

**تقييم فعالية القياس المحاسبي للاستثمار العقاري
في ظل الأزمة المالية العالمية
دراسة ميدانية**

محمد فتحى أحمد عبد القادر

طبيعة المشكلة

كما هو معلوم أنه يوجد نموذجان للقياس المحاسبي هما نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة ، وقد عرضتهما بعض الدراسات التي سبقت من جوانب كثيرة ، ولكن الدراسات السابقة لم تتناول تقييم فعالية القياس المحاسبي للاستثمار العقاري

ومن نطاق البحث يتناول الباحث القياس المحاسبي للاستثمار العقاري لتقييم فعاليته في ضوء الأزمة المالية العالمية ، دون تناول العناصر الأخرى من اعتراف أو إفصاح ، حيث أن الدراسات السابقة توقفت عن عرض القياس المحاسبي ولم تتناول تقييمه ، ومن أسباب ضرورة تقييم فعالية القياس المحاسبي هو الرد على تلك الأسئلة المطروحة مثل : هل القياس المحاسبي وراء الأزمة المالية ٢٠٠٨ أم برئ منها ؟

ولقد أصبح من الواضح في الحقبة الأخيرة أن الفكر المحاسبي زاد توجهه للأخذ بنموذج القيمة العادلة كبديل لنموذج التكلفة وذلك للقياس المحاسبي .

ومن أدلة ذلك أن المعيار الأمريكي رقم ١٥٧ الخاص بقياسات القيمة العادلة (١) قد تحدث عن القيمة العادلة بصفة عامة وأفرد لها الكثير من الإيضاحات .

(١) د. هشام حسن عواد المليجي "فاعلية القياس المحاسبي للقيمة العادلة في ضوء المعيار الأمريكي ١٥٧ بالإشارة إلى الأزمة المالية العالمية" مجلة كلية التجارة بنها ، السنة التاسعة والعشرون ، العدد الاول ، ٢٠٠٠ ، ص ٢٤١

وحتى يمكن تحقيق موضوعية القياس المحاسبي للاستثمار العقاري يكون من المناسب البدء بعرض تعريف الاستثمار العقاري في ضوء المعايير المحاسبية المصرية والدولية :

- المعيار الدولي رقم ٤٠ : عرف الاستثمار العقاري بأنه عبارة عن ملك (أراضي أو مبني - جزء من مبني - أو كل منهما) للحصول على مكاسب إيجاريه أو رفع قيمة رأس مال كل منهما .

- المعيار المصري رقم ٣٤ : فقد عرف الاستثمار العقاري بأنه عقار (أراضي ومباني- أو جزء من مبني- أو كليهما) متحفظ بها من المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما وليست :

(١) للاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية .

(٢) للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة .

وفي هذين التعريفين شبه اتفاق بين المعيار الدولي والمعيار المصري .

ومما لا شك فيه أن هذا الانهيار المدوي للكيانات المالية العالمية الكبرى وراء خلل في القياس المحاسبي ، وحتى يتضح هذا الخلل ، يكون من المفيد عرض بعض المشاكل للقياس المحاسبي للاستثمارات العقارية لبيان أثرها على إعداد التقارير المالية والتي يستخدمها أصحاب القرار بصفة أساسية لاتخاذ قراراتهم الاستثمارية

مشكلة القياس

تتمثل المشكلة في القياس المحاسبي للاستثمار العقاري ، حيث

يقاس الاستثمار العقاري أولياً بتكلفته عند الاقتناء ، ومع ذلك فالعقار المحتفظ به بموجب عقد إيجار تشغيلي سوف يقاس مبدئياً باستخدام أسس القياس الواردة في المعايير المحاسبية التي تناولت عقود الإيجار " القيمة العادلة أو القيمة الحالية للمدفوعات الإيجارية أيهما أقل" .

وهنا يثار التساؤل التالي :- هل يقاس العقار في حد ذاته بالقيمة العادلة أو القيمة الحالية للمدفوعات الإيجارية أم الحصاة الإيجارية ؟

كذلك أتاح المعيار المحاسبي المصري رقم ٣٤ اقتناء استثمار عقاري أو أكثر مقابل أصل أو أكثر غير ذي طبيعة نقدية أو مزيج من الأصول ذات الطبيعة النقدية وغير النقدية ، مع استخدام القيمة العادلة في القياس إلا في الحالات التالية :

(١) افتقاد عملية التبادل إلى الجوهر التجاري.

(٢) حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للأصل الذي تم الحصول عليه أو الأصل الذي تم التنازل عنه بطريقة يعتمد عليها .

وتكمن المشكلة هنا في صعوبة تحديد متى تفتقر عملية التبادل إلى الجوهر التجاري لمعدي التقارير المالية وترك الحرية لإدارة المنشأة للاجتهاد الشخصي

كما أنه عند القياس بعد الاعتراف الأول فإن المنشأة تختار بين نموذجين للقياس :

(أ) نموذج القيمة العادلة :

حيث يقاس الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر ضمن دخل الفترة ، ولعل الاعتراف بمكاسب أو

خسائر التغيير في قيمة الاستثمار نتيجة استخدام القيمة العادلة ضمن دخل الفترة خروجاً على الممارسات المتعارف عليها ، وربما يؤيده البعض باعتبار أنه متسق مع التطورات في المعايير المحاسبية الدولية باعتبار أن الاستثمار العقاري أصل متحفظ به جزئياً من أجل توقع الارتفاع في قيمته (١) .

(ب) نموذج التكلفة :

بالتالي فإن المنشأة مطالبة بتطبيق أسس القياس الواردة في المعيار المصري رقم ١٠ الأصول الثابتة واهلاكاتها أو المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ، أما الأصول المحتفظ بها للبيع تقاس باستخدام المعيار المحاسبي رقم ٣٢ " الأصول المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع والعمليات غير مستمرة" أو معيار التقارير المالية الدولي رقم ٥ (IFRSS) .

ولعل وجود نموذجين للقياس اللاحق للاستثمار العقاري يفتح المجال أمام الإدارة لتختار أي نموذج يمكن أن تستخدمه لتحقيق أهداف لها بصرف النظر عن آثاره على التقارير المالية خاصة في السوق العقاري .

أيضاً ارتباط ذلك النشاط بأنشطة أخرى مثل :-

- ١- أنشطة التوريد .
- ٢- التمويل العقاري .
- ٣- التأجير التمويلي .

