



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)

تعیین قیمت پایه سهام در

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

گروه کارشناسان رسمی دادگستری صاحب صلاحیت

زمین و راه و ساختمان:

مهدی قربانی، محمد مهدی تاج گردون، محمدرضا پیش گاهی

اموال منقول:

آناهیتا درجزینی، احسان خوانساری

آب و فضای سبز:

عزت الله رحمانی شهرکی، محمد پرورش

تاسیسات ساختمانی (سیستم های مکانیکی و الکتریکی) و ماشین آلات:

عطا الله شیرانی، نوید پیش گاهی، حمید محمودیان، حمید ناجی، مژگان کامیاب، فهیمه نعمت الهی

وسایط نقلیه:

مهدی زارع

انفورماتیک و رایانه:

محمود کاظمی

ایرانگردی و جهانگردی:

مسعود نیک آئین

حسابداری و حسابرسی:

حمیدرضا ملکوتی خواه، محمود نصیری کتکی، فرامرز مظاهری سیچانی

تاریخ تهیه: ۱۳ خرداد ماه ۱۴۰۴



شرکت پرستیژ لند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

ج- ارزش متعارف حق سرقتی هر ملک، حداقل معادل ۸۰ درصد ارزش متعارف همان ملک و در مواردی حتی معادل ۱۰۰ درصد آن است.

نحوه حسابداری واگذاری حق سرقتی املاک تجاری شرکت، طبق نظر کار گروه فنی و استانداردهای جامعه حسابداران رسمی ایران، تابع استاندارد حسابداری شماره ۲۹ است و همزمان با شناخت درآمد حق واگذاری سرقتی، می بایست سهم مناسبی از مخارج انجام شده از این بابت، به عنوان بهای تمام شده در صورت سود و زیان سال مربوط شناسایی گردد. شایان ذکر است، این موارد، طی نامه های شماره ۳۳۳۴۷/۹۱ مورخ ۲۳/۱۱/۱۳۹۱ و ۳۱۹۳۹۹/۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۴/۷ جامعه حسابداران رسمی ایران و نامه شماره ۱۹۱۹۵/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۹/۱۴ سازمان حسابرسی مورد تأیید قرار گرفته است.

۲-۳- درآمد فروش املاک

درآمد فروش املاک، در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش)، براساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود. در صد تکمیل پروژه بر اساس مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل بهای تمام شده زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار و پیش پرداخت ها نمی شود.

۱-۲-۳- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۲-۲-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

۳-۲-۳- درآمد اجاره املاک

درآمد اجاره املاک با توجه به دوره زمانی قراردادهای فیما بین و در زمان تحقق (وصول)، شناسایی می گردد.

۳-۳- تسعیر ارز

۳-۳-۱- اقلام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و اقلام غیرپولی که به بهای تمام شده ارزی اندازه گیری شده است، با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می شود. نرخ های قابل دسترس به شرح زیر است:

مانده ها و معاملات مرتبط	نوع ارز	نرخ تسعیر	دلیل استفاده از نرخ
موجودی نزد بانک ها	دلار آمریکا	۵۷۹,۵۰۳	بانک مرکزی

۲-۳-۳- تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح زیر در حساب ها منظور می شود:



فرمانروای محترم هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



محمود...
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

الف) تفاوت های تسعیر بدهی های ارزی مربوط به دارایی های واجد شرایط، به بهای تمام شده آن دارایی منظور می شود.

ب) در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.

۳-۳-۳ در صورت وجود نرخ های متعدد برای یک ارز، از نرخ برای تسعیر استفاده می شود که جریان های نقدی آتی ناشی از معامله یا مانده حساب مربوط، بر حسب آن تسویه می شود. اگر تبدیل دو واحد پول به یکدیگر به صورت موقت ممکن نباشد، نرخ مورد استفاده، نرخ اولین تاریخی است که در آن، تبدیل امکان پذیر می شود.

۳-۴- مخارج تامین مالی

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

۳-۵- دارایی های ثابت مشهود:

۳-۵-۱ 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 باقی مانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی هایی 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.

