



شورای عالی
کارشناسان رسمی دادگستری

بسمه تعالی

شماره : ۷۳۳۳/ش/۰۴

تاریخ : ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

پیوست : دارد

عادی

روسای محترم هیئت مدیره کانون های کارشناسان رسمی دادگستری سراسر کشور

با سلام

احتراماً، پیرو ابلاغ آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها که طی بخشنامه شماره ۵۱۵۰ / ش / ۰۴ مورخ ۱۶ / ۰۷ / ۱۴۰۴ این شورا ارسال گردیده است (تصویر پیوست) بدینوسیله نامه شماره ۱۸۱۹۲ مورخ ۲۶ / ۰۹ / ۱۴۰۴ سازمان خصوصی سازی موضوع موارد اصلاحی آئین نامه فوق اشاره جهت استحضار و استفاده ارسال می گردد.

احمد دوانی
نایب رئیس شورای عالی

[Handwritten signature of Ahmad Dواني]

بسمه تعالی
امور داخلی - رئیس محترم
بسمه تعالی - رئیس محترم

۱۴۰۴ - ۱۰ - ۱

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخ

..... به این کانون واصل نموده شد
۱۴۰۴/۰۹/۳۰

شماره : ۵۱۵۰/ش/۰۴

تاریخ : ۱۴۰۴/۰۷/۱۶

پیوست : دارد

عادی

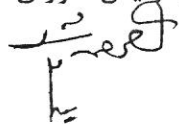
روسای محترم هیئت مدیره کانون های کارشناسان رسمی دادگستری استان های سراسر کشور

با سلام

احتراماً، به پیوست نامه شماره ۱۲۷۲۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۶ معاون ساماندهی و ارزش افزایی سازمان خصوصی سازی منضم به آئین نامه اجرایی قیمت گذاری بنگاه ها به شماره ۱۱۹۸۴۱ / ۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۷ جهت استحضار و اطلاع رسانی بموقع به کارشناسان رسمی دادگستری ارسال می گردد.

احمد دوانی

نایب رئیس شورای عالی



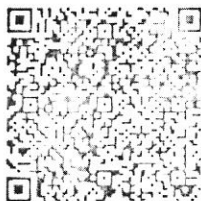
بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان خصوصی سازی

عضویت عامل و

معاون ساماندهی و ارزش افزایی

شماره ۱۸۱۹۲
تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۶
پیوست ۵ دارد

جناب آقای دادخواه - ریاست محترم شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری
جناب آقای عبدلیان پور - ریاست محترم هیأت کارشناسان رسمی و
مشاوران خانواده قوه قضائیه

موضوع: موارد اصلاحی آیین نامه اجرایی شیوه های بنگاهها

با سلام و احترام

پیرو نامه شماره ۱۲۷۲۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۴ در خصوص ابلاغ آیین نامه
اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها و نحوه اعمال شیوه های مذکور در همین
چارچوب، به پیوست تصویر نامه شماره ۱۴۰۴/۰۹/۱۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۹ وزیر
محترم امور اقتصادی و دارایی در خصوص اصلاحیه تبصره (۲) بند (۶) ماده (۷)
آیین نامه مزبور برای استحضار و ابلاغ به کارشناسان رسمی در رشته حسابداری
و حسابرسی جهت بهره برداری در تهیه گزارشات مالی ارسالی ارسال می گردد.

تأیید و امضاء

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه
۱۴۰۴/۰۹/۳۰ به این کانون واصل شده است.

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان خصوصی سازی
عضویت عامل و
معاون ساماندهی و ارزش افزایی

شماره ۱۲۷۲۰
تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۴
پیوست ۵ دان



جناب آقای دادخواه - ریاست محترم شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری

**جناب آقای عبدلیان پور - ریاست محترم مرکز و کلاء کارشناسان رسمی و مشاوران
خانواده قوه قضائیه**

موضوع: آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها

با سلام و احترام

به پیوست تصویر آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاهها و نحوه اعمال شیوه های مذکور در همین چارچوب موضوع جزء (۳) بند (الف) ماده (۴۰) قانون اجرای سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی به شماره ۸۰/۱۱۹۸۴۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۰ برای استحضار و هرگونه بهره برداری ارسال می گردد. بدیهی است در موارد آتی کلیه گزارشات کارشناسی درخواستی این سازمان در این خصوص بر اساس ضوابط مندرج در آیین نامه مذکور تهیه و ارسال گردد.

مهرداد نوروزیان

وب سایت: www.ipso.ir
پست الکترونیک: info@ipso.ir

تهران، شهرک قدس، فاز ۱، خیابان ایران زمین، خیابان مهستان، بلاک ۱۵، کد پستی: ۱۴۶۵۸-۳۴۵۸۱
تلفن: ۸۳۳۳۹۸۰۰، ۸۳۳۳۹۸۰۲، دورنویس: ۸۳۳۳۹۸۰۳

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه
۱۴۰۴/۰۹/۳
به این کانون واصل شده است.

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان خصوصی سازی
عضویت عامل و
معاون ساماندهی و ارزش افزایی



شماره ۱۴۷۲۰
تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۴
پیوست دارد

تهران، شهرک قدس، فاز ۱، خیابان ایران زمین، خیابان میستان، پلاک ۱۵، کد پستی: ۱۴۶۵۸-۳۴۵۸۱
تلفن: ۸۳۳۳۹۸۰۰ دوتنهویس: ۸۳۳۳۹۸۰۳
وب سایت: www.ipa.ir پست الکترونیک: info@ipa.ir

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه
۱۴۰۴/۰۷/۱۴ به این کانون واصل شده است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

دیر

شماره: ۸۰ / ۱۱۹۸۴۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

پوست: داود.....