(١) د/طارق عبد المال حماد " معايير المحاسبة الدولية والمعايير العربية المتوافقة معها " الدار الجامعية ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٦٦

٤- الأصول الثابتة واهلاكاتها .

٥- الاستثمارات المالية .

٦- تكاليف الاقتراض .

وغير ذلك من الأنشطة التي يعتقد الباحث أن تناول الدشكلات المحاسبية المختلفة للاستثمار العقاري لا يجب أن تتجاهل مثل تلك الأنشطة التي تعتبر أنشطة رئيسية ومكاملة في حلقة وأحداث مرتبطة بالاستثمار العقاري .

كذلك مشكلة التحويلات من وإلى الاستثمار العقاري عندما يحدث تغير في الاستخدام ويستدل على ذلك فيما يلي :

١- بدء شغل المالك للعقار أي تحويله من استثمار عقري إلى الأراضي والمنشآت.

٢- بدء التطوير بهدف البيع (تحويله إلى مخزون) .

٣- انتهاء شغل المالك للعقار (تحويل من أرض ومنشآت إلى استثمار عقاري) .

٤- بدء سريان عقد تشغيل تأجير تشغيلي لطرف آخر وتحويل من مخزون أو الأراضي والمنشآت إلى الاستثمار العقاري .

٥- انتهاء الإنشاء أو التطوير أي تحويله من عقار تحت الإنشاء إلى استثمار عقاري .

- وهنا تثار مشكلة : كيف يتم تقييم تلك التحويلات بالقيمة الدفترية أم بالتكلفة أم القيمة القابلة للتحقيق إذا كان الاستثمار يتم قياسه بالقيمة العادلة ؟ وهل تختلف المعالجة عند استخدام نموذج التكلفة ؟

- كذلك مشكلة قياس الانخفاض في قيمة الاستثمار ، فمن المعروف طبقا للمعيار المحاسبي المصري رقم ١٠ إذا حدث انخفاض دائم في الأصل فإنه ينبغي الاعتراف بخسائر الانخفاض الدائم وتخفيض قيمة الأصل . يعكس ذلك الانخفاض . والمشكلة هنا في كيفية قياس مقدار الانخفاض في قيمة الاستثمار العقاري .

ومما سبق من عرض لمشاكل القياس المحاسبي للاستثمارات العقارية تلاحظ ما يلي:

- وجود طرق عديدة للقياس .
- صعوبة تحديد طرق إعداد التقارير المالية التي يقدمها معدي القوائم المالية ويحتاجها مستخدمي القوائم المالية .
- ترك الباب للإدارة للاجتهاد الشخصي لتختار أي نموذج تستخدمه لتحقيق أهداف لها بغض لنظر عن آثاره على التقارير المالية . وكذلك الأنشطة المرتبطة بالاستثمار العقاري .
- مشكلات التحويلات من وإلى الاستثمار العقاري وكيف تقيم هذه التحويلات .
- مشكلة قياس الانخفاض في قيمة الاستثمار .

بل وغير ذلك من مشاكل القياس المحاسبي للاستثمارات العقارية .

لذلك يرى الباحث أن كل هذه المشاكل تدفعنا إلى ضرورة تقييم فعالية القياس المحاسبي للاستثمارات العقارية في ضوء الأزمة المالية العالمية الحالية ... لأنه واضح بجلاء أن هناك خلافا في القياس المحاسبي ويتضح ذلك من كثرة المشاكل السابق سردها والتي تراكمت نتائجها السلبية وكانت

من أسباب التقييم الخاطئ لأصول الاستثمارات العقارية ، هذا التقييم الذي ترتب عليه أن أصول تلك الاستثمارات العقارية لم تكن مقيمة بقيمتها الحقيقية وترتب عليها أوضاع ومراكز مالية غير حقيقية أيضا ... فقدت العالم كله إلى الانهيار الاقتصادي والأزمة المالية العالمية ٢٠٠٨ بسبب، القياس المحاسبي الخاطئ للاستثمارات العقارية ، مما يحتم ضرورة تقييم فعالية القياس المحاسبي للاستثمار العقاري ومن خلال ذلك التقييم يتم التوصل لأوجه القصور في القياس المحاسبي والتي يجب تلفيها وبالتالي يتبين ما يجب أن تتبعه المنشآت لتقييم كافة استثماراتها العقارية وكذلك ما يتيح التقارير المالية السليمة لمستخدمي القوائم المالية .

هدف البحث :

يهدف البحث إلى التعرف على آراء معدي القوائم المالية ، ومستخدمي القوائم المالية ، ومراقبي الحسابات ، في فعالية القياس المحاسبي للاستثمار العقاري وجوانب التطوير .

فروض البحث :

الفرض الأول: يعتبر نموذج القيمة العادلة نموذجا فعالا في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.

الفرض الثاني: يعتبر نموذج التكلفة نموذجا فعالا في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.

الفرض الثالث: عدم ملائمة مدخلات قياس القيمة العادلة في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.

منهج البحث :

يستخدم الباحث الدراسة الميدانية وبالتالي منهج الدراسة الاستقرائي ،
والتي تتم من خلال قائمة استبيان مدعمة بمقابلات شخصية للأطراف ذات
الارتباط بالقياس المحاسبي للاستثمار العقاري وهم معدي ومستخدمي القوائم
المالية وكذلك مراقبي الحسابات .

دراسة ميدانية

لتطوير القياس المحاسبي للاستثمار العقاري

مقدمة

تهدف الدراسة الميدانية الى اختبار فروض البحث ميدانياً من خلال التعرف على اتجاهات الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي للاستثمار العقاري في مصر نحو الاهمية النسبية لمداخل القياس المحاسبي للاستثمار العقاري، وكذلك نحو مدى ملاءمة مداخل قياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري.

أولاً : منهج الدراسة الميدانية :

فروض الدراسة الميدانية:

تقوم الدراسة الميدانية على اختبار الفروض التالية:

الفرض الاول: يعتبر نموذج القيمة العادلة نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.

الفرض الثاني: يعتبر نموذج التكلفة نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.

الفرض الثالث: عدم ملاءمة مدخلات قياس القيمة العادلة في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.