۳-۵-۲ استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به بهترین برآورد مدیریت از الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روشهای زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان ها	۶، ۱۵ و ۴۵ ساله	خط مستقیم
تأسیسات	۱۰ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۶ و ۴ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ و ۴ ساله	خط مستقیم
اثاث و منصوبات	۳، ۵، ۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
تجهیزات و ابزار آلات	۶ ساله	خط مستقیم



فرمانده منطقه ۱
کمیسیون رسیدگی به شکایات
معاونت رسیدگی به شکایات

حمیدرضا ملکوتی خواه
کمیسیون رسیدگی به شکایات
معاونت رسیدگی به شکایات

محمود نصیری
کمیسیون رسیدگی به شکایات
معاونت رسیدگی به شکایات



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

۱-۲-۳-۵- برای دارایی 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 دارایی های استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار و 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 صفحه قبل است. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۶-۳- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

زمین نگهداری شده برای فعالیت های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی رود فعالیت های ساخت طی چرخه عملیاتی معمول واحد تجاری تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می یابد.

۷-۳- دارائی نامشهود

۱-۳-۷- دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.
۲-۳-۷- استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و به شرح جدول زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
حق مالکیت حفظ شده واحدهای تجاری واگذار شده	۴۰ ساله	خط مستقیم
نرم افزارهای رایانه ای	۳ ساله	خط مستقیم

۸-۳- زیان ارزش دارایی ها

۱-۳-۸- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.
۲-۳-۸- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام می شود.
۳-۳-۸- مبلغ بازیافتی 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 جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.
۴-۳-۸- تنها در صورتی که مبلغ بازیافتی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در سود و زیان شناسایی می شود، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

فرامرز مشایخی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

محمود کسری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

۵-۳-۸- در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زبان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری 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 شود مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می شود.

۹-۳- موجودی املاک

۱-۹-۳- موجودی املاک در جریان ساخت

۱-۱-۹-۳- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت هایی تخصیص داد.

۲-۱-۹-۳- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل بهای الف) مخارج تحصیل زمین، ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.

۳-۱-۹-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۴-۱-۹-۳- سایر مخارج مشترک بر اساس روش ارزش نسبی فروش به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۵-۱-۹-۳- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۶-۱-۹-۳- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است، به عنوان دارایی شناسایی و به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" اندازه گیری می شود.

۷-۱-۹-۳- مخارج ساخت املاک به شرح زیر تعریف می شوند:

سرقفلی:

الف	سرقفلی های واگذار شده	واحدهای ساختمانی دارای "قرارداد تعهد به اجاره و واگذاری سرقفلی"، مشروط به احراز معیارهای مندرج در یادداشت ۲-۳ و به میزان ۸۰ درصد مخارج واقعی ساخت املاک.
ب	حق مالکیت نگهداری شده سرقفلی واگذار شده	برای واحدهای ساختمانی دارای "قرارداد تعهد به اجاره و واگذاری سرقفلی"، مشروط به احراز معیارهای مندرج در یادداشت ۲-۳ و به میزان ۲۰ درصد مخارج واقعی ساخت املاک
ج	واحد های آماده واگذاری	واحدهای ساختمانی "فاقد قرارداد تعهد به اجاره و واگذاری سرقفلی"، که در آینده به اشخاص متقاضی عرضه خواهد شد، به میزان ۱۰۰ درصد مخارج واقعی ساخت املاک.

فرامرز شایسته ری بیانی
رئیس هیات کارشناسان رسمی دادگستری

حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیات کارشناسان رسمی دادگستری

محمود نصیری بختی
رئیس هیات کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

املاک:

د	هزینه املاک فروخته شده	برای واحدهای ساختمانی دارای "قراردادهای تعهد به احداث و انتقال اعیانی آپارتمانهای مسکونی یا اداری"، مشروط به احراز معیارهای مندرج در یادداشت ۲-۳ بر اساس مخارج ساخت واقعی هر واحد تا تاریخ گزارشگری.
هـ	حق مالکیت نگهداری شده سرقفلی واگذار شده	برای واحدهای ساختمانی فاقد "قراردادهای تعهد به احداث و انتقال اعیانی آپارتمانهای مسکونی یا اداری"، که در آینده به اشخاص متقاضی فروخته خواهد شد به عنوان دارایی شناسایی می شود.

۲-۹-۳- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده، به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» منعکس می شود.