پیوست (۱):

آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور در همین چارچوب،

موضوع جزء (۳) بند (الف) ماده ۴۰ قانون

مصوبه شماره مورخ

شورای عالی اجرای سیاست های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

«با صلوات بر محمد و آل محمد»

وزارت امور اقتصادی و دارایی - هیأت واگذاری

شورای عالی اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی در جلسه مورخ ۱۴۰۴/۵/۱۳ بنابه پیشنهاد هیأت واگذاری و به استناد مفاد جزء (۳) و تبصره (۱) بند (الف) ماده ۴۰ قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی - مصوب سال ۱۳۸۷ مجلس شورای اسلامی - آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور در همین چارچوب را به شرح ذیل تصویب نمود:

آیین نامه اجرایی «شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها و نحوه اعمال شیوه های مذکور در همین چارچوب»

ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- سازمان: سازمان خصوصی سازی

۲- سهام دارای بازار فعال: سهامی که در بورس اوراق بهادار بر اساس قیمت های قابل اتکا و به شکل مستمر و متعارف داد و ستد می شود.

۳- سهام قابل واگذاری: سهام مشمول واگذاری متعلق به دولت و یا سهام شرکت های دولتی

۴- عرضه تدریجی: سهامی که به دفعات و به تدریج و نه به طور عمده در یکی از بازارهای بورس یا فرابورس عرضه می شود.
۵- عرضه عمده: سهامی که به صورت یک یا چند بلوک، به طور یکجا یا به دفعات، و با میزان سهام معین عرضه می شود. حداقل میزان سهام قابل عرضه به صورت عمده در شرکت های دارای بازار فعال، مطابق ضوابط مورد عمل در بازار سرمایه مشخص خواهد شد.

۵-۱) سهام مدیریتی: میزانی از سهام یک شرکت که دارنده آن طبق اساسنامه اختیار تعیین حداقل یک عضو را در هیأت مدیره شرکت دارد.

۵-۲) سهام کنترلی: حداقل میزان سهام مورد نیاز برای آنکه دارنده آن قادر به تعیین اکثریت اعضاء هیأت مدیره شرکت باشد.

۶- سهام با عرضه از طریق مزایده یا مذاکره: سهامی که به طور یکجا و یا به دفعات و به صورت عمده از طریق مزایده یا مذاکره برای فروش عرضه می شود.

۷- عرضه اولیه سهام: میزانی از سهام قابل واگذاری که به منظور کشف قیمت برای اولین بار در بازار بورس و فرابورس در چارچوب مقررات بازار سرمایه عرضه می شود.

۸- قیمت پایه: قیمتی که توسط کارشناس ارزش گذاری سهام با به کارگیری رویکردها و روش های ارزش گذاری مندرج در این آیین نامه، مشخص شده و پس از تصویب توسط هیأت واگذاری، قیمت مبنای عرضه عمومی و مزایده عمومی قرار می گیرد.

نامه فوق از سامانه شورای عالی سرمایه گذاری

به این قانون واصل شده است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



وزیر

شماره: ۸۰ / ۱۱۹۸۴۱ / ۸۰

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

پرست: داود.....

۹- کارشناس ارزش گذاری: شخص حقیقی یا حقوقی و نهادهای مالی ذی صلاح بازار سرمایه که سهام، بنگاه و یا دارایی را ارزش گذاری می نمایند.

۱۰- ارزش اسمی: عبارت است از ارزش اسمی مجموع سهام منتشر شده توسط شرکت که در ترازنامه در قسمت حقوق صاحبان سهام منعکس گردیده است.

۱۱- ارزش ویژه دفتری: عبارت است از ارزش دفتری دارایی ها پس از کسر ارزش دفتری بدهی ها با در نظر گرفتن سود (زیان) میان دوره با اعمال تعدیلات لازم

۱۲- نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری: معادل آخرین نرخ سود علی الحساب اوراق دولتی به اضافه درصدی بابت مخاطره سرمایه گذاری که با توجه به نوع صنعت از طریق سازمان بورس و اوراق بهادار که حسب درخواست سازمان؛ حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال اعلام می شود.

۱۳- میانگین موزون هزینه سرمایه (WACC): میانگین بازده مورد نظر تأمین کنندگان سرمایه شرکت اعم از سهامداران یا وام دهندگان می باشد.

ماده ۲ - قیمت سهام قابل واگذاری در شرکت های دارای بازار فعال و یا پذیرش شده در یکی از بازارهای بورس یا فرابورس، به شرح ذیل پیشنهاد می شوند:

۱- قیمت پایه در مورد سهامی که برای اولین بار از طریق بازار سرمایه عرضه می شود، قیمت کارشناسی براساس روش های مندرج در این آیین نامه و با رعایت ضوابط و مقررات جاری بازار سرمایه می باشد. سازمان این قیمت را جهت تصویب به هیأت واگذاری ارایه می نماید.

