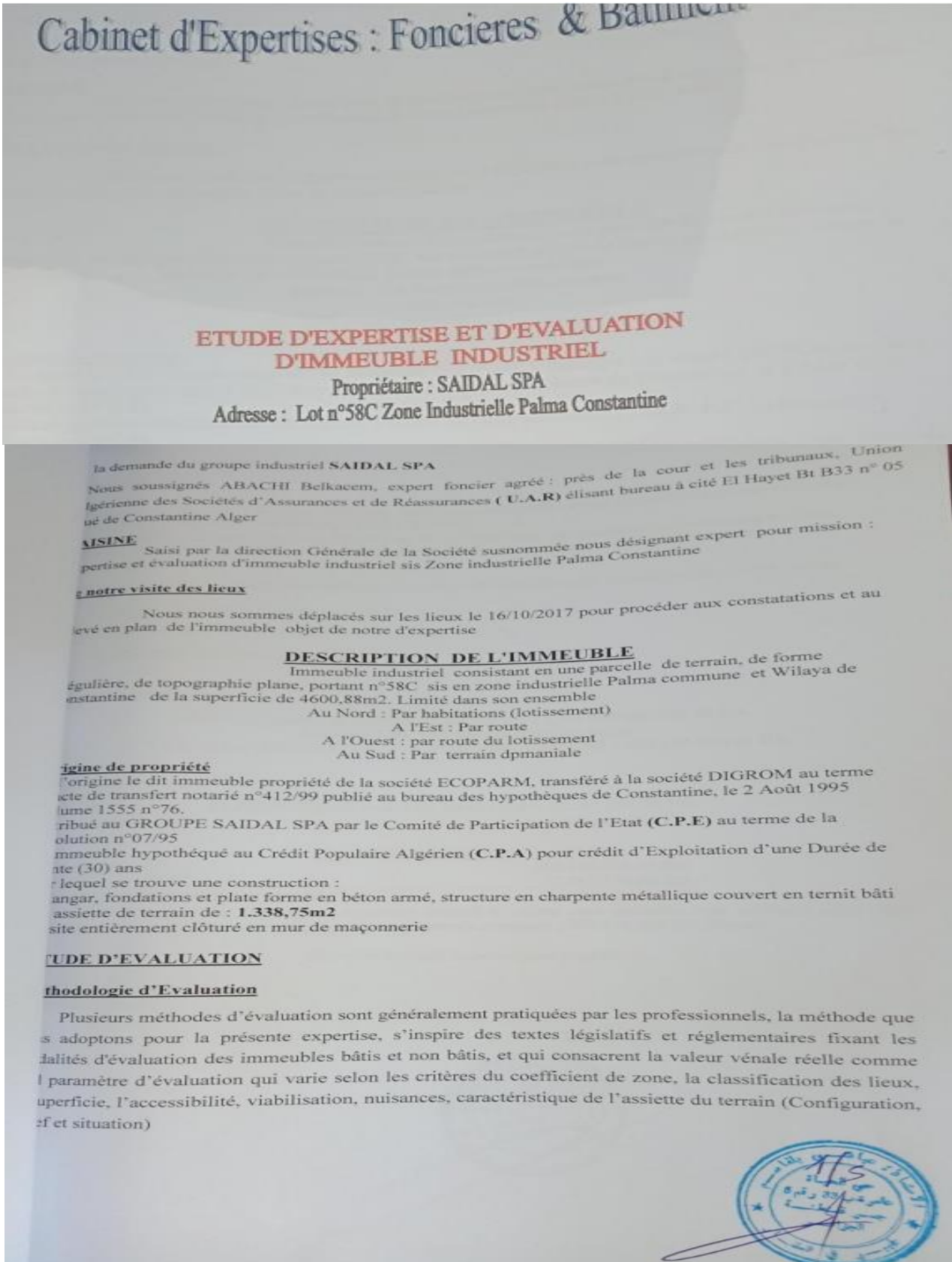
- تشجيع المؤسسات الاقتصادية الجزائرية على الاهتمام بإعادة تقييم أصولها بالقيمة العادلة خاصة التبثبات العينية، لمواكبة الظروف التضخمية في ظل التراجع المستمر لقيمة العملة الوطنية، ومن أجل ملائمة البيانات المقدمة لإعداد القوائم المالية مع الواقع الاقتصادي وتحديد الصورة الحقيقية من حيث الأداء والقيمة؛

