

مدیریت نظارت بر بازار اولیه

به: کلیه ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار

موضوع: نکات تکمیلی در ارزیابی دارایی‌ها جهت انجام افزایش سرمایه

پیرو ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۷ این مدیریت مبنی بر نحوه انتخاب کارشناسان رسمی جهت ارزیابی دارایی‌ها (موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۵ هیئت مدیره)، در ششصد و چهل و سومین جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۴ هیئت مدیره سازمان، نکات تکمیلی در ارزیابی دارایی‌ها به شرح ذیل مصوب گردید:

۱. سرفصل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت:

- ۱.۱. ارزیابی سهام، باید حداقل به دو روش (خالص ارزش دارایی‌ها و روش سودآوری و ...) به جز ارزش اسمی و دفتری و براساس مفروضات معقول صورت پذیرد.
- ۱.۲. برای ارزش‌گذاری سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس تهران و فرابورس ایران، به روش قیمت تابلوی معاملاتی، حداکثر قیمت قابل قبول جهت انتقال به سرمایه میانگین قیمت سه ماه قبل شرکت خواهد بود.
- ۱.۳. با توجه به اینکه ارزیابی سهام به چندین روش صورت می‌پذیرد، در جمع‌بندی گزارش ارزیابی سهام، هیئت کارشناسی، باید قیمت نهایی برای هر سهم را با ذکر دلایل مشخص نمایند.
- ۱.۴. در خصوص ارزش‌گذاری سهام خارج از بورس و شرکت‌های درج شده پذیرفته نشده در بازار فرابورس ایران، روش مورد قبول تعیین ارزش کارشناسی، روش خالص ارزش دارایی‌ها (NAV) می‌باشد، از این رو چنانچه روش به کار گرفته شده در تعیین ارزش کارشناسی (روش پیشنهادی هیئت کارشناسی در بخش نظریه کارشناسی) سایر روش‌ها (ارزش دفتری، ارزش اسمی و سودآوری (بازدهی) و ...) باشد، اقل ارزش حاصل از روش خالص ارزش دارایی‌ها (NAV) و روش مورد تأیید هیئت کارشناسی، ملاک تعیین ارزش کارشناسی و مبلغ مازاد تجدید ارزیابی خواهد بود.
- ۱.۵. چنانچه در تعیین ارزش کارشناسی مبالغی تحت عنوان برند، حق امتیاز معنوی، حق امتیاز صنعتی و ... وجود داشته باشد که در نتیجه تجدید ارزیابی شناسایی شده، به طوری که در آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده شرکت مورد ارزیابی، برند، حق امتیاز معنوی، حق امتیاز صنعتی و ... وجود نداشته باشد، ارزش یادشده می‌بایست از ارزش کارشناسی کسر گردیده و از مبلغ مازاد تجدید ارزیابی خارج شود.

۱.۶. در گزارش هیئت کارشناسی، آثار بندهای اظهارنظر حسابرس و بازرس قانونی نسبت به آخرین صورت‌های مالی شرکت مورد ارزیابی و بدهی‌های احتمالی شرکت مزبور، می‌بایست مدنظر قرار گیرد و هیئت کارشناسی در گزارش خود عنوان نماید که ارزیابی با لحاظ نمودن کلیه بندهای تأثیرگذار بر ارزش شرکت، محاسبه گردیده است.

۱.۷. ارزیابی دارایی‌های هر شرکت، به‌منظور ارزش‌گذاری سهام آن، باید برای هر طبقه از دارایی‌ها، توسط هیئت کارشناسی حداقل ۳ نفره در رشته تخصصی مرتبط صورت پذیرفته باشد.

۲. سرفصل‌های زمین و ساختمان:

۲.۱. در گزارش هیئت کارشناسی می‌بایست درخصوص قدمت ساختمان و باقیمانده عمر مفید آن اظهارنظر شود و تصریح گردد که ارزش منصفانه دارایی با توجه به قدمت، کیفیت ساخت، موقعیت و نوع کاربری تعیین شده است.