۲- قیمت پایه در مورد سهام دارای بازار فعال که به صورت عمده عرضه می شود، معادل قیمت پایانی سهم در روز کاری قبل از روز عرضه است، به شرط آنکه از قیمت پایانی سهم در روز کاری قبل از روز تصویب هیأت واگذاری کمتر نباشد. هیأت واگذاری میتواند به استناد گزارش سازمان خصوصی سازی مبلغی را به قیمت پایه بیافزاید و بدین ترتیب قیمت پایه جدید را مشخص نماید.

۳- در مورد سهام با عرضه تدریجی دارای بازار فعال، قیمت واگذاری برابر با قیمت تابلوی بورس یا فرابورس در زمان معامله سهام است.

ماده ۳- شرکت هایی که سهام آنها دارای بازار فعال نمی باشد، با استفاده از ۴ روش موضوع این ماده ارزش گذاری می شود. کارشناس ارزش گذاری باید با توجه به ملاحظات ذیل، ارزش نهایی خود را در خصوص ارزش سهام، بر مبنای یکی از روش های محاسبه شده در گزارش یا ترکیبی از چند روش، اعلام نماید. سازمان، قیمت تعیین شده توسط کارشناس ارزش گذاری را جهت تصویب قیمت پایه به هیأت واگذاری پیشنهاد می نماید.

ملاحظات خاص:

۱- کارشناس ارزش گذاری سهام، باید با اتکا به دانش و مهارت خویش عواملی چون نوع تولید، فناوری مورد استفاده، مدیریت، نیروی انسانی کارآمد، بازار داخلی و بین المللی محصولات، موقعیت شرکت در مقایسه با رقبای تجاری اعم از داخلی و خارجی، سهم تولیدات شرکت در بازار را در ارزش گذاری سهام لحاظ کند.

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه

۱۴۰۳/۰۷/۱۰



۲- چنانچه کارشناس ارزش‌گذاری سهام در نتیجه اعمال روش‌های مندرج در این آیین‌نامه، به نتایج کاملاً متفاوتی دست یابد، لازم است با استفاده از قضاوت حرفه‌ای خویش و با به‌کارگیری ابزارهای تحلیل مالی، نظیر نسبت‌های مالی و روندها، قیمت‌های به‌دست آمده را تحلیل و در نهایت قیمت واحدی برای پایه سهام شرکت که معرف ارزش عادلانه شرکت باشد همراه با دلایل و تحلیل‌های مستند، مشخص و ارایه کند.

مادہ ۴- روش سوداوری:

در این روش، قیمت پایه سهام از حاصل تقسیم میانگین موزون سود تعدیل شده بعد از کسر مالیات تا سه سال آخر قبل از سال ارزش گذاری (براساس صورت های مالی حسابرسی شده پایان سال مالی شرکت با لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود که در زیر توصیف شده است) بر نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری تعیین می شود، سپس این قیمت پس از لحاظ کردن عوامل مندرج در ماده ۷ تعدیل می شود.

تبصره ۱- برای محاسبه میانگین موزون سود، لازم است به ترتیب نسبت به سودهای تعدیل شده بعد از کسر مالیات، سال اول قبل از ارزش‌گذاری ضریب سه، سال دوم قبل از ارزش‌گذاری ضریب دو و سال سوم قبل از ارزش‌گذاری ضریب یک در نظر گرفته شود و سپس مجموع این حاصل‌ضرب‌ها بر عدد ۶ تقسیم شود.

تبصره ۲- در شرکت‌هایی که مبنای ارزش‌گذاری سهام، صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای حسابرسی شده باشد، برای محاسبه میانگین موزون سود لازم است سود تعدیل شده بعد از کسر مالیات میان‌دوره‌ای با سود حاصل شده تبصره (۱) جمع و بر عدد ۱.۵ (یک‌ونیم) تقسیم شود.

تبصره ۳- در شرکت‌هایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورت‌های مالی تلفیقی تهیه شود، سود تلفیقی بعد از کسر مالیات تا سه سال آخر قبل از سال ارزش‌گذاری، مبنای محاسبه خواهد بود.

ماده ۵- عوامل تعدیل کننده سود به شرح زیر است:

۱- درآمدها و هزینه‌های استثنایی و غیرمترقبه طبق استانداردهای حسابداری (نظیر درآمد خسارت دریافتی از بیمه، هزینه‌های توقف تولید، هزینه بازنشستگی پیش از موعد و...).

۲- کسری ذخایر مربوط به سه سال آخر مبنای تعیین سود طبق بندهای گزارش حسابرسان و بازرس قانونی و رسیدگی کارشناس ارزش‌گذاری سهام (نظیر بازخرید سنوات خدمت، ذخیره هزینه‌های پرداخت نشده از جمله مالیات‌های تکلیفی، ارزش افزوده، بیمه و ...).

تبصره: چنانچه در گزارش حسابرِس و بازرس قانونی به دلیل وجود محدودیت و یا ابهام برای کسر ذخایر، مبلغ تعیین نشده باشد، لازم است کارشناس ارزش گذاری سهام برآوردی منطقی از کسر ذخایر ارایه و در محاسبات خود لحاظ کند. رویدادهای تعدیلی بعد از تاریخ ترازنامه و بعد از تاریخ گزارش حسابرِس و بازرس قانونی و قبل از تاریخ صدور گزارش ارزش گذاری سهام باید در تعدیل سود سال مربوط لحاظ شود.