- لمواكبة التطور المحاسبي لابد من تحديث النظام المحاسبي المالي واكتسابه صفة المرونة، والعمل على انشاء مخابر خاصة بالمحاسبة من خلال التنسيق بين الجامعة الجزائرية والمجلس الوطني للمحاسبة لمتابعة التحسينات والتعديلات التي يقوم بها مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتوظيفها بما يخدم الواقع الجزائري.

6. الحالات والمراجع :

1. Christian, Dieter, and Lüdenbach Norbert. (2013). IFRS Essentials. United states of America: Published by John Wiley & Sons.
2. <http://www.knowledgiate.com/highest-and-best-use-valuation-premise/2014.06.28>. Accessed 05 2022, 15.
3. Asif Chaudhry And others. (2015). Interpretation and Application of International Financial Reporting Standards. Hoboken, New Jersey- in Canada: Published by John Wiley & Sons.

4. Blake, J, and H Lunt. 2001. Accounting Standards, 7th Edition, Financial Times. England: Prentice-Hall.
5. Casta, Jean-François. (2004). "Does fair value accounting provide a better representation of a company?" Revue d'économie financière, Association d'économie financière, (Special Issue "Fair Value").
6. Erwin Bakke And others. (2017). Interpretation and Application of IFRS Standards. United States of America: Published by Wiley.
7. <https://www.pkf.com/media/10032367/guidance-ifs-13-fair-value-measurement.pdf>. 2019. "IFRS 13 Fair Value Measurement, IMPLEMENTATION GUIDANCE, which is available on:." Accessed 05 2022, 21.
8. James P. Catty. (2012). The Professional's Guide to Fair Value: The Future of Financial Reporting. United state of america: Publisher: John Wiley & Sons.
9. Mark L. Zyla. (2012). Fair Value Measurement: Practical Guidance and Implementation, 2nd Edition. United States of America: Publisher: John Wiley & Sons.
10. Rossi, and John. (2009). " Weighing your Financilals, a look at the impact of fair value." Pennsylvania CPA Journal, Vol.80, Issue 1.
11. Scott, Ian E. (2010). "Fair Value Accounting: Friend or Foe?" William & Mary Business Law Review, Volume 1/ Issue 2.
12. Véronneau, Pierre. (2014). Comptabilité et IFRS/IAS de base au Canada , Version 3.14, le 7 janvier 2014.
13. إسماعيل سبتي. (2016). أثر تطبيق القيمة العادلة على القياس والإفصاح المحاسبي في المجموعة - دراسة مقارنة بين مجموعة من الدول - أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في العلوم التجارية. المسيلة: جامعة محمد بوضياف.
14. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية القرار المؤرخ في 26 جويلية 2008. العدد 19 الصادر بتاريخ 25 مارس 2009. المحدد لقواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشوف المالية وعرضها ومدونة الحسابات وقواعد سيرها.
15. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية النظام رقم 9/08. العدد 14 الصادر بتاريخ 25 فيفري 2010. المتعلق بقواعد التقييم والتسجيل المحاسبي للأدوات المالية من طرف البنوك والمؤسسات المالية.
16. المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية IFRS 13. بلا تاريخ. " قياس القيمة العادلة". مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي، ترجمة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
17. محمد أبو نصار، و جمعة حميدات. (2017). معايير المحاسبة والابلاغ المالي الدولية - الجوانب النظرية والعملية-. عمان، الأردن: الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر.
18. عبد الرحمان عطية. (2009). المحاسبة العامة وفق النظام المحاسبي المالي. برج بوعريبيج: دار النشر جيطلي.
19. جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين . 2013. المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية IFRS: إطار المفاهيم و المتطلبات، الجزء الأول. الأردن.
20. باهية زعيم، و عبد الغني دادن. (2016). "واقع ومعوقات استخدام القيمة العادلة في القياس المحاسبي - دراسة تحليلية مقارنة بين مجموعة من الدول النامية (الجزائر، مصر، السعودية، الأردن)-". مجلة الدراسات المالية والمحاسبية، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، الجزائر، العدد السابع.
21. هوارى معراج، و آدم حديدي. (2007). دور القياس والافصاح بالقيمة العادلة في تعزيز جودة المعلومات المحاسبية ومعوقات تطبيقها في البيئة - الإشارة إلى البنوك التجارية الجزائرية-. "مجلة دراسات اقتصادية".



