

## نگاه کارشناس / ۲

# نقدی بر روش پرهزینه تجدید ارزیابی



علیرضا توکلی کاشی  
کارشناس بازار سرمایه

هیچ شکی نیست که به روزنگه داشتن صورت‌های مالی بسیار مهم است و در شرایط تورمی که ارزش دارایی‌ها دائماً در حال تغییر است، ارزشیابی آنها و تعیین ارزش روز آنها بسیار حائز اهمیت است و همه ذینفعان بنگاه‌ها از جمله سهامداران و بانک‌ها از این موضوع استقبال می‌کنند، اما شیوه افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها که چندسالی است در کشور مرسوم شده است، شیوه‌ای بسیار پرهزینه است. به جای آن شرکت‌ها می‌توانند همواره دارایی‌های خود را ارزیابی کرده و پس از اخذ تأییدیه از مراجع مستقل و معتبر، ارزش‌های جدید را در قالب یادداشت‌های همراه صورت‌های مالی خود افشا کنند و هیچ نیازی به شناسایی درآمد ناشی از اضافه ارزش نیست که برای انجام آن نیازمند مجوز دولت برای معافیت مالیاتی باشند.

لازم به یادآوری است که شرکت‌های سرمایه‌گذاری نیز بدون فروش دارایی‌ها و حتی شناسایی اضافه ارزش، ارزش روز دارایی‌های خود را در صورت‌های مالی خود افشا می‌کنند، بدون اینکه نیاز به شناسایی درآمد ناشی از اضافه ارزش داشته باشند. در شرایط فعلی که به دلیل تداوم وضعیت تورمی در کشور و رشد روزافزون دارایی‌ها، شاهد فاصله گرفتن ارزش روز دارایی‌های شرکت‌ها از ارزش دفتری آنها هستیم، اجرای فرآیند تجدید ارزیابی دارایی‌ها و تکرار آن هر دو سال یکبار، عملاً بنگاه‌ها را در یک چرخه باطل گرفتار کرده و راه بسیار پرهزینه‌ای را برای مواجهه با پدیده تورم پیش پای آنها قرار داده است.

پرداخت هزینه‌های کارشناسی و انجام فرآیند بسیار طولانی و پرهزینه برگزاری مجمع افزایش سرمایه، از هزینه‌های غیرمفید در فضای اقتصاد کلان کشور هستند. تنها مزیت تجدید ارزیابی، به روز نگه داشتن داده‌های مالی شرکت‌هاست که می‌توان آن را با هزینه بسیار کمتر در قالب افشای آن در یادداشت‌های صورت‌های مالی انجام داد. البته لازم است تا بانک‌ها نیز همچون سهامداران، رویه‌های اعتباری خود را اصلاح کرده و مقررات اعتباری خود را بر مبنای ارزش روز سرمایه شرکت‌ها و نه ارزش دفتری سرمایه آنها، به روز کنند.

## نگاه کارشناس / ۳

# تجدید ارزیابی برای رشد بورس کافی نیست



امیر شاملو  
پژوهشگر اقتصادی

چند روزی است خبرهایی در خصوص تجدید ارزیابی دارایی‌های شرکت‌های بورسی به گوش فعالان بازار سهام می‌رسد. همین اخبار باعث شده است تا نظرها تا حدودی دوباره به بازار سهام جلب شود. دلیل این جلب توجه هم در پیامدهایی است که تجدید ارزیابی دارایی شرکت‌ها روی قیمت سهام می‌گذارد. تجدید ارزیابی دارایی به معنای این است که دارایی‌های شرکت‌ها به عنوان مثال زمین و ساختمان‌ها دوباره ارزش گذاری می‌شوند. در چند سال گذشته، تورم افزایش چشمگیری داشته و بهای زمین و مسکن رشد چشمگیری داشته است. نگاهی به قیمت منازل مسکونی و زمین نیز چنین موضوعی را نشان می‌دهد.