البيانات اللازمة لاختبار الفروض:

١- هل توجد علاقة بين مداخل القياس المحاسبي للاستثمار العقارى والازمة المالية العالمية ٢٠٠٨؟

٢- ما هو مدى ملائمة مدخل القيمة العادلة فى قياس الاستثمار العقارى فى شركات الاستثمار العقارى المصرية؟

٣- ما هو مدى ملائمة مدخل التكلفة فى قياس الاستثمار العقارى فى شركات الاستثمار العقارى المصرية؟

٤- هل توجد فروق معنوية ذات دلالة احصائية بين الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي للاستثمار العقارى نحو مدى ملائمة مداخل القياس المحاسبي للاستثمار العقارى فى شركات الاستثمار العقارى المصرية؟

٥- هل توجد فروق معنوية ذات دلالة احصائية بين الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي للاستثمار العقارى نحو الهمية النسبية من خلال قياس القيمة العادلة فى ظل التسلسل الهرمى؟

مجتمع وعينة البحث:

حدد الباحث مجتمع البحث كمصادر للحصول على البيانات فى الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي للاستثمار العقارى فى مصر. وقام الباحث باختبار ثلاثون مفردة من مجتمع البحث كعينة ممثلة للدراسة موزعين على النحو التالى :

١- مستخدمى القوائم المالية

٢- معدي القوائم المالية

٣- مراقبي الحسابات

اساليب جمع البيانات: اعتمد الباحث فى الحصول على البيانات اللازمة للدراسة الميدانية واختبار الفروض على اسلوبى قائمة الاستبيان والمقابلات الشخصية وذلك على النحو التالى:

اولا: اسلوب قائمة الاستبيان، حيث قام الباحث بتسليم القوائم لمفردات العينة وتحديد موعد المقابلة الشخصية للرد على بعض الاستفسارات المرتبطة بقائمة الاستبيان واستلام القائمة، وقد بلغت نسبة الردود ١٠٠%.

ثانيا: اسلوب المقابلة الشخصية، حيث تم اختبار ١٠ مفردات من عينة البحث (٣٠% من اجمالى حجم العينة) وتحديد موعد المقابلة الشخصية ومناقشتهم لاستكمال ما اسفر عنه تحليل قوائم الاستبيان من تصور وملاحظات، وبالتالي استكمال النتائج التحليل.

اسلوب تحليل البيانات:

١- قام الباحث بعد استلام قوائم الاستبيان واجراء المقابلات الشخصية بمراجعة تلك القوائم وترميز الاسئلة الواردة وتشغيلها على الحاسب الالى باستخدام الحقيبة الاحصائية SPSSWIN الاصدار رقم ١٧، وتم استخدام الاوزان المرجحة للاهمية النسبية التى اعطتها عينة البحث للمعلومات المرتبطة بمدخل القياس المحاسبى للاستثمار العقارى، والاهمية النسبية لمدخلات قياس القيمة العادلة فى ظل التسلسل الهرمى للقيمة العادلة، وتتراوح الاوزان الترجيحية بين (١ ، ٣) باعتبار ان المعلومات تكون مهمة اذا كان وزنها الترجيحي (٣)، وتكون متوسطة الاهمية اذا كان وزنها الترجيحي (٢)، وتكون غير مهمة اذا كان وزنها الترجيحي (١) ، ولتحديد درجة اهمية كل معلومة قام الباحث باستخدام مقياس نسبة الاهمية. الذى حسب على النحو التالى:

مجـ (التكرارات × درجة الاهمية)

----- = نسبة الاهمية

(حجم العينة × الحد الأقصى لدرجة الاهمية)

ثانياً : تحليل بيانات الدراسة الميدانية واختبار الفروض:

١- تحليل البيانات المرتبطة بالفرض الاول:

يعتبر نموذج القيمة العادلة نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري فسي
شركات الاستثمار العقاري المصرية، ويختص السؤال الأول المرتبط بدرجة
أهمية مداخل القياس المحاسبي للإستثمار العقاري بالفرض الأول.

وتتضمن الجداول أرقام ١ ، ٢ ، ٣ التوصيف الإحصائي لإجاهات الفئات
المرتبطة بالقياس المحاسبي للإستثمار العقاري في مصر فله مستخدوي القوائم
المالية، فله معدي القوائم المالية، و فله مراقبي الحسابات نحو الأهمية النسبية
لمداخل القياس المحاسبي للإستثمار العقاري في مصر .

جدول رقم (١)

التوصيف الإحصائي لإتجاهات فنه مستخدمي القوائم المالية
المرتبطة بالقياس المحاسبي للإستثمار العقاري بشأن مدى ملائمة
مداخل القياس المحاسبي للإستثمار العقاري

الترتيب	نسبه الأهمية	المتوسط العام	الإجمالي العام للدرجات	درجة الأهمية			
				١	٢	٣	
١	%١٠٠	٩	٢٧	٠	٠	٩	مدخل القيمة العادلة
٢	%٧٠,٤	٦,٣٣	١٩	٠	٨	١	مدخل التكلفة

جدول رقم (٢)

التوصيف الإحصائي لإتجاهات فئة معدي القوائم المالية
المرتبطة بالقياس المحاسبي للإستثمار العقاري بشأن مدى ملائمة
مداخل القياس المحاسبي للإستثمار العقاري

الترتيب	نسبه الأهمية	المتوسط العام	الإجمالي العام للدرجات	درجة الأهمية			
				١	٢	٣	
١	%١٠٠	١٠	٣٠	٠	٠	١٠	مدخل القيمة العادلة
٢	٦٣,٣	٦,٣٣	١٩	٢	٧	١	مدخل التكلفة

جدول رقم (٣)

التوصيف الإحصائي لإتجاهات فنه مراقبي الحسابات

المرتبطة بالقياس المحاسبي للإستثمار العقاري بشأن مدى ملائمة

مداخل القياس المحاسبي للإستثمار العقاري

الترتيب	نسبة الأهمية	المتوسط العام	الإجمالي العام للدرجات	درجة الأهمية			
				١	٢	٣	
١	١٠٠%	١١	٣٣	٠	٠	١١	مدخل القيمة العادلة
٢	٦٣,٦	٧	٢١	١	١٠	٠	مدخل التكلفة

وبناء على نتائج الجداول أرقام ١ ، ٢ ، ٣ يتم قبول الفرض الأول :

وحيث أنه بالنسبة لفنه مستخذي القوائم المالية فقد احتلت المركز الأول بنسبة أهمية ١٠٠% ، وبالنسبة لفنه معدي القوائم المالية فقد احتلت المركز الأول بنسبة أهمية ١٠٠%، وكذلك بالنسبة لفنه مراقبي الحسابات فقد احتلت كذلك المركز الأول بنسبة أهمية ١٠٠% وفيما يتعلق بفرض تساوي الأوساط الحسابية والذي ينص على أنه لا توجد فروض ذات دلالة إحصائية عند مستوي ٠,٠٥ بين فنه مستخذي القوائم المالية، وفنه معدي القويم المالية ، وفنه مراقبة الحسابات في الاستجابة لصلاحية مدخل الفنه العادلة في

القياس المحاسبي للإستثمار العقاري فإنه بناء علي نتائج اختبار تحييل التباين يتم رفض الفرض بمعنى أنه توجد اختلافات ذات دلالة إحصائية بين الفئات الممثلة باستخدام اختبار تحليل التباين عند مستوي دلالة ٠,٠٥ حيث أتضح أن F المحسوبة لمدخل الفئة المعادلة هي ٩,٥٦ وهي أكبر من F الجدولية وهي ١,٩٦.