Hangar (ancien) en R+1
 Sur emprise au sol de 6.500,00m²
 Structure en béton armé, structure en charpente métallique en IPN murs en maçonnerie
 une partie du dit Hangar rénové et aménagé sur surface de 2.470m² avec des matériaux
 adaptés aux bâtiments industriels pharmaceutiques.
 Rez de chaussé : Magasin, Ateliers, Bureaux : 4.030m²
 Administration de l'usine : 175,50m² Bloc laboratoire : 567,00m²

Bâtiment en R+2 (en cour d'aménagement et de rénovation)
 Surface développée : 517,50m²

Surface de Garde entrée secondaire (face immeuble 58C) : 50,00m²

Surface de garde entrée principale de l'usine : 28,00m²

Surface du dépôt des alcools : 32,00m²

Immeuble entièrement clôturé en moyen d'un mur de clôture en maçonnerie

Méthode d'ÉVALUATION

Méthodologie d'Évaluation

Plusieurs méthodes d'évaluation sont généralement pratiquées par les professionnels, la méthode que nous adoptons pour la présente expertise, s'inspire des textes législatifs et réglementaires fixant les modalités d'évaluation des immeubles bâtis et non bâtis, et qui consacrent la valeur vénale réelle comme le paramètre d'évaluation qui varie selon les critères du coefficient de zone, la classification des lieux, la qualité des matériaux utilisés, l'aspect architectural, la superficie, l'accessibilité, viabilisation, caractéristiques de l'assiette du terrain (Configuration, relief et situation)

- 1- ((ST) situation de terrain1,5
2. (MT) Morphologie du terrain1,2
3. (PR) Proximité des voies routières1, 1

Évaluation de l'immeuble de Immeuble 28B

Valeur du terrain	
50.000,00 DA/m ² x 30.150m ² x 1,5 x 1,2 x 1,1 =	2.984.850.000,00 DA
Abattement de 20% pour occupation du sol	
Soit la valeur résiduel du terrain 2.981.188.980,00 x 0,8 =	2.387.880.000,00 DA
Bâti	
1- Hangar (ancien) en R+1 15.000,00 DA/m ² x 7.242,50 =	108.637.500,00 DA
2- Bâtiment en R+2 (en cour d'aménagement et de rénovation) Surface développée : 30.000,00 DA/m ² x 517,50m ² =	15.525.000,00 DA
4- Annexes (Postes gradiente - Depot alcools) Surface : 20.000,00 DA/m ² x 110,00m ² =	2.200.000,00 DA
- Mur de clôture	2.000.000,00 DA
Nota : la durée de l'amortissement du bâti est de 25ans	
L'expert Judiciaire B ABACHI	



