

بناام خدا

گزارش کارشناسی تعیین قیمت پایه سهام

شرکت آسان پرداخت پرشین (سهامی عام)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

کارشناس ساختمان : مهدی عوج اختری

هیات کارشناسان کامپیوتر و انفورماتیک : امیر مسعود اسکونیلر - حمید تولائی - محمد حسن محوری

کارشناسان حسابداری و ارزیابی سهام : سید وحید وحیدی - حمیدرضا غفاری - علیرضا شایان



## فصل اول :

### ۱- اصول بنیادی گزارش ارزیابی سهام

#### ۱-۱- تاریخ ها و دوره های حسابداری :

نظریه اینکه تهیه گزارش ارزیابی سهام واحدهای تجاری معمولاً در مقاطع مختلف و غیر از دوره های عادی سالانه تهیه می گردد لذا واحد تجاری مورد ارزیابی باید صورتهای مالی به تاریخ تعیین گزارش ارزیابی سهام تهیه کند. چنانچه این امر مقصور نباشد، صورتهای مالی واحد تجاری برای آخرین سال آن باید مورد استفاده قرار گیرد در چنین مواردی هرگونه رویدادی در فاصله زمانی مذکور که تأثیر عمده ای بر کلیت صورتهای مالی داشته باشد باید از طریق اعمال تعدیلات لازم در تهیه گزارش ارزیابی سهام به حساب گرفته شود. این گزارش براساس صورتهای مالی حسابرسی شده منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ تنظیم و ارزش سهام شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ را نشان می دهد.

#### ۱-۲- صورتهای مالی میاندوره ای :

اگر تاریخ تعیین قیمت پایه سهام بعد از پایان سال مالی واحد تجاری باشد باید صورتهای مالی میاندوره ای تهیه گردد. صورتهای مالی میان دوره ای آن دسته از صورتهای مالی است که تاریخ انتشار آنها دوره های مالی غیر از دوره های عادی سالانه و دوره های کوتاهتر از یکسال مالی است. این صورتهای مالی باید در برگیرنده اطلاعات مربوط و قابل اتکا باشند و مورد بررسی کارشناسان رسمی قرار گیرند. در تهیه صورتهای مالی میاندوره ای باید استانداردهای حسابداری شماره ۲۲ سازمان حسابرسی مورد توجه قرار گیرد.

#### ۱-۳- تحلیل بنیادی مبنای تهیه گزارشات تعیین قیمت پایه سهام:

فعالان بازار سرمایه عموماً از دو روش کلی برای تحلیل و ارزش گذاری سهام استفاده میکنند. یکی روش تحلیل بنیادی و دیگری تحلیل تکنیکی نامیده می شود.

تحلیل تکنیکی بر خلاف تحلیل بنیادی در ایران نوپاست. اولین کسی که این موضوع را در بازار سرمایه دریافت "چارلز داو" بود که میتوان او را بنیان گذار تحلیل تکنیکی نامید. وی برای اولین بار در سال ۱۹۰۰ میلادی، براساس اطلاعات هر سهم "تئوری داو" را تدوین نمود. داو متوجه شد که روند بازار صرفاً از سود و زیان اطلاعات مالی شرکتها تبعیت نمی کند بلکه عوامل دیگری نیز در این زمینه تأثیر دارند. به نظر داو، بازار در عین بی نظمی نظم خاصی دارد. در این روش از مطالعه روند تغییرات قیمت سهام و با ترسیم چارت و نمودارهای مختلف روند تغییرات قیمت آتی سهم تخمین زده می شود. پس از مطالعات داو اشخاص زیادی بر روی این نوع تحلیل بازار کار کردند و به تدریج سیستمی را بوجود آوردند که تحلیل تکنیکی نامیده شد.

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۴۷۳-۳۱۱-۱۱

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۷۰۶-۳۷-۱۱-۰۳

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳۷-۵۰-۱۱-۰۳



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

تحلیل بنیادی که با عناوینی همچون ریشه ای، پایه ای، اساسی و ... در بازار مطرح است به صورت عمومی و گسترده در کشورمان از دیرباز تاکنون مورد توجه بوده است، همانطوریکه از نامش پیداست، مشخصاً بنیان و ساختار شرکت را مورد مطالعه قرار داده و ضمن بررسی و برآورد داراییهای شرکت به کاوش در صورتهای مالی، اعلامیه ها، گزارشات ممیزی و حسابرسی پرداخته و همزمان با بررسی روند سودآوری و برنامه های آتی شرکت، ترازنامه شرکت را به صورت خاص در نظر قرار می دهد.

این تحلیل اگرچه قیمت سهم را ملحوظ می دارد اما بیشتر به دنبال آگاهی از دارایی، درآمد، هزینه، بدهی، سوابق شرکت در این خصوص، رشد قبلی و رشد احتمالی آتی می باشد. علاوه بر آن با بهره گیری از وضعیت کلان اقتصادی، قیمت سهم مورد نظر را در قیاس با صنعت مربوطه ارزیابی می نماید.

#### ۴-۱- مبنای تعیین ارزشهای جاری:

برای ارزش گذاری سهام از مبنای ارزش های جاری استفاده می شود. در این مبنا بجای ارزشهای تاریخی ترازنامه، ارزشهای جاری جایگزین می شود. ارزش خالص واحد تجاری با فرض فروش کلیه داراییها، وصول مطالبات و تسویه تمامی بدهی ها تعیین می شود. در مبنای ارزشهای جاری، از فرض بنیادی تداوم فعالیت که زیر بنای اصول پذیرفته شده حسابداری است عدول شده و فرض ارزشهای تصفیه واحد تجاری جاری جایگزین خواهد شد.

#### ۴-۱-۱- اندازه گیری ارزش های جاری :

اندازه گیری ارزشهای جاری براساس دو روش متداول صورت می گیرد که عبارتند از سیستم ارزش های ورودی و سیستم ارزش های خروجی.

سیستم ارزش های ورودی بر ارزشهای جایگزینی یا تولید مجدد مبتنی است. ارزشهای جایگزینی، برآوردهای تمام شده تحصیل داراییهای مشابه براساس ارزش های جاری است و این مبلغ را می توان از طریق شاخص قیمت‌های مشخص تخمین زد.

بهای تمام شده تولید مجدد، نیز برآورد بهای تمام شده تولید داراییهای مشابه براساس ارزشهای جاری است که به ازای میزان استفاده و استهلاک مربوطه تعدیل شده است.

سیستم ارزشهای خروجی، معمولاً بر خالص ارزش بازیافتنی در جریان عملیات عادی واحد تجاری، یا در برخی موارد، بر ارزش فعلی وجوه نقد آتی مبتنی است. خالص ارزش بازیافتنی، برآورد تنزیل شده وجوه نقد برآوردی است که انتظار می رود در آینده تحصیل شود یا ارزش تنزیل شده صرفه جویی های آتی است که ممکن است در هزینه های تولید به عمل آید. تنزیل مبالغ بمنظور تعیین ارزش جاری، بر مبنای یک نرخ بهره مناسب انجام می شود.

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۴۷۳-۳۱-۱۱

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۱۶-۳۷-۱۱

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۷-۳۷-۱۱



## ۲-۴-۱- ارقام پولی و غیرپولی

برای تعیین ارزشهای جاری، لازم است که داراییها و بدهیها به طبقات پولی و غیر پولی تفکیک گردد. ارزش داراییها و بدهیهای پولی، برحسب واحد اندازه گیری پول ثبت شده است و معمولاً نیازی به ارائه مجدد آنها (برحسب ارزشهای جاری) نیست. نمونه هایی از داراییها و بدهیهای پولی عبارت است از موجودی نقد، حسابها و اسناد دریافتنی و حسابها و اسناد پرداختنی. داراییها یا بدهیهای غیرپولی، سایر ارقام دارایی یا بدهی است که جزء داراییها یا بدهیهای پولی منظور نمی شود. داراییهای غیرپولی معمولاً با توجه به تغییرات ارزشهای جاری، ارائه مجدد می گردند. نمونه هایی از داراییها یا بدهیهای غیرپولی عبارت است از موجودیها، سرمایه گذاری در سهام، اموال، ماشین آلات و تجهیزات، بدهیهای ناشی از وصول پیش دریافت اجاره و سهام عادی. نظربه اینکه داراییهای پولی برحسب واحد پول بیان می شود، لذا معرف مبلغ وجه نقدی است که انتظار می رود در آینده نزدیک از محل آن داراییها وصول گردد بنابراین داراییهای پولی اساساً، برحسب خالص ارزش بازیافتنی بیان می شود و نیازی به ارائه مجدد آنها در صورت های مالی مبتنی بر ارزش های جاری نیست.

## فصل دوم:

### ۲- کلیات شرکت

#### ۲-۱- تاریخچه شرکت :

شرکت در تاریخ ۱۳۸۸/۰۲/۲۴ تحت عنوان شرکت الوان تجارت پرشین بصورت شرکت با مسئولیت محدود تاسیس و طی شماره ۸۰۹۱ و شناسه ملی ۱۰۴۶۰۱۱۴۲۹۲ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی زنجان به ثبت رسید. بموجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۹/۲/۸ نام شرکت به شرکت آسان پرداخت پرشین و نوع آن به شرکت سهامی خاص تغییر و طی شماره ۶۶۰ در شهر جدید پردیس ثبت شده است. در تاریخ ۱۳۹۵/۰۳/۲۹ با تصمیم مجمع عمومی فوق العاده شخصیت حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تغییر یافته و به موجب مجوز شماره ۱۲۲/۱۲۲۱۵ مورخ ۱۳۹۵/۷/۴ سهام شرکت در بورس اوراق بهادار پذیرفته شده و در حال حاضر با نماد آپ معامله می گردد. محل فعالیت شرکت در استان تهران - شهر پردیس - پارک علم و فناوری - کوچه نوآوری ۷- پلاک ۷۲ و دفتر مرکزی شرکت واقع در تهران - خیابان ولیعصر - بالاتر از چهارراه نیایش - خیابان مهناز - پلاک ۸ واقع شده است.

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۶



۲-۲- موضوع فعالیت شرکت طبق اساسنامه :

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از :

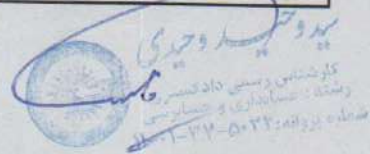
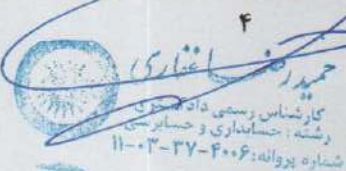
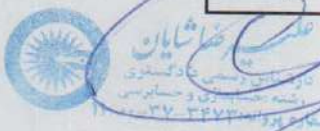
- انجام امور انفورماتیکی و فناوری اطلاعات شامل ارائه خدمات رایانه ای اعم از سخت افزار ، تولید نرم افزار ، ارائه خدمات تمخبراتی ، اتوماسیون اداری و صنعتی در حوزه پرداخت الکترونیک ، ارائه خدمات پرداخت الکترونیک (پی اس پی) ، عقد قرارداد با شرکت ها ، ارگان های دولتی ، خصوصی ، شرکت در مناقصه ها و مزایده ها در زمینه فعالیت شرکت ، خرید و فروش ، واردات و صادرات تجهیزات و سیستم های رایانه ای مرتبط با شبکه پرداخت ( به استثنای هر گونه فعالیت در زمینه نرم افزارهای چند رسانه ای ، رسانه های برخط و همچنین اماکن کسب خدمات ، تجهیزات ، ماشین آلات و نرم افزارهای فعالیت یادشده ) و ارائه خدمات تجارت الکترونیک مجاز ، ایجاد بسترهای فنی لازم برای ارائه آن ، ارائه خدمات در کلیه زمینه های مرتبط با فن آوری اطلاعات ، ارائه و اجرای کلیه خدمات سخت افزاری و نرم افزاری مرتبط با حوزه پرداخت و توسعه بسترهای فنی لازم برای ارائه آن ، ارائه خدمات در کلیه زمینه ای مرتبط با فناوری اطلاعات ، ارائه و اجرای کلیه خدمات سخت افزاری ، نرم افزاری مرتبط با حوزه پرداخت و توسعه بستر فنی برای گسترش و بهره برداری از کارت های بانکی و ایجاد بسترهای اطلاعاتی و فنی لازم برای انجام تراکنش های مالی ، تاسیس شرکت جدید یا مشارکت در شرکت های موجود در زمینه مرتبط با موضوع شرکت و اخذ و پذیرش نمایندگی شرکت ها و موسسات داخلی و خارجی مرتبط با پرداخت و فناوری اطلاعات و ایجاد دفاتر و شعب و نمایندگی در سراسر استانها و مشاوره و نظارت در حوزه فناوری اطلاعات و ارتباطات و انجام پروژه های خدمات پشتیبانی سخت افزاری و نرم افزاری در حوزه پرداخت و سرمایه گذاری در سایر شرکت ها و خرید و فروش کالاها و لوازم مرتبط با فعالیت .

۲-۳- وضعیت اشتغال:

میانگین تعداد کارکنان دراستخدام و نیز تعداد کارکنان طی سنوات اخیر شرکت اصلی به شرح زیر بوده

است:

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
کارکنان قراردادی	۵۳۶	۵۴۱	۵۴۹
جمع	۵۳۶	۵۴۱	۵۴۹





## ۴-۲- سرمایه و اسامی سهامداران بر اساس سوابق ابرازی:

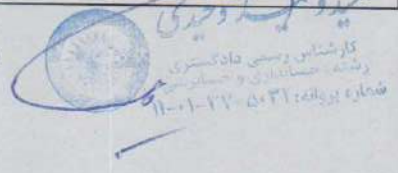
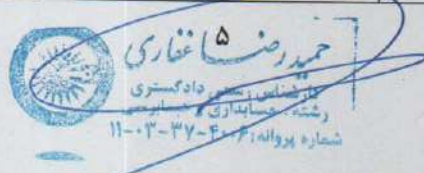
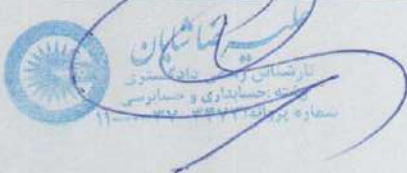
سرمایه شرکت در تاریخ ترازنامه مبلغ ۵.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال، شامل ۵.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم عادی ۱.۰۰۰ ریالی با نام تماماً پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران شرکت به شرح زیر می باشد:

سرمایه		مبالغ به میلیون ریال	
سهامداران	تعداد سهام	درصد سهام	مبلغ اسمی
آقای مهدی شهیدی	۱,۲۴۵,۸۷۰,۹۱۶	۲۲.۴۵٪	۱,۲۴۵,۸۷۱
آقای حامد منصوری	۱,۲۱۵,۰۵۴,۵۳۳	۲۱.۸۹٪	۱,۲۱۵,۰۵۵
شرکت گسترش فناوری های نوین کشاورزی	۱,۰۰۲,۷۳۲,۴۶۰	۱۸.۰۷٪	۱,۰۰۲,۷۳۲
موسسه صندوق رفاه و تامین آتیه	۹۹۸,۹۰۲,۹۶۰	۱۸.۰۰٪	۹۹۸,۹۰۳
سایر (کمتر از ۵ درصد)	۱,۰۸۷,۴۳۹,۱۳۱	۱۹.۵۹٪	۱,۰۸۷,۴۳۹
جمع	۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰.۰۰٪	۵,۵۵۰,۰۰۰

## ۵-۲- اسامی آخرین اعضاء هیئت مدیره:

به استناد مفاد صورتجلسه هیات مدیره و مجامع عادی و تغییرات ثبتی مندرج در روزنامه رسمی کشور آخرین اعضاء هیئت مدیره شرکت در تاریخ تنظیم این گزارش به شرح زیر می باشد:

اعضاء هیات مدیره	به نمایندگی	سمت
سامانه های نرم افزاری دنیز ۳	سید محمدحسن ملیحی	رئیس هیئت مدیره
سامانه های نرم افزاری دنیز یک	محمدرضا اسکندریون	نائب رئیس هیئت مدیره
سامانه های نرم افزاری دنیز ۲	محمدعلی گوگانی	عضو هیئت مدیره
موسسه صندوق رفاه و تامین آتیه	سیدمحسن اطیابی	عضو هیئت مدیره



کارشناسان رسمی دادگستری

سید وحید وحیدی

حمیدرضا غفاری

علیرضا شایان



گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

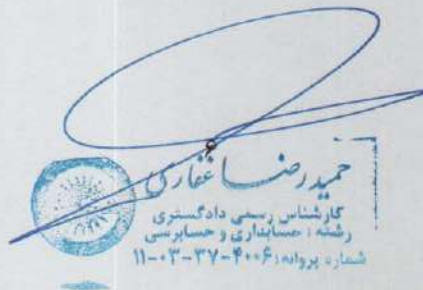
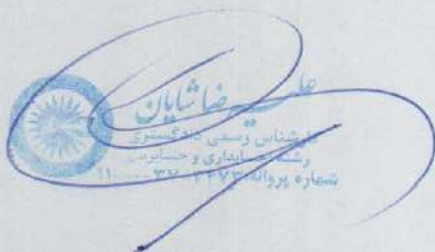
کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

عضو هیئت مدیره	حبیب الله اژدهاکش	گسترش فناوری های نوین
سرپرست مدیر عامل (خارج از هیات مدیره)	-	باقر صمدی گمچی

۲-۶ - خلاصه صورت سود و زیان شرکت اصلی برای دوره منتهی به اسفند ماه سال های ۱۴۰۰ ، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲  
بشرح زیر است

شرکت آسان پرداخت پرشین (سهامی عام)			
صورت سود و زیان			
برای دوره های منتهی به پایان اسفند ماه سالهای ۱۴۰۲ ، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۰			
ارقام (میلیون ریال)			
شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
عملیات در حال تداوم			
درآمدهای عملیاتی	۹۹,۷۲۷,۷۹۸	۷۳,۱۳۸,۲۳۰	۶۴,۷۷۸,۶۸۴
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۹۶,۸۵۲,۵۱۴)	(۷۱,۳۹۸,۵۸۴)	(۶۲,۰۶۵,۴۳۱)
سود ناخالص	۲,۸۷۵,۲۸۴	۱,۷۳۹,۶۴۶	۲,۷۱۳,۲۵۳
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۱,۶۲۱,۸۸۹)	(۱,۱۱۰,۳۰۴)	(۱,۲۷۷,۸۳۵)
سایر درآمدها	.	.	.
سایر هزینه ها	.	.	.
سود (زیان) عملیاتی	۱,۲۵۳,۳۹۵	۶۲۹,۳۴۲	۱,۴۳۵,۴۱۸
هزینه های مالی	(۵۰۸,۷۵۲)	(۲۹۷,۰۳۷)	(۴۶۲,۴۴۵)
سایر هزینه ها و درآمدها غیر عملیاتی	۴۷۶,۴۷۸	۸۱۳,۴۲۱	۴۰۱,۰۷۴
سود عملیات در حال تداوم	۱,۲۲۱,۱۲۱	۱,۱۴۵,۷۲۶	۱,۳۷۴,۰۴۷
مالیات	(۲۱۹,۳۱۳)	(۱۵۴,۴۲۰)	(۴۲۲,۰۷۹)
سود خالص	۱,۰۰۱,۸۰۸	۹۹۱,۳۰۶	۹۵۱,۹۶۸





گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

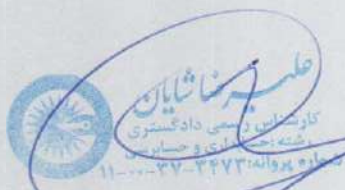
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

۲-۷ - صورت وضعیت مالی شرکت اصلی برای دوره منتهی به اسفند ماه سال های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲  
بشرح زیر است