تحليل البيانات المرتبطة بالفرض الثاني:

يعتبر نموذج التكلفة نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية، ويختص السؤال الأول المرتبط بدرجة أهمية مداخل القياس المحاسبي للإستثمار العقاري بالفرض الثاني ويتضمن الجداول أرقام ١ ، ٢ ، ٣ التوصيف الإحصائي لإتجاهات الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي للإستثمار العقاري في مصر، فنه مستخدي القوائم المالية ، وفنه معدي القوائم،المالية، وفنه مراقبي الحسابات نحو الأهمية النسبية لمداخل القياس المحاسبي للإستثمار العقاري في مصر.

وبناء علي نتائج الجداول أرقام ١ ، ٢ ، ٣ يتم رفض الفرض الثاني ،

حيث

انه بالنسبة لفئة مستخدمي القوائم المالية قد أحتل المركز الثاني بنسبه أهمية ٧٠,٤ % ،

وبالنسبة لفئة معدي القوائم المالية فقد أحتل المركز الثاني بنسبه أهمية

٦٣,٣ %، وبالنسبة لفئة مراقبي الحسابات فقد أحتل المركز الثاني بنسبه أهمية

٦٣,٣٦ % ، وفيما يتعلق بفرض تساوي الأوساط الحسابية الذي ينص علي

أنه لا توجد فروض ذات دلالة إحصائية عند مستوي ٠,٠٥ بين فئة مستخدمي

القوائم المالية، وفئة معدي القوائم المالية ، وفئة مراقبي الحسابات في

الإستجابة لصلاحية مدخل التكلفة في القياس المحاسبي للإستثمار العقاري فإنه بناء على نتائج اختبار تحليل التباين يتم قبول الفرض بمعنى أنه لا توجد اختلافات ذات دلالة إحصائية بين الفئات المختلفة باستخدام اختبار تحليل التباين عند مستوي دلالة ٠,٠٥ حيث أتضح أن F المحسوبة لمدخل التكلفة هي ٠,٧٧ وهي أقل من F الجدولية وهي ١,٩٦.

تحليل البيانات المرتبطة بالفرض الثالث:

عدم ملامه مدخلات قياس القية العادلة في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في قياس الإستثمار العقاري في شركات الإستثمار العقاري المصرية. ويختص السؤال الثاني المرتبط بدرجة أهمية مدخلات قياس القيمة العادلة للإستثمار العقاري في ظل التسلسل الهرمي القيمة العادلة بالفرض الثالث، وتتضمن الجداول أرقام ٤، ٥، ٦ الخاصة بالتوصيف الإحصائي لإتجاهات الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي للإستثمار العقاري في مصر، فئة مستخدمي القوائم المالية، وفئة معدي القوائم المالية، وفئة مراقبي الحسابات نحو الأهمية النسبية لمدخلات القيمة العادلة للإستثمار العقاري في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

جدول رقم (٤)

التوصيف الإحصائي لإجاهات فئة مستخدمي القوائم المالية نحو الأهمية النسبية لمدخلات قياس القيمة المعادلة في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

الترتيب	نسبه الأهمية	المتوسط العام	الإجمالي العام للدرجات	درجة الأهمية			
				١	٢	٣	
١	%١٠٠	٩	٢٧	٠	٠	٩	الأسعار الحالية في السوق للتنشطة للعقارات المشابهه في نفس الموقع و حاله و الشروط الإيجاريه.
٣	%٧٧,٨	٧	٢١	٠	٦	٣	الأسعار الحالية في السوق للتنشطة للعقارات المختلفه من حيث طبيعتها و موقعها وحالتها.
٢	%٨٨,٩	٨	٢٤	١	١	٧	الأسعار المعلنه في الأونة الأخيرة في سوق أقل نشاطا مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية.
٤	%٦٤,٩	٥,٠	١٧	١	٨	٠	التدفقات النقدية المتوقعة المخصوصه علي اساس توقعات و تعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية.

جدول رقم (٥)

التوصيف الإحصائي لإتجاهات فئة معدي القوائم المالية نحو الأهمية

النسبة لمدخلات قياس القيمة العادلة في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

الترتيب	نسبه الأهمية	المتوسط العام	الإجمالي العام للدرجات	درجة الأهمية			
				١	٢	٣	
١	%١٠٠	١٠	٣٠	٠	٠	١٠	الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المشابهة في نفس الموقع و حاله و الشروط الإجاريه.
٢	%٩٣,٣	٩,٠	٢٨	٠	٢	٨	الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المختلفة من حيث طبيعتها و موقعها و حالتها.
٣	%٧٣,٣	٧,٠	٢٢	٢	٤	٤	الأسعار المعنه في الأونة الأخيرة في سوق أقل نشاطا مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية.
٤	٩٦,٣	٦,٠	١٩	١	٩	٠	التدفقات النقدية المتوقعة المخصومه علي اساس توقعات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبليه

جدول رقم (٦)

التوصيف الإحصائي لإتجاهات فئة مراقبي الحسابات نحو الأهمية النسبية لمدخلات قياس القيمة المعادلة في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

الترتيب	نسبه الأهمية	المتوسط العام	الإجمالي العام للدرجات	درجة الأهمية			
				١	٢	٣	
١	%١٠٠	١١	٣٣	٠	٠	١١	الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المشابهة في نفس الموقع و حاله و الشروط الإيجارية.
٢	%٩٠,٩	١٠	٣٠	١	١	٩	الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المختلفة من حيث طبيعتها و موقعها و حالتها.
٣	%٧٨,٨	٨,٠	٢٦	١	٥	٥	الأسعار المعطى في الأونة الأخيرة في سوق أقل نشاطا مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية.
٤	%٦٣,٦	٧	٢١	١	١٠	٠	التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة على اساس توقعات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية.