طبق داده‌های مرکز آمار ایران، از سال ۱۳۹۷ تا آبان ۱۴۰۲، شاخص قیمت مصرف‌کننده که به نوعی سطح عمومی قیمت کالاها و خدمات را نشان می‌دهد، ۴/۵۱۵٪ رشد کرده است. براساس گزارش بانک مرکزی، قیمت هر مترمربع مسکن در شهر

تهران نیز از حدود ۱۱ میلیون تومان در پایان سال ۱۳۹۷ به ۷۵ میلیون و ۷۷۰ هزار تومان در آبان ماه ۱۴۰۲ رشد کرده است. این یعنی قیمت هر مترمربع مسکونی در پایتخت در این مدت ۶/۸۶ برابر شده است. این اعداد و ارقام که نشان‌دهنده سطح تورم و رشد قیمت دارایی‌ها هستند، نشان می‌دهند که قیمت دارایی‌های شرکت‌ها هم باید افزایش پیدا کرده باشد. با این حال، دارایی بسیاری از شرکت‌های بورسی تجدید ارزیابی نشده است. تجدید ارزیابی دارایی شرکت‌هایی که املاک و ساختمان دارند و چند سال از آخرین تجدید ارزیابی آنها گذشته است، می‌تواند روی اقبال به آن شرکت‌ها مؤثر باشد و در نهایت روی قیمت سهام آنها نیز تأثیر مثبتی بگذارد. البته که این تجدید ارزیابی دارایی منحصر به املاک و ساختمان نیست و ماشین‌آلات، تجهیزات و مواردی از این دست را نیز که دچار استهلاک می‌شوند، شامل می‌شود. تعیین اثر تجدید ارزیابی دارایی‌ها از محل دارایی‌های استهلاک‌پذیر کمی دشوار است، اما در مورد دارایی‌هایی که غیرمستهلک هستند، ارزیابی تا حدودی ساده‌تر است. موج تجدید ارزیابی دارایی‌ها می‌تواند روی شرکت‌هایی که دارایی‌های غیرمستهلک دارند، تأثیر مثبتی بگذارد. همین مسئله در نهایت می‌تواند روی نگاه فعالان بازار سهام اثرگذار باشد. با این حال، شاید تنها تجدید ارزیابی دارایی‌ها برای رشد چشمگیر و بلندمدت بورس کافی نباشد، چرا که بازار سهام برای رشد بلندمدت به تقویت جریان نقدی شرکت‌ها نیاز دارد. این مسئله است که روی سودآوری شرکت‌ها اثر می‌گذارد و رشد بلندمدت بورس را به دنبال دارد.

آگهی تغییرات شرکت سهامی خاص مهندسی طراحان نفنون آریا به شناسه ملی ۱۰۱۰۲۷۸۳۴۴۸ و به شماره ثبت ۲۳۷۴۵۵ به استناد صورتجلسه مجمع عمومی عادی به طور فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۳۰ تصمیحات ذیل اتخاذ شد آقای حسن کیودی به شماره ملی ۰۰۳۶۰۱۴۰۰۱ به سمت عضو اصلی هیئت‌مدیره تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ آقای افشین بختیاری کرمانشاهی به شماره ملی ۰۰۵۷۷۰۸۵۳۳ به سمت رئیس هیئت‌مدیره تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ و به سمت مدیرعامل تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ خانم بهاره مس چی به شماره ملی ۰۰۶۸۳۴۶۸۶۷ به سمت نایب‌رئیس هیئت‌مدیره تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ انتخاب گردیدند.

شناسه آگهی: ۱۶۲۴۶۵۱  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری تهران



شرکت انتقال گاز ایران  
منطقه سه عملیات انتقال گاز  
اداره خطوط لوله انتقال گاز، حافظ سلطانی و ایمنی شمشاد

## آگهی تجدید مناقصه

### شماره مناقصه: ۸۷۶۸۰۵۹۷

نوبت دوم

**شرکت انتقال گاز ایران (منطقه سه عملیات انتقال گاز) در نظر دارد موضوع مناقصه به شرح ذیل را به روش مناقصه عمومی یک مرحله‌ای و ارزیابی کیفی (همزمان) به شماره فراخوان ۲۰۰۲۰۹۲۲۹۹۰۰۰۶۰ از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت به فروشندگان واجد صلاحیت واگذار نماید. لذا از متقاضیان شرکت در مناقصه دعوت به عمل می‌آید جهت دریافت اسناد مناقصه و استعلام ارزیابی کیفی از طریق سامانه ستاد ایران (www.setadiran.ir) اقدام نمایند.**

**۱- موضوع مناقصه:** خرید، حمل و نصب حصار بتنی ایستگاه‌های شیر بین راهی مراکز بهره‌برداری ساوه

**۲- زمان دریافت اسناد مناقصه و استعلام ارزیابی کیفی:** از روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ تا روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸

**۳- زمان بازگذاری اسناد مناقصه و استعلام ارزیابی کیفی:** تا روز پنج‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۴

**۴- زمان بازگشایی پاکات استعلام ارزیابی کیفی:** روز شنبه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

**۵- میزان و نوع تضمین شرکت در فرآیند ارجاع کار:** مبلغ ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به صورت ضمانتنامه بانکی یا اریز وجه نقد

**۶- بازگشایی پاکات پیشنهادات مالی در تهران - جاده قدیم قم - باقرشهر- بلوار فلسطین- بعد از نیروگاه گازی ری - ستاد منطقه سه عملیات انتقال گاز می‌باشد که تاریخ دقیق آن متعاقباً به اطلاع می‌رسد.**

**تلفن تماس:** ۰۲۱- ۵۱۰۶۲۸۴۷ / ۰۲۱- ۵۱۰۶۲۸۳۴ / ۰۲۱- ۵۱۰۶۲۸۳۳

**توجه:** ممکن است با توجه به روند برگزاری مناقصات تغییرات احتمالی در تاریخ‌های اعلام‌شده وجود داشته باشد لذا خواهشمند است زمان دقیق دریافت و بازگذاری اسناد مناقصه و هرگونه تغییر دیگر را حتماً از طریق شماره فراخوان مذکور در سامانه ستاد ایران دنبال نمایند.

یا به سایت‌های ذیل مراجعه فرمائید:

<http://www.District3.nigtc.ir>      <http://iets.mporg.ir>      <http://www.setadiran.ir>

شناسه آگهی: ۱۶۲۰۵۵۵۶

تصنعی (فقط طی چند روز) بسته نشود. البته این نسخه و ابتکار جدید هم، نسخه شفابخشی برای احیای بازار نیست و به مثابه یک مُسکن کوتاه‌مدت عمل خواهد کرد. مگر اینکه دولت دست از دست‌درازی و دست‌بازی به سود و درآمد شرکت‌های بزرگ بردارد و کسری بودجه خود را از جایی دیگر تأمین کند.

## چهار روش اصلی افزایش سرمایه

در حالت کلی، چهار روش برای افزایش سرمایه وجود دارد: افزایش سرمایه از طریق سود انباشته، افزایش سرمایه از طریق آورده نقدی و مطالبات حل شده، افزایش سرمایه از طریق تجدید ارزیابی دارایی‌های شرکت و افزایش سرمایه از طریق صرف سهام. در این بین، روش افزایش سرمایه از طریق تجدید ارزیابی دارایی‌های شرکت، در اقتصاد تورمی و لزوم ارتقا نسبت به کفایت سرمایه، بسیار کاربردی و مورد توجه است.

با افزایش تورم در یک کشور، قدرت و ارزش پول آن کشور، افت پیدا می‌کند. در نتیجه این امر، کالاها و خدمات با افزایش قیمت روبه‌رو می‌شوند که سبب می‌شود اطلاعات درباره آن کالا یا خدمات با گذشت زمان، ناقص شود و سرمایه‌گذار نتواند روی آن اطلاعات، حساسی باز کند. یکی از راهکارهایی که می‌تواند نقض این اطلاعات را برطرف کند، تجدید ارزیابی دارایی‌ها است. در این روش، دارایی ثابت که قبلاً از ارزش و بهای خاصی برخوردار بوده است، دوباره تعیین ارزش می‌شود. بنابراین یک مابه‌التفاوت قیمتی میان قیمت قبلی و قیمت تورم‌یافته وجود دارد که به نام «مازاد تجدید ارزیابی» شناخته می‌شود. بنابراین با قیمت‌گذاری جدید، دارایی‌ها می‌توانند چندین برابر قیمت اولیه ارزش داشته باشد.