شرکت آسان پرداخت پرشین (سهامی عام)			
صورت وضعیت مالی			
در تاریخ پایان اسفند ماه ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲			
ارقام (میلیون ریال)			
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دارایی ها
دارایی های غیر جاری:			
۶,۴۵۰,۰۹۹	۷,۷۹۳,۳۱۱	۱۰,۱۳۱,۸۲۸	دارایی های ثابت مشهود
۷۶,۴۱۳	۱۰۰,۳۷۱	۲۷۹,۰۳۹	داراییهای نامشهود
۱۶۵,۶۲۳	۳۸۴,۲۱۸	۵۰۱,۱۱۸	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۱,۰۶۰	۴,۹۵۶	۲۰,۵۵۹	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۰	۱۰,۰۰۰	۰	سایر سرمایه گذاری های بلندمدت
۱۳,۵۱۵	۱۱,۲۵۶	۸,۸۹۶	دریافتنی های بلندمدت
۶۴۰	۱۰۷	۹۷	سایر داراییها
۶,۷۰۷,۳۵۰	۸,۳۰۴,۲۱۹	۱۰,۹۴۱,۵۳۷	جمع دارایی های غیر جاری
دارایی های جاری:			
۱۱۷,۹۰۳	۱,۸۶۱,۰۸۶	۲۷۱,۸۹۹	پیش پرداخت ها
۲,۸۰۱,۰۹۳	۲,۷۶۱,۰۸۶	۳,۰۹۷,۴۹۸	موجودی مواد و کالا
۳,۳۸۷,۶۱۰	۴,۸۰۰,۰۷۹	۴,۹۳۹,۰۷۸	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱,۰۷۲,۹۲۸	۱,۰۰۸,۶۱۹	۱,۰۲۱,۳۱۰	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۵۳۵,۰۶۱	۱,۰۵۷,۳۲۶	۱,۳۷۴,۸۱۱	موجودی نقد
۷,۹۱۴,۵۹۵	۱۱,۴۸۸,۱۹۶	۱۰,۷۰۴,۵۹۶	جمع دارایی های جاری
۱۴,۶۲۱,۹۴۵	۱۹,۷۹۲,۴۱۵	۲۱,۶۴۶,۱۳۳	جمع دارایی ها



۷  
حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۰۳-۳۷-۱۱-۰۳







حقوق صاحبان سهام و بدهی ها :			
۵,۵۵۰,۰۰۰	۵,۵۵۰,۰۰۰	۵,۵۵۰,۰۰۰	سرمایه
۳۲۵,۴۴۵	۳۷۵,۰۱۰	۴۲۵,۱۰۰	اندوخته قانونی
۲,۹۰۰,۶۹۲	۳,۷۲۰,۳۳۳	۴,۵۷۲,۱۵۰	سود(زیان) انباشته
۸,۷۷۶,۱۳۷	۹,۶۴۵,۳۴۳	۱۰,۵۴۷,۲۵۰	جمع حقوق مالکانه
۸۱۸,۲۳۲	۷۷۱,۶۷۹	۲۷۱,۵۰۵	تسهیلات مالی
۲۰۱,۱۱۳	۳۳۴,۰۰۳	۴۵۴,۲۶۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱,۰۱۹,۳۴۵	۱,۱۰۵,۶۸۲	۷۲۵,۷۶۹	جمع بدهیهای غیر جاری
۳,۱۶۶,۶۶۹	۶,۱۵۹,۷۶۳	۶,۱۵۳,۲۱۰	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۵۹۶,۹۳۷	۶۹۶,۱۴۱	۴۳۱,۳۳۷	مالیات پرداختی
۱۴۲,۸۹۷	۱۲۰,۴۷۲	۹۱,۰۲۰	سود سهام پرداختی
۸۷۰,۴۷۱	۱,۸۳۰,۶۴۰	۳,۵۹۳,۹۷۱	تسهیلات مالی
۴۹,۴۹۰	۲۳۴,۳۷۴	۱۰۳,۵۷۶	پیش دریافت ها
۴,۸۲۶,۴۶۴	۹,۰۴۱,۳۹۰	۱۰,۳۷۳,۱۱۴	جمع بدهیهای جاری
۵,۸۴۵,۸۰۹	۱۰,۱۴۷,۰۷۲	۱۱,۰۹۸,۸۸۳	جمع بدهیها
۱۴,۶۲۱,۹۴۶	۱۹,۷۹۲,۴۱۵	۲۱,۶۴۶,۱۳۳	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام

۸-۲ - خلاصه صورت سود و زیان تلفیقی برای دوره منتهی به پایان اسفند سال های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ بشرح زیر است.






گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پوشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

شرکت آسان پرداخت پوشین (سهامی عام)			
صورت سود و زیان تلفیقی			
برای دوره های منتهی به پایان اسفند ماه سالهای ۱۴۰۲، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۰			
ارقام (میلیون ریال)			
شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
درآمدهای عملیاتی	۹۹,۸۴۵,۴۸۶	۷۳,۴۵۱,۲۷۸	۶۵,۰۵۲,۰۷۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۹۶,۴۷۹,۵۵۲)	(۷۰,۷۰۵,۸۸۴)	(۶۱,۶۸۴,۵۴۳)
سود ناخالص	۳,۳۶۵,۹۳۴	۲,۷۴۵,۳۹۴	۳,۳۶۷,۵۲۸
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲,۰۶۲,۶۵۶)	(۱,۶۶۱,۸۹۵)	(۱,۵۶۳,۵۱۱)
سایر درآمدها	۱,۳۰۰	۱,۰۹۱	۱,۱۳۸
سایر هزینه ها	.	.	.
سود (زیان) عملیاتی	۱,۳۰۴,۵۷۸	۱,۰۸۴,۵۹۰	۱,۸۰۵,۱۵۵
هزینه های مالی	(۵۸۵,۳۸۰)	(۳۰۶,۸۲۱)	(۴۷۰,۳۹۰)
سایر هزینه ها و درآمدها غیر عملیاتی	۴۱۱,۵۷۶	۴۴۲,۸۹۳	(۴,۹۵۸)
سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته	۱,۱۳۰,۷۷۴	۱,۲۲۰,۶۶۲	۱,۳۲۹,۸۰۷
سهم گروه از سود شرکت های وابسته	۱,۹۱۶	۱,۴۸۱	.
سود عملیات در حال تداوم	۱,۱۳۲,۶۹۰	۱,۲۲۲,۱۴۳	۱,۳۲۹,۸۰۷
مالیات	(۲۸۹,۱۳۳)	(۲۰۷,۸۱۲)	(۴۴۶,۱۷۶)
سود خالص	۸۴۳,۵۵۷	۱,۰۱۴,۳۳۱	۸۸۳,۶۳۱

۹-۲ - صورت وضعیت مالی تلفیقی برای دوره منتهی به پایان اسفند ماه سال های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲

شرح زیر است.

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۴۷۳

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۰۶۶-۳۷۰۳-۱۱

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۰۶۶-۳۷۰۳-۱۱



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

شرکت آسان پرداخت پرشین (سهامی عام)			
صورت وضعیت مالی تلفیقی			
در تاریخ پایان اسفند ماه ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲			
ارقام (میلیون ریال)			
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دارایی ها
			دارایی های غیر جاری:
۶,۴۶۰,۲۴۵	۷,۸۳۰,۷۶۷	۱۰,۱۷۶,۹۳۸	دارایی های ثابت مشهود
۱۶,۲۵۷	۱۵,۹۸۹	۱۴,۹۵۰	سرقفلی
۳۸۴,۶۸۸	۷۴۴,۶۹۲	۱,۲۱۳,۵۹۳	داراییهای نامشهود
۱,۶۵۹	۶,۴۳۷	۲۴,۴۵۱	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۵۰	۱۰,۰۵۰	۵۰	سایر سرمایه گذاری های بلندمدت
۱۶,۷۶۵	۱۱,۲۵۶	۸,۸۹۶	دریافتنی های بلندمدت
۱۸,۳۳۳	۱۰,۶۱۴	۱۸,۸۷۴	سایر داراییها
۶,۸۹۷,۹۹۷	۸,۶۲۹,۸۰۵	۱۱,۴۵۷,۷۵۲	جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری:
۱۵۷,۲۰۰	۱,۹۲۲,۴۱۱	۳۷۹,۱۸۳	پیش پرداخت ها
۲,۸۳۱,۶۷۶	۲,۸۷۱,۷۶۵	۳,۳۷۰,۱۶۴	موجودی مواد و کالا
۳,۴۷۵,۲۱۳	۴,۹۳۴,۳۱۶	۵,۴۱۱,۲۰۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱,۱۲۱,۹۲۸	۱,۰۲۷,۷۵۵	۱,۱۴۴,۲۱۷	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۶۳۸,۸۴۱	۱,۱۹۷,۸۴۹	۱,۸۵۶,۶۳۲	موجودی نقد
۸,۲۲۴,۸۵۸	۱۱,۹۵۴,۰۹۶	۱۲,۱۶۱,۳۹۷	جمع دارایی های جاری
۱۵,۱۲۲,۸۵۵	۲۰,۵۸۳,۹۰۱	۲۳,۶۱۹,۱۴۹	جمع دارایی ها

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۲۳۷۳-۱۱-۰۳-۰۳

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۲۰۰۶-۳۷-۱۱-۰۳-۱۱

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۲۰۰۶-۳۷-۱۱-۰۳-۱۱



گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

حقوق صاحبان سهام و بدهی ها :			
۵,۵۵۰,۰۰۰	۵,۵۵۰,۰۰۰	۵,۵۵۰,۰۰۰	سرمایه
۳۲۶,۲۳۷	۳۷۶,۵۳۳	۴۳۰,۱۷۰	اندوخته قانونی
۲,۸۷۴,۹۹۴	۳,۶۵۶,۵۱۶	۴,۳۹۷,۹۷۷	سود(زیان) انباشته
۸,۷۵۱,۲۳۱	۹,۵۸۳,۰۴۹	۱۰,۳۷۸,۱۴۷	جمع حقوق مالکانه قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۹۹,۹۸۵	۱۳۸,۵۵۶	۱۸۶,۳۲۲	منافع فاقد حق کنترل
۸,۸۵۱,۲۱۶	۹,۷۲۱,۶۰۵	۱۰,۵۶۴,۴۶۹	جمع حقوق مالکانه
بدهی ها			
۸۱۸,۲۳۲	۷۷۱,۶۷۹	۲۷۴,۶۱۶	تسهیلات مالی بلندمدت
۳۳۷,۳۵۷	۴۰۰,۵۳۴	۵۷۷,۵۵۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱,۰۵۵,۵۸۹	۱,۱۷۲,۲۱۳	۸۵۲,۱۷۰	جمع بدهیهای غیر جاری
۳,۳۴۰,۶۷۴	۶,۶۱۳,۶۹۶	۷,۲۸۸,۸۴۱	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۶۲۰,۰۴۴	۷۵۹,۸۰۰	۵۲۱,۸۶۵	مالیات پرداختی
۱۴۵,۰۹۳	۱۲۲,۵۹۲	۹۶,۳۳۵	سود سهام پرداختی
۱,۰۲۹,۶۱۶	۱,۹۵۵,۶۸۱	۴,۱۸۸,۳۹۳	تسهیلات مالی
۵۲,۰۵۷	۲۳۸,۳۱۵	۱۰۷,۰۷۶	پیش دریافت ها
۲۸,۵۶۶	.	.	سایر ذخایر
۵,۲۱۶,۰۵۰	۹,۶۹۰,۰۸۴	۱۲,۲۰۲,۵۱۰	جمع بدهیهای جاری
۶,۲۷۱,۶۳۹	۱۰,۸۶۲,۲۹۷	۱۳,۰۵۴,۶۸۰	جمع بدهیها
۱۵,۱۲۲,۸۵۵	۲۰,۵۸۳,۹۰۲	۲۳,۶۱۹,۱۴۹	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۳۷-۴۰۰۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۳۷-۴۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۳۷-۵۰۲۲



### فصل سوم:

#### ۳- مبنای تهیه گزارش:

جهت تهیه ترازنامه مقایسه ای بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی)، از صورتهای مالی حسابرسی شده منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ استفاده شده است. صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده، ولی گزارش ارزیابی سهام به روش ارزش روز خالص دارائیها، بر مبنای ارزشهای جاری تنظیم گردیده است. برای تنظیم ترازنامه بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی)، معمولاً داراییهای فیزیکی توسط کارشناسان رسمی رشته های مربوطه ارزیابی و مابقی داراییها و بدهیها توسط کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی مورد ارزیابی مالی قرار میگیرد. مابه التفاوت داراییها و بدهیهای شرکت بر مبنای ارزشهای جاری، نشان دهنده ارزش جاری است که در ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری، منعکس گردیده است. مسئولیت مبنای و مبالغ ارزیابی داراییهای فیزیکی و نامشهود بعهده کارشناسان ذیربط و مسئولیت صحت و اصالت مدارک و مستندات ارائه شده از سوی شرکت، بعهده مدیریت واحد مورد ارزیابی سهام است.

#### خلاصه اهم رویه حسابداری:

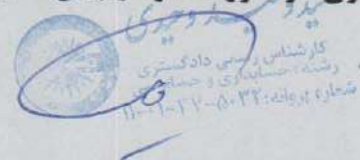
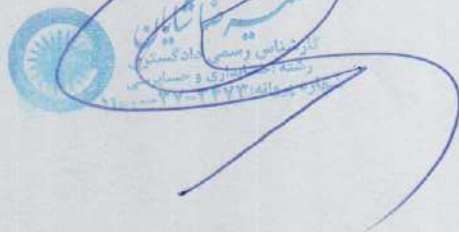
#### ۳-۱- مبنای تهیه صورتهای مالی

صورت های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزش های جاری نیز استفاده شده است. صورت های مالی میان دوره ای یکنواخت با رویه های بکارگرفته شده در صورت های مالی سالانه بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه می شود.

#### ۳-۲- خلاصه اهم رویه های حسابداری

#### ۳-۲-۱- مبنای تلفیق

۳-۲-۱-۱- صورتهای مالی تلفیقی حاصل تجمیع اقلام صورتهای مالی شرکت اصلی (آسان پرداخت پرشین) و شرکتهای فرعی (شرکتهای تحت کنترل شرکت) آن پس از حذف معاملات و مانده حسابهای درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فی مابین است.  
۳-۲-۱-۲- در مورد شرکتهای فرعی تحصیل شده طی سال نتایج عملیات آنها از تاریخی که کنترل آنها به طور موثر به شرکت منتقل می شود و در مورد شرکتهای فرعی واگذار شده نتایج عملیات آنها تا زمان واگذاری در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می گردد.





۳-۲-۱-۳- سهام تحصیل شده توسط شرکت های فرعی به بهای تمام شده در حساب ها منظور و در صورت وضعیت مالی تلفیقی بعنوان کاهنده حقوق مالکانه تحت سرفصل سهام خزانه منعکس می گردد .

۳-۲-۱-۴- سال مالی شرکت اصلی و شرکت های فرعی پایان اسفند ماه هر سال است . در صورتیکه سال مالی شرکت اصلی و شرکت فرعی منطبق نباشد در صورت وقوع هر گونه رویدادی تا تاریخ صورت های مالی شرکت که تاثیر عمده ای بر کلیت صورت های مالی تلفیقی داشته باشد ، آثار آن از طریق تعدیلات لازم در ارقام صورت های مالی شرکت های فرعی به حساب گرفته می شود .

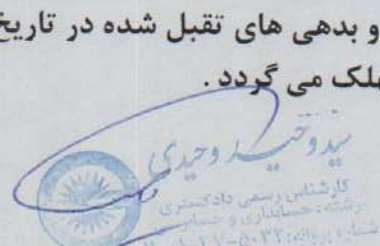
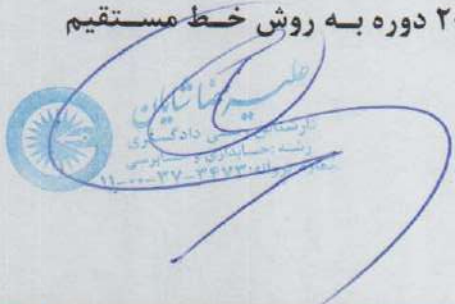
۳-۲-۱-۵- صورتهای مالی تلفیقی با استفاده از رویه های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخ داده اند تهیه می شود .

۳-۲-۱-۶- تغییر منافع مالکیت در شرکت های فرعی که منجر به از دست دادن کنترل گروه بر شرکت های فرعی نمی شود ، به عنوان معاملات مالکانه به حساب گرفته می شود . مبالغ دفتری منافع دارای حق کنترل و منافع فاقد حق کنترل به منظور انعکاس تغییرات در منافع نسبی آنها در شرکت های فرعی تعدیل می شود . هر گونه مابه التفاوت بین مبلغ تعدیل منافع فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه مابه ازای پرداخت شده یا دریافت شده به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت عنوان آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل شناسائی شده و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود .

۳-۲-۱-۷- زمانیکه که گروه کنترل شرکت فرعی را از دست می دهد ، سود و زیانی در صورت مالی تلفیقی شناسائی می شود که از تفاوت بین الف) جمع ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی و ارزش منصفانه هر گونه منافع باقیمانده و ب) مبلغ دفتری خالص دارایی ها شامل سرقفلی ، در تاریخ از دست دادن کنترل ، به کسر منافع فاقد حق کنترل محاسبه و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود . همه مبالغی که قبلا در ارتباط با آن شرکت فرعی در سایر ارقام سود و زیان جامع شناسائی شده است به شیوه ای همانند زمانی که گروه به طور مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط به واحد تجاری فرعی را واگذار می کند ، به حساب گرفته می شود . ارزش منصفانه هر گونه سرمایه گذاری باقیمانده در واحد تجاری فرعی پیشین ، در زمان از دست دادن کنترل به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری محسوب می شود .

## ۳-۲-۲- سرقفلی

۳-۲-۲-۱- ترکیب تجاری با استفاده از روش تحصیل به حساب منظور می شود . سرقفلی بر اساس مازاد حاصل جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل بعلاوه مبلغ هر گونه منافع حق کنترل در واحد تحصیل شده و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای) بر خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل ، اندازه گیری و طی ۲۰ دوره به روش خط مستقیم مستهلک می گردد .





۲-۲-۳-۲- چنانچه خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدخی های تقبل شده در تاریخ تحصیل مازاد بر جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، مبلغ منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای) باشد، مازاد مذکور پس از بررسی مجدد درستی شناسائی و شیوه های اندازه گیری موارد فوق توسط واحد تجاری تحصیل کننده در تاریخ تحصیل در صورت سود و زیان تلقینی به عنوان سود خرید زیر قیمت شناسائی شده و به واحد تحصیل کننده منتسب می شود.

۳-۲-۳-۳- منافع فاقد حق کنترل در تاریخ تحصیل به میزان سهم مناسبی از مبالغ شناسائی شده خالص دارایی های قابل تشخیص واحد تحصیل شده اندازه گیری می شود.

### ۳-۲-۳-۳- درآمد عملیاتی

۳-۲-۳-۱- در آمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۲-۳-۲- درآمد عملیاتی حاصل از فروش کالا در زمان تحویل کالا به مشتری شناسائی می شود.

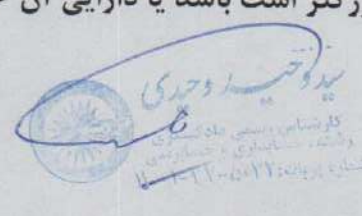
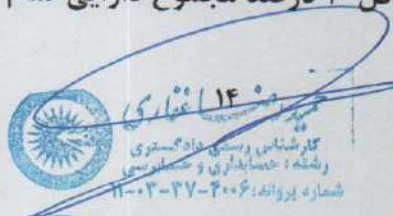
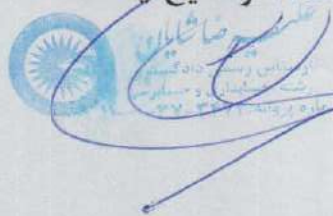
۳-۲-۳-۳- درآمد ارائه خدمات در زمان ارائه خدمات شناسائی می شود.

۳-۲-۳-۴- روش حسابداری مورد استفاده برای پیمانهای بلندمدت پیمانکاری مقطوع روش درصد پیشرفت کار بوده و درصد پیشرفت کار بر اساس مخارج انجام شده واقعی تا تاریخ ترازنامه نسبت به کل مخارج (هزینه های انجام شده بعلاوه هزینه های برآوردی تا مرحله تکمیل) محاسبه می شود.

جهت کلیه زیانهای قابل پیش بینی تا تکمیل هر پیمان ذخیره لازم محاسبه و در حسابها منظور می گردد. در شرایطی که حاصل یک پیمان بلندمدت را نتوان به گونه ای قابل اتکا برآورد کرد ولی این احتمال وجود دارد که مخارج تحمل شده پیمان قابل بازیافت باشد، درآمد پیمان تنها تا میزان مخارج تحمل شده ای که انتظار بازیافت آن می رود شناسائی می گردد.