وبناء على نتائج الجداول أرقام ٤ ، ٥ ، ٦ فإنه يتم رفض الفرض الثالث حيث يري كلاً من: فئة مستخدمي القوائم المالية، فئة معدي القوائم المالية، فئة مراقبي الحسابات ملائمة مدخلات قياس القيمة العادلة للإستثمار العقاري في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للإستثمار العقاري حيث تري فيه مستخدمي القوائم المالية أن الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المشابهه في نفس الموقع والحالة والشروط الإيجارية تأتي في المرتبة الأولى بنسبة أهمية ١٠٠%، تليها الأسعار المعننه في الأونه الأخيرة في سوق أقل نشاطاً مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية في المرتبة الثانية بنسبة ٨٨,٩% ، تليها الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المختلفة من حيث طبيعتها وموقعها وحالتها في المرتبة الثالثة بنسبة اهميه ٧٧,٨%، و تأتي التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة علي أساس توقعات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية في المرتبة الرابعة بنسبة أهمية ٦٢,٩%.

وتري فئة معدي القوائم المالية أن الأسعار الحالية في السوق النشط للعقارات المشابهه في نفس الموقع والحالة والشروط الإيجارية تأتي في المرتبة الأولى بنسبة أهمية ١٠٠% تليها الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المختلفة من حيث طبيعتها وموقعها وحالتها في المرتبة الثانية بنسبة أهمية ٩٣,٣% ، تليها الأسعار المعننه في الآونة الأخيرة في سوق أقل نشاطاً مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية في المرتبة الثالثة بنسبة أهمية ٧٣,٣%، تليها التدفقات النقدية المخصومه علي أساس توقعات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية في المرتبة الرابعة بنسبة أهمية ٦٣,٣%.

وترى فئة مراقبي الحسابات أن الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المشابهة في نفس الموقع والحالة والشروط الإيجارية تأتي في المرتبة الأولى بنسبة أهمية ١٠٠% ، تليها الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المختلفة من حيث طبيعتها وموقعها وحالتها في المرتبة الثانية بنسبة أهمية ٩٠.٩%، تليها الأسعار المعلنة في الآونة الأخيرة في سوق أقل نشاطاً مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية في المرتبة الثالثة بنسبة أهمية ٧٨.٨%، تليها التدفقات النقدية المخصومة على أساس تدفقات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية في المرتبة الرابعة بنسبة أهمية ٦٣.٦%.

وفيما يتعلق بفرض تساوي الأوساط الحسابية والذي ينص على أنه لا توجد فروض ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠.٠٥ بين فئة مستخدمي القوائم المالية ، وفئة معدي القوائم المالية، وفئة مراقبي الحسابات في الاستجابة لصلاحية مداخل القيمة العادلة للإستثمار العقاري في ظل التسلسل الهرمي للغة العادلة فإنه بناء على نتائج اختبار تحليل التباين يتم قبول الفرض بمعنى أنه لا توجد اختلافات ذات دلالة إحصائية بين الفئات المختلفة بأستخدام اختبار تحليل التباين عند مستوى دلالة ٠.٠٥ حيث أتضح أن F المحسوبة هي ٢,٩١٠ ، ٤,٤٨٧ ، ١,٠٠٦ ، ٠,٠١٠ على التوالي وهي أقل من ١,٩٦ لمعظم المداخل.

ثالثاً : نتائج اختبار الفروض:

وبناء على ما تقدم تكون نتيجة اختبار الفروض كما يلي:

- قبول الفرض الاول: يعتبر نموذج القيمة العادلة نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.
- رفض الفرض الثاني: يعتبر نموذج التكلفة نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.
- رفض الفرض الثالث: عدم ملاءمة مدخلات قياس القيمة العادلة في ظل التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في قياس الاستثمار العقاري في شركات الاستثمار العقاري المصرية.

ويرى الباحث بناء على نتائج اختبار الفروض ان تعدد مداخل القياس المحاسبى للاستثمار العقاري لم يعد صالحاً حيث ان تطبيق عدة مداخل للقياس المحاسبى كان سبباً في حدوث الازمة المالية العالمية ٢٠٠٨، كما ان تعدد مداخل القياس المحاسبى يفتح الباب لادارة الوحدات المحاسبية للتلاعب في القياس المحاسبى.

وبناء عليه يرى الباحث ان نموذج القيمة العادلة للقياس المحاسبى للاستثمار العقاري، وكذلك مدخل قياس القيمة العادلة من خلال الاسعار الحالية في سوق نشطة للعقارات المشابهة في نفس الموقع والحالة والشروط الاجارية التي اثبتت الدراسة الميدانية اهميتها النسبية العالية، تمثل اطارا للقياس المحاسبى للاستثمار العقاري في ظل الازمة المالية العالمية.

خلاصة البحث

يهدف البحث بصفة أساسية إلى تطوير القياس المحاسبي للاستثمار العقاري وذلك من خلال تقييم فعالية بدائل القياس المحاسبي للاستثمار العقاري وفي ضوء الأزمة المالية العالمية ٢٠٠٨، وتمت الدراسة الميدانية بهدف تطوير القياس المحاسبي للاستثمار العقاري، وقد تم تقسيمها إلى قسمين : للقسم الأول منهج الدراسة الميدانية ، القسم الثاني تحليل بيانات الدراسة الميدانية واختبار الفروض .

منهج الدراسة الميدانية : اختار الباحث ثلاثة فروض للدراسة ، الفرض الأول هو اعتبار نموذج القيمة العادلة نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري في الشركات المصرية ، الفرض الثاني اعتبار نموذج التكلفة التاريخية نموذجاً فعالاً في قياس الاستثمار العقاري في الشركات المصرية ، أما الفرض الثالث فهو عدم ملائمة مدخلات قياس القيمة العادلة في ظل التسلسل الهرمي في قياس الاستثمار العقاري في الشركات المصرية .

كما حدد الباحث البيانات اللازمة لاختبار الفروض ، وحدد أيضاً مجتمع البحث في الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي للاستثمار العقاري في مصر وهم : مستخدمي القوائم المالية ، معدّي القوائم المالية ، مراقبي الحسابات، أما عينة البحث فقد شملت اختبار ثلاثون مفردة من مجتمع البحث . وبالنسبة لأساليب جمع البيانات فقد اعتمد الباحث على أسلوب قائمة الاستبيان والمقابلات الشخصية ، أما أسلوب تحليل البيانات فقد قام الباحث بمراجعة قوائم الاستبيان وتم استخدام الأوزان المرجحة للأهمية النسبية التي أعطتها عينة البحث .