۳- درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی که در روال فعالیت‌های عملیاتی شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش دارایی‌های ثابت، سود حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود و...).

۴- سایر عوامل تعدیل کننده بر اساس گزارش حسابرس و بازرس قانونی (نظیر لزوم احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول و...).



وزارت امور اقتصادی و دارایی

ذکر

پوست: داود.....

۵- سود سال‌های مورد نظر ماقبل سال ارزش‌گذاری (پس از لحاظ کردن تعدیلات بالا) قبل از اینکه در محاسبه میانگین موزون سود مورد نظر منظور شوند، لازم است بر اساس تغییرات شاخص قیمت تولیدکننده اعلامی مرکز آمار ایران تعدیل شوند.

۶- مزایا و محدودیت‌های دولتی یا غیردولتی از قبیل وابستگی‌ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه‌های گمرکی، سیاست‌های خاص ارزش‌گذاری کالا و خدمات (ورودی و خروجی)، یارانه‌های دریافتی، عدم استفاده و بهره‌وری از عوامل تولید، استفاده از تسهیلات بانکی خاص (تکلیفی)، وجود بازار مطمئن و یا انحصاری و همچنین شمول قوانین و مقررات خاص دولتی که سود شرکت را تحت تأثیر قرار می‌دهند و در صورت واگذاری تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد، توسط کارشناس ارزش‌گذاری برآورد و به‌عنوان عوامل تعدیل‌کننده در محاسبه سود لحاظ خواهند شد.

در صورتی که به هر دلیلی آثار عوامل مزبور قابل تقویم نباشد، ضروری است کارشناس ارزش‌گذاری سهام موارد مذکور را با توضیحات لازم در گزارش کارشناسی افشاء نماید.

ماده ۶- قیمت سهام (پس از محاسبه به ترتیب بالا)، با توجه به عوامل زیر تعدیل می‌شود:

۱- دارایی‌های حاصل از افزایش سرمایه (اعم از نقد و غیرنقد)، غیر از افزایش سرمایه از محل مطالبات اشخاص و سهامداران در سال ارزش‌گذاری، به قیمت سهام افزوده می‌شود.

۲- منابع توزیع شده در سال ارزش‌گذاری و یا سال قبل آن بین صاحبان سهام، از جمله سود سهام پرداخت شده، از قیمت سهام کسر می‌شود.

۳- چنانچه تا تاریخ ارزش‌گذاری و پس از برگزاری مجمع عمومی سالیانه بابت تقسیم سود، مجمع عمومی فوق‌العاده تشکیل و افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده تصویب نماید، منابع توزیع‌شده بابت سود سهام پرداخت شده به میزان افزایش سرمایه از محل مطالبات و تا سقف سود سهام مصوب کسر نمی‌شود.

۴- برای سه سال قبل از ارزش‌گذاری که برگ‌های قطعی مالیات بر درآمد شرکت صادر نشده است، کسری ذخایر مالیاتی سال‌های مزبور و جرایم احتمالی طبق قانون مالیات‌های مستقیم توسط کارشناس ارزش‌گذاری سهام محاسبه و از قیمت سهام کسر می‌شود.

۵- خالص ارزش بازیافتنی آن گروه از دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود که در سال قبل از واگذاری و پس از آن بلااستفاده باشد و در اجرای عملیات و فرایند سودآوری تأثیر نداشته است و همچنین ارزش بازیافتنی موجودی ضایعات به قیمت سهام افزوده می‌شود.

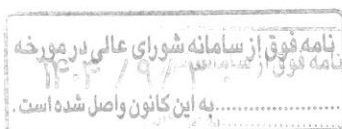
۶- ارزش طرح‌های توسعه و تکمیل شامل طرح‌های نیمه‌تمام یا آماده بهره‌برداری که تا پایان سال قبل از واگذاری تاریخ ارزش‌گذاری به مرحله بهره‌برداری نرسیده‌اند، حسب مورد و همراه با مفروضات و توجیهات لازم ارزش جاری طبق یکی از روش‌های زیر محاسبه و به قیمت سهام اضافه می‌شود:

۱- ارزش جایگزینی

۲- ارزش خالص بازیافتنی.

۳- ارزش فعلی خالص جریان‌های نقدی آتی ناشی از اجرای طرح.

۴- بهای تمام شده طرح که طبق استانداردهای حسابداری تعیین شده است.





جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



وزیر

شماره: ۱۱۹۸۴۱/۸۰.....

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰.....

پوست: داود.....

تبصره- ارزش طرح‌های توسعه‌ای که کمتر از سی ماه از تاریخ بهره‌برداری آنها گذشته است (نسبت به پایان آخرین سال قبل از سال ارزش‌گذاری) به قیمت سهام اضافه می‌شود، مشروط بر آنکه بازده هر یک از آنها بر اساس نرخ بازدهی و مدت بهره‌برداری در هر یک از سال‌های قبل از سال واگذاری محاسبه و به عنوان عامل تعدیل‌کننده، از سود سال‌های مزبور کسر شود.

۷- آن بخش از طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای که از محل منابع بودجه عمومی دولت تأمین شده یا می‌شود شامل طرح‌های نیمه‌تمام یا آماده بهره‌برداری و کلیه اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول آنها تا زمان بهره‌برداری و واگذاری، جزء طرح‌های توسعه‌ای شرکت مورد نظر محسوب نمی‌شوند.