### ۳-۲-۴- گزارشگری بر حسب قسمت های مختلف

۳-۲-۴-۱- قسمت های گروه در صورتی بعنوان قسمت قابل گزارش مشخص می شود که اکثر درآمدهای عملیاتی آنها از فروش به مشتریان برون سازمانی عاید گردد و درآمد عملیاتی حاصل از فروش به مشتریان برون سازمانی و معاملات با سایر قسمت ها، حداقل ۱۰ درصد جمع درآمد تمام قسمت ها اعم از برون سازمانی یا داخلی باشد یا نتیجه عملیات قسمت اعم از سود و زیان حداقل ۱۰ درصد مجموع سود عملیاتی قسمت های سودده یا مجموع زیان های عملیاتی قسمت های زیان ده، هر کدام که قدر مطلق آن بزرگتر است باشد یا دارایی آن حداقل ۱۰ درصد مجموع دارایی تمام قسمت ها باشد. توضیح اینکه





جمع درآمد عملیاتی حاصل از فروش به مشتریان برون سازمانی که قابل انتساب به قسمت های قابل گزارش است باید بیش از ۷۵ درصد جمع درآمدهای عملیاتی گروه باشد.

۲-۴-۲-۳- اطلاعات قسمت های قابل گزارش بر اساس همان رویه های حسابداری مورد استفاده در تهیه صورت های مالی گروه تهیه شده است.

۳-۴-۲-۳- درآمد عملیاتی ناشی از معاملات با سایر قسمت ها بر مبنای همان رویه مورد عمل گروه برای قیمت گذاری آن انتقالات اندازه گیری می شود. هزینه های عملیاتی قسمت شامل هزینه های مرتبط با فعالیت اصلی و مستمر قسمت، سایر هزینه های مستقیم قابل انتساب به قسمت و نیز آن بخش از هزینه های مشترک می باشد که بر مبنای نسبت درآمد عملیاتی قسمت به کل درآمد عملیاتی گروه، به قسمت قابل گزارش تخصیص می یابد.

#### ۵-۲-۳- تسعیر ارز

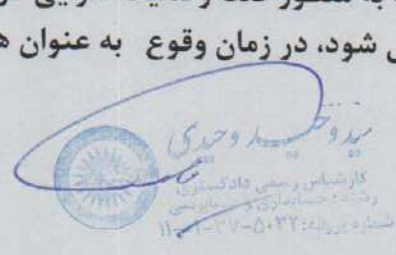
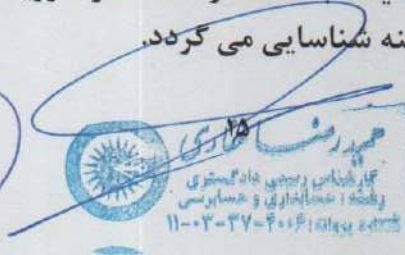
اقدام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ ترازنامه و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت شده است، با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ معامله، تسعیر می شود. تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود. تفاوت های تسعیر بدهی های ارزی مربوط به دارایی های واجد شرایط به بهای تمام شده آن دارایی منظور می شود. در صورت وجود نرخ های متعدد برای یک ارز، از نرخ برای تسویه استفاده می شود که جریانهای نقدی آتی ناشی از معامله یا مانده حساب مربوط بر حسب آن تسویه می شود. اگر تبدیل واحد پول به یکدیگر به صورت موقت ممکن نباشد نرخ مورد استفاده نرخ اولین تاریخی است که در آن تبدیل امکان پذیر می شود.

#### ۶-۲-۳- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود به استثنای مخارجی که قابل انتساب به تحصیل "دارایی های واجد شرایط" است.

#### ۷-۲-۳- دارایی های ثابت مشهود

۱-۲-۳-۷- دارایی های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.







داراییهای ثابت مشهود تحصیل شده از طریق قرارداد اجاره به شرط تملیک به اقل ارزش منصفانه دارایی در آغاز اجاره و ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره اندازه گیری می شود جهت محاسبه ارزش فعلی حداقل موانع اجاره از نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره استفاده می گردد.

۲-۷-۲-۳ - استهلاك دارایی های ثابت مشهود، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳۱ تیرماه ۱۳۹۴ و بخشنامه ها و آیین نامه های مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارائی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
اثاثیه و منصوبات و تجهیزات	۵، ۶ و ۳ ساله	خط مستقیم
دستگاه POZ	۵ ساله	خط مستقیم
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
تاسیسات	۵ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۴، ۵، ۶، ۱۵ ساله و ۶٪ و ۱۵٪	خط مستقیم / انزولی

برای دارائی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارائی های استهلاك پذیر پس از آمدگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا است. چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته، به مدت باقی مانده تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

### ۸-۲-۳- دارایی های نامشهود

۸-۲-۳-۱ - دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود. مخارجی مثل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مثل مخارج آموزش کارکنان و مخارج اداری عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی شود. شناسائی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف می شود. بنابر این مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود در مبلغ دفتری آن منظور نمی شود.





۲-۸-۲-۳ - استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود.

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
نرم افزار های رایانه ای	۳ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
حق الامتیاز	۱ ساله	خط مستقیم

### ۹-۲-۳ - مزاد تجدید ارزیابی داراییها

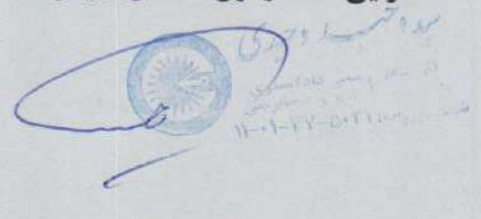
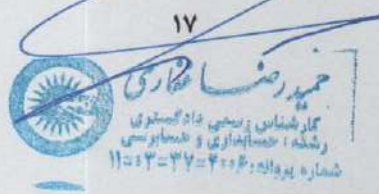
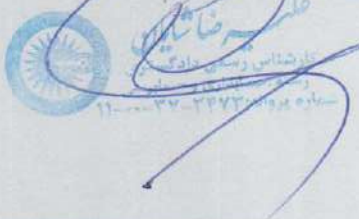
۱-۹-۲-۳ - افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مزاد تجدید ارزیابی ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی می شود و در صورت سودوزیان جامع منعکس می گردد. هر گاه افزایش مذکور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که بعنوان هزینه شناسائی گردیده است در این صورت این افزایش تا میزان هزینه شناسائی شده در رابطه با همان دارایی به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور می شود.

۲-۹-۲-۳ - کاهش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن بعنوان هزینه شناسائی می شود. هر گاه کاهش مذکور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مزاد تجدید ارزیابی منظور شده است در این صورت این کاهش تا میزان مزاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مزاد تجدید ارزیابی منظور می شود و در صورت سود و زیان جامع منعکس شده و باقیمانده بعنوان هزینه شناسائی می شود.

۳-۹-۲-۳ - مزاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سرفصل حقوق مالکانه در زمان برکناری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن توسط شرکت مستقیماً به حساب سود و زیان انباشته منظور می شود. مبلغ مزاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاك مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی و استهلاك مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم از محل مزاد تجدید ارزیابی مجاز نیست مگر در مواردی که به موجب قانون تجویز شده باشد.

### ۱۰-۲-۳ - زیان کاهش ارزش دارایی ها:

۳-۱۰-۲-۳ - در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هر گونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش





دفتري آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازبافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازبافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

۲-۱۰-۲-۳ - آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نا معین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هر گونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام می شود.

۳-۱۰-۲-۳ - مبلغ بازبافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریانهای نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریانهای نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۴-۱۰-۲-۳ - تنها در صورتی که مبلغ بازبافتنی یک دارایی از مبلغ دفتري آن کمتر باشد، مبلغ دفتري دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازبافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۵-۱۰-۲-۳ - در صورت افزایش مبلغ بازبافتنی از رمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتري دارایی تا مبلغ بازبافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتري با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می شود.

#### ۱۱-۲-۳ - موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از اقلام /گروه اقلام مشابه ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده بر خالص ارزش فروش، مابه التفاوت بعنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودی ها با بکارگیری روش های زیر تعیین می شود:

روش مورد استفاده	نوع موجودی
میانگین موزون	ملزومات مصرفی، لوازم یدکی و قطعات
اولین صادره از اولین وارده	موجودی کالا (PIN)
میانگین موزون	مواد اولیه بسته بندی
میانگین موزون	کالای در جریان ساخت و ساخته شده

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۴۷-۵۰۳-۱۱-۰۲

۱۸  
حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۶-۳۷-۱۱-۰۲

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳-۲۲-۱۱-۰۱



### ۱۲-۲-۳- ذخایر

ذخیره بدهی‌های هستند که زمان تسویه با تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتاً قابل توجه است ذخایر زمان شناسایی می‌شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در رویدادهای گذشته باشد خروج منابع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه‌ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می‌شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد دیگر محتمل نباشد ذخیره برگشت داده می‌شود.

### ۱۳-۲-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در پایان سال تسویه می‌شود.

### ۱۴-۲-۳- سرمایه گذاری ها

#### اندازه گیری سرمایه گذاری ها :

نوع سرمایه گذاری	روش مورد استفاده
سرمایه گذاری بلندمدت :	- سرمایه گذاری های بلندمدت در شرکت های فرعی و وابسته و سایر سرمایه گذاری های بلندمدت به بهای تمام شده پس از کسر ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها
سرمایه گذاری های جاری :	- سرمایه گذاری های سریع معامله به اقل بهای تمام شده و ارزش بازار مجموع سرمایه گذاری ها - سایر سرمایه گذاری های جاری به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها
شناخت درآمد سرمایه گذاری ها	- درآمد سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در زمان تصویب سود توسط مجمع شرکت سرمایه پذیر - درآمد سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده (با توجه به نرخ سود موثر)

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۷-۵۰۳۲

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۷-۵۰۳۲

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۱-۲۷-۵۰۳۲



۱۵-۲-۳ - مالیات بر درآمد

۱-۱۵-۲-۳ - هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می شود مگر در مواردی که به اقلام منعکس شده در صورت سود و زیان جامع و یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشد که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسائی می شوند.

۲-۱۵-۲-۳ - مالیات انتقالی

مالیات انتقالی بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری داراییها و بدهی ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می شود. در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری داراییهای مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان کاهش قابل بازیافت کاهش داده می شود. چنین کاهش در صورتی برگشت داده می شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی محتمل باشد.

۳-۱۵-۲-۳ - تهاثر دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری

شرکت دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاثر می کند که الف) حق قانونی برای تهاثر مبالغ شناسائی شده داشته باشد و ب) قصد تسویه بر مبنای خالص یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

۴-۱۵-۲-۳ - مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در صورت سود و زیان شناسائی می شود به استثنای زمانی که آنها مربوط به اقلامی باشد که در سایر صورت های سود و زیان جامع و یا حقوق صاحبان سهام شناسائی می شوند که در این خصوص مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع و مستقیماً در حقوق مالکانه شناسائی می شود.

۱۶-۲-۳ - روش ارزش ویژه برای سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

۱-۱۶-۲-۳ - حسابداری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته در صورت های مالی تلفیقی به روش

ارزش ویژه انجام می شود.

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶



۲-۱۶-۳ - مطابق روش ارزش ویژه ، سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت های خاص در ابتدا بر مبنای بهای تمام شده در صورت مالی تلفیقی شناسائی و پس از آن بابت شناسائی سهم گروه از سود و زیان و سایر اقلام سود و زیان جامع شرکت وابسته و مشارکت خاص تعدیل می شود .

۳-۱۶-۳ - زمانیکه سهم گروه از زیان های شرکت وابسته یا مشارکت خاص بیش از منافع سهم گروه از شرکت وابسته یا مشارکت خاص گردد ، گروه شناسائی سهم خود از زیانهای بیشتر را متوقف می کند . زیان های اضافی تنها تا میزان تعهدات قانونی یا عرفی گروه یا پرداخت های انجام شده از طرف شرکت وابسته یا مشارکت خاص شناسائی می گردد .

۴-۱۶-۳ - سرمایه گذاری در شرکت وابسته و مشارکت خاص با استفاده از روش ارزش ویژه از تاریخی که شرکت سرمایه پذیر بعنوان شرکت وابسته یا مشارکت خاص محسوب می شود بحساب گرفته می شود . در زمان تحصیل سرمایه گذاری در شرکت وابسته یا مشارکت خاص ، مازاد بهای تمام شده سرمایه گذاری نسبت به سهم گروه از ارزش منصفانه خالص دارایی های قابل تشخیص آن ، به عنوان سرقتی در مبلغ دفتری سرمایه گذاری منظور می شود و طی ۲۰ سال از تاریخی

#### فصل چهارم :

#### ۴- یادداشتهای توضیحی تعدیلات :

یادداشت های توضیحی گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام به روش مستقیم در این فصل انعکاس می یابد :

در روش مستقیم صورت ارزش های دفتری ، تعدیلات و ارزش های جاری اقلام ترازنامه تهیه می شود . در این گزارش ، اطلاعات کلیه اقلام و سرفصل حسابهای مندرج در ترازنامه در قالب یادداشتهای همراه ترازمقایسه ای افشاء می گردند . خواه سرفصل حسابهای مربوطه دارای ارزش جاری غیر از ارزش دفتری باشد (تفاوت تجدید ارزیابی) و خواه تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری وجود نداشته باشد .



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

شرکت آسان پرداخت پوشین (سهامی عام)							
تراز مقایسه ای ارزش های جاری و دفتری							
در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تغییرات در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱							
الف- دارایی ها							
دارایی ها	یادداشت	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
						مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
<b>دارایی های غیر جاری :</b>							
دارایی های ثابت مشهود	۴_۱_۱	۱۶,۰۷۳,۶۸۳	(۵,۹۴۱,۸۵۵)	۱۰,۱۳۱,۸۲۸	۳,۲۵۳,۵۱۰	۱۳,۳۸۵,۳۳۸	کارشناسی
دارایی های نامشهود	۴_۱_۲	۴۰۰,۳۷۴	(۱۲۱,۳۳۵)	۲۷۹,۰۳۹	۱۰۴,۳۶۲,۵۱۵	۱۰۴,۶۴۱,۵۵۴	کارشناسی
سرمایه گذاری در شرکت های فرعی	۴_۱_۳	۵۰۱,۱۱۸	۰	۵۰۱,۱۱۸	۳۱,۹۱۷,۵۸۹	۳۲,۴۱۸,۷۰۷	کارشناسی
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۴_۱_۴	۲۰,۵۵۹	۰	۲۰,۵۵۹	۳۰,۲۶۳	۵۰,۸۲۲	کارشناسی
سایر سرمایه گذاری های بلندمدت	۴_۱_۵	۰	۰	۰	۰	۰	کارشناسی
دریافتنی های بلندمدت		۸,۸۹۶	۰	۸,۸۹۶	۰	۸,۸۹۶	کارشناسی
سایر داراییها	۴_۱_۶	۹۷	۰	۹۷	۰	۹۷	کارشناسی
<b>جمع دارایی های غیر جاری</b>		<b>۱۷,۰۰۴,۷۲۷</b>	<b>(۶,۰۶۳,۱۹۰)</b>	<b>۱۰,۹۴۱,۵۳۷</b>	<b>۱۳۹,۵۶۳,۸۷۷</b>	<b>۱۵۰,۵۰۵,۴۱۴</b>	
<b>دارایی های جاری :</b>							
پیش پرداخت ها	۴_۲_۱	۲۷۱,۸۹۹	۰	۲۷۱,۸۹۹	۰	۲۷۱,۸۹۹	کارشناسی
موجودی کالا	۴_۲_۲	۳,۰۹۷,۴۹۸	۰	۳,۰۹۷,۴۹۸	۰	۳,۰۹۷,۴۹۸	کارشناسی
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۴_۲_۳	۴,۹۳۹,۰۷۸	۰	۴,۹۳۹,۰۷۸	۰	۴,۹۳۹,۰۷۸	کارشناسی
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۴_۲_۴	۱,۰۲۱,۳۱۰	۰	۱,۰۲۱,۳۱۰	(۲۸۵,۵۶۶)	۷۳۵,۷۴۴	کارشناسی
موجودی نقد	۴_۲_۵	۱,۳۷۴,۸۱۱	۰	۱,۳۷۴,۸۱۱	۰	۱,۳۷۴,۸۱۱	کارشناسی
<b>جمع دارایی های جاری</b>		<b>۱۰,۷۰۴,۵۹۶</b>	<b>۰</b>	<b>۱۰,۷۰۴,۵۹۶</b>	<b>(۲۸۵,۵۶۶)</b>	<b>۱۰,۴۱۹,۰۳۰</b>	
<b>جمع دارایی ها</b>		<b>۲۷,۷۰۹,۳۲۳</b>	<b>(۶,۰۶۳,۱۹۰)</b>	<b>۲۱,۶۴۶,۱۳۳</b>	<b>۱۳۹,۲۷۸,۳۱۱</b>	<b>۱۶۰,۹۲۴,۴۴۴</b>	

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

ب- بدهی ها						
بدهی ها	یادداشت	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال
						مبلغ ارزیابی
<b>بدهیهای جاری :</b>						
پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۴_۳_۱	۶,۱۵۳,۲۱۰	۰	۶,۱۵۳,۲۱۰	۰	۶,۱۵۳,۲۱۰
مالیات پرداختنی	۴_۳_۲	۴۳۱,۳۳۷	۰	۴۳۱,۳۳۷	۵۳۷,۴۰۰	۹۶۸,۷۳۷
سود سهام پرداختنی	۴_۳_۳	۹۱,۰۲۰	۰	۹۱,۰۲۰	۰	۹۱,۰۲۰
تسهیلات مالی	۴_۳_۴	۳,۵۹۳,۹۷۱	۰	۳,۵۹۳,۹۷۱	۰	۳,۵۹۳,۹۷۱
پیش دریافت ها	۴_۳_۵	۱۰۳,۵۷۶	۰	۱۰۳,۵۷۶	۰	۱۰۳,۵۷۶
<b>جمع بدهی های جاری</b>		<b>۱۰,۳۷۳,۱۱۴</b>	<b>۰</b>	<b>۱۰,۳۷۳,۱۱۴</b>	<b>۵۳۷,۴۰۰</b>	<b>۱۰,۹۱۰,۵۱۴</b>
تسهیلات مالی بلندمدت	۴_۴_۱	۲۷۱,۵۰۵	۰	۲۷۱,۵۰۵	۰	۲۷۱,۵۰۵
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴_۴_۲	۴۵۴,۲۶۴	۰	۴۵۴,۲۶۴	۰	۴۵۴,۲۶۴
<b>جمع بدهی های غیر جاری</b>		<b>۷۲۵,۷۶۹</b>	<b>۰</b>	<b>۷۲۵,۷۶۹</b>	<b>۰</b>	<b>۷۲۵,۷۶۹</b>
<b>جمع کل بدهی ها</b>		<b>۱۱,۰۹۸,۸۸۳</b>	<b>۰</b>	<b>۱۱,۰۹۸,۸۸۳</b>	<b>۵۳۷,۴۰۰</b>	<b>۱۱,۶۳۶,۲۸۳</b>
سود برآوردی از تاریخ صورت مالی تا تاریخ ار	۴_۸	۰	۰	۰	۸۲۹,۱۱۱	۸۲۹,۱۱۱
<b>خالص دارایی ها</b>		<b>۱۶,۶۱۰,۴۴۰</b>	<b>(۶,۰۶۳,۱۹۰)</b>	<b>۱۰,۵۴۷,۲۵۰</b>	<b>۱۳۹,۵۷۰,۰۲۲</b>	<b>۱۵۰,۱۱۷,۲۷۲</b>
<b>ج- حقوق صاحبان سهام :</b>						
سرمایه پرداخت شده	۴_۵	۵,۵۵۰,۰۰۰	۰	۵,۵۵۰,۰۰۰	۰	۵,۵۵۰,۰۰۰
اندرخته قانونی	۴_۶	۴۲۵,۱۰۰	۰	۴۲۵,۱۰۰	۰	۴۲۵,۱۰۰
سود و زیان انباشته	۴_۷	۴,۵۷۲,۱۵۰	۰	۴,۵۷۲,۱۵۰	۰	۴,۵۷۲,۱۵۰
سود برآوردی از تاریخ صورت مالی تا تاریخ ار	۴_۸	۰	۰	۰	۸۲۹,۱۱۱	۸۲۹,۱۱۱
استهلاک انباشته	-	۶,۰۶۳,۱۹۰	(۶,۰۶۳,۱۹۰)	۰	۰	۰
تفاوت تجدید ارزیابی	۴_۹	۰	۰	۰	۱۳۸,۷۴۰,۹۱۱	۱۳۸,۷۴۰,۹۱۱
<b>جمع حقوق صاحبان سهام</b>		<b>۱۶,۶۱۰,۴۴۰</b>	<b>(۶,۰۶۳,۱۹۰)</b>	<b>۱۰,۵۴۷,۲۵۰</b>	<b>۱۳۹,۵۷۰,۰۲۲</b>	<b>۱۵۰,۱۱۷,۲۷۲</b>
<b>تعداد سهام</b>				<b>۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰</b>		<b>۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰</b>
<b>ارزش هر سهم -ریال</b>				<b>۱,۹۰۰</b>		<b>۲۷,۰۴۸</b>

