

جامعة عبد الحفيظ بالصوف ميله	كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير	قسم مالية ومحاسبة
سنة ثانية ماستر مالية ومحاسبة	امتحان مادة تقييم المؤسسات	السنة الدراسية 2026/2025
المدة ساعتان	العلامة	
الاسم واللقب		
الفوج		

التمرين الأول: أجب على ما يلي: (8 ن)

- وفق أحد مبادئ نظرية تقييم المؤسسة: "ما حققته المؤسسة في الماضي ليس له علاقة بالقيمة" اشرح هذا المبدأ: مبدأ المنافع المستقبلية: يقضي هذا المبدأ الذي يكتسب أهمية خاصة في إطار عملية الاندماج والاستحواذ بأن قيم الأصل تعكس المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من امتلاكه أو السيطرة عليه، ومن هذا المنظور فإن قيمة المؤسسة تتحدد عن طريق القيمة الحالية الصافية لكافة المنافع الصافية المستقبلية المتأتية من تملك المؤسسة، ومن الناحية النظرية وفق هذا المبدأ، لا يكون لما حققته المؤسسة في الماضي أي علاقة بالقيمة.
- بعد انتهاء عملية التقييم يعد الخبير المقيم تقريراً حولها يرشح فيه رأيه حول قيمة المؤسسة ويذكر فيه نقاط منها:

1. الظروف التي جرت فيها عملية التقييم
 2. الحدود التي حالت دون إجراء بعض الأعمال والتي تكون بطلب من طالب التقييم.
 3. ذكر الطرق التي تم استبعادها (غير صالحة) والطرق التي تم الأخذ بها (استعملت) مع المبررات.
 4. إعطاء التبريرات المتعلقة باختيار مكونات الصيغ الرياضية التي تشكل طرق التقييم المعتمدة عند استعمالها.
 5. تقديم حوصلة لكيفية حساب القيم بمختلف الطرق المعتمدة.
- إضافة الى الوثائق والمعلومات المحاسبية يحتاج الخبير ووثائق ومعلومات أخرى تساعد في عملية التقييم منها:

1. محاضر الجمعية العامة / مخططات الأراضي والمباني بالتفصيل.
 2. تقارير محافظي الحسابات / توزيع رأس المال الاجتماعي / قائمة بالعلامات وبراءات الاختراع التي تملكها المؤسسة.
 3. أهم الاتفاقيات التقنية المبرمة / الهيكل التنظيمي للتوظيف / قائمة تتضمن مساهمات الشركة بالقيم في فروع أخرى.
 4. القانون الأساسي للشركة / العقود التجارية / قائمة بالمنتجات وأسعارها / عقود التأجير والقروض الإيجارية.
- من أنواع التشخيص:

1. التشخيص الوظيفي: يقوم بفحص وظيفة أو عدة وظائف للمؤسسة (الوظيفة التقنية، الوظيفة التجارية ... الخ)
2. التشخيص الإستراتيجي: تحليل قدرات المؤسسة على مواجهة البيئة الخارجية، ويسمح بتقييم أنشطتها ووضعيتها.
3. التشخيص المالي: يحدد هذا الفحص تواجد أو غياب شيئين أساسيين هما: التوازن المالي والمردودية.
4. تشخيص الهوية: يحاول هذا التحليل إبراز عناصر التسيير مثل نوع السلعة، التنظيم المعلومات، الثقافة. الاتصال.

التمرين الثاني (12 ن): مؤسسة "نور" تريد تقييم نفسها اعتماداً على منظور الذمة المالية بهدف دخول مستثمر جديد للمشاركة في رأس المال، والمعطيات التالية مقدّمة عن أصولها:

- أرض غير مبنية داخل منطقة صناعية بمساحة: 1,000 م²، وسعر المتر المربع في المنطقة: 10,000 دج.
- أرض أخرى مبنية (مبنى إداري قديم)، المساحة: 600 م²، تقع في نفس المنطقة، نفس سعر المتر المربع
- تطبّق على الأرض المبنية نسبة تخفيض 30%.
- مبنى إنتاج عمره 10 سنوات، ومساحته 400 م²، تكلفه بناء متر مربع جديد في نفس المنطقة: 55,000 دج
- معامل الإهلاك التقني يقدر بـ 0.88، (معامل القدم كلما قدم المبنى، قلت قيمته بـ 1% سنوياً، بحد أقصى 40%)

المطلوب:

- 1) حساب قيمة الأرض غير المبنية بالتقييم المباشر/ وحساب قيمة الأرض المبنية بعد تطبيق التخفيض.
- 2) لماذا نطبق تخفيضاً على قيمة الأرض المبنية مقارنةً بالأرض غير المبنية في التقييم المباشر؟
- 3) حساب معامل القدم/ وحساب القيمة الاستعمالية لمبنى الإنتاج.

الحل:

$$1) \text{ | قيمة الأرض غير المبنية = سعر المتر المربع } \times \text{ المساحة |}$$

$$\text{قيمة الأرض غير المبنية} = 1,000 \text{ م}^2 \times 10,000 \text{ دج/م}^2 = 10,000,000 \text{ دج.}$$

$$\bullet \text{ ط1 | قيمة الأرض المبنية = قيمة الأرض غير المبنية - (التخفيض المطبق 30\%)} \text{ |}$$

$$\text{قيمة الأرض المبنية} = (600 \text{ م}^2 \times 10,000 \text{ دج/م}^2) - (0.30 \times 6,000,000)$$

$$\text{قيمة الأرض المبنية} = (6,000,000 \text{ دج.}) - (1,800,000) = 4,200,000 \text{ دج.}$$

$$\bullet \text{ ط2 | قيمة الأرض المبنية = قيمة الأرض غير المبنية } \times (1 - \text{التخفيض المطبق 30\%})$$

$$\bullet \text{ قيمة الأرض المبنية بعد التخفيض 30\%} = 0.70 \times 6,000,000 = 4,200,000 \text{ دج.}$$

2) التخفيض يُطبَّق لأن الأرض المبنية (إداري قديم) تقل جاذبيتها الاستثمارية مقارنةً بالأرض الفارغة، حيث يتطلب هدم المبنى تكاليف إضافية ووقت، مما يقلل قيمتها السوقية في التقييم المباشر (مقارنةً بالأسعار السوقية).

3) حساب معامل القدم والقيمة الاستعمالية لمبنى الإنتاج

$$\bullet \text{ معامل القدم: المبنى عمره 10 سنوات، انخفاض 1\% سنوياً بحد أقصى 40\%.}$$

$$\text{معامل القدم} = 1 - (10 \times 1\%) = 0.90 \text{ (أقل من 40\%، لذا نستخدم 90\%).}$$

$$\bullet \text{ القيمة الاستعمالية للمبنى = المساحة المبنية } \times \text{ تكلفة البناء للمتر المربع } \times \text{ معامل الإهلاك } \times \text{ معامل القدم}$$

$$\text{القيمة الاستعمالية للمبنى} = 400 \text{ م}^2 \times 55,000 \text{ دج/م}^2 \times 0.88 \times 0.90$$

$$\text{القيمة الاستعمالية للمبنى} = (22,000,000 \text{ دج} \times 0.88) \times 0.90 = 19,360,000 \times 0.90 = 17,424,000 \text{ دج.}$$

$$\bullet \text{ القيمة الإجمالية للأصول:}$$

$$10,000,000 \text{ (غير مبنية)} + 4,200,000 \text{ (مبنية)} + 17,424,000 \text{ (مبنى الإنتاج)} = 31,624,000 \text{ دج.}$$