۸- ارزش جاری سرمایه‌گذاری در سایر شرکت‌ها در صورتی که به کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه‌پذیر منجر نشده باشد، به قیمت سهام افزوده می‌شود و سود مربوط به این گونه سرمایه‌گذاری‌ها نیز به عنوان عامل تعدیل‌کننده، از سود شرکت کسر می‌شود.

تبصره - ارزش جاری سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته به قیمت سهام افزوده می‌شود و آثار ناشی از اعمال روش ارزش ویژه در خصوص این گونه سرمایه‌گذاری‌ها نیز به عنوان عامل تعدیل‌کننده، حسب مورد از سود شرکت کسر و یا اضافه می‌شود.

۹- ارزش جاری سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار (به استثنای سرفصل نقد و بانک) به قیمت سهام افزوده می‌شود. سود مربوط به این گونه سرمایه‌گذاری‌ها، از سود شرکت کسر می‌شود.

۱۰- مبلغ مانده موجودی نقد، سپرده‌های سرمایه‌گذاری، اوراق مشارکت و سایر اموال و حقوق مالی مشابه که در سال قبل از سال ارزش‌گذاری از افزایش سرمایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده‌اند و بر فرآیند سودآوری شرکت در سال مزبور اثر گذاشته‌اند و مبلغ این اثر آشکارا قابل اندازه‌گیری است، به قیمت سهام افزوده و اثر سودآوری آن به عنوان عامل تعدیل‌کننده از سود سال مزبور کسر می‌شود. در صورتی که دارایی‌های مزبور بر سودآوری شرکت در سال قبل اثر نگذاشته باشد، تنها مبلغ آن به قیمت سهام اضافه می‌شود. چنانچه دارایی‌های مزبور بر سودآوری شرکت اثر کلی گذاشته باشد، اما این اثر به طور مشخص قابل اندازه‌گیری نباشد، نیاز به انجام تعدیل نیست، مگر آن که کارشناس به طور مستدل تعدیل به میزان مشخصی را ضروری تشخیص دهد.

۱۱- برای دوره بین تاریخ آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده مبنای ارزش‌گذاری و تاریخ ارزش‌گذاری سهام، سود یا زیان دوره مزبور بر اساس میانگین سود (زیان) سه سال قبل از سال ارزش‌گذاری و با امعان‌نظر به عملکرد شرکت در سال ارزش‌گذاری اعمال خواهد شد.

ماده ۷- روش ارزش روز خالص دارایی‌ها:

ارزش جاری خالص دارایی‌های شرکت برابر است با ارزش جاری کلیه دارایی‌ها پس از کسر کلیه بدهی‌های شرکت که به شرح زیر تعیین می‌شود، در شرکت‌هایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورت‌های مالی تلفیقی تهیه شود، ارزش جاری خالص دارایی‌ها، طبق صورت وضعیت مالی جداگانه پایان آخرین سال قبل از سال ارزش‌گذاری تعیین می‌شود.

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه
۱۴۰۴/۰۹/۳
به این کانون واصل شده است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



فهرست

شماره: ۸۰ / ۱۱۹۸۴۱ /۸۰

تاریخ: ۱۴۰۴ / ۰۷ / ۱۰

پوست: داود

۱- ارزش جاری دارایی‌های ثابت مشهود و دارایی‌های نامشهود شرکت‌هایی که نسبت به تداوم فعالیت آنها ابهام وجود دارد، بر اساس خالص ارزش بازیافتنی مبتنی بر فروش آنها توسط کارشناس ارزش‌گذاری سهام با استفاده از تخصص اشخاص ذی‌صلاح با اولویت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌شود.

۲- ارزش جاری دارایی‌های ثابت شرکت‌هایی که دارای تداوم فعالیت هستند (اعم از سودده و زیان‌ده)، براساس ارزش‌های جایگزینی مستهلک شده توسط کارشناس ارزش‌گذاری سهام با استفاده از تخصص اشخاص ذی‌صلاح با اولویت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می‌شود.

۳- ارزش جاری موجودی مواد اولیه، موجودی کالای در جریان ساخت و کالای ساخته شده براساس بهای تمام شده و موجودی اقلام راكد (مواد اولیه، کالای در جریان ساخت، کالای ساخته شده) بر اساس ارزش جاری تعیین می‌شود.

۴- ارزش جاری سرمایه‌گذاری‌ها در مورد شرکت‌های دارای بازار فعال یا پذیرش شده در یکی از بازارهای بورس یا فرابورس، براساس مفاد ماده ۲ این آیین‌نامه محاسبه می‌شود و در مورد شرکت‌های غیربورسی و غیرفعال به شرح زیر محاسبه می‌شود:

۴-۱- اگر سرمایه‌گذاری مزبور حسب مورد به میزانی بین بیست درصد تا پنجاه درصد باشد (به نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه‌پذیر منجر شده باشد)، ارزش سرمایه‌گذاری به روش‌های مندرج در این آیین‌نامه و یا براساس ارزش ویژه تعیین می‌شود.

۴-۲- اگر سرمایه‌گذاری مزبور حسب مورد به میزانی بین پنج درصد تا بیست درصد باشد (به نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه‌گذار بر شرکت سرمایه‌پذیر منجر نشده باشد) ارزش سرمایه‌گذاری در صورت امکان بر اساس بند (۴-۱) و در غیر این صورت براساس اطلاعات موجود در بازار غیررسمی تعیین می‌شود.