یادداشت های توضیحی ۳۴ تا ۳۷ صورت های مالی مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ جزء لاینفک این گزارش می باشد

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶





شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

۴-۱- دارایی های غیر جاری :

۴-۱-۱- دارائی های ثابت مشهود

دارایی های ثابت مشهود شرکت د تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر است :

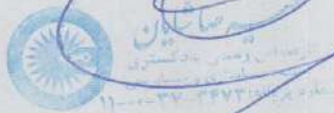
دارایی های ثابت مشهود						
شرح	یادداشت	بهای تمام شده	استهلاك انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقم به میلیون ریال
						مبلغ ارزیابی
زمین ، ساختمان و مستحدثات	۴-۱-۱-۱	۱,۱۸۴,۵۸۱	(۳۲۲,۳۹۶)	۸۶۲,۱۸۵	۱۱,۰۵۸,۴۰۱	۱۱,۹۲۰,۵۸۶
تاسیسات و ابزارآلات	۴-۱-۱-۲	۷۳,۷۵۸	(۷,۶۴۵)	۳,۱۱۴	۷۰,۶۴۵	۷۳,۷۵۸
ماشین آلات	۴-۱-۱-۳	۰	۰	۰	۰	۰
تجهیزات	۴-۱-۱-۴	۱,۲۶۴,۷۱۳	(۱,۱۳۴,۶۷۷)	۱۳۰,۰۳۶	۰	۱۳۰,۰۳۶
دستگاه پایانه (POZ)	۴-۱-۱-۵	۹,۱۴۵,۶۵۸	(۴,۳۴۸,۳۴۷)	۴,۷۹۷,۴۱۱	(۴,۷۹۷,۴۱۱)	۰
اثاثه و منصوبات	۴-۱-۱-۶	۷۳,۶۰۷	(۶۴,۷۳۶)	۸,۸۸۱	۰	۸,۸۸۱
وسایط نقلیه	۴-۱-۱-۷	۱,۱۷۰	(۱,۱۶۴)	۶	۱,۱۶۴	۱,۱۷۰
دارایی در جریان تکمیل	۴-۱-۱-۸	۲,۲۸۵,۸۶۸	۰	۲,۲۸۵,۸۶۸	(۲,۲۸۵,۸۶۸)	۰
پیش پرداخت سرمایه ای	۴-۱-۱-۹	۱,۲۵۰,۹۰۷	۰	۱,۲۵۰,۹۰۷	۰	۱,۲۵۰,۹۰۷
اقلام سرمایه ای موجود در انبار	۴-۱-۱-۱۰	۷۹۳,۴۲۱	۰	۷۹۳,۴۲۱	(۷۹۳,۴۲۱)	۰
جمع		۱۶,۰۷۳,۶۸۳	(۵,۹۴۱,۸۵۵)	۱۰,۱۳۱,۸۲۸	۳,۲۵۳,۵۱۰	۱۳,۳۸۵,۳۳۸

۴-۱-۱-۱- زمین ، ساختمان و مستحدثات

زمین ، ساختمان و مستحدثات شرکت شامل املاک یوسف آباد ، خردمند جنوبی پلاک ۶۹ ، خردمند جنوبی پلاک ۵۵ ، ولیعصر مهنراز ، قطعات ۴ و ۵ و ۴۲ پردیس بشرح گزارشهای شماره ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۵ تا ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۱۰ همگی بتاریخ ۱۴۰۳/۴/۲۳ کارشناس رسمی دادگستری - آقای مهدی عوج اختری مجموعاً به مبلغ ۱۱,۹۲۰,۵۸۶ میلیون ریال قیمت گذاری و در ارزیابی منظور شده است .

۴-۱-۱-۲- تاسیسات و ابزارآلات

تاسیسات و ابزارآلات شرکت بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره ۵۲۶۷۷/IT/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر بر مبنای بهای تمام شده در ارزیابی منظور شده است .



۲۴  
حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۶۱-۳۷=۱۱=۳

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳۳-۱۷=۱۱=۱۱

کارشناسان رسمی دادگستری  
سید وحید وحیدی  
حمیدرضا غفاری  
علیرضا شایان



گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

#### ۴-۱-۱-۳ - ماشین آلات و تجهیزات

سرفصل ماشین آلات فاقد مانده در دفاتر شرکت است و در ارزیابی مبلغی بابت ماشین آلات منظور نشده است.

#### ۴-۱-۱-۴ - تجهیزات :

تجهیزات شرکت بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره IT/۱۴۰۳/۵۲۶۷۷ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است.

#### ۴-۱-۱-۵ - دستگاه POZ

ارزش جاری دستگاههای POZ در ردیف ۴-۱-۲-۶ منظور و از محاسبه مجدد آن در این سرفصل خودداری شده است.

#### ۴-۱-۱-۶ - اثاثه و منصوبات :

اثاثه و منصوبات شرکت بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره IT/۱۴۰۳/۵۲۶۷۷ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است.

#### ۴-۱-۱-۷ - وسایل نقلیه

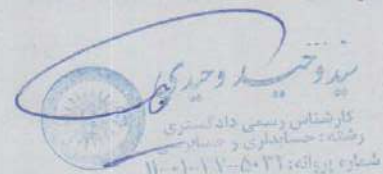
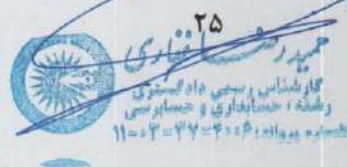
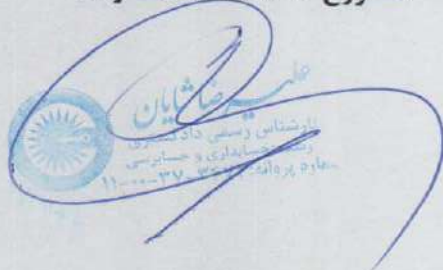
وسایل نقلیه شرکت بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره T/۱۴۰۳/۵۲۶۷۷ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر بر مبنای بهای تمام شده در ارزیابی منظور شده است.

#### ۴-۱-۱-۸ - دارایی در جریان تکمیل

با توجه به یادداشت شماره ۱۱-۱۱ صورت های مالی سال ۱۴۰۲، دارایی در جریان تکمیل مربوط به احداث ساختمان پردیس است و ارزش جاری آن در ردیف ۴-۱-۱-۱ و در سرفصل زمین و ساختمان و مستحقات منظور شده است.

#### ۴-۱-۱-۹ - پیش پرداخت سرمایه ای

پیش پرداخت سرمایه ای شرکت بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره IT/۱۴۰۳/۵۲۶۷۷ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر بر مبنای بهای تمام شده در ارزیابی منظور شده است.





شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

۴-۱-۱-۱۰- ارقام سرمایه ای موجود در انبار  
ارزش جاری ارقام سرمایه ای موجود در انبار با توجه بهیادداشت شماره ۸-۱۱ صورت های مالی در ردیف ۶-۲-۱-  
۴ منظور و از محاسبه مجدد آن در این سرفصل خودداری شده است .

۴-۱-۲- دارایی های نامشهود :

دارایی های نامشهود در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر است :

دارایی های نامشهود							
شرح	یادداشت	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
						مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
حق امتیاز خدمات عمومی	۴-۱-۲-۱	۱۰,۰۹۴	۰	۱۰,۰۹۴	۰	۱۰,۰۹۴	کارشناسی
نرم افزارهای رایانه ای	۴-۱-۲-۲	۱۷۵,۱۰۹	(۱۰۶,۳۳۵)	۶۸,۷۷۴	۰	۶۸,۷۷۴	کارشناسی
مشارکت در تولید و حق بخش فیلم	۴-۱-۲-۳	۱۵,۰۰۰	(۱۵,۰۰۰)	۰	۰	۰	کارشناسی
پیش پرداخت های سرمایه ای	۴-۱-۲-۴	۹,۷۶۲	۰	۹,۷۶۲	۰	۹,۷۶۲	کارشناسی
نرم افزار در جریان تکمیل	۴-۱-۲-۵	۱۹۰,۴۰۹	۰	۱۹۰,۴۰۹	۰	۱۹۰,۴۰۹	کارشناسی
زیر ساخت و تجهیزات سخت افزاری و نرم افزاری ، پایانه های فروشگاهی ، امتیازات ، مجوزها و سایر دارایی های	۴-۱-۲-۶	۰	۰	۰	۱۰۴,۳۶۲,۵۱۵	۱۰۴,۳۶۲,۵۱۵	کارشناسی
جمع		۴۰۰,۳۷۴	(۱۲۱,۳۳۵)	۲۷۹,۰۳۹	۰	۱۰۴,۶۴۱,۵۵۴	

۴-۱-۲-۱- دارایی های نامشهود شامل حق الامتیاز خدمات عمومی است که بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره IT/۱۴۰۳/۵۲۶۷۷ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر بر مبنای بهای تمام شده در ارزیابی منظور شده است .

۴-۱-۲-۲- دارایی های نامشهود شامل نرم افزارهای رایانه ای است که بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است .

*(Signature)*  
علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۳۷۳-۱۱

*(Signature)*  
حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری  
شماره پروانه: ۳۰۶-۲۷-۱۱

*(Signature)*  
سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری  
شماره پروانه: ۵۰۲۱-۳۷-۱۱



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

۴-۱-۲-۳ - دارایی های نامشهود شامل مشارکت در تولید و حق پخش فیلم است که بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است .

۴-۱-۲-۴ - دارایی های نامشهود شامل پیش پرداخت های سرمایه ای است و با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است .

۴-۱-۲-۵ - دارایی های نامشهود شامل نرم افزارهای در جریان تکمیل است و در ارزیابی بر مبنای ارزش دفتری منظور شده است . در ارزیابی منظور نشده است .

۴-۱-۲-۶ - زیر ساخت های نرم افزاری ، تجهیزات سخت افزاری ، دیتا سنتر ، پایانه های فروشگاهی ، امتیازات ، مجوزها و سایر دارایی های نامشهود بشرح گزارش شماره ۱۳۲۸۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۳ هیات کارشناسان رسمی دادگستری ( آقایان امیر مسعود اسکوئیلر، حمید تولائی و محمدحسن محوری ) مجموعاً به مبلغ ۱۰۴.۳۶۲.۵۱۵ میلیون ریال ارزشگذاری و در ارزیابی سهام منظور شده است .

۴-۱-۳ - سرمایه گذاری در شرکت های فرعی :

سرمایه گذاری در شرکت های فرعی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر است :

  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۶-۳۷-۱۱-۰۴

  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳-۲۷-۱۱-۰۴

  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۷-۲۷-۱۱-۰۴



گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

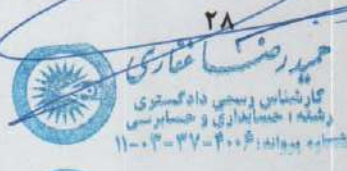
کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

سرمایه گذاری در شرکت های فرعی							
شرح	یادداشت	تعداد سهام	درصد مالکیت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
						مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
شرکت کاغذ و رول آرتا پرشیمان	۴-۱-۳-۱	۱۲,۳۶۰	۹۵.۰۰٪	۱۴۷,۴۹۴	۵۲۵,۶۶۶	۶۷۳,۱۶۰	کارشناسی
شرکت خدمات مسافت هوایی هیلدا سیر	۴-۱-۳-۲	۴۶۵	۹۳.۰۰٪	۶۲,۶۸۴	۱۰,۶۶۴	۷۳,۳۴۸	کارشناسی
شرکت تجارت آسان ساز نگین	۴-۱-۳-۳	۶۹۰	۶۹.۰۰٪	۷	۳۰,۱۴۲,۹۱۰	۳۰,۱۴۲,۹۱۷	کارشناسی
شرکت آسان پرداز توسن	۴-۱-۳-۴	۲۰۳,۹۹۹,۹۹۹	۵۱.۰۰٪	۲۰۴,۰۰۰	۶۶۱,۱۶۴	۸۶۵,۱۶۴	کارشناسی
شرکت نگین رایان ساتراب	۴-۱-۳-۵	۹,۲۹۹	۹۳.۰۰٪	۷۱,۷۷۸	۵۸۳,۳۳۲	۶۵۵,۱۱۰	کارشناسی
کارگزاری رسمی بیمه مستقیم برخط نگین آن	۴-۱-۳-۶	۲۵,۴۷۵	۵۱.۰۰٪	۲۵۵	(۲۵۵)	۰	کارشناسی
توسعه کسب و کار هوشمند آسان	۴-۱-۳-۷	۹,۹۹۹,۹۹۹	۹۹.۰۰٪	۱۰,۰۰۰	(۲,۵۶۰)	۷,۴۴۰	کارشناسی
پردازش هوشمند معتمد کسب و کار	۴-۱-۳-۸	۴۹,۰۰۰,۰۰۰	۴۹.۰۰٪	۴,۹۰۰	(۳,۳۳۲)	۱,۵۶۸	کارشناسی
جمع				۵۰۱,۱۱۸	۳۱,۹۱۷,۵۸۹	۶۷۳,۱۶۰	

۴-۱-۳-۱- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۱۲.۳۶۰ سهم و ۹۵ درصد سهام شرکت کاغذ و رول آرتا پرشین است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۱۰/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۵۴.۴۶۲.۸۰۳ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۶۷۳.۱۶۰ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.

۴-۱-۳-۲- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۴۶۵ سهم و ۹۳ درصد سهام شرکت خدمات مسافرت هوایی و جهانگردی هیلدا سیر است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۸/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۱۵۷.۷۳۸.۰۰۰ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۷۳.۳۴۸ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.



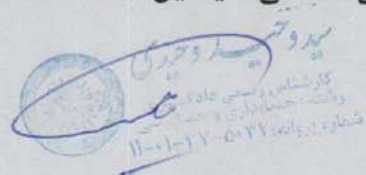


۴-۳-۱-۳- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۶۹۰ سهم و ۶۹ درصد سهام شرکت تجارت آسان ساز نگین است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۵/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۴۳.۶۸۵.۳۸۷.۰۰۰ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۳۰.۱۴۲.۹۱۷ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.

۴-۳-۱-۴- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۲۰۳.۹۹۹.۹۹۹ سهم و ۵۱ درصد سهام شرکت آسان پرداز توسن است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۲/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۴.۲۴۱ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۸۶۵.۱۶۴ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.

۴-۳-۱-۵- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۹.۲۹۹ سهم و ۹۳ درصد سهام شرکت نگین رایان ساتراب است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۱۲/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۷۰.۴۴۹.۵۰۰ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۶۵۵.۱۱۰ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.

۴-۳-۱-۶- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۲۵.۴۷۵ سهم و ۵۱ درصد سهام شرکت کارگزاری رسمی بیمه مستقیم بر خط نگین آتیه است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۹/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۷۲۴.۱۸۰ ریال منفی تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان





گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی فاقد ارزش و در ارزیابی منظور نشده است.

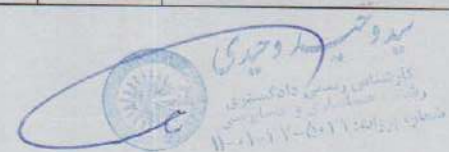
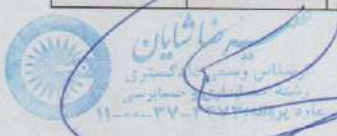
۴-۱-۳-۷ سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۹.۹۹۹.۹۹۹ سهم و ۹۹ درصد سهام شرکت توسعه کسب و کار هوشمند آسان است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۷/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۷۴۴ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۷.۴۴۰ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.

۴-۱-۳-۸ سرمایه گذاری در شرکت های فرعی شامل سرمایه گذاری تعداد ۴۹.۰۰۰.۰۰۰ سهم و ۴۹ درصد سهام شرکت پردازش هوشمند معتمد کسب و کار است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۳/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۳۲ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۱.۵۶۸ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.

۴-۱-۴ - سرمایه گذاری در شرکت های وابسته :

سرمایه گذاری در شرکت های وابسته در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر است :

سرمایه گذاری در شرکت های وابسته							
شرح	یادداشت	تعداد سهام	درصد مالکیت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
						مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
شرکت توسعه فناوری شایراد	۴-۱-۴-۱	۱۹۵,۰۴۵	۳۹.۰۱٪	۱۹,۵۰۴	۳۱,۳۱۸	۵۰,۸۲۲	کارشناسی
شرکت یاران تجارت زرین	۴-۱-۴-۲	۳۴۰,۰۰۰	۳۴.۰۰٪	۱,۰۲۰	(۱,۰۲۰)	۰	کارشناسی
گسترش و نوآوری الکترونیک رایا	۴-۱-۴-۳	۲۵,۰۰۰	۲۵.۰۰٪	۳۵	(۳۵)	۰	کارشناسی
پیشتازان ایده نوین اطلس	۴-۱-۴-۴	۲۷۸	۲۷.۸۰٪	۰	۰	۰	کارشناسی
جمع			۲۷.۸۰٪	۲۰,۵۵۹	۳۰,۲۶۳	۵۰,۸۲۲	



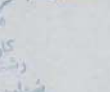
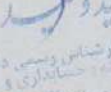
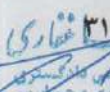


۱-۴-۱-۴ سرمایه گذاری در شرکت های وابسته شامل سرمایه گذاری تعداد ۱۹۵.۰۴۵ سهم و ۳۹ درصد سهام شرکت توسعه فن آوری شایراد است ( توضیح اینکه در صورت مالی سال ۱۴۰۲ شرکت تعداد سهام ۳۹.۰۰۹ ذکر شده لیکن در صورت های مالی شرکت توسعه فن آوری شایراد و با توجه به افزایش سرمایه تعداد ۱۹۵.۰۴۵ ثبت شده است. در این گزارش تعداد سهام پس از افزایش سرمایه منظور شده است). شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۱۰/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۲۶۰.۵۶۴ ریال تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت فرعی معادل ۵۰.۸۲۲ میلیون ریال تعیین و در ارزیابی منظور شده است.

۲-۴-۱-۴ سرمایه گذاری در شرکت های وابسته شامل سرمایه گذاری تعداد ۳۴۰.۰۰۰ سهم و ۳۴ درصد سهام شرکت یاران تجارت زرین است. صورت های مالی و گزارش حسابرسی شرکت مذکور ارائه نشده و صرفا اظهارنامه سال ۱۴۰۲ شرکت ارائه شده است. برابر اظهارنامه مذکور ارزش دفتری خالص شرکت منفی است و بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره IT/۱۴۰۳/۵۲۶۷۷ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر خالص ارزش شرکت در ارزیابی معادل صفر منظور شده است.

۳-۴-۱-۴ سرمایه گذاری در شرکت های وابسته شامل سرمایه گذاری تعداد ۳۵.۰۰۰ سهم و ۳۵ درصد سهام شرکت گسترش و نوآوری الکترونیک رایبا است. شرکت مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ توسط این هیات طی گزارش شماره ۱۱/۱۴۰۳۰۸۰۲ مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت هر سهم آن معادل ۱۴۳.۴۶۰ ریال منفی تعیین شده است. با توجه به تعداد سهام در تملک شرکت آسان پرداخت پرشین و قیمت هر سهم تعیین شده طی گزارش مذکور، بهای سرمایه گذاری در شرکت وابسته فاقد ارزش و در ارزیابی منظور نشده است.

۴-۴-۱-۴ سرمایه گذاری در شرکت های وابسته شامل سرمایه گذاری تعداد ۲۷۸ سهم و ۲۷/۸ درصد سهام شرکت پیشتازان ایده نوین اطللس است. صورت های







گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
(سهامی عام)

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

مالی و گزارش حسابرسی شرکت مذکور ارائه نشده و صرفاً پیش نویس صورت های مالی سال ۱۴۰۲ شرکت ارائه شده است. برابر پیش نویس صورت مالی مذکور ارزش دفتری خالص شرکت منفی است و بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره ۵۲۶۷۷/IT/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر خالص ارزش شرکت در ارزیابی معادل صفر منظور شده است.