## ویژگی‌های افزایش سرمایه از تجدید ارزیابی

هر یک از روش‌های مختلفی که برای افزایش سرمایه در نظر گرفته می‌شوند، مزایا و ویژگی‌های خاص خود را دارند. اولین ویژگی که در شیوه افزایش سرمایه از روش تجدید ارزیابی دارایی‌ها دیده می‌شود، به‌روزرسانی و ایجاد انضباط در اطلاعات دارایی‌های شرکت است. به این صورت که بعد از تجدید ارزش دارایی، با ایست جدیدی از قیمت‌ها و ارزش‌ها روبه‌رو خواهیم بود که واقعی‌تر و به‌روزتر هستند؛ چرا که بعد از تورم موجود آمده، نرخ‌های قدیمی دیگر اعتباری ندارند. ویژگی مهم دیگری که در افزایش سرمایه از تجدید ارزیابی دارایی‌ها دیده می‌شود، آن است که مابه‌التفاوت به‌وجود آمده از ارزش و قیمت جدید دارایی‌ها، سبب ایجاد نقدینگی نخواهد شد؛ به عبارتی دیگر این افزایش قیمتی که در خصوص دارایی‌های شرکت وجود دارد، ارزش آن شرکت را بالاتر نمی‌برد، با این حال مشکلاتی نیز در این روش وجود دارد که سبب می‌شوند تا بسیاری از شرکت‌ها، رغبتی برای اعمال افزایش سرمایه خود از این طریق نداشته باشند. افزایش هزینه استهلاک، یکی از مسائلی است که در تجدید ارزیابی دارایی‌ها وجود دارد. همان‌طور که می‌دانید، گذشت زمان سبب فرسوده شدن و استهلاک وسایل، ابزارها و دیگر دارایی‌های فیزیکی خواهد شد. به‌عنوان مثال، یک ساختمان با گذشت زمان دچار فرسودگی می‌شود. این امر سبب می‌شود باوجود افزایش ارزش زمین (که ساختمان در آن واقع شده است)، هزینه‌های ساخت‌مان به‌شدت دچار افت شود. مشکل دیگری که در افزایش سرمایه از روش تجدید ارزیابی دارایی‌ها دیده می‌شود، افزایش هزینه‌های نگهداری است. از هر دارایی فیزیکی و غیرفیزیکی باید نگهداری شود. اعمال نکات مراقبتی سبب می‌شود تا ارزش دارایی حفظ شود. این در حالی است که خود مراقبت و نگهداری، نیازمند صرف هزینه خواهد بود.

براین اساس به‌صورت خلاصه می‌توان گفت، تأمین مالی از طریق افزایش سرمایه، از مهم‌ترین اقداماتی است که هر شرکت می‌تواند برای پیشبرد اهداف توسعه‌ای خود، در نظر داشته باشد. در روش افزایش سرمایه از طریق تجدید ارزیابی دارایی‌ها، شرکت‌ها می‌توانند نسبت به قیمت‌گذاری دارایی‌های خود اقدام نمایند. در شرایط تورم اقتصادی که قیمت کالا و خدمات افزایش پیدا می‌کند، قیمت‌گذاری دوباره دارایی‌های شرکت نیز با افزایش همراه خواهد بود. بنابراین مبلغی به‌عنوان مازاد تجدید ارزیابی، حاصل از مابه‌التفاوت قیمت دارایی در ابتدای تأسیس شرکت (هزینه اصلی پرداخت‌شده) و قیمت‌گذاری جدید، حاصل خواهد شد؛ این مبلغ به‌عنوان حقوق سهام‌داران در نظر گرفته می‌شود.

شناسایی نکنند، بهانه نادرستی است. دلیل کاملاً روشن است؛ درآمد ناشی از تجدید ارزیابی دارایی، براساس قیمت‌های اسمی است که براساس تورم افزایش یافته و غیرواقعی است، اما هزینه استهلاک شناسایی شده پس از آن کاملاً واقعی است.

بر همین اساس مسیری که اکنون در سازمان بورس اوراق بهادار دنبال می‌کند و از سوی وزارت اقتصاد نیز مورد حمایت قرار گرفته، مسیر خوبی است، زیرا منجر به ایجاد شفافیت و کاهش ابهامات درباره ترازنامه شرکت‌ها می‌شود و هزینه استهلاک را واقعی می‌کند، اما یک اصلاحیه دارد که باید از سوی سازمان بورس پیگیری شود و آن، هزینه استهلاک پس از تجدید ارزیابی باید به‌عنوان هزینه قابل قبول مالیاتی شناسایی شود. در صورت اصلاح مورد آخر، می‌توان از این اقدام به‌عنوان یک سیاست درست یاد کرد که می‌تواند اثر مطلوبی بر بازار سرمایه نیز داشته باشد.