تحليل بيانات الدراسة الميدانية واختبار الفروض : فقد تم فيه تحليل البيانات المرتبطة بكل فرض من الفروض الثلاثة وكانت نتيجة اختبار الفروض

هي قبول الفرض الأول والفرض الثالث ورفض الفرض الثاني ، ويرى الباحث في ضوء تلك النتيجة أن نموذج القيمة العادلة للقياس المحاسبي للاستثمار العقاري هو الأنسب للاستخدام من نموذج التكلفة التاريخية ، وكذلك فإن مدخل قياس القيمة العادلة من خلال الأسعار الحالية في سوق نشطة للعقارات المشابهة في نفس الموقع والحالة والشروط الإيجارية يمثل إطارا مناسباً للقياس المحاسبي للاستثمار العقاري في ظل الأزمة المالية العالمية .

قائمة المراجع

أولاً : المراجع العربية :

١- الكتب :

- د/ جلال البنا ، " المبادئ الأساسية للاستثمار العقاري وتأمين المخاطر وإعادة التمويل " ، المكتب العربي الحديث - مترجم ، ٢٠٠٧ .
- صلاح الدين عبد الرحمن فهمي ، " مقارنة معايير المحاسبة الدولية IAS شرح . تحليل . نقد " الناشر مكتبة الانجلو المصرية ، الطبعة الأولى ٢٠٠٠ ، ص ١٢٥ ، ١٢٨ ، ١٣١ .
- صلاح الدين حسن السيسي ، " التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية " ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، ٢٠١٠ ، ص ١٤٧ .
- د/ طارق عبد العال حماد ، " معايير المحاسبة الدولية والمعايير العربية للموافقة معها " ، الدار الجامعية ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٦٦ .
- عبد الفتاح مراد ، " موسوعة الاستثمار " ، ص ١٢٥ .
- عبد الفتاح مراد ، " شرح تشريعات الإيجار " ، ص ٥٥ .
- د/ قدرى عبد الفتاح الشهاوى ، " موسوعة التمويل التأجيري " ، توزيع منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٣ .
- د/ قدرى عبد الفتاح الشهاوى ، " موسوعة التمويل العقاري " ، توزيع منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٣ .

٢- الدوريات :

- د. أحمد حسن علي عامر، " مشكلات القياس والإفصاح عن

- الأصول المالية المحولة في شركات التمويل العقاري وشركات التوريق " ،
المجلة العلمية ، عين شمس ، أبريل ج ١ .
- د/ أحمد رجائي أنيس ، " السوق العقاري وأسس التقييم " ، مركز التقييم
العقاري وتكنولوجيا البناء ، القاهرة ٢٠٠٧ .
- أحمد شرف الدين ، " الجوانب القانونية للتمويل العقاري (التجربة ا
لمصرية) " ، ٢٠٠٧ ، ص ١٩٠ ، ص ١٩٨ .
- أحمد غنيم وآخرون ، " علاقات العمل في ظل التحولات الاقتصادية
والسياسية - السياسات والآليات " ، مركز دراسات استشارات الإدارة
العامة ، ٢٠٠٦ .
- د/ أشرف الشرقاوى ، " الآليات التمويلية لتنشيط السوق العقاري " ، مجلة
كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، الإصدار العاشر ، ص ٦١ .
- د/ رضا إبراهيم صالح ، " أثر توجه معايير المحاسبة نحو القيمة العادلة
على الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية في ظل الأزمة المالية
العالمية " ، مجلة كلية التجارة جامعة الإسكندرية ، مجلد ٤٦ ، عدد ٢ ،
يوليه ٢٠٠٩ ص ٤١ .
- سعيد عبد الخالق محمود ، " ملامح السوق العقاري المصري " ، مؤتمر
تنشيط السوق العقاري المصري ، جامعة الأزهر ، يونيه ٢٠٠٢ ، الجزء
الأول ، ص ٨ .
- د. عبد الحميد أحمد أحمد شاهين ، " تطوير القياس المحاسبي عن
الاستثمار العقاري في بيئة الأعمال المصرية مع دراسة تطبيقية " ، مجلة
الدراسات المالية والتجارية ، تجارة بني سويف ، جامعة القاهرة ٢٠٠٤ .

- عبد الرازق قاسم ، جمعية المحاسبين القانونيين السورية .
- د/ عزة أبو فخره ، " مدى ملائمة المناخ الاستثماري في مصر للتوريق كأداة مالية للتمويل العقاري " ، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة ، كلية التجارة ، جامعة عين شمس ، العدد الأول ، ٢٠٠٧ ، ص ٢٦١ : ٢٨٧ .
- علي نجم ، " القواعد التي تحكم نشاط التمويل العقاري في البنوك المصرية وكيفية تفعيلها " ، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري ، مركز صالح كامل ، جامعة الأزهر ، ٢٠٠٢ ، ص ١١ .
- د/ فرج عبد العزيز عزت ، " إدارة الأزمات في بورصات الأوراق المالية " ، المؤتمر الثانوي الثالث لإدارة الأزمات والكوارث ٣-٤ أكتوبر ١٩٩٨ ، جامعة عين شمس ، ص ٢٣ .
- د/ فؤاد محمد بدر ، " دور الكيانات المؤسسية في مجال التمويل العقاري " ، مجلة كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، الإصدار الرابع ، سبتمبر ٢٠٠٢ ، ص ٥٣ .
- د/ فهيم أبو العزم محمد ، " تطور القياس والتقارير عن الأصول غير الملموسة في ظل اقتصاد المعرفة " ، مجلة الفكر المحاسبي ، كلية التجارة ، جامعة عين شمس ، العدد الثاني ، السنة العاشرة ، ٢٠٠٦ ، ص ٢١٧ : ١١٢ .
- د/ محمد رضوان حلوة ، " المعايير المحاسبية أهميتها ومجالات تطبيقها " ، مجلة المحاسب القانوني ، فرع حلب ، ٢٠٠٧ ، ص ٨ .
- د/ محمد محمود يوسف ، " التصور المقترح لتفعيل التمويل العقاري " ،

مجلة كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، الاصدار الرابع ، سبتمبر ٢٠٠٢

- د/هشام حسن عواد المليجي ، "فعالية القياس المحاسبي للقيمة العادلة في ضوء المعيار الأمريكي ١٥٧ بالإشارة إلى الأمانة المالية العالمية " مجلة كلية التجارة بنها ، السنة التاسعة والعشرون ، العدد الأول ، ٢٠٠٩ ، ص ٢٤١ .