۴-۱-۵ - سایر سرمایه گذاری های بلندمدت :

سایر سرمایه گذاری های بلندمدت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر است :

سایر سرمایه گذاری های بلندمدت						
شرح	یادداشت	تعداد سهام	درصد مالکیت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال
						مبلغ ارزیابی
توسعه کسب و کار هوشمند آسان	۴_۱_۵_۱	۹,۹۹۹,۹۹۸	۹۸.۰۰٪	۰	۰	کارشناسی
جمع			۹۸.۰۰٪	۰	۰	

۴-۱-۵-۱ - سایر سرمایه گذاری های بلندمدت در پایان سال مالی ۱۴۰۲ فاقد هر گونه مانده در پایان سال ۱۴۰۲ است و مبلغی بابت آن در ارزیابی منظور نشده است.

۴-۱-۶ - دریافتنی های بلندمدت :

دریافتنی های بلندمدت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر است :

دریافتنی های بلندمدت					
شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
				مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
حصه بلندمدت وام کارکنان	۴_۱_۶_۱	۸,۸۹۶	۰	۸,۸۹۶	کارشناسی
جمع		۸,۸۹۶	۰	۸,۸۹۶	

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳۳-۱۷-۱۱-۱۱

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۰۶-۳۷-۱۱-۰۳

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳۳-۱۷-۱۱-۱۱



۴-۱-۶-۱ - دریافتنی های بلندمدت شامل حصه بلندمدت وام کارکنان است که با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است.

۴-۱-۷ - سایر داراییها:

سایر داراییها در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر است:

سایر داراییها					
شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
				مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
وجوه بانکی مسدود شده	۴-۱-۷-۱	۹۷	۰	۹۷	کارشناسی
جمع		۹۷	۰	۹۷	

۴-۱-۷-۱ - سایر داراییها شامل وجوه مسدود شده بانکی است که با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است.

۴-۲ - داراییهای جاری:

۴-۲-۱ - سفارشات و پیش پرداخت ها:

سفارشات و پیش پرداخت ها در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر تفکیک می شود:

پیش پرداخت ها					
شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
				مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
پیش پرداخت هزینه و خدمات	۴-۲-۱-۱	۲۱۳,۱۴۹	۰	۲۱۳,۱۴۹	کارشناسی
سایر پیش پرداخت ها	۴-۲-۱-۲	۵۸,۷۵۰	۰	۵۸,۷۵۰	کارشناسی
جمع		۲۷۱,۸۹۹	۰	۲۷۱,۸۹۹	

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
دفتر: خیابان ولیعصر، پلاک ۳۷  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۳۷۳۳۷۳

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
دفتر: خیابان ولیعصر، پلاک ۳۳  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۳۷۳۳۷۳۳

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
دفتر: خیابان ولیعصر، پلاک ۳۳  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۳۷۳۳۷۳۳



گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
( سهامی عام )

شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association Of Official Experts

۴-۲-۱- سفارشات و پیش پرداخت ها با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور می شود.

۴-۲-۲- موجودی های مواد و کالا :

موجودی های مواد و کالا در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح زیر تفکیک می شود:

موجودی کالا					
ارقام به میلیون ریال		تعدیلات	ارزش دفتری	یادداشت	شرح
مبنای ارزیابی	مبلغ ارزیابی				
کارشناسی	۲,۵۱۲,۷۴۳	۰	۲,۵۱۲,۷۴۳	۴-۲-۲-۱	موجودی PIN
کارشناسی	۴۴۸,۰۱۰	۰	۴۴۸,۰۱۰	۴-۲-۲-۲	ملزومات مصرفی
کارشناسی	۱۳۶,۷۴۶	۰	۱۳۶,۷۴۶	۴-۲-۲-۳	کالای امانی ما نزد دیگران
	۳,۰۹۷,۴۹۹	۰	۳,۰۹۷,۴۹۹		جمع

۴-۲-۲- موجودی های مواد و کالا بر اساس نامه شماره ۱۸۱۹۸۳/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۷/۲۹ شرکت آسان پرداخت پرشین و نامه شماره ۱۴۰۳/۵۲۶۷۷/IT مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۷ شرکت راهبرد هوشمند شهر بر مبنای بهای تمام شده در ارزیابی منظور شده است.

۴-۲-۳- حسابهای دریافتی تجاری و سایر دریافتنی ها :

حسابهای دریافتنی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح ذیل تفکیک می شود:

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۱-۳۷-۵۰۲۲

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۱-۳۷-۴۰۱۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۱-۳۷-۵۰۲۲



شماره: ۱/۱۴۰۳-۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts


دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها					
شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
				مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
حساب های دریافتنی تجاری	۴-۲-۳-۱	۲,۷۵۷,۴۸۳	۰	۲,۷۵۷,۴۸۳	کارشناسی
سایر دریافتنی ها	۴-۲-۳-۲	۲,۱۸۱,۵۹۵	۰	۲,۱۸۱,۵۹۵	کارشناسی
جمع		۴,۹۳۹,۰۷۸	۰	۴,۹۳۹,۰۷۸	
ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	۴-۲-۳-۳	۰	۰	۰	کارشناسی
جمع		۴,۹۳۹,۰۷۸	۰	۴,۹۳۹,۰۷۸	

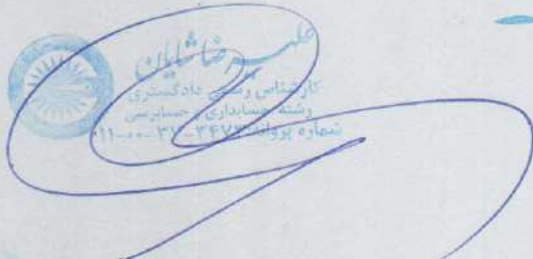
۴-۲-۳-۱ - حسابهای دریافتنی با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است  
هر نوع تصمیم گیری نسبت به معامله سهام شرکت باید در مورد نحوه تسویه مبلغ فوق توافق شود.

۴-۲-۳-۲ - سایر حسابهای دریافتنی شامل مبلغ ۸۹۷.۷۶۶ میلیون ریال مطالبات از اشخاص وابسته است و در هر نوع تصمیم گیری نسبت به معامله سهام شرکت باید در مورد نحوه تسویه مبلغ فوق توافق شود.

۴-۲-۴ - سرمایه گذاری های کوتاه مدت :  
سرمایه گذاری های کوتاه مدت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح ذیل تفکیک می شود :

  
حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۶-۳۷-۰۳-۱۱

  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳۳-۷-۱۱

  
علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۳۴۷۷-۳۲-۱۱



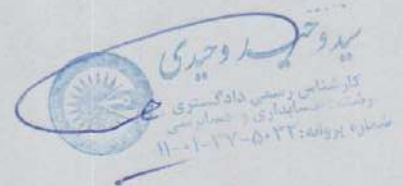
سرمایه گذاری های کوتاه مدت						
شرح	یادداشت	تعداد سهام	درصد مالکیت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال
						مبلغ ارزیابی
پتروشیمی غدیر	۴-۲-۴-۱	۶,۱۵۲,۲۳۲	کمتر از ۱ درصد	۴۳۳,۱۴۱	(۱۲۷,۸۰۶)	۳۰۵,۳۳۵
صنایع فولادی یزد	۴-۲-۴-۲	۵۰۰,۰۰۰	کمتر از ۱ درصد	۳,۶۵۶	(۳۰۱)	۳,۳۵۵
مهرکام پارس	۴-۲-۴-۳	۲,۴۷۹,۳۴۰	کمتر از ۱ درصد	۹,۲۰۸	(۳,۷۳۱)	۵,۴۷۷
سیمان لار سبزوآر	۴-۲-۴-۴	۹۱,۱۴۳,۴۲۳	کمتر از ۱ درصد	۵۱۳,۳۱۰	(۱۳۰,۶۷۷)	۳۸۲,۶۳۳
پتروشیمی آبادان	۴-۲-۴-۵	۳۱,۳۲۱,۵۳۷	کمتر از ۱ درصد	۶۱,۹۰۴	(۲۳,۰۳۴)	۳۸,۸۷۰
بیمه سینا	۴-۲-۴-۶	۳۹,۱۸۶	کمتر از ۱ درصد	۹۱	(۱۷)	۷۴
جمع			۰.۰۰٪	۱,۰۲۱,۳۱۰	(۲۸۵,۵۶۶)	۷۳۵,۷۴۴

۴-۲-۴-۱ - سرمایه گذاری های کوتاه مدت شامل سرمایه گذاری در تعداد ۶.۱۵۲.۲۳۲ سهم شرکت توسعه پتروشیمی غدیر است. سهام شرکت مذکور در بورس پذیرفته شده و قیمت هر سهم آن در تاریخ ارزیابی معادل مبلغ ۴۹.۶۳۰ ریال است. با توجه به تعداد سهام و قیمت هر سهم در تاریخ ارزیابی، ارزش جاری سرمایه گذاری مذکور به مبلغ ۳۰۵.۳۳۵ میلیون ریال در ارزیابی منظور شده است.

۴-۲-۴-۲ - سرمایه گذاری های کوتاه مدت شامل سرمایه گذاری در تعداد ۵۰۰.۰۰۰ سهم شرکت صنایع فولادی یزد است. سهام شرکت مذکور در بورس پذیرفته شده و قیمت هر سهم آن در تاریخ ارزیابی معادل مبلغ ۶.۷۱۰ ریال است. با توجه به تعداد سهام و قیمت هر سهم در تاریخ ارزیابی، ارزش جاری سرمایه گذاری مذکور به مبلغ ۳.۳۵۵ میلیون ریال در ارزیابی منظور شده است.

۴-۲-۴-۳ - سرمایه گذاری های کوتاه مدت شامل سرمایه گذاری در تعداد ۲.۴۷۹.۳۴۰ سهم شرکت مهرکام پارس است. سهام شرکت مذکور در بورس پذیرفته شده و قیمت هر سهم آن در تاریخ ارزیابی معادل مبلغ ۲.۲۰۹ ریال است. با توجه به تعداد سهام و قیمت هر سهم در تاریخ ارزیابی، ارزش جاری سرمایه گذاری مذکور به مبلغ ۵.۴۷۷ میلیون ریال در ارزیابی منظور شده است.

۴-۲-۴-۴ - سرمایه گذاری های کوتاه مدت شامل سرمایه گذاری در تعداد ۹۱.۱۴۳.۴۲۳ سهم شرکت سیمان لار سبزوآر است. سهام شرکت مذکور در بورس پذیرفته شده و قیمت هر سهم آن در تاریخ ارزیابی معادل مبلغ ۴.۱۹۸ ریال است. با توجه به تعداد سهام و قیمت هر سهم در تاریخ ارزیابی، ارزش جاری سرمایه گذاری مذکور به مبلغ ۳۸۲.۶۳۳ میلیون ریال در ارزیابی منظور شده است.





۴-۲-۵- سرمایه گذاری های کوتاه مدت شامل سرمایه گذاری در تعداد ۳۱.۳۲۱.۵۳۷ سهم شرکت پتروسیمی آبادان است. سهام شرکت مذکور در بورس پذیرفته شده و قیمت هر سهم آن در تاریخ ارزیابی معادل مبلغ ۱.۲۴۱ ریال است. با توجه به تعداد سهام و قیمت هر سهم در تاریخ ارزیابی، ارزش جاری سرمایه گذاری مذکور به مبلغ ۳۸.۸۷۰ میلیون ریال در ارزیابی منظور شده است.

۴-۲-۶- سرمایه گذاری های کوتاه مدت شامل سرمایه گذاری در تعداد ۳۹.۱۸۶ سهم شرکت بیمه سینا است. سهام شرکت مذکور در بورس پذیرفته شده و قیمت هر سهم آن در تاریخ ارزیابی معادل مبلغ ۱.۸۹۳ ریال است. با توجه به تعداد سهام و قیمت هر سهم در تاریخ ارزیابی، ارزش جاری سرمایه گذاری مذکور به مبلغ ۷۴ میلیون ریال در ارزیابی منظور شده است.

۴-۲-۵- وجوه نقد:

وجوه نقد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح ذیل تفکیک می شود:

موجودی های نقد					
شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
				مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
موجودی نزد بانکها - ریالی	۴_۲_۵_۱	۱,۳۴۹,۰۱۵	۰	۱,۳۴۹,۰۱۵	کارشناسی
موجودی صندوق - ارزی	۴_۲_۵_۲	۲۱,۱۴۸	۰	۲۱,۱۴۸	کارشناسی
موجودی صندوق - ریالی	۴_۲_۵_۳	۴,۴۵۴	۰	۴,۴۵۴	کارشناسی
موجودی تنخواه گردان - ریالی	۴_۲_۵_۴	۱۹۴	۰	۱۹۴	کارشناسی
جمع		۱,۳۷۴,۸۱۱	۰	۱,۳۷۴,۸۱۱	

۱-۴-۲-۵- موجودی نزد بانکها - ریالی با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی قیمت سهام منظور شده است.

۲-۴-۲-۵- موجودی نزد بانکها - ارزی با توجه به مبلغ کم اهمیت آن و عدم تغییر با اهمیت در نرخ ارز از تاریخ پایان دوره مالی تا تاریخ ارزیابی بر مبنای ارزش دفتری منظور شده است.

۳-۴-۲-۵- موجودی صندوق - ریالی با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی قیمت سهام منظور شده است.

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۳۷۷۳-۷-۱۱۰۰۰۰۰۰۰۰

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۳۷۷۳-۴-۱۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۳۷۷۳-۵-۱۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰





۴-۳-۲- مالیات پرداختنی :

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات بر درآمد شرکت بشرح ذیل می باشد :

مالیات پرداختنی - یادداشت ۲-۳-۴							
ارقام به میلیون ریال	مالیات						سال
	مبلغ ارزیابی	تعدیلات	ارزش دفتری	پرداخت شده	قطعی	تخصیصی	
۳۴۷,۲۴۵	(۲۳۲,۵۴۱)	۳۳۲,۵۴۱	۳۴۷,۲۴۵	۳۴۷,۲۴۵	۷۹۴,۶۵۳	۰	۱۳۹۷
۲۷۸,۹۶۰	۲۰۸,۹۶۰	۷۰,۰۰۰	۰	-	۶۳۸,۳۸۶	۰	۱۳۹۸
۲۹۰,۲۸۲	۱۶۱,۴۸۶	۱۲۸,۷۹۶	۰	۲۹۰,۲۸۲	۵۱۱,۷۹۵	۰	۱۳۹۹
۲۳۵,۴۵۱	۰	۰	۲۳۵,۴۵۱	۲۳۵,۴۵۱	۲۳۵,۴۵۱	۰	۱۴۰۰
۱۴۳,۲۱۶	۱۴۳,۲۱۶	۰	۰	-	-	۰	۱۴۰۱
۱۵۲,۶۴۰	۱۵۲,۶۴۰	۰	۰	-	-	۰	۱۴۰۲
۱۰۳,۶۳۹	۱۰۳,۶۳۹	۰	۰	-	-	۰	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱,۵۵۱,۴۳۳	۵۲۷,۴۰۰	۴۳۱,۳۳۷	۵۸۲,۶۹۶	۸۷۲,۹۷۸	۲,۱۸۰,۲۸۵	۰	جمع

۴-۳-۲- مالیات های شرکت تا سال ۱۴۰۰ قطعی و حسب مورد مورد تسویه و یا ذخیره لازم منظور شده است .

فعالیت های شرکت که در پارک علم و فن آوری انجام می شود براساس ماده ۴۷ قانون برنامه چهارم و آیین نامه اجرایی قانون حمایت از شرکت های دانش بنیان از مالیات معاف است .

شرکت نسبت به مالیات قطعی سالهای ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ اعتراض و پرونده در مراجع حل اختلاف مالیاتی در حال بررسی است .

با توجه یادداشت شماره ۲۹ صورت های مالی سال ۱۴۰۲ ، سود ابرازی سالهای ۱۴۰۱ ، ۱۴۰۲ و شش ماهه اول سال ۱۴۰۳ ( براساس برآورد سود ) و سوابق مالیاتی شرکت در این گزارش مجموعاً مبلغ ۵۳۷,۴۰۰ میلیون ریال کسری ذخیره مالیات بر درآمد منظور شده است .

۴-۳-۳- سود سهام پرداختنی :

سود سهام پرداختنی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح ذیل تفکیک می شود :

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶





شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

سود سهام پرداختنی					
ارقام به میلیون ریال		تعدیلات	ارزش دفتری	یادداشت	شرح
مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی				
۹۱,۰۲۰	کارشناسی	۰	۹۱,۰۲۰	۴-۳-۳	سود سهام پرداختنی
۹۱,۰۲۰		۰	۹۱,۰۲۰		جمع

۴-۳-۱ - سود سهام پرداختنی با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی قیمت پایه سهام منظور شده است. سود سهام پرداختنی مربوط به ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۱ است.

۴-۳-۴ - تسهیلات مالی کوتاه مدت :  
تسهیلات مالی کوتاه مدت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح ذیل تفکیک می شود :

تسهیلات مالی - کوتاه مدت					
ارقام به میلیون ریال		تعدیلات	ارزش دفتری	یادداشت	شرح
مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی				
۳,۵۹۳,۹۷۱	کارشناسی	۰	۳,۵۹۳,۹۷۱	۴-۳-۴	حصة جاری تسهیلات مالی
۳,۵۹۳,۹۷۱		۰	۳,۵۹۳,۹۷۱		جمع

۴-۳-۴ - تسهیلات مالی با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی قیمت پایه سهام منظور شده است. تسهیلات مالی مذکور در قبال ترهین اسناد ساختمانهای شرکت، اوراق تجاری (چک و سفته) و سپرده های مسدودی از بانک های کشاورزی (اشخاص وابسته)، کارآفرین، ملی، ملت و خاورمیانه دریافت شده است. نرخ سود تسهیلات مذکور ۱۵٪ تا ۲۵٪ است.

۴-۳-۵ - پیش دریافت ها :  
سرفصل فوق در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ دارای مانده ای بشرح زیر می باشد :

*علیرضا شایان*  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۱۱۱-۱۱۰۰۰۱۱۱

*حمیدرضا غفاری*  
کارشناس رسمی دادگستری  
رئیس هیات مدیران و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۱۱۱-۱۱۰۰۰۱۱۱

*سید وحید وحیدی*  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۱۰۰۰۱۱۱-۱۱۰۰۰۱۱۱



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

پیش دریافت ها					
ارقام به میلیون ریال		تعدیلات	ارزش دفتری	یادداشت	شرح
مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی				
۱۰۳,۵۷۶	کارشناسی	۰	۱۰۳,۵۷۶	۴_۳_۵	مشتریان شرکت
۱۰۳,۵۷۶		۰	۱۰۳,۵۷۶		جمع

پیش دریافت ها با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی قیمت پایه سهام منظور شده است.

۴-۴ - بدهی های بلندمدت

۴-۴-۱ - تسهیلات مالی بلندمدت:

تسهیلات مالی بلند مدت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بشرح ذیل تفکیک می شود:

تسهیلات مالی - بلند مدت					
ارقام به میلیون ریال		تعدیلات	ارزش دفتری	یادداشت	شرح
مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی				
۲۷۱,۵۰۵	کارشناسی	۰	۲۷۱,۵۰۵	۴_۴_۱	حصة بلندمدت تسهیلات مالی
۲۷۱,۵۰۵		۰	۲۷۱,۵۰۵		جمع

۴-۴-۱ - تسهیلات مالی با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی قیمت پایه سهام منظور شده است. تسهیلات مالی مذکور در قبال ترهین اسناد ساختمانهای شرکت، اوراق تجاری (چک و سفته) و سپرده های مسدودی از بانک های کشاورزی (اشخاص وابسته)، کارآفرین، ملی، ملت و خاورمیانه دریافت شده است. نرخ سود تسهیلات مذکور ۱۵٪ تا ۲۵٪ است. سررسید تسهیلات مورد اشاره سالهای ۱۴۰۴ و ۱۴۰۵ است.

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۲۶۷۳-۰۰۰۰

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۲۶۷۳-۰۰۰۰

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۲۶۷۳-۰۰۰۰



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

۴-۴-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان:  
سرفصل فوق در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ دارای مانده ای بشرح زیر می باشد:

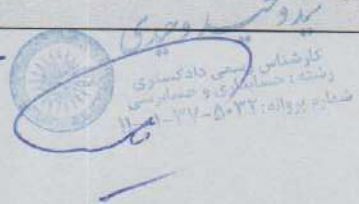
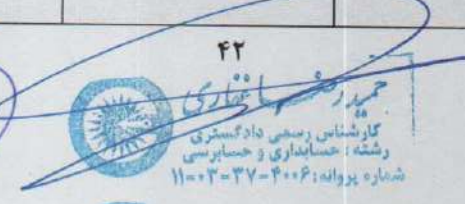
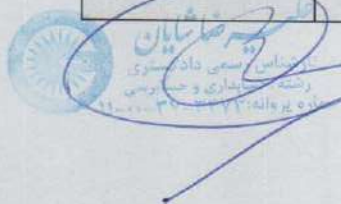
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان					
شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارقام به میلیون ریال	
				مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴_۴_۲	۴۵۴,۲۶۴	۰	۴۵۴,۲۶۴	کارشناسی
جمع		۴۵۴,۲۶۴	۰	۴۵۴,۲۶۴	

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر مبنای یک ماه حقوق و مزایای مستمر کارکنان منظور می شود.  
ذخیره مذکور با توجه به ماهیت پولی بر مبنای ارزش دفتری در ارزیابی منظور شده است.