## فعالان خصوصی



## چالش‌های توسعه اقتصاد دیجیتال

فناوری اطلاعات و تأمین تجهیزات زیرساختی یکی از مهم‌ترین چالش‌های جاری در کشور محسوب می‌شود. تحریم‌ها از یک طرف و از سوی دیگر خودتخریبی داخلی مانند قوانین دست‌وپاگیر موجود، پشتیبانی و توسعه زیرساخت‌های این حوزه مهم و استراتژیک را با چالش‌های فراوانی روبه‌رو کرده است. احسان زین‌بخش، عضو هیئت‌مدیره نصر تهران در این باره گفت: دولت با ایجاد چرخه‌های موازی و ناکارآمد علاوه بر تشکیل صف، باعث طولانی‌تر شدن روال‌هایی مثل اخذ ثبت سفارش در وزارت صمت، تخصیص و تأمین ارز در بانک مرکزی، ترخیص تجهیزات و مواد اولیه از گمرکات شده است. این فرآیندهای فرسایشی طولانی و هزینه‌بر، موجب تأخیر جدی در ورود این تجهیزات به کشور و همچنین رسوب تجهیزات وارد شده در گمرک می‌شود. او افزود: خروجی چرخه‌های طولانی و موازی، علاوه بر تحمیل هزینه‌های پیداپنهان به‌صورت مستمر به تمام حوزه اقتصاد دیجیتال، در نهایت باعث کاهش سرمایه در گردش فعالان اقتصادی شده و موجب عدم بهره‌مندی به‌موقع کشور از مزایا و خدمات حوزه فناوری اطلاعات می‌شود.



## تأیید کم‌فروشی برخی نانوايي‌ها

بازرسی اصناف کشور از کم‌فروشی در وزن چانه نان در برخی نانوايي‌های شهر تهران خبر داد. به گزارش ایرنا، بازرسی اصناف کشور اعلام کرد: در بازدید از نانوايي‌های لواشی سطح شهر تهران شاهد کم‌فروشی چانه نان در برخی نانوايي‌ها بوده‌اند، به‌طوری‌که نان‌های لواش این نانوايي‌های متخلف آب رفته و کوچک شده است. طبق مصوبه دولت وزن چانه نان لواش باید ۱۶۰ گرم باشد در حالی که بازرسی‌ها از برخی نانوايي‌ها نشان داده وزن چانه‌های نان ۴۰ گرم، ۷۵ گرم تا ۸۰ گرم است و این نانوايان اقدام به کم‌فروشی می‌کنند. بازرسی اصناف تأکید کرد با متخلفان و کم‌فروشان و گران‌فروشان نان بخورد قانونی می‌کند و در صورت کم‌فروشی در وزن چانه نان، به‌تغییرات حکومتی معرفی می‌شوند.



## پیش‌بینی کاهش قیمت گوشت

رئیس شورای تأمین دام کشور از افزایش ۱۳ درصدی عرضه گوشت قرمز در بازار و تأمین گوشت مورد نیاز کشور خبر داد. منصور پوریان در گفت‌وگو با ایرنا درباره وضعیت عرضه و قیمت گوشت در بازار با اشاره به گزارش مرکز آمار از کاهش ۳۰ درصدی کشتار در کشتارگاه‌ها طی آبان‌ماه امسال، اظهار کرد: طبق آمار تولید، جمعیت دام زنده گوسفندی و گوساله کشور کاهش نیافته است و علت کاهش عرضه تنها به زایش‌های جدید در فصل پاییز و تداوم واردات گوشت بازی می‌گردد. رئیس شورای تأمین دام کشور بیان کرد: اکنون شاهد رشد ۱۳ درصدی عرضه گوشت قرمز منجمد و گرم در آذرماه امسال نسبت به آبان‌ماه هستیم؛ بنابراین کاهش کشتار در کشتارگاه به معنای کاهش تولید دام زنده نیست. وی با بیان اینکه نرخ هر کیلوگرم دام زنده گوسفندی و گوساله، بین ۱۷۰ تا ۱۹۰ هزار تومان است و افزایشی در این خصوص نداشتیم، تصریح کرد: اکنون هر کیلوگرم گوشت قرمز منجمد بین ۲۶۰ تا ۳۰۰ هزار تومان، گوشت گرم وارداتی بین ۳۰۰ تا ۳۵۰ هزار تومان و گوشت گرم داخلی بین ۳۵۰ تا ۴۲۰ هزار تومان قیمت دارد. پوریان گفت: با وضعیت موجودی گوشت گوسفندی و گوساله‌ای که داریم تولید در بهترین شرایط قرار دارد، بنابراین در روزهای آینده باید منتظر کاهش مجدد قیمت گوشت قرمز باشیم.