- د/ ظاهر شاهر القاشني ، المحاسب العصري ، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا .

٣- الرسائل :

- د. احمد سليم محمد سليم ، " مشكلات القياس المحاسبي للقيمة العادلة للوحدة الاقتصادية لترشيد القرارات الاستثمارية " (دراسة تطبيقية) ، رسالة ماجستير ، عين شمس .

- أمل نور الدين محمد ، "الاستثمار العقاري في مصر في الفترة م ١٩٩٥ - ٢٠٠٥ وأثره في مواجهة مشكلة البطالة " ، رسالة ماجستير، جامعة عين شمس، ٢٠٠٩ ، ص ٧ .

- إيمان عمر محمد ، " تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان (دراسة حالة محدودى الدخل)" رسالة ماجستير ، كلية الهندسة جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ٥٦ .

- د/ جمال علي محمد ، المحاسبة عن توريق الديون كمدخل لتطوير التقارير المالية " ، (دراسة اختيارية) رسالة دكتوراه في المحاسبة ، كلية التجارة وإدارة الأعمال ، جامعة حلوان ٢٠٠٥ .

- د/ جيهان أحمد عبد الحميد ، تقييم الاستراتيجيات التسويقية لشركات الاستثمار العقاري " ، رسالة ماجستير إدارة أعمال ، كلية تجارة عين شمس ٢٠٠٤ .
- شريف عبد الحميد محمد ، " دور الاستثمار العقاري وانعكاساته علي كفاءة وأداء الاقتصاد القومي " ، رسالة دكتوراه ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٥ ، ص ٢١١ .
- د. عماد حسني محمد زهران، "مشكلات القياس والإفصاح المحاسبي عن القيمة العادلة للاستثمارات المالية في ضوء المعايير المحاسبية (دراسة تطبيقية) ، رسالة ماجستير ، عين شمس ٢٠٠٥ .
- فارس السيد عبد الحميد ، " العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري ومردود العلاقة علي النمو العمراني - حالة القاهرة الكبرى " ، رسالة ماجستير، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٨ .
- د. ماجد عبد العظيم قابيل، " دور سوق العقارات في دعم ورفع كفاءة الاقتصاد المصري " رسالة دكتوراه ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٩ ، ص ٢٦٠ .
- د. ماجد عبد العظيم قابيل ، "دور العقارات في دعم ورفع كفاءة الاقتصاد المصري" رسالة دكتوراه ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٩ ص ٢٦٠ .
- محمد أحمد عبد الرحمن ، " انعكاسات الأزمة الاقتصادية العالمية علي قطاع الخدمات المصري (القطاع المصرفي المصري) " ، رسالة

- ماجستير ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٧ ، ص ٤٩ .
- هبة محمود الطنطاوي ، " الأزمة المالية المعاصرة (الأسباب - العلاج - الدروس المستفادة)" ، رسالة دكتوراه ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٨ ، ص ٢٤ .
- هند علي محمد ، " التمويل العقاري في الاقتصاد المصري : الإشكاليات والتحديات " ، رسالة ماجستير ، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٨ ، ص ض .

١- أخرى :

- الجهاز المركزي للمحاسبات - التقرير السنوي عن نتائج الرقابة المالية وتقويم الإدارة لقطاع شركات الإسكان والتعمير عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٧/٦/٣٠ .
- الكتاب الإحصائي السنوي ١٩٩٥:٢٠٠٢ ، الجهاز المركزي لتعبئة العامة والإحصاء ، " سوق العقارات في مصر " ، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار ، مجلس الوزراء ، ٢٠٠٧ .
- برنامج المعلومات للتنمية بالمحافظات ، نظام متابعة حركة التشييد والبناء والموارد المحلية " ، مكتبة مركز المعلومات ، مجلس الوزراء ، القاهرة ١٩٩٤ .
- د/ لطف الله إمام صالح ، مذكرة خارجية رقم (١٦١٤) قانون التمويل العقاري والتنمية في مصر ، معهد التخطيط القومي القاهرة ٦٢:٦١ .
- مجلس الشورى ، " الإسكان بين الحاضر والمستقبل : التقرير النهائي" ، القاهرة ، ٢٠٠٣ .

- "وسطاء التمويل العقاري " ، برنامج متخصص في ضوء بروتوكول التعاون بين مركز البحوث والدراسات التجارية ، كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، والهيئة العامة للتمويل العقاري ، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة ، الإصدار العاشر ، القاهرة ، ٢٠٠٤ .
- / محمد أسامة عبد القادر " دراسة تأثير الاستثمار العقاري على السوق العقاري في مصر " الشبكة الدولية للمعلومات .
- وزارة الدولة للقيمة الاقتصادية، تقارير معلوماتية، سوق العقارات في مصر، ٢٠٠٧ ، ص ٤ .
- قرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ بشأن معايير المحاسبة المصرية .
- قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري ، ٢٤ يونيو ٢٠٠١ .
- القرار الجمهوري رقم ٤ لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري .
- مركز البحوث البرلمانية بمجلس الشعب ، " الأزمات الاقتصادية العالمية والاقتصاد المصري " ، ٢٠٠٩ ، ص ٩٢ .
- مبارك والعمران . (إنجازات الحاضر لبناء المستقبل، وزارة الإسكان والمرافق، مطابع دار الشروق ، ٢٠٠٢ ، ص ١٢ .

1- Book & Periodical :

- Hohn D., "Financial Reporting The Drive for Global Cover of valuations Accounting Standards", January, 2002.
- Henry O. Mark, "Accounting for Investments in Joint Ventures", Robison Brad Show & Hinson, Sep, 2007.
- Teresa Gordon, "Accounting for Investments under FASB No. 115-A Review", Cost as Equity Methods as of 4/16/08.

2-Others :

- Financial Reporting Standard FRS 40
- Accounting Standards Board – [http :
www.frc.org.uk/asb/press/pub1633.html](http://www.frc.org.uk/asb/press/pub1633.html) - 11 June 2008
- Ias plus international Accounting standards : FRC Agenda – [http://www.iasplus.com/iffic/ias18
Realstate.htm](http://www.iasplus.com/iffic/ias18Realstate.htm)
- Global Crisis threatens another economic piuar : is commercial Real Estate The Next Asset Bubble to Burst

?29 March 2009 Josef Proell.Paul82 Krugman.