۲.۲. در گزارش هیئت کارشناسی می‌بایست درخصوص وضعیت و نوع مالکیت (سند تک برگ، سند دفترچه‌ای و ...) اظهارنظر شده و متراژ عرصه و اعیان به تفکیک مورد اشاره قرار گیرد. همچنین در صورت اوقافی بودن دارایی یا وجود حقوق ارتفافی، در گزارش هیئت کارشناسی باید به وقفی بودن تمام یا بخشی از مالکیت دارایی‌ها به تفکیک عرصه و اعیان اشاره شود و تاثیر حقوق ارتفافی بر ارزیابی مشخص شود.

۲.۳. در نظریه کارشناسی هیئت کارشناسان رسمی، اصالت اسناد مالکیت و عدم وجود محدودیت در استفاده و نقل و انتقال دارایی، به شرح زیر مورد تأیید هیئت کارشناسی قرار گیرد:

«سند مالکیت زمین‌ها و ساختمان‌های شرکت با پلاک‌های ثبتی به شرح زیر به صورت کامل رویت گردیده و مالکیت شرکت احراز و اسناد مزبور از حیث متراژ و موقعیت منطبق با املاک مورد ارزیابی بوده و فاقد هرگونه محدودیت جهت کنترل، نقل و انتقال و استفاده از دارایی‌های مزبور می‌باشد».

شایان ذکر است در این خصوص شرکت می‌تواند از خدمات کارشناسان ثبتی مربوطه، معرفی شده توسط کانون کارشناسان رسمی (که می‌توانند جزء هیئت کارشناسی ۳ نفره نیز باشد)، استفاده نماید.

۲.۴. ارزش‌گذاری عرصه و اعیان می‌بایست به تفکیک ارائه گردد. همچنین در صورتی که بخشی از زمین یا ساختمان تحت تصرف و یا مالکیت اشخاص ثالث و یا دارای حقوق ارتفافی باشد، هیئت کارشناسی می‌بایست با توضیح موارد مزبور و ذکر این نکته که ارزش‌گذاری با در نظر گرفتن این موضوع صورت گرفته است اقدام نماید.

۲.۵. در گزارش توجیهی افزایش سرمایه مورد تأیید بازرس قانونی، وضعیت و نوع مالکیت (سند تک برگ، سند منگوله‌دار، بدون سند، اوقافی، در تصرف غیر، تحت مالکیت شرکت‌های گروه، دارای متصرف و ...) می‌بایست در مورد ارقام موجود در طبقه زمین و ساختمان به تفکیک ارائه شده باشد. در این خصوص تنها ارزش زمین‌ها و ساختمان‌های دارای سند مالکیت تک برگ و سند دفترچه‌ای (منگوله‌دار) جهت انتقال به سرمایه قابل قبول می‌باشد و ارزش سایر اسناد و املاک اوقافی قابل انتقال به سرمایه نمی‌باشد.

۲.۶. در گزارش توجیهی افزایش سرمایه مورد تأیید بازرس قانونی، می‌بایست هزینه استهلاک قبل و بعد از افزایش سرمایه و هزینه استهلاک سال‌های آتی به تفکیک اقلام موجود در طبقه ساختمان، ارائه شده و مفروضات مبنای تعیین آن تشریح گردد.

۳. سرفصل ماشین‌آلات و تجهیزات:

- ۳.۱. در نظریه کارشناسی می‌بایست تصریح گردد که ارزش منصفانه دارایی با توجه به سال ساخت، کیفیت و کارایی دارایی در زمان ارزش‌گذاری تعیین شده است.
- ۳.۲. در گزارش هیئت کارشناسی در خصوص مالکیت دارایی و محدودیت‌های احتمالی در کنترل، نقل و انتقال، استفاده از دارایی، باقیمانده عمر مفید دارایی و تطابق اسناد ارائه شده با دارایی‌های موجود اظهار نظر شود.
- ۳.۳. در گزارش توجیهی افزایش سرمایه مورد تأیید بازرس قانونی، می‌بایست هزینه استهلاک قبل و بعد از افزایش سرمایه و هزینه استهلاک سال‌های آتی به تفکیک اقلام موجود در طبقه ماشین‌آلات و تجهیزات ارائه شده و مفروضات مبنای تعیین آن تشریح گردد.

علی بیگ‌زاده میلانی