۴-۳- اگر میزان سهام شرکت سرمایه‌گذار در شرکت سرمایه‌پذیر کمتر از پنج درصد باشد، ارزش سرمایه‌گذاری براساس ارزش دفتری شرکت سرمایه‌پذیر تعیین می‌شود.

۵- ارزش جاری دارایی‌ها و بدهی‌های پولی معادل ارزش دفتری آن‌ها طبق آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده شرکت است؛ چنانچه کارشناس ارزش‌گذاری سهام براساس اسناد و مدارک و شواهد به‌دست آمده از صحت ارزش این اقلام اطمینان نسبی حاصل نماید، نیازی به محاسبه مجدد ارزش جاری آنها نیست. در غیر این صورت کارشناس براساس رسیدگی‌هایی که انجام خواهد داد، نسبت به تعیین مانده هر یک از اقلام اقدام و مابه‌التفاوت ارزش‌های دفتری و جاری را با توجه به موارد مندرج در بندهای زیر حسب مورد به ارزش‌های دفتری اضافه یا از آن کسر می‌نماید.

۵-۱- در صورت وجود کاهش ارزش دارایی‌های پولی، تعدیلات لازم از سوی کارشناس ارزش‌گذاری نسبت به اقلام دفتری صورت‌های مالی اعمال خواهد شد. در خصوص بدهی‌ها نیز وجود هرگونه بدهی مازاد (کسر) نسبت به اقلام دفتری صورت‌های مالی لازم است کارشناس ارزش‌گذاری نسبت به برآورد آن‌ها اقدام و مفروضات خود را افشاء نماید.

۵-۲- کسری ذخیره مطالبات مشکوک‌الوصول، ذخیره برای بدهی‌های ناشی از هزینه‌های تحقق‌یافته و جرایم مربوط براساس گزارش حسابرسی صورت‌های مالی محاسبه و به‌عنوان تعدیلات از اقلام فوق کسر یا به آن‌ها اضافه می‌شود.

نام و نام خانوادگی کارشناس رسمی دادگستری
تاریخ: ۱۴۰۴ / ۰۷ / ۱۰
پست: داود

تلفن: ۲۹۹۰۱ کد پستی: ۱۱۴۹۳۳۶۶۱

آدرس: تهران، خیابان صرافین، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی

www.mefa.ir



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



وزیر

شماره: ۸۰ / ۱۱۹۸۴۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

پوست: دارد.....

در صورتی که به دلیل وجود ابهام یا محدودیت در رسیدگی، تعیین مبالغ ارقام مزبور توسط حسابرس امکان پذیر نباشد، لازم است کارشناس ارزش گذاری نسبت به برآورد آن ها اقدام و مفروضات خود را افشاء نماید.

۳-۵- مبلغ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان برای شرکت هایی که نسبت به تداوم فعالیت آنها ابهام وجود دارد، براساس سه ماه جمع آخرین حقوق و مزایا به ازای هر سال خدمت آنان و برای شرکت های دارای تداوم فعالیت، مطابق رویه شرکت با رعایت مقررات مربوط تعیین می شود. برای نیروهای مازاد در شرکت هایی که تداوم فعالیت دارند نیز ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس سه ماه جمع آخرین حقوق و مزایا به ازای هر سال خدمت احتساب خواهد شد.

۶- تاریخ تعیین قیمت سهام نباید بیش از شش ماه از تاریخ پایان آخرین سال مالی شرکت تفاوت داشته باشد، در غیر این صورت کارشناس ارزش گذاری سهام باید ارزش های جاری ارقام صورت وضعیت مالی را بر اساس صورت های مالی میان دوره ای که مورد بررسی اجمالی قرار گرفته است به ترتیب بندهای بالا تعیین و در گزارش ارزیابی منعکس کند.

تبصره ۱- وقوع هرگونه رویداد عمده در دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ ارزش گذاری سهام که اثر قابل توجهی بر دارایی ها و بدهی های شرکت گذاشته است باید مورد توجه کارشناس قرار گیرد و کلیه انتقالات یک طرفه (رویدادهای یک جانبه) نظیر توزیع سود نقدی سهام از محل اجزای مشکله حقوق صاحبان سهام و کمک های بلاعوض دریافتی یا اعطایی که طی دوره واقع شده است، حسب مورد به قیمت سهام افزوده یا از آن کاسته می شود.

تبصره ۲- برای دوره بین تاریخ آخرین صورت های مالی حسابرسی شده مبنای ارزش گذاری و تاریخ ارزش گذاری سهام سود یا زیان دوره مزبور بر اساس میانگین سود (زیان) سه سال قبل از سال ارزش گذاری و با امعان نظر به عملکرد شرکت در سال ارزش گذاری اعمال خواهد شد.

ماده ۸- روش تنزیل سود سهام (DDM):

بر اساس این مدل، ارزش سهم عبارت از مجموع ارزش فعلی سودهای مورد انتظار نقدی است که در هر دوره به سهامداران پرداخت می گردد. در این مدل ارزش فعلی سود سهام پس از محاسبه سود هر سهم طی سنوات آتی، متناسب با میانگین درصد سود تقسیمی طی پنج سال گذشته و با استفاده از اطلاعات مالی ۵ سال آتی موضوع ماده ۵ این آیین نامه، مبلغ سود تقسیمی هر سال محاسبه و سپس با تنزیل آنها بر اساس نرخ بازده مورد انتظار صاحبان سهام تا تاریخ تهیه گزارش ارزش سهام شرکت محاسبه می گردد. برای سال های پس از آخرین دوره پیش بینی، سود نقدی دوره نهایی براساس فرمول رشد ثابت گوردون محاسبه می گردد.