۴-۵- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ترازنامه مبلغ ۵.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال، شامل ۵.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم عادی ۱۰۰۰ ریالی با نام تماماً پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران شرکت به شرح زیر می باشد:

سرمایه			سهامداران
مبالغ به میلیون ریال	درصد سهام	تعداد سهام	
۱,۲۴۵,۸۷۱	۲۲.۴۵%	۱,۲۴۵,۸۷۰,۹۱۶	آقای مهدی شهیدی
۱,۲۱۵,۰۵۵	۲۱.۸۹%	۱,۲۱۵,۰۵۴,۵۳۳	آقای حامد منصوری
۱,۰۰۲,۷۳۲	۱۸.۰۷%	۱,۰۰۲,۷۳۲,۴۶۰	شرکت گسترش فناوری های نوین کشاورزی
۹۹۸,۹۰۳	۱۸.۰۰%	۹۹۸,۹۰۲,۹۶۰	موسسه صندوق رفاه و تامین آتیه
۱,۰۸۷,۴۳۹	۱۹.۵۹%	۱,۰۸۷,۴۳۹,۱۳۱	سایر (کمتر از ۵ درصد)
۵,۵۵۰,۰۰۰	۱۰۰.۰۰%	۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع





#### ۴-۶- اندوخته قانونی:

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و براساس اساسنامه شرکت مبلغ ۴۲۵.۱۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سنوات قبل، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد یادشده تا رسیدن به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سودخالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نبوده و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

#### ۴-۷- سود و زیان انباشته

مانده سود و زیان انباشته در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ معادل مبلغ ۴.۵۷۲.۱۵۰ میلیون ریال سود انباشته است که عینا در ارزیابی سهام شرکت منظور شده است.

۴-۸- با توجه به مقطع تنظیم گزارش می بایست سود (زیان) ۶ ماه تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ برآورد و در گزارش لحاظ گردد. سود برآوردی ۶ ماهه تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ براساس سود و زیان سالهای ۱۴۰۱، ۱۴۰۲ و ۱۴۰۰ که با توجه به شاخص های توری تعدیل شده است محاسبه و مبلغ ۸۲۹.۱۱۱ میلیون ریال سود خالص در ارزیابی سهام منظور شده است.

#### ۴-۹- تفاوت تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از مابه التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل داراییها پس از کسر بدهیهای جاری و غیرجاری بدست می آید که بشرح یادداشت های بخش ۴ گزارش معادل مبلغ ۱۳۸.۷۴۰.۹۱۱ میلیون ریال مازاد تجدید ارزیابی می باشد.

#### فصل پنجم

#### ۵- روشهای تعیین قیمت پایه سهام:

روشهای استفاده شده برای ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام شرکت آسان پرداخت پرشین (سهامی عام) به شرح زیر است:



ردیف	روش بکار رفته	بند توضیحی مربوطه
۱	روش سود آوری (بازدهی)	۵-۱
۲	روش ارزش روز خالص دارائیهها (جایگزینی)	۵-۲
۳	روش ارزش اسمی سهام	۵-۳
۴	روش ارزش ویژه دفتری	۵-۴
۵	روش ارزش بازار	۵-۵

#### ۵-۱- روش سودآوری:

روش بازدهی که روش سودآوری گفته می شود عبارت است از نسبت سود خالص قبل از کسر مالیات به نرخ بازده سرمایه گذاری با در نظر گرفتن تأثیر عوامل جانبی تعدیل کننده قیمت پایه سهام. در این روش که معمولاً در بورس اوراق بهادار تهران مورد استفاده قرار می گیرد ، سودآوری ، توان و ظرفیت سودآوری شرکت و همچنین روند سودآوری در طول زمان مبنای محاسبه ارزش شرکت قرار می گیرد. در روش سودآوری ارزش شرکت بصورت خلاصه از رابطه زیر تعیین می گردد.

عوامل تعدیل کننده قیمت پایه سهام + سود قبل از کسر مالیات و پس از تعدیل بابت هزینه ها و درآمدهای استثنایی = ارزش شرکت  
نرخ بازدهی مورد انتظار

در این روش از دیدگاه خریداران ، مهمترین عامل برای تصمیم گیری در خصوص خرید سهام ، سودآوری و بازدهی آن می باشد . روش سودآوری مبنای ارزیابی و قیمت گذاری سهام در مراکز بورس جهان و بورس اوراق بهادار تهران می باشد. برخی از تحلیل گران سود خالص پس از کسر مالیات را مبنای تعیین ارزش شرکت قرار می دهند. اما گروهی نیز معتقدند که سود خالص قبل از کسر مالیات نتیجه فعالیت و عملیات شرکت را بهتر گزارش می نماید. روش سود آوری در مقایسه با سایر روشها، روشی مناسب، کم هزینه و ساده می باشد، زیرا محاسبات مربوطه از روی صورتهای مالی و گزارشات حسابرسی قابل انجام می باشد. لیکن روش سودآوری به شدت تحت تأثیر عوامل سطح فعالیت (ظرفیت) و نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری قرار دارد در حقیقت هنگامی که سود با حجم سرمایه گذاری تناسب نداشته باشد ، تعیین ارزش شرکت با استفاده از این روش عملاً دشوار خواهد بود . با توجه به آنکه روش سودآوری ارزش فعالیت جاری شرکت را اندازه گیری می نماید، چنانچه شرکتها از نظر سطح عملیات و ظرفیت مورد

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰۳۷-۰۰۰۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰۳۷-۰۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰۳۷-۰۰۰۶



شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

استفاده در سطح مطلوب و قابل قبولی فعالیت نمایند، این روش تنها ارزش آن بخش از داراییهای شرکت را که در جریان عملیات جاری مورد استفاده قرار گرفته اند نشان خواهد داد. یکی دیگر از عواملی که روش سودآوری را تحت تأثیر قرار می دهد نحوه تعیین نرخ بازدهی سرمایه گذاری می باشد. نرخ بازدهی سرمایه گذاری باید با استفاده از تجزیه و تحلیل اساسی نسبت به وضعیت اقتصادی کلان، وضعیت صنعتی که شرکت در آن فعالیت می نماید و همچنین وضعیت شرکت مزبور به نحوی تعیین شود که دربرگیرنده بازدهی مناسب جهت پوشش ریسک موجود سرمایه گذاری در آن شرکت باشد. در ایران، در ارتباط با نحوه تعیین ارزش شرکتهای مشمول واگذاری، علیرغم آنکه تعدیلات مورد نیاز جهت نوسانات ظرفیت شرکتهای تا حدودی مورد توجه قرار گرفته، لیکن نرخ بازدهی سرمایه گذاری برای تمامی شرکتهای و در کلیه صنایع بطور یکسان مورد استفاده قرار گرفته است.

جداول عوامل محاسبه قیمت بر مبنای روش سودآوری:  
الف - جدول محاسبه قیمت قبل از تعدیلات بشرح زیر است:

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۳۴۷۳-۱۱-۰۳

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۰۶-۳۷-۱۱-۰۳

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۲۰۰۱-۲۷-۱۱-۰۳

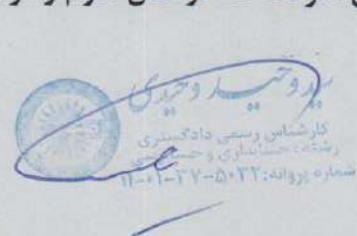
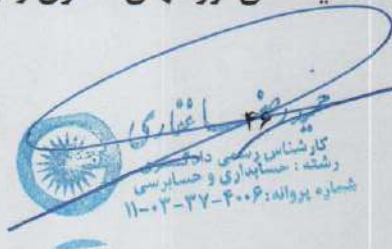
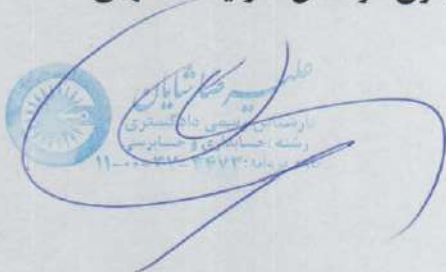


جدول عوامل تعدیل کننده سود به روش سودآوری				شرح تعدیلات	بند آئین نامه
سال سوم	سال دوم	سال اول	(ارقام به میلیون ریال)		
قبل از واگذاری	قبل از واگذاری	قبل از واگذاری			
۱,۳۷۴,۰۴۷	۱,۱۴۵,۷۲۶	۱,۲۲۱,۱۲۱		سود قبل از کسر مالیات	
۰	۰	۰		درآمدها و هزینه های استثنایی و غیر مترقبه	۱-۱
۰	۰	۰		کسری ذخایر براساس گزارش حسابرسی	۲-۱
۴۶۲,۲۴۵	۲۹۷,۰۳۷	۵۰۸,۷۵۲		درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی که در روال عادی فعالیت شرکت نیست	۳-۱
(۴۰۱,۰۷۴)	(۸۱۳,۴۲۱)	(۴۷۶,۴۷۸)		سایر عوامل تعدیل کننده سود	۴-۱
۰	۰	۰		سایر تعدیلات مندرج در آئین نامه	۶-۱
۰	۰	۰		سود سهام سرمایه گذارهایی بدون نفوذ قابل ملاحظه و کنترل	۶-۱
۰	۰	۰		سود سرمایه گذارها در سایر اوراق بهادار	۶-۱
۱,۴۳۵,۴۱۸	۶۲۹,۳۴۲	۱,۲۵۳,۳۹۵		جمع	
۲,۱۴	۱,۴۶	۱		تعدیل براساس شاخص قیمت عمده فروشی (شاخص تولیدکننده)	۵-۱
۳,۰۷۱,۷۹۵	۹۱۸,۸۳۹	۱,۲۵۳,۳۹۵		سود قبل از کسر مالیات بعد از تمام تعدیلات	
۱	۲	۳		اعمال ضریب میانگین وزنی تعدیل شده با توجه به تغییرات سود	تبصره ۱:
۳,۰۷۱,۷۹۵	۱,۸۳۷,۶۷۹	۳,۷۶۰,۱۸۵		سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال ضریب	تبصره ۱:
	۸,۶۶۹,۶۵۸			جمع سود ۳ سال	تبصره ۱:
	۶			جمع ضریبها	تبصره ۱:
	۱,۴۴۴,۹۴۳			میانگین سود تعدیل شده سالانه	

استفاده از روش سودآوری مشروط به کسب حداقل ۵٪ سود عملیاتی نسبت به ارزش جاری خالص دارایی ها است و با توجه به ارزش جاری خالص داراییها و میانگین سود بشرح فوق شرط فوق برقرار نبوده و ، روش سودآوری برای تعیین قیمت پایه سهام قابل استفاده نمی باشد .

## ۲-۵- روش ارزش روز خالص داراییها (جایگزینی):

روش ارزش روز خالص داراییها را معمولاً روش جاری، روش جایگزینی و یا روش تجدید ارزیابی نیز می گویند. ارزش روز خالص داراییهای شرکت برابر است با ارزش جاری کلیه داراییها پس از کسر کلیه بدهیهای شرکت که در فصل سوم و ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در فصل ۴ و یادداشتهای





شماره: ۱/۱۴۰۳۰۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

توضیحی فصل چهارم این گزارش درج گردیده و جزء لاینفک این گزارش می باشد ، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ با لحاظ نمودن سود و زیان برآوردی ۶ ماهه منتهی بتاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر ارائه می گردد :

روش ارزش روز خالص دارایی ها			
خالص دارایی ها			
ارزش روز (تاریخ ارزیابی)	تعدیلات	ارزش دفتری (تاریخ صورت های مالی)	شرح
۱۵۰,۵۰۵,۴۱۴	۱۳۹,۵۶۳,۸۷۷	۱۰,۹۴۱,۵۳۷	داراییهای غیر جاری
۱۰,۴۱۹,۰۳۰	(۲۸۵,۵۶۶)	۱۰,۷۰۴,۵۹۶	داراییهای جاری
۱۶۰,۹۲۴,۴۴۴	۱۳۹,۲۷۸,۳۱۱	۲۱,۶۴۶,۱۳۳	جمع
کسر می شود:			
۱۰,۹۱۰,۵۱۴	۵۳۷,۴۰۰	۱۰,۳۷۳,۱۱۴	بدهیهای جاری
۷۲۵,۷۶۹	۰	۷۲۵,۷۶۹	بدهی های غیر جاری
۱۱,۶۳۶,۲۸۳	۵۳۷,۴۰۰	۱۱,۰۹۸,۸۸۳	جمع بدهی ها
۸۲۹,۱۱۱	۸۲۹,۱۱۱	۰	سود برآوردی از تاریخ صورت مالی تا تاریخ ارزیابی
۱۵۰,۱۱۷,۲۷۲	۱۳۹,۵۷۰,۰۲۲	۱۰,۵۴۷,۲۵۰	خالص داراییها (بدهیها)
حقوق صاحبان سهام			
۵,۵۵۰,۰۰۰	۰	۵,۵۵۰,۰۰۰	سرمایه پرداخت شده
۴۲۵,۱۰۰	۰	۴۲۵,۱۰۰	اندوخته قانونی
۴,۵۷۲,۱۵۰	۰	۴,۵۷۲,۱۵۰	سود (زیان) انباشته
۸۲۹,۱۱۱	۸۲۹,۱۱۱	۰	سود برآوردی از تاریخ صورت مالی تا تاریخ ارزیابی
۱۳۸,۷۴۰,۹۱۱	۱۳۸,۷۴۰,۹۱۱	۰	تفاوت تجدید ارزیابی
۱۵۰,۱۱۷,۲۷۲	۱۳۹,۵۷۰,۰۲۲	۱۰,۵۴۷,۲۵۰	خالص حقوق صاحبان سهام
۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام پرداخت شده
۲۷,۰۴۸		۱,۹۰۰	ارزش هر سهم - ریال



کارشناسان رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۳-۳۷-۴۰۰۶



سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۳-۳۷-۴۰۰۶



سید علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۳-۳۷-۵۰۳۳





۳-۵- روش ارزش اسمی سهام:

در این روش، ارزش شرکت عبارت است از ارزش اسمی مجموع سهام منتشر شده توسط شرکت که در ترازنامه در بخش حقوق صاحبان سهام، تحت عنوان سرمایه منعکس شده است.

سرمایه شرکت در تاریخ ترازنامه مبلغ ۵.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال، شامل ۵.۵۵۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم عادی ۱.۰۰۰ ریالی با نام تماماً پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران شرکت به شرح زیر می باشد:

سرمایه		مبالغ به میلیون ریال	
سهامداران	تعداد سهام	درصد سهام	مبلغ اسمی
آقای مهدی شهیدی	۱,۲۴۵,۸۷۰,۹۱۶	۲۲.۴۵%	۱,۲۴۵,۸۷۱
آقای حامد منصوری	۱,۲۱۵,۰۵۴,۵۳۳	۲۱.۸۹%	۱,۲۱۵,۰۵۵
شرکت گسترش فناوری های نوین کشاورزی	۱,۰۰۲,۷۳۲,۴۶۰	۱۸.۰۷%	۱,۰۰۲,۷۳۲
موسسه صندوق رفاه و تامین آتیه	۹۹۸,۹۰۲,۹۶۰	۱۸.۰۰%	۹۹۸,۹۰۳
سایر (کمتر از ۵ درصد)	۱,۰۸۷,۴۳۹,۱۳۱	۱۹.۵۹%	۱,۰۸۷,۴۳۹
جمع	۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰.۰۰%	۵,۵۵۰,۰۰۰

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۵۰۳۶

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۵۰۳۶



۴-۵- روش ارزش ویژه دفتری :

طبق این روش، ارزش شرکت عبارتست از ارزش دفتری داراییها پس از کسر ارزش دفتری بدهیها که عبارتست از ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام شرکت در ترازنامه (تاریخ ارزیابی) و بشرح زیر است:

ارزش دفتری در تاریخ ارزیابی	
۵,۵۵۰,۰۰۰	سرمایه پرداخت شده
۴۲۵,۱۰۰	اندوخته قانونی
۴,۵۷۲,۱۵۰	سود (زیان) انباشته
۸۲۹,۱۱۱	سود برآوردی ۵ ماهه تا تاریخ ارزیابی
۰	سود تقسیم شده
۱۱,۳۷۶,۳۶۱	خالص حقوق صاحبان سهام در تاریخ ارزیابی
۵,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام پرداخت شده
۲,۰۵۰	ارزش هر سهم-ریال

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۴۰۰۶-۳۷-۰۳-۰۳

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۵۰۳۳-۳۷-۰۱-۱۱

۴۹



گزارش ارزیابی سهام  
شرکت آسان پرداخت پرشین  
( سهامی عام )



کارشناسان رسمی دادگستری  
سید وحید وحیدی  
حمیدرضا غفاری  
علیرضا شایان

شماره: ۱/۱۴۰۳-۸۰۲  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
Iranian Association Of Official Experts

هیات ارائه نشده باشد، ارائه گردد ضمن بررسی مجدد عنداللزوم اصلاحات لازم انجام خواهد شد.

با تقدیم احترام  
کارشناس رسمی دادگستری  
در رشته حسابداری و حسابرسی

علیرضا شایان  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۰-۰۰۰۰۰۰۰۰

حمیدرضا غفاری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۴۰۰۶

سید وحید وحیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: حسابداری و حسابرسی  
شماره پروانه: ۱۱-۰۳-۳۷-۵۰۳۷

# پیوست شماره یک

(گزارش کارشناسی ساختمان)

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۷

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

جناب آقای دکتر سجادی پور

ریاست محترم امور املاک و مستغلات بانک شهر

سلام علیکم

احتراما عطف به ابلاغ کارشناسی ۱۶۴۹۹۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۷ در خصوص ارزیابی ششدانگ ۸ واحد آپارتمان به پلاکهای ثبتی بشرح جدول ذیل به آدرس: تهران - خیابان خردمند جنوبی نرسیده به کریم خان پلاک ۱۱۳ قدیم و ۵۵ جدید- ساختمان اداری از محل بازدید بعمل آمد و ضمن بررسی لازم، ملاحظه اسناد و مدارک مربوطه و معاینه محلی به استحضار می رساند:

#### وضعیت ثبتی ملک مورد کارشناسی :

عرصه ملک زمین طلق پلاک ۳۷۳ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی بخش ۲ تهران به مساحت ۲۸۶ مترمربع و باقیمانده پس از اصلاحی ۵۰ / ۲۸۰ مترمربع که این پلاک ثبتی مطابق صورت مجلس تفکیکی اجرای مقررات و تفکیک شده است که موارد: ترهین، وثایق، بازداشت (توقیف)، نقل و انقالات و اصالت سند ... میبایست از طریق اداره ثبت اسناد و املاک نارمک استعلام شود.

#### وضعیت موجود ملک مورد کارشناسی :

در زمان بازدید و مباشرت به کارشناسی مشاهده گردید آپارتمانهای مذکور در عرصه ای به مساحت ۵۰ / ۲۸۰ مترمربع با قدمتی در حدود ۵۰ سال، در ۶ طبقه که طبقه همکف آن مغازه های تجاری و متعلق به غیر و ۴ طبقه بالای همکف بصورت ۱۳ واحد آپارتمانی و یک واحد زیرزمین احداث بنا گردیده است. این مجموعه ساختمانی، دارای موقعیت شرقی غربی و در شرق خیابان خردمند جنوبی با راه دسترسی از خیابان خردمند جنوبی میباشد.

