



جامعة تيسمسيلت

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير



عنوان الأطروحة: إشكالية تقييم التثبيتات العقارية بين المعايير الدولية والمعايير المحلية -دراسة حالة الجزائر-

إعداد الطالب: حمياني وليد

إشراف: الأستاذ الدكتور بوكريدي عبد القادر

التخصص: محاسبة ومراجعة

السنة الجامعية: 2024/2023

ملخص باللغة العربية:

تهدف هذه الدراسة إلى مقارنة طرق تقييم التثبيتات العقارية بين المعايير الدولية والمعايير المحلية؛ وتعدُّ التثبيتات العقارية العمود الفقري في المؤسسة ومن أهم العوامل الأساسية التي تعتمد عليها للقيام بنشاطها؛ لذلك خصص لها النظام المحاسبي المالي المجموعة الثانية نظرًا لأهميتها. ويعتبر تقييم التثبيتات العقارية موضوعًا جديدًا وجدليًا في عصرنا الحالي. ومع ذلك يوجد اتفاق بين المحاسبين وهيئات المحاسبة المسؤولة عن إصدار معايير المحاسبة المالية في الدول المختلفة على ضرورة التقييم وإعادة التقييم.

ومهما تعددت طرق ومداخل تقييم التثبيتات العقارية، فإن استخدامها من طرف الإدارة المالية أو قسم المحاسبة في المؤسسة مرهونٌ بالتعليمات الصادرة عن السلطات الوصية. وبالتالي فإن قيمة العناصر العقارية مرتبطة بشكل أساسي بطبيعة النظام المحاسبي، والقواعد والمبادئ والإجراءات التي يتركز عليها والمستخدم لمعالجة المعلومات المحصل عليها من الواقع المادي والمالي للمؤسسة بغرض إعداد القوائم المالية.

وتبرز أهمية هذه الدراسة من خلال الدور الفعال الذي تلعبه خبرة التقييم العقاري في تحديد القيمة الحقيقية للتثبيتات العقارية، والتي تعد ذات أهمية كبيرة في العديد من المعاملات التي تحتاج إلى تحديد القيمة العادلة، وتكون أقرب إلى الواقع. ويعتبر دور الخبير العقاري أيضاً مهماً في تحديد الأسلوب المناسب لتقييم العقارات في الجزائر، حيث يمكن أن يساعد على تقييم العقارات بدقة وحيادية وباستخدام الأساليب الأكثر فعالية والمناسبة للسوق المحلية. وبالتالي يمكن لهذه الدراسة أن تساعد في تحسين جودة التقييم العقاري وتحسين دقة تحديد القيمة الحقيقية للتثبيتات العقارية في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: التثبيتات العقارية، تقييم التثبيتات العقارية، المعايير المحاسبية الدولية، النظام المحاسبي المالي.

summary:

This study aims to compare the methods of evaluating real estate fixations between international standards and local standards. Real estate fixings are the backbone of the organization and one of the most basic factors that it relies on to carry out its activities. Therefore, the financial accounting system allocated it to the second group due to its importance. The evaluation of real estate fixations is a new and controversial topic in our current era. However, there is agreement between accountants and accounting bodies responsible for issuing financial accounting standards in different countries on the need for evaluation and re-evaluation.

And no matter how many methods and entrances are used to evaluate real estate fixations, their use by the financial department or the accounting department in the institution is subject to the instructions issued by the guardian authorities. Thus, the value of the real estate elements is mainly related to the nature of the accounting system, and the rules, principles and procedures on which it is based and used to process the information obtained from the physical and financial reality of the institution for the purpose of preparing the financial statements.

The importance of this study is highlighted by the effective role played by the real estate appraisal experience in determining the real value of real estate fixings, which is of great importance in many transactions that need to determine the fair value, and is closer to reality. The role of the real estate expert is also important in determining the appropriate method for evaluating real estate in Algeria, as it can help evaluate real estate accurately and impartially, using the most effective and appropriate methods for the local market. Thus, this study can help improve the quality of real estate appraisal and improve the accuracy of determining the real value of real estate fixings in Algeria.

Keywords: real estate fixings, evaluation of real estate fixings, international accounting standards, financial accounting system.

RESUME

Cette étude vise à comparer les méthodes d'évaluation des fixations immobilières entre les normes internationales et les normes locales. Les fixations immobilières constituent l'épine dorsale de l'organisation et l'un des facteurs les plus fondamentaux sur lesquels elle s'appuie pour mener à bien ses activités. Par conséquent, le système de comptabilité financière l'a classé dans le deuxième groupe en raison de son importance. L'évaluation des fixations immobilières est un sujet nouveau et controversé à notre époque actuelle. Cependant, il existe un accord entre les comptables et les organismes

comptables chargés de publier les normes de comptabilité financière dans différents pays sur la nécessité d'une évaluation et d'une réévaluation.

Et quel que soit le nombre de méthodes et d'entrées utilisées pour évaluer les fixations immobilières, leur utilisation par le service financier ou le service comptable de l'établissement est soumise aux instructions émises par les autorités tutélaires. Ainsi, la valeur des éléments immobiliers est principalement liée à la nature du système comptable, ainsi qu'aux règles, principes et procédures sur lesquels il se fonde et sont utilisés pour traiter les informations tirées de la réalité physique et financière de l'établissement pour la finalité de l'établissement des états financiers.

L'importance de cette étude est soulignée par le rôle efficace joué par l'expérience de l'évaluation immobilière dans la détermination de la valeur réelle des fixations immobilières, qui revêt une grande importance dans de nombreuses transactions nécessitant la détermination de la juste valeur et est plus proche de la réalité. Le rôle de l'expert immobilier est également important pour déterminer la méthode appropriée d'évaluation des biens immobiliers en Algérie, car il peut aider à évaluer les biens immobiliers avec précision et impartialité, en utilisant les méthodes les plus efficaces et les plus appropriées pour le marché local. Ainsi, cette étude peut contribuer à améliorer la qualité de l'évaluation immobilière et à améliorer la précision de la détermination de la valeur réelle des fixations immobilières en Algérie.

Mots clés: fixations immobilières, évaluation des fixations immobilières, normes comptables internationales, système de comptabilité financière.

نائب العميد المكلف بما بعد التدرج والبحث
العلمي والعلاقات الخارجية

عميد الكلية

مشرف الأطروحة