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه
۱۴۰۴/۰۹/۲۰
به این کانون واصل شده است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



وزیر

شماره: ۸۰ / ۱۱۹۸۴۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

پوست: داود.....

ارزش سهام	تجزیه جریانات نقدی
$Value = [\sum (DPS)_i / (1+k_e)^i] + [P_n / (1+k_e)^n]$	
$P_n = DPS_{n+1} / (K_e - g_n)$	
$g_n = ROE \times (1-b)$	
i = دوره زمانی پیش بینی (ساله) K_e = نرخ بازده مورد نظر سهامداران g = نرخ رشد سود تقسیمی ROE = نرخ بازده حقوق مالکانه (تقسیم سود خالص بر حقوق صاحبان سهام) b = درصد تقسیم سود (میانگین سه یا پنج سال اخیر شرکت) P_n = ارزش پایانی (نهایی) که نشان دهنده ارزش کسب و کار یا سرمایه گذاری در پایان دوره پیش بینی است که تا بی نهایت ادامه می یابد	
ارزش داراییهای غیر مولد + وجه نقد و شبه نقد + مجموع ارزش فعلی سودهای تقسیمی = ارزش سهام صاحبان سهام	

ماده ۹- روش جریان نقدی آزاد شرکت (FCFF):

جریان نقد آزاد شرکت آن بخش از جریان نقدی عملیاتی است که قابل پرداخت به تأمین کنندگان سرمایه (سهامداران و اعتباردهندگان است)، بدون آنکه به توان تولیدی شرکت آسیب برسد یا فرصت های سرمایه گذاری پیش روی مختل گردد. جریان نقد آزاد شرکت هر سال محاسبه و سپس با تنزیل آنها بر اساس میانگین موزون هزینه سرمایه (WACC) تا تاریخ تهیه گزارش، ارزش سهام شرکت محاسبه می گردد. برای سال های پس از آخرین دوره پیش بینی، جریان نقد آزاد شرکت دوره نهایی براساس فرمول رشد ثابت گوردون محاسبه می گردد.

ارزش سهام	تجزیه جریانات نقدی
$value = \sum \left[\frac{(FCFF)_i}{(1+WACC)^i} \right] + \left[\frac{TV_n}{(1+WACC)^n} \right]$	
i = دوره زمانی پیش بینی (ساله) TV = ارزش نهایی که نشان دهنده ارزش کسب و کار یا سرمایه گذاری در پایان دوره پیش بینی است که تا بی نهایت ادامه می یابد $WACC = [k_d(1-\epsilon) \times (D/(D+E))] + [K_e \times (E/(D+E))]$	
D = ارزش روز تسهیلات مالی (بدهی) E = ارزش بازار حقوق مالکانه K_d = نرخ بازده مورد نظر وام دهندگان ϵ = نرخ مالیات K_e = نرخ بازده مورد نظر سهامداران	
ارزش داراییهای غیر مولد + ارزش بدهی های بهره دار + وجه نقد و شبه نقد + مجموع ارزش فعلی «جریانات نقدی آزاد شرکت» = ارزش سهام صاحبان سهام	

ماده ۱۰- هیأت مدیره شرکت مورد واگذاری، مکلف است اطلاعات مالی برای ۵ سال آتی شرکت را تهیه و تصویب نماید و کارشناس ارزش گذاری موظف است در فرآیند ارزش گذاری سهام شرکت ها از این اطلاعات استفاده کند.

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه ۱۴۰۴/۰۹/۳ به این کانون واصل شده است.

کپی: ۱۱۴۲۳۶۶۱

تلفن: ۲۹۱۰۹

آدرس: تهران، خیابان صرافین، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی

www.mefa.ir



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



وزیر

شماره: ۸۰ / ۱۱۹۸۴۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

پوست: داود.....

۱۰-۱- اطلاعات مالی برای ۵ سال آتی شامل: مفروضات، پیش‌بینی صورت سود و زیان، پیش‌بینی صورت وضعیت مالی، پیش‌بینی صورت تغییرات در حقوق مالکانه، پیش‌بینی صورت جریان‌های نقدی ۵ سال آتی و سایر اطلاعات مفید در پیش‌بینی ۵ سال آتی می‌باشد.

۱۰-۲- مسئولیت صحت و قابلیت اتکا اطلاعات مالی ارائه شده برای ۵ سال آتی به عهده هیأت مدیره شرکت مورد واگذاری است.

ماده ۱۱- تعیین قیمت سهام جزئی (غیربورسی): در شرایط خاص و در صورتی که برای تعیین قیمت سهام طبق روش‌های توصیف شده در این آیین‌نامه به دلیل جزیی بودن میزان یا ارزش سهام، اعمال روش‌های فوق فاقد توجیه اقتصادی باشد، قیمت پایه سهام به پیشنهاد سازمان خصوصی‌سازی و تصویب هیأت واگذاری بر اساس ارزش اسمی یا ارزش ویژه تعیین می‌شود. تبصره: مصادیق سهام جزیی، بنا به پیشنهاد سازمان خصوصی‌سازی به تصویب هیأت واگذاری می‌رسد.