کف آپارتمانها سرامیک و لمینت - درب ورودی ضد سرقت - دارای سرویس بهداشتی و آشپزخانه و اتاق و سیستم سرمایش کولر و اسپیلت و گرمایش آن پکیج و رادیاتور میباشد. در بعضی از واحدها کابل کشی سانترال مشاهده گردید. مجموعه ساختمانی مذکور دارای یک لاین آسانسور و دسترسی به طبقات از طریق راه پله نیز ممکن میباشد. همچنین آپارتمانهای مذکور فاقد پارکینگ و انباری بوده و اسناد مالکیت آن مسکونی بصورت عرصه و اعیان با موقعیت اداری میباشد. مجموعه مذکور به جهت دسترسی آسان به خیابان کریم خان دارای موقعیت اداری خوب میباشد. نمای

۱

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

*مهدی عوج اختری*

شماره: ۴۰۳-۱۰۷-۴۶۸۹

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

ساختمان کامپوزیت بازسازی شده است. ملک مذکور دارای پایانکار قبل از ۴۹ تحت شماره ۶۲۰۶۷۰۲۱ مورخ ۲۴ / ۰۲ / ۱۳۸۶ نامحدود میباشد.

### نظریه و ارزیابی مورد کارشناسی :

با توجه به موارد فوق الذکر ، موقعیت و محل ملک ، مساحت عرصه و اعیانی و بهره مندی از قدرالسهم از عرصه ، قدمت اعیانی ، نوع کاربری قانونی ملک ، وجود سند تفکیکی آپارتمانی ، ارزش اشتراکات ، عرضه و تقاضا و وضعیت فعلی بازار املاک و مستغلات در زمان کارشناسی و با در نظر گرفتن جمیع عوامل موثر در قیمت گذاری ، ارزش ششدانگ آپارتمانهای مذکور بشرح جدول ذیل برآورد و اعلام می گردد.

ردیف	طبقه	مساحت	پلاک ثبتي	میزان مالکیت به دانگ	نام مالک	وضعیت تربین	ارزش به ریال
۱	جنوب زیرزمین ۱	۵۱ / ۸۹	۶۹۳۳ / ۸۱۹۸۴	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۴۴/۱۰۶/۵۰۰/۰۰۰
۲	جنوب شرق طبقه همکف	۷۱ / ۹۵	۶۹۳۳ / ۸۱۹۸۹	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۶۴/۷۵۵/۰۰۰/۰۰۰
۳	شمال طبقه ۱	۱۵۱ / ۷۷	۶۹۳۳ / ۸۱۹۹۰	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۱۴۴/۱۸۱/۵۰۰/۰۰۰
۴	جنوب طبقه ۱	۱۳۷ / ۰۸	۶۹۳۳ / ۸۱۹۹۱	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۱۳۰/۲۲۶/۰۰۰/۰۰۰
۵	شمال طبقه ۲	۱۵۱ / ۷۷	۶۹۳۳ / ۸۱۹۹۲	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۱۵۱/۷۷۰/۰۰۰/۰۰۰
۶	جنوب طبقه ۲	۱۳۷ / ۰۸	۶۹۳۳ / ۸۱۹۹۳	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۱۳۷/۰۸۰/۰۰۰/۰۰۰
۷	شمال طبقه ۳	۱۵۱ / ۷۷	۶۹۳۳ / ۸۱۹۹۴	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۱۵۹/۳۵۸/۵۰۰/۰۰۰

۲

آدرس : تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



دکتر مهدی عوج اختری MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM : ایمیل

کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه ۴۶۸۹/ک/پ

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۷  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳  
شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

ردیف	طبقه	مساحت	پلاک ثبتی	میزان مالکیت به دانگ	نام مالک	وضعیت تأمین	ارزش به ریال
۸	جنوب طبقه ۳	۱۳۷ / ۰۸	۶۹۳۳ / ۸۱۹۹۵	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۱۴۳/۹۳۴/۰۰۰/۰۰۰



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

۳

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM





جناب آقای دکتر سجادی پور

ریاست محترم امور املاک و مستغلات بانک شهر

سلام علیکم

احتراما عطف به ابلاغ کارشناسی ۱۶۴۹۹۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۷ در خصوص ارزیابی ششدانگ ۵ واحد آپارتمان به پلاکهای ثبتی بشرح جدول ذیل به آدرس: تهران - خیابان خردمند جنوبی نرسیده به کریم خان پلاک ۶۹- ساختمان اداری از محل بازدید بعمل آمد و ضمن بررسی لازم، ملاحظه اسناد و مدارک مربوطه و معاینه محلی به استحضار می‌رساند:

وضعیت ثبتی ملک مورد کارشناسی:

عرصه ملک زمین طلق پلاک ۳۹۰ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی بخش ۲ تهران به مساحت ۲۸۶ مترمربع که مقدار ۳۲/۸۶ مترمربع از عرصه و همچنین آپارتمانهایی که مشرف به خیابان خردمند هستند در هنگام تخریب و نوسازی داخل طرح و جزء گذر خواهد شد که این پلاک ثبتی مطابق صورت مجلس تفکیکی اجرای مقررات و تفکیک شده است که موارد: ترهین، وثایق، بازداشت (توقیف)، نقل و انتقالات و اصالت سند... میبایست از طریق اداره ثبت اسناد و املاک شمال شرق استعمال شود.

وضعیت موجود ملک مورد کارشناسی:

در زمان بازدید و مباشرت به کارشناسی مشاهده گردید آپارتمانهای مذکور در عرصه ای که دارای اصلاحی جزء گذر بوده با قدمتی در حدود ۵۰ سال، در ۶ طبقه که طبقه همکف آن مغازه های تجاری و متعلق به غیر و ۴ طبقه بالای همکف بصورت ۷ واحد آپارتمانی و یک طبقه زیر زمین احداث بنا گردیده است. این مجموعه ساختمانی، دارای موقعیت شرقی غربی و در شرق خیابان خردمند جنوبی با راه دسترسی از خیابان خردمند جنوبی که دارای ۳۲/۸۶ مترمربع اصلاحی برای هر یک از آپارتمانهای مشرف به گذر میباشد.

کف آپارتمانها سرامیک - درب ورودی ضد سرقت - دارای سرویس بهداشتی و آشپزخانه و اتاق و سیستم سرمایش کولر و گرمایش آن پکیج و رادیاتور میباشد. در بعضی از واحدها کابل کشی ساتنرال مشاهده گردید. مجموعه ساختمانی

۱

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۶

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۲

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/ب



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

مذکور فاقد آسانسور و دسترسی به طبقات از طریق راه پله میباشد. همچنین آپارتمانهای مذکور فاقد پارکینگ و انباری بوده و اسناد مالکیت آن اداری میباشد. مجموعه مذکور به جهت دسترسی آسان به خیابان کریم خان دارای موقعیت اداری خوب میباشد. نمای ساختمان کامپوزیت بازسازی شده است. ملک دارای پایانکار تحت شماره ۶۲۰۵۶۳۲۸ مورخ ۲۲/۰۲/۱۳۸۲ نامحدود میباشد.

### نظریه و ارزیابی مورد کارشناسی:

با توجه به موارد فوق الذکر، موقعیت و محل ملک، مساحت عرصه و اعیانی و بهره مندی از قدرالسهم از عرصه، قدمت اعیانی، نوع کاربری قانونی ملک، وجود سند تفکیکی آپارتمانی، ارزش اشتراکات، عرضه و تقاضا و وضعیت فعلی بازار املاک و مستغلات در زمان کارشناسی و با در نظر گرفتن جمیع عوامل موثر در قیمت گذاری، ارزش ششدانگ آپارتمانهای مذکور با کسر میزان اصلاحی بشرح جدول ذیل برآورد و اعلام می گردد. توضیح اینکه آپارتمان ردیف ۲ بصورت ۳ دانگ ارزیابی گردیده است.

ردیف	طبقه	مساحت	پلاک ثبتي	میزان مالکیت به دانگ	نام مالک	وضعیت تربین	ارزش به ریال
۱	جنوب طبقه ۱ فاقد اصلاحی	۱۲۵ / ۵۴	۶۹۳۳ / ۸۰۳۹۷	۶	الوان تجارت پرشین	بانک پارسیان	۱۳۸/۰۹۴/۰۰۰/۰۰۰
۲	شمال طبقه ۲ دارای اصلاحی	۱۶۷ / ۲۸	۶۹۳۳ / ۷۸۷۸۲	۳	منوچهر کریمی	بانک پارسیان	۸۰/۶۵۲/۰۰۰/۰۰۰
۳	جنوب طبقه ۲ فاقد اصلاحی	۱۲۵ / ۵۴	۶۹۳۳ / ۸۱۸۴۴	۶	الوان تجارت پرشین	بانک پارسیان	۱۵۰/۶۴۸/۰۰۰/۰۰۰
۴	جنوب طبقه ۳ فاقد اصلاحی	۱۲۵ / ۵۴	۶۹۳۳ / ۷۴۴۸۷	۶	کریمی و شهیدی	بانک پارسیان	۱۵۶/۹۲۵/۰۰۰/۰۰۰
۵	شمال طبقه ۳ دارای اصلاحی	۱۶۷ / ۲۸	۶۹۳۳ / ۷۴۰۰۶	۶	مهدی شهیدی	بانک پارسیان	۱۶۸/۰۲۵/۰۰۰/۰۰۰

۲

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری

شماره پروانه: ۴۶۸۹

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۶

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ

۳

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۱۱۰-۴۰۳-۴۶۸۹

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/ب



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

## جناب آقای دکتر سجادی پور

### ریاست محترم امور املاک و مستغلات بانک شهر

سلام علیکم

احتراماً عطف به ابلاغ کارشناسی ۱۶۴۹۹۵ مورخ ۱۷ / ۰۴ / ۱۴۰۳ در خصوص ارزیابی پروژه موسوم به پروژه پارک فناوری پردیس - شرکت آسان پرداخت به آدرس: تهران - کیلومتر ۲۰ جاده دماوند روبروی شهر جدید پردیس - پارک فناوری پردیس - فاز ۱ - قطعه ۴ و ۵ جزء پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۵ اصلی و قسمتی از ۱ فرعی از ۷ اصلی دارای اسناد مالکیت مادر تحت دفترچه مالکیت به شماره های ۳۴۴۸۸۸ و ۶۱۶۳۵۳ از محل بازدید بعمل آمد و ضمن بررسی لازم، ملاحظه اسناد و مدارک مربوطه و معاینه محلی به استحضار می رساند:

### وضعیت ثبتی ملک مورد کارشناسی:

عرصه ملک یک قطعه زمین، قطعه شماره ۴ و ۵ جزء پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۵ اصلی و قسمتی از ۱ فرعی از ۷ اصلی دارای اسناد مالکیت تحت شماره های ۳۴۴۸۸۸ و ۶۱۶۳۵۳ دارای قرار داد واگذاری زمین مورخ ۲۰ / ۰۲ / ۱۳۹۵ به مساحت ۲۰۰۰ مترمربع دارای پروانه ساخت تحت شماره ۴۰۸۵۶ - ۴۸۴۷ مورخ ۲۸ / ۱۲ / ۱۳۹۳ شهرداری پردیس با ابعاد اربعه:

شمالاً ۴۰ متر به قطعه

شرقاً ۵۷ / ۵۰ به گذر

جنوباً ۱۷ / ۳۸ متر به گذر ۱۰ متری

غرباً ۵۰ متر به قطعه.

### وضعیت موجود ملک مورد کارشناسی:

در زمان بازدید و مباشرت به کارشناسی مشاهده گردید پروژه در زمینی به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع واقع در قطعات ۴ و ۵ پارک علم و فناوری پردیس در کنار ورودی اصلی پارک احداث گردید که شامل ۴ طبقه زیر زمین، یک طبقه همکف و دو طبقه روی همکف میباشد. مساحت طبقات منفی در حدود ۶۰۰۰ متر مربع، طبقه همکف در حدود ۳۶۰ متر مربع،

۱

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۱۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

نیم طبقه ورزشی به مساحت ۳۴۰ متر مربع و طبقه اول در حدود ۱۷۵۰ متر مربع میباشد که در تراز ۱۵ متری از سطح زمین طراحی و ساخته شده است. این پروژه پس از بررسی های دقیق فنی و اجرایی جهت استفاده واحدهای مختلف شرکت آسان پرداخت از جمله واحدهای فنی اداری Call Center انبار و تعمیرات با طراحی و معماری مدرن و خاص اجرا، طی ۵ سال بنا شده است. اسکلت ساختمان با ارتفاع کلی ۳۸ متر (از تراز ۱۸ تا ۲۰) بصورت ترکیبی از سازه فلزی و دیوارهای برشی هسته های بتنی طراحی و اجرا گردیده است. سازه فلزی از ارتفاع ۱۵ بصورت کنسولی با طول ۱۹ متر از دو سمت شمال و جنوب و ۱۶ متر از دو سمت شرق و غرب پروژه توسط دو هسته بتنی مهار گردیده است، بیش از ۲۰۰۰ تن ورق آهن فابریک از کارخانه های ذوب آهن اصفهان و اهواز در این سازه خریداری و استفاده شده است. ساختمان احداث شده شامل فضاهایی با کاربریهای مختلف میباشد که عبارتند از:

طبقات زیرزمین

**طبقه منفی ۱:** سالن اجتماعات با مساحت حدودی ۴۰۰ متر مربع - آشپزخانه و فضای آماده سازی غذا با مساحت حدودی ۵۰ متر مربع - اتاق برق و باطری و دیزل ژنراتور با مساحت حدودی ۹۵ متر مربع - ۸ چشمه سرویس بهداشتی - اتاق کنفرانس با مساحت حدودی ۷۵ متر مربع - نمازخانه - فضای انبار

**طبقه منفی ۲:** ۳۷ واحد پارکینگ بدون مزاحم - اتاق نگهداری - فضای تاسیساتی

**طبقه منفی ۳:** واحدها و سالنهای متعدد و تفکیک شده با مساحت حدودی ۹۵۰ متر مربع با زیر ساخت واحد تعمیرات پوز - ۶ چشمه سرویس بهداشتی - آبدارخانه با مساحت حدودی ۸ متر مربع - آسانسور مجزا جهت انتقال بار و تجهیزات با ظرفیت ۱۵۰۰ کیلوگرم.

**طبقه منفی ۴:** انبار مرکزی با مساحت حدودی ۱۰۰۰ متر مربع - موتورخانه ی مرکزی شامل دیگهای حرارتی پمپها و بوستر پمپهای آبرسانی و آشنشسانی ... به مساحت با مساحت حدودی ۱۶۰ متر مربع - آسانسور مجزا جهت انتقال بار و تجهیزات با ظرفیت ۱۵۰۰ کیلوگرم.



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۱۰۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

## مشخصات طبقات روی زمین

**طبقه همکف:** لابی ورودی دارای سالنهای اجتماعات اتاق دبیرخانه و کانتینر انتظامات در طبقه همکف، همچنین در سقف این طبقه فضایی با ۲ ورودی مجزا به مساحت حدودی ۲۵۰ متر مربع جهت کاربریهای مختلف از جمله فضای کافه اجرا شده است.

**طبقه ۱:** سالن قلمت اصلی با مساحت بیش از ۱۱۰۰ متر مربع با دیواره های تماما شیشه ای - سایر فضاها شامل اتاقهای مدیریت - فضای ورزشی فضای دوش ۱۶ چشمه سرویس بهداشتی ابدار خانه ها اتاق شبکه و برق با مساحت حدودی ۶۵۰ متر مربع

**طبقه بام:** زمین چند منظوره ورزشی بیست پیاده روی و فضای تاسیساتی

## تجهیزات پروژه

۴ دستگاه آسانسور مسافری محصول شرکت اطلس تک - دو دستگاه چیلر دائم کار راس ایتالیا با تناژ ۱۳۰ تن جمعا به میزان ۲۶۰ تن به گارانتی و ضمانت شرکت گلدیران (ال جی) - ۴ دستگاه هوا ساز ساخت شرکت تهویه تهران - یک دستگاه دیزل ژنراتور با ظرفیت ۷۰۰ کاوا دوسان کره کوپله شده شرکت آکسا ترکیه - زیر ساخت شبکه و دوربین مدار بسته در تمامی طبقات - شیر آلات گروهه و KWC - آسانسور باربر با ظرفیت ۱۵۰۰ کیلوگرم.

## نمای ساختمان

ترکیب نمای شیشه ای کترین وال استرچ مثال و بتن اکسپوز است - نمای شیشه ای با شیشه های ۲ جداره شرکت ایمنی شرق که جداره بیرونی با شیشه ضد اشعه آفتاب بلژیکی تولید و توسط شرکت آتیه نما اجرا شده است.

## تاسیسات

برق ۲ مگاوات برق با پست و ترانس اختصاصی - گاز شهری با ظرفیت ۶۳ متر مکعب در ساعت (۴G)

مخابرات: ۷ خط تلفن و کابل کشی فیبر نوری - آب ۲۵ متر مکعب در ساعت - فاضلاب آگوی شهری - سیستم سرمایش چیلر و داکت فن کوئل - سیستم گرمایش موتورخانه و داکت فن کوئل.



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۱۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

### نظریه و ارزیابی مورد کارشناسی :

با توجه به موارد فوق الذکر ، موقعیت و محل ملک ، مساحت عرصه و اعیانی و بهره مندی از قدرالسهم از عرصه ، قدمت اعیانی ، نوع کاربری قانونی ملک ، ارزش اشتراکات ، عرضه و تقاضا و وضعیت فعلی بازار املاک و مستغلات در زمان کارشناسی و با در نظر گرفتن جمع عوامل موثر در قیمت گذاری ، ارزش ساختمان مذکور دوهزار و دویست میلیارد ریال معادل ۲۲۰ میلیارد تومان تعیین و برآورد میگردد.

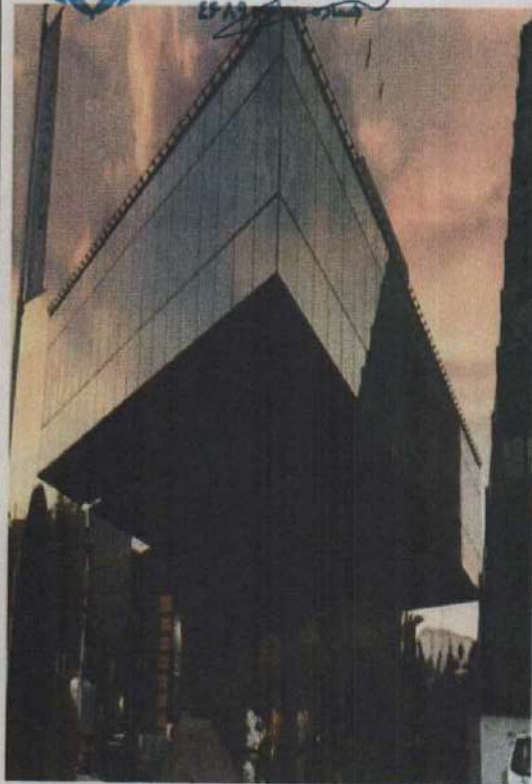


دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری

شماره پروانه: ۴۶۸۹



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری

شماره پروانه: ۴۶۸۹

آدرس : تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل : MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۴۰۳-۱۰۹-۴۶۸۹  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳  
شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

## جناب آقای دکتر سجادی پور

### ریاست محترم امور املاک و مستغلات بانک شهر

سلام علیکم

احتراماً عطف به ابلاغ کارشناسی ۱۶۴۹۹۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۷ در خصوص ارزیابی پروژه موسوم به ساختمان نوآوری ۷ شرکت آسان پرداخت به آدرس: تهران - کیلومتر ۲۰ جاده دماوند روبروی شهر جدید پردیس - پارک فناوری پردیس - فاز ۱ - قطعه ۴۲ جزء پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۵ اصلی و قسمتی از ۱ فرعی از ۷ اصلی دارای اسناد مالکیت مادر تحت دفترچه مالکیت به شماره های ۳۴۴۸۸۸ و ۶۱۶۳۵۳ ساختمان اداری آسان پرداخت پرشین از محل بازدید بعمل آمد و ضمن بررسی لازم، ملاحظه اسناد و مدارک مربوطه و معاینه محلی به استحضار می رساند:

### وضعیت ثبتی ملک مورد کارشناسی:

عرصه ملک یک قطعه زمین، قطعه شماره ۴۲ جزء پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۵ اصلی و قسمتی از ۱ فرعی از ۷ اصلی دارای اسناد مالکیت تحت شماره های ۳۴۴۸۸۸ و ۶۱۶۳۵۳ دارای قرار داد واگذاری زمین مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۲۰ به مساحت ۲۵۰۰ مترمربع با ابعاد اربعه:

شمالاً ۵۰ متر به گذر ۱۲ متری احدائی

شرقاً ۵۰ متر به قطعه

جنوباً ۵۰ متر به قطعه

غرباً ۵۰ متر به گذر ۵ متری احدائی.