واقع قياس القيمة العادلة للتثبيات العينية في الجزائر في ظل المستجدات

الحاسبة الدولية - دراسة حالة مجمع صيدال -

SAIDAL SIEGE

PIECE D'IMPUTATIONS COMPTABLES

JOURNAL : 84 LEVEES DES RESERVES

Date 31/13/2016

N° Piece 1412

Date 11/11/2017

Heure 14:28:30

Page 1

Utilisateur G080

imputation comptable revaluation

n°compte débit	n°compte credit	libellee	montant debit	montant credit
211000		complement valeur terrain TIZI OUZOU	1 088 414 073,00	
	102 000	complement valeur terrain TIZI OUZOU		1 088 414 073,00
211000		complement valeur terrain CONSTANTINE	1 901 415 321,00	
	102000	complement valeur terrain CONSTANTINE		1 901 415 321,00
211000		complement valeur terrain EL HARRACH	2 881 265 417,70	
	102 000	complement valeur terrain EL HARRACH		2 881 265 417,70
213200		complement valeur batiment TIZI OUZOU	9 938 516,77	
	102000	complement valeur batiment TIZI OUZOU		9 938 516,77
213200		complement valeur BATIMENT CONSTANTINE	25 703 639,54	
	102000	complement valeur BATIMENT CONSTANTINE		25 703 639,54
213200		complement valeur batiment EL HARRACH	251 219 124,42	
	102000	complement valeur batiment EL HARRACH		251 219 124,42

AMORTISSEMENT BATIMENTS

sites	Batiments						
	montant a amortir	taux	durée de 2010 a 2015	monatnt de l'amortissement (compte 281300)	impot differer 19% (compte 133000)	différence (compte 116000)	compte de charge
tizi ouzou	24 983 250,00	4%	6	5 995 980,00	1 139 236,20	4 856 743,80	999 330,00
constantine	150 443 750,00	4%	6	36 106 500,00	6 860 235,00	29 246 265,00	6 017 750,00
el harrach	344 253 000,00	4%	6	82 620 720,00	15 697 936,80	66 922 783,20	13 770 120,00
total	519 680 000,00			124 723 200,00	23 697 408,00	101 025 792,00	20 787 200,00

imputation comptable ammortissement

n°compte débit	n°compte credit	libellee	montant debit	montant credit
116000		ammortissement du 2010 a 2015 TIZI OUZOU	4 856 743,80	
133000		impot déferer sur ammortissement 2010 a 2015 TIZI OUZOU	1 139 236,20	
	281300	ammortissement du 2010 a 2015 TIZI OUZOU		5 995 980,00
681132		ammortissement exercice 2016 TIZI OUZOU	999 330,00	
	281300	ammortissement exercice 2016 TIZI OUZOU		999 330,00
692000		impot déferer sur ammortissement 2010 a 2015 TIZI OUZOU	1 139 236,20	
	133000	impot déferer sur ammortissement 2010 a 2015 TIZI OUZOU		1 139 236,20
116000		ammortissement du 2010 a 2015 CONSTANTINE	29 246 265,00	
133000		impot déferer sur ammortissement 2010 a 2015 CONSTANTINE	6 860 235,00	
	281300	ammortissement du 2010 a 2015 CONSTANTINE		36 106 500,00
681132		ammortissement exercice 2016 CONSTANTINE	6 017 750,00	
	281300	ammortissement exercice 2016 CONSTANTINE		6 017 750,00
692000		impot déferer sur ammortissement 2010 a 2015 CONSTANTINE	6 860 235,00	
	133000	ammortissement du 2010 a 2015 CONSTANTINE		6 860 235,00
116000		ammortissement du 2010 a 2015 ZMIRLI	66 922 783,20	
133000		impot déferer sur ammortissement 2010 a 2015 ZMIRLI	15 697 936,80	
	281300	ammortissement du 2010 a 2015 ZMIRLI		82 620 720,00
681132		ammortissement exercice 2016 ZMIRLI	13 770 120,00	
	281300	ammortissement exercice 2016 ZMIRLI		13 770 120,00
692000		impot déferer sur ammortissement 2010 a 2015 ZMIRLI	15 697 936,80	
	133000	ammortissement du 2010 a 2015 ZMIRLI		15 697 936,80