ماده ۱۲- در صورتی که برای عرضه عمومی (بازار سرمایه یا مزایده) هر یک از موارد قابل واگذاری براساس قیمت پایه در چارچوب این آیین‌نامه، متقاضی وجود نداشته باشد، هیأت واگذاری می‌تواند به استناد ملاحظات مندرج در گزارش کارشناس ارزش‌گذاری، قیمت پایین‌تری برای عرضه‌های بعدی تعیین و تصویب نماید.

ماده ۱۳- قیمت مبنای مذاکره معادل قیمت پایه در آخرین مزایده است که تا زمان اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت واگذاری موضوع ماده‌های ۱۴ و ۱۵ معتبر است.

ماده ۱۴- اعتبار گزارش کارشناسی: هنگام تصویب قیمت پایه، نباید بیش از ۶ ماه از تاریخ گزارش ارزش‌گذاری گذشته باشد. ماده ۱۵- اعتبار قیمت پایه: قیمت پایه سهام مصوب تا تاریخ تشکیل مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت به‌منظور تصویب صورت‌های مالی جدید و یا تغییر در سرمایه شرکت اعتبار دارد، مگر آنکه هیأت واگذاری مهلت کمتر یا بیشتری را برای اعتبار آن تعیین کند.

تبصره: مدت اعتبار قیمت پایه بنگاه‌ها و دارایی‌ها هنگام تصویب قیمت به پیشنهاد سازمان و تصویب هیأت واگذاری تعیین می‌گردد. ماده ۱۶- فرآیند انتخاب کارشناسان ارزش‌گذاری بر اساس «دستورالعمل ضوابط انتخاب کارشناسان ارزش‌گذاری و چارچوب نحوه رای‌دهی گزارش» تعیین می‌گردد که به تصویب هیأت واگذاری می‌رسد.

ماده ۱۷- اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت‌هایی که سهام آنها قابل واگذاری است و دولت یا شرکت‌های دولتی حسب مورد بر آنها کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه دارند، موظفند کلیه اطلاعات مورد نیاز کارشناس ارزش‌گذاری سهام (اشخاص حقیقی و حقوقی) و حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت را حسب مورد در اختیار ایشان قرار دهند و بدین ترتیب، ابهامات ارزش‌گذاری سهام را به حداقل برسانند. اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل این‌گونه شرکت‌ها منفرداً و یا متضامناً مسئولیت ناشی از نارسایی در قیمت پایه سهام به دلیل عدم اجرای این بند را برعهده خواهند داشت.

ماده ۱۸- ارزش‌گذاری و نحوه اعمال آن در مورد حقوق مالکانه دارایی‌های قابل فروش بنگاه‌های مورد واگذاری، سرقفلی، سهم‌الشکره، قابل واگذاری بنگاه‌های دولتی و متعلق به دولت در کلیه مواردی که واگذاری بنگاه در قالب شرکت‌های سهامی عام یا خاص نباشد، صرف‌نظر از روش واگذاری آنها براساس مفاد مندرج در این آیین‌نامه خواهد بود.

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه
۱۴۰۴/۰۷/۳۰
به این کانون واصل شده است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



شماره: ۸۰ / ۱۱۹۸۴۱ /۸۰

تاریخ: ۱۴۰۴ / ۰۷ / ۱۰

پوست: داود

وزیر

تبصره ۱- میزان مال الاجاره و حق الزحمه پیمان مدیریت در واگذاری به روش های اجاره و پیمان مدیریت مربوط به حق بهره برداری و مدیریت بنگاه ها در چارچوب دستورالعملی خواهد بود که توسط سازمان خصوصی سازی پیشنهاد و به تصویب هیأت واگذاری می رسد.

تبصره ۲- ارزش گذاری دارایی ها و اموال مندرج در فهرست مصوب هیأت واگذاری به روش ارزش روز دارایی ها یا سایر روش ها حسب مورد اعمال خواهد شد.

ماده ۱۹- اجرای این آیین نامه برعهده سازمان خصوصی سازی می باشد.

ماده ۲۰- نظارت بر حسن اجرای این آیین نامه برعهده وزارت امور اقتصادی و دارایی است.

ماده ۲۱- این آیین نامه به منظور بهره برداری کارشناسان ارزش گذاری تهیه و تنظیم گردیده و به تصویب شورای عالی اجرای سیاست های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی رسیده است. کارشناسان ارزش گذاری با استفاده از روش های مندرج در این آیین نامه نسبت به ارزش گذاری دارایی ها، بنگاه ها و سهام شرکت ها اقدام می نمایند و سازمان آن را جهت تعیین و تصویب قیمت پایه در هیأت واگذاری طرح می نماید.

تبصره- روش های مندرج در این آیین نامه صرفاً به منظور تعیین قیمت پیشنهادی به کار می رود و ساز و کار مقرر در این روش ها، نافی اختیارات قانونی هیأت واگذاری در تعیین و تصویب قیمت پایه نمی باشد.

ماده ۲۲- پس از تصویب این آیین نامه، آیین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها به شماره ۸۰ / ۲۵۸۷۷۶ مورخ ۱۴۰۲ / ۱۲ / ۲۷ نسخ می گردد.

نامه فوق از سامانه شورای عالی در مورخه
۱۴۰۴ / ۰۹ / ۳۰
به این کانون واصل شده است.