- **AASB, Australian Accounting Standard Board, "Investment Property" AASB, 2004.**
- **ASB, Accounting Standard Board, investment Property", ASB, November, 2004.**
- **Essays in Property Valuation and Accounting Report 5:62 Balding & Real Estate Economics Department of Infrastructure Royal Institute of Technology, Kungliga Tekniska Hogskolan Stockholm, 2004.**
- **FASB, Federal Accounting Standard Advising Board, "Over View of Federal Accounting Concepts and Standard, reporting Relevant financial information", December, 1990.**
- **FID, Management Board, " Accounting for Fixed Asset Investments", Audit Committee, July 12.2006.**
- **FRD 113 " Investments in Subsidiaries, Jointly Controlled Entities", February, 2005.**
- **FRS " Financial Reporting Standard, Investment Property" FRS 40, January, 2007.**
- **HKAS 40, Hong Kong Accounting Standard 40, " Investment Property", HAKS, December, 2007.**

- **Internet Thailand Public Company Limited, " Notes to the Internet Consolidated and Company Financial Statements for the nine-month periods ended 30 September 2007 and 2006.**
- **Municipal Accounting, by David C. Jones, CPFA, FCCA (UK).**
- **N21AS40, New Zealand Equi Valant to Intimation Accounting standard to " Investment Aroper", N2 IAS, Janver, 2006.**
- **New South Wales Treasury, " Office of Financial Management", Policy & Guidelines Paper, June, 2006.**

ملاحق البحث

ملحق رقم (١)

قائمة استبيان

لتحديد اتجاهات الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبي

للاستثمار العقاري في مصر

مقدمة من

محمد فتحي عبد القادر

المسجل لدرجة الماجستير في المحاسبة

تهدف هذه الدراسة الى تطوير مداخل القياس المحاسبى للاستثمار العقارى وفقا للمعايير المحاسبية فى ضوء الازمة المالية العالمية وتحقيق الاهداف الفرعية التالية:

- ١- التعرف على مدى اهمية بدائل القياس المحاسبى: نموذج التكلفة، نموذج القيمة العادلة، فى القياس المحاسبى السليم للاستثمار العقارى .
 - ٢- وضع اطار يتضمن نسب درجة ملائمة مدخلات قياس القيمة العادلة فى ظل التسلسل الهرمى للقيمة العادلة.
 - ٣- التعرف على اسباب اتهام معايير القياس المحاسبى بالقصور وبالتالى حدوث الازمة المالية العالمية ٢٠٠٨.
 - ٤- تطوير القياس المحاسبى للاستثمار العقارى من خلال الاستقرار على نموذج القيمة العادلة كنموذج وحيد للقياس المحاسبى.
 - ٥- التعرف على اتجاهات الفئات المرتبطة بالقياس المحاسبى للاستثمار العقارى فى مصر.
- وباعتباركم من الاطراف ذات الاهتمام بهذا الموضوع فان الوقوف على وجهة نظركم سوف يسهم بدرجة كبيرة فى تحقيق اهداف هذا البحث.
- واود ان اؤكد لسيادتكم ان البيانات الواردة بهذه القائمة سوف تستخدم لاغراض البحث العلمى فقط، ولن يطلع عليها الا الباحث.
- مع خالص الشكر والتقدير مقدما لتعاونكم فى هذا المجال.

الاسم : (لا داعي لكتابة الاسم إذا لم ترغب)

الوظيفة :

الأسئلة التالية تحتل الاختلاف في وجهات النظر ، والمطلوب من سيادتكم وضع علامة (√) على الإجابة التي تعبر عن وجهة نظرك ؟

١- حدد درجة أهمية المداخل التالية حسب أهميتها في القياس المحاسبي للاستثمار العقاري

		مهم	متوسط الاهمية	غير مهم
١/١	مدخل القيمة العادلة			
٢/١	مدخل التكلفة			

٢- حدد درجة اهمية البنود التالية حسب اهميتها في قياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري

	مهم	متوسط الاهمية	غير مهم
١/٢			الاسعار الحالية فى السوق النشطة للعقارات المشابهة
٢/٢			الاسعار الحالية فى السوق النشطة للعقارات المختلفة
٣/٢			الاسعار المعلنة حديثا فى سوق اقل نشاطا مع تعديلها بما يعكس التغيرات فى الظروف الاقتصادية
٤/٢			التدفقات النقدية التدفقية المخصومة على اساس توقعات يعتمد عليها للتدفقات فى النقدية المستقبلية

ملحق رقم (٢)

نتائج التحليل الاحصائي لفرض اختبار تساوي الاوساط الحسابية للفرض الاول والثاني

الدلالة	قيمة F	مراقبي الحسابات		معدّي القوائم المالية		مستخدمي القوائم المالية		المدخل
		الانحراف المعياري	المتوسط	الانحراف المعياري	المتوسط	الانحراف المعياري	المتوسط	
0.001	9.56	0.50	2.36	0.00	3.00	.033	2.89	مدخل القيمة العادية
0.47	.077	0.30	1.91	0.57	1.90	0.33	2.11	مدخل التكلفة

١ * = يوجد اختلافات ذات دلالة احصائية بين المجموعات باستخدام اختبار

تحليل التباين عند مستوى دلالة 0.50

ملحق رقم (٣)

نتائج التحليل الاحصائي لفرض اختبار تساوي الاوساط الحسابية للفرض الثالث

ال	قيمة F	مراقبي الحسابات		معدى القوائم المالية		مستخدمي القوائم المالية		المدخل
		المتوسط	الانحراف المعياري	المتوسط	الانحراف المعياري	المتوسط	الانحراف المعياري	
72	2.910	0.52	2.45	0.32	2.90	0.44	2.78	لاسعار الحالية في السوق النشطة لعقارات المشابهه
1*	4.487	0.94	1.91	0.42	2.80	0.50	2.33	لاسعار الحالية في السوق النشطة لعقارات المختلفة
379	1.006	0.67	2.36	0.79	2.20	0.71	2.67	لاسعار المعنة حديثا في سوق اقل شاطا مع تعديدها بما يعكس لتغيرات في الظروف الاقتصادية
30	0.010	0.30	1.91	0.32	1.90	0.33	1.89	لتدفقات النقدية المتوقعة لمخصوصة علي اساس توقعات تمتد عليها للتدفقات في النقدية مستقبلية

١ = ٠ يوجد اختلافات ذات دلالة احصائية بين المجموعات باستخدام اختبار تحليل التباين عند مستوى دلالة 0.50