### وضعیت موجود ملک مورد کارشناسی:

در زمان بازدید و مباشرت به کارشناسی مشاهده گردید این پروژه در زمینی به مساحت ۲۵۰۰ متر مربع واقع در خیابان نوآوری ۷ پارک علمی - فن آوری پردیس، در ۲ طبقه روی همکف به مساحت حدودی ۸۹۰ متر مربع و یک طبقه زیرزمین به مساحت ۸۵۰ متر مربع با اسکلت فولادی جمعا به مساحت حدود ۱۷۴۰ متر مربع با کاربری تحقیقاتی صنعتی طراحی و ساخته شده است. در طبقه اول، دو سالن مجزا و اتاق مدیر و فضای سرویس بهداشتی و آبدارخانه با ظرفیت

۱

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹





۷۰ نفر و طبقه دوم شامل اتاق جلسات ، اتاق مدیریت ، اتاق کارمندان با ظرفیت ۵ نفر -آبدارخانه و روف گاردن شامل زیرسازی برق و شبکه ، برق اضطراری و دوربین های مدار بسته .

در طبقه همکف لابی ورودی شامل کانتر انتظامات ، سالن کارمندی با ظرفیت ۴۲ نفر با اتاق مدیر مجزا ، اتاق واحد مانیتورینگ و شبکه ، سرویسهای بهداشتی و آبدارخانه .

### این ساختمان شامل :

۲۶ دهنه پارکینگ بدون مزاحم در طبقه همکف و نیز فضای انبار و بایگانی اسناد بصورت مجزا می باشد . در طبقه زیرزمین سالن سرو و غذاخوری ، انبارها و سالنهای تعمیرات تخصصی پوز با تجهیزات و زیر ساخت کامل و تهویه سیستم هوا رسانی مناسب ، سالن شستشو و چاپ و انبار پوز ، آبدارخانه ، سرویسهای بهداشتی و حمام ، موتور خانه ی مرکزی شامل دیگهای حرارتی تابلوهای برق ، پمپهای تاسیساتی و مخازن آب مصرفی و اتاق استراحت و تعویض لباس کارکنان - اتاق باطری ویو پی اس . یکدستگاه آسانسور با توقف در تمامی طبقات ، سیستم سرمایشی چیلر با دو دستگاه چیلر مدیا جمعا به میزان ۱۲۰ تن به خدمات پس از فروش شرکت بدر تک الکتریک ، ۲ دستگاه هوا ساز به ظرفیت ۲۶۰۰ سی اف ام ، ۱ دستگاه ژنراتور ۵۵۰ کاوا کامینز کوبله شده شرکت آکسا ترکیه - کابل کشی شبکه و دوربین در تمامی طبقات ، نمای ساختمان کامپوزیت میباشد . ساختمان دارای برق ۴۰۰ آمپر برق ، گاز شهری ، ۲۵ خط تلفن و دو رشته کابل فیبر نوری ۱۲ کر میباشد . ملک دارای گواهی پروانه ساختمان تحت شماره ۲۲۵۹۲ - ۸۹۴ مورخ ۱۸ / ۰۸ / ۱۳۸۹ شهرداری پردیس میباشد.

### نظریه و ارزیابی مورد کارشناسی :

با توجه به موارد فوق الذکر ، موقعیت و محل ملک ، مساحت عرصه و اعیانی و بهره مندی از قدرالسهم از عرصه ، قدمت اعیانی ، نوع کاربری قانونی ملک ، ارزش اشتراکات ، عرضه و تقاضا و وضعیت فعلی بازار املاک و مستغلات در زمان کارشناسی و با در نظر گرفتن جمیع عوامل موثر در قیمت گذاری ، ارزش ساختمان مذکور هزار میلیارد ریال معادل ۱۰۰ میلیارد تومان تعیین و برآورد میگردد.



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

شماره: ۱۰۹-۴۰۳-۴۶۸۹

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی



کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

۳

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب بلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۵

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

جناب آقای دکتر سجادی پور

ریاست محترم امور املاک و مستغلات بانک شهر

سلام علیکم

احتراما عطف به ابلاغ کارشناسی ۱۶۴۹۹۵ مورخ ۱۷ / ۰۴ / ۱۴۰۳ در خصوص ارزیابی ششدانگ ۲۴ واحد آپارتمان به پلاکهای ثبتی بشرح جدول ذیل به آدرس: تهران - خیابان ولیعصر نرسیده به چهار راه پارک وی روبروی مسجد بلال صدا و سیما - کوچه مهناز پلاک ۸ - ساختمان مرکزی آسان پرداخت پرشین (اپلیکیشن آپ) دارای کد نوسازی ۰۰ - ۱۳۲ - ۳۷۱۲۲ و کد پستی ۱۴۸۱۷۷۹۵۱۸، از محل بازدید بعمل آمد و ضمن بررسی لازم، ملاحظه اسناد و مدارک مربوطه و معاینه محلی به استحضار می رساند:

#### وضعیت ثبتی ملک مورد کارشناسی:

عرصه ملک زمین طلق پلاک ۲۳۲۴ فرعی از ۳۳۹۴ اصلی بخش ۱۱ به مساحت (۱۱۲۵ / ۹۰) یک هزار و صد و بیست و پنج متر و نود دسیمتر مربع که مطابق صورت مجلس تفکیکی با شماره رایانه ۱۳۹۶۲۰۴۰۱۰۵۶۰۰۰۲۲۹ مورخ ۰۲ / ۰۵ / ۱۳۹۶ اجرای مقررات و تفکیک شده است که موارد: ترهین، وثایق، بازداشت (توقیف)، نقل و انتقالات و اصالت سند ... میبایست از طریق اداره ثبت اسناد و املاک شمیران استعلام شود.

#### وضعیت موجود ملک مورد کارشناسی:

در زمان بازدید و مباشرت به کارشناسی مشاهده گردید آپارتمانهای مذکور در عرصه ای با رعایت اصلاحی به مساحت ۱۱۱۸ / ۶۴ مترمربع با قدمتی در حدود ۸ سال، در ۹ طبقه که ۲ طبقه آن در زیرزمین با کاربری پارکینگ و تاسیسات و طبقه همکف بصورت لابی و ۶ طبقه مسکونی در بالای همکف که هر طبقه دارای ۴ واحد آپارتمانی احداث بنا گردیده است. این مجموعه ساختمانی، دارای موقعیت جنوبی با راه دسترسی از گذر ۱۲ متری اصلاحی از حد شمال ملک میباشد.

همچنین مجموعه فوق دارای دو لاین آسانسور با برند KONE و یک لاین آسانسور مدیریتی شیشه ای در قسمتی از راه پله و ۲ عدد پاسیو مشجر در فیمابین واحدهای شمالی و جنوبی میباشد. انشعابات برق بصورت ۳ فاز برای هر واحد و بصورت مستقل بوده و انشعابات آب و گاز بصورت مشترک میباشد. نمای ساختمان سنگ و کامپوزیت و چوب ترمو و

۱

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۱۰۵-۴۰۳-۴۶۸۹

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

شیشه طراحی شده است و اسکلت آن بتنی با سقف تیرچه بلوک میباشد. حیاط آن با کف پوش سنگ و مشاعات آن شامل کف پارکینگ بصورت رنگ اپوکسی و دیواره های پارکینگ آن سیمانی رنگ آمیزی شده و دیوارهای راهروها نیمه سنگ با حفاظ استیل طراحی و اجرا گردیده است. دستگاه ژنراتور برق دارای پست برق اختصاصی ۲/۴ مگاوات کابل نوری مخابرات - برق اضطراری - دستگاههای هوا ساز و مخزن آب - سیستم سرمایش آن چیلر مرکزی مرغوب (وی آر اف) و اسپیلت و گرمایش آن از طریق دیگهای حرارتی مرکزی تامین میگردد. تعداد کل پارکینگهای تعبیه شده ۳۹ واحد غیر مزاحم در طبقات ۱ - و ۲ - میباشد. پشت بام نیز بصورت روف گاردن زیبا طراحی گردیده است. لابی نیز بصورت کاملاً اداری دارای نگهبان و اتاق انتظار مراجعین و گیتهای اتوماتیک ورود و خروج و یک واحد شعبه بانک ملت و کافی شاپ و اتاق کنفرانس و سرویسهای بهداشتی بوده که تماماً با اکسس کارت کنترل میگردد.

در هر طبقه، واحدهای آپارتمانی بصورت کاملاً اداری طراحی گردیده و فاقد دیوارهای جدا کننده بین واحدهای آپارتمانی بوده (فلت) و بوسیله پارتیشنهای شیشه ای مدرن بین کارکنان شرکت طراحی گردیده است. در هر طبقه ۲ عدد سرویس بهداشتی ۳ چشمه آقایان و بانوان بصورت مجزا طراحی شده است. یک واحد آشپزخانه و آبدارخانه بصورت مجزا در هر طبقه مشاهده گردید. کف واحدها با کفیوش مدل موکتی زیبا طراحی و سیستم شبکه - دوربینهای مدار بسته و تلفن های سانترال در هر طبقه مورد بهره برداری قرار داشت. طبقه ۵ این مجموعه بصورت واحد مدیریتی با سالن کنفرانس و تجهیزات مرتبط با آن طراحی گردیده است. در مجموع مصالح ساختمانی و نازک کاری و شیر آلات منصوبه و تجهیزات آن از نوع خارجی مرغوب استفاده گردیده است.

ملک مذکور دارای پایانکار مسکونی طبق شماره ۳۲۰۷۸۰۲۷ مورخ ۰۲ / ۰۳ / ۱۳۹۶ و طبق سامانه شهرسازی و طرح تفصیلی جدید در پهنه ۱۱۲۲ آر قرار دارد.

### نظریه و ارزیابی مورد کارشناسی:

با توجه به موارد فوق الذکر، موقعیت و محل ملک، مساحت عرصه و اعیانی و بهره مندی از قدرالسهم از عرصه، قدمت اعیانی، نوع کاربری قانونی ملک، وجود سند تفکیکی آپارتمانی، ارزش اشتراکات، عرضه و تقاضا و وضعیت فعلی بازار املاک و مستغلات در زمان کارشناسی و با در نظر گرفتن جمیع عوامل موثر در قیمت گذاری، ارزش شش دانگ آپارتمانهای مذکور بشرح جدول ذیل برآورد و اعلام می گردد.

  
دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۵  
 تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳  
 شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

ردید	طبقه	مساحت	پلاک ثبتي	میزان مالکیت به دانگ	نام مالک	وضعیت ترهين	ارزش به ريال
۱	جنوب غربی طبقه ۱	۱۷۳ / ۸۱	۳۳۹۴ / ۳۲۷۰	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۷۸/۰۹۶/۰۰۰/۰۰۰
۲	شمال غربی طبقه ۱	۱۷۳ / ۷۷	۳۳۹۴ / ۳۲۶۷	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۷۸/۰۳۲/۰۰۰/۰۰۰
۳	شمال شرقی طبقه ۱	۱۴۸ / ۲۸	۳۳۹۴ / ۳۲۶۸	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۳۷/۲۴۸/۰۰۰/۰۰۰
۴	جنوب شرقی طبقه ۱	۱۳۵ / ۳۷	۳۳۹۴ / ۳۲۶۹	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۱۶/۵۹۲/۰۰۰/۰۰۰
۵	شمال غربی طبقه ۲	۱۷۳ / ۷۷	۳۳۹۴ / ۳۲۷۱	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۸۶/۷۲۰/۵۰۰/۰۰۰
۶	جنوب غربی طبقه ۲	۱۷۳ / ۸۱	۳۳۹۴ / ۳۲۷۴	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۸۶/۷۸۶/۵۰۰/۰۰۰
۷	جنوب شرقی طبقه ۲	۱۳۵ / ۳۷	۳۳۹۴ / ۳۲۷۳	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۲۳/۳۶۰/۵۰۰/۰۰۰
۸	شمال شرقی طبقه ۲	۱۴۸ / ۲۸	۳۳۹۴ / ۳۲۷۲	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک ملت	۲۴۴/۶۶۲/۰۰۰/۰۰۰
۹	جنوب غربی طبقه ۳	۱۷۳ / ۸۱	۳۳۹۴ / ۳۲۷۸	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۲۹۵/۴۷۷/۰۰۰/۰۰۰

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM



دکتر مهدی عوج اختری  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
 شماره پروانه: ۴۶۸۹

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۵

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/ب



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

ردیف	طبقه	مساحت	پلاک ثبتي	میزان مالکیت به دانگ	نام مالک	وضعیت تروین	ارزش به ریال
۱۰	شمال غربی طبقه ۳	۱۷۳ / ۷۷	۳۳۹۴ / ۳۳۷۵	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۲۹۵/۴۰۹/۰۰۰/۰۰۰
۱۱	جنوب شرقی طبقه ۳	۱۳۵ / ۳۷	۳۳۹۴ / ۳۳۷۷	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۲۳۰/۱۲۹/۰۰۰/۰۰۰
۱۲	شمال شرقی طبقه ۳	۱۴۸ / ۲۸	۳۳۹۴ / ۳۳۷۶	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۲۵۲/۰۷۶/۰۰۰/۰۰۰
۱۳	شمال غربی طبقه ۴	۱۷۳ / ۷۷	۳۳۹۴ / ۳۳۷۹	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۳۰۵/۸۳۵/۰۰۰/۰۰۰
۱۴	جنوب غربی طبقه ۴	۱۷۳ / ۸۱	۳۳۹۴ / ۳۳۸۲	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۳۰۵/۹۰۵/۶۰۰/۰۰۰
۱۵	جنوب شرقی طبقه ۴	۱۳۵ / ۳۷	۳۳۹۴ / ۳۳۸۱	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۲۳۸/۲۵۱/۲۰۰/۰۰۰
۱۶	شمال شرقی طبقه ۴	۱۴۸ / ۲۸	۳۳۹۴ / ۳۳۸۰	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۲۶۰/۹۷۲/۸۰۰/۰۰۰
۱۷	شمال غربی طبقه ۵	۱۷۳ / ۷۷	۳۳۹۴ / ۳۳۸۳	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۳۱۶/۲۶۱/۴۰۰/۰۰۰
۱۸	جنوب غربی طبقه ۵	۱۷۳ / ۸۱	۳۳۹۴ / ۳۳۸۶	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۳۱۶/۳۳۴/۲۰۰/۰۰۰

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM

شماره: ۴۶۸۹ - ۴۰۳ - ۱۰۵

تاریخ: ۱۴۰۳ / ۰۴ / ۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹ / ک / پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

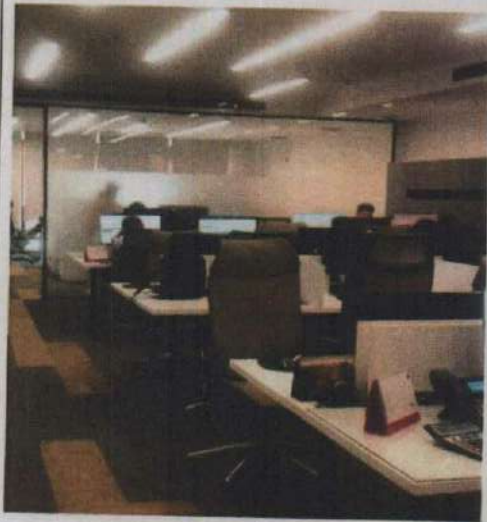
ردیف	طبقه	مساحت	پلاک ثبتی	میزان مالکیت به دانگ	نام مالک	وضعیت ترمین	ارزش به ریال
۱۹	جنوب شرقی طبقه ۵	۱۳۵ / ۳۷	۳۳۹۴ / ۳۲۸۵	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۲۴۶/۳۷۳/۴۰۰/۰۰۰
۲۰	شمال شرقی طبقه ۵	۱۴۸ / ۲۸	۳۳۹۴ / ۳۲۸۴	۶	آسان پرداخت پرشین	آزاد	۲۶۹/۸۶۹/۶۰۰/۰۰۰
۲۱	شمال غربی طبقه ۶	۱۷۳ / ۷۷	۳۳۹۴ / ۳۲۸۷	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۳۲۶/۶۸۷/۶۰۰/۰۰۰
۲۲	جنوب غربی طبقه ۶	۱۷۳ / ۸۱	۳۳۹۴ / ۳۲۹۰	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۳۲۶/۷۶۲/۸۰۰/۰۰۰
۲۳	جنوب شرقی طبقه ۶	۱۳۵ / ۳۷	۳۳۹۴ / ۳۲۸۹	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۲۵۴/۴۹۵/۶۰۰/۰۰۰
۲۴	شمال شرقی طبقه ۶	۱۴۸ / ۲۸	۳۳۹۴ / ۳۲۸۸	۶	آسان پرداخت پرشین	بانک خاورمی انه	۳۷۸/۷۶۶/۴۰۰/۰۰۰

  
دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۵  
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳  
شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

آدرس: تهران نیاوران سه راه پاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰

ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM



شماره: ۴۶۸۹-۴۰۳-۱۰۵

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی



Handwritten signature of Mehdi Akhтари



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹

شماره: ۴۰۳-۱۰۸-۴۶۸۹

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۲۳

شماره پروانه: ۴۶۸۹/ک/پ



دکتر مهدی عوج اختری  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری - ارزیابی

## جناب آقای دکتر سجادی پور

### ریاست محترم امور املاک و مستغلات بانک شهر

سلام علیکم

احتراما عطف به ابلاغ کارشناسی ۱۶۴۹۹۵ مورخ ۱۷ / ۰۴ / ۱۴۰۳ در خصوص ارزیابی ششدانگ ۵ واحد آپارتمان به پلاکهای ثبتی بشرح جدول ذیل به آدرس: تهران - یوسف آباد - خیابان بیستون - نبش خیابان ۱۰ / ۱ پلاک ۱ / ۱ / ۳۸ و ۴۰ - ساختمان مسکونی دارای کد نوسازی ۲۵ - ۱۴۳۸۵ - ۶ از محل بازدید بعمل آمد و ضمن بررسی لازم، ملاحظه اسناد و مدارک مربوطه و معاینه محلی به استحضار می رساند:

### وضعیت ثبتی ملک مورد کارشناسی:

عرصه ملک زمین طلق پلاک ۶۴۶۱ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی بخش ۳ تهران به مساحت ۲۷۶ متر مربع و پس از اصلاحی به مساحت ۲۷۴ / ۵۶ مترمربع که این پلاک ثبتی مطابق صورت مجلس تفکیکی اجرای مقررات و تفکیک شده است که موارد: ترهین، وثایق، بازداشت (توقیف)، نقل وانساقالات و اصالت سند ... میبایست از طریق اداره ثبت اسناد و املاک ولیعصر استعمال شود.

### وضعیت موجود ملک مورد کارشناسی:

در زمان بازدید و مباشرت به کارشناسی مشاهده گردید آپارتمانهای مذکور با قدمتی در حدود ۱۵ سال، در ۷ طبقه که طبقه همکف آن ۲ باب مغازه های تجاری بصورت سوپر مارکت و کافه با انشعابات برق و گاز مجزا و متعلق به غیر و ۴ طبقه بالای همکف بصورت ۸ واحد آپارتمانی (هر طبقه ۲ واحد) و زیرزمین منفی ۲ جهت انباری و زیرزمین منفی یک جهت پارکینگ و تاسیسات احداث بنا گردیده است. این مجموعه ساختمانی، نبش تقاطع بیستون و خیابان ۱۰ / ۱ در ضلع جنوب غربی با راه دسترسی از خیابان بیستون و خیابان ۱۰ / ۱ میباشند. ملک دارای پایانکار ساختمان تحت شماره ۶۲۰۷۳۹۶۹ مورخ ۰۷ / ۰۶ / ۱۳۸۸ نا محدود میباشند.

کف آپارتمانها سنگ - درب ورودی چوبی - دارای سرویس بهداشتی و آشپزخانه و اتاق و سیستم سرمایش کولر و گرمایش آن شوقاژ خانه مرکزی و رادیاتور و پنجره ها فلزی میباشند. نمای ساختمان سنگ بوده و ساختمان مذکور دارای یک لاین آسانسور ۴ نفره و دسترسی به طبقات از طریق راه پله نیمه سنگ با حفاظ فلزی نیز ممکن میباشند.

۱

آدرس: تهران نیاوران سه راه یاسر خیابان صادقی قمی بن بست مهتاب پلاک ۶ طبقه اول شرقی تلفن: ۰۹۱۲ ۵۷۰ ۸۵۰۰



ایمیل: MEHDI\_AKHTARI1971@YAHOO.COM دکتر مهدی عوج اختری

کارشناس رسمی دادگستری  
رشته امور ثبتی - نقشه برداری  
شماره پروانه: ۴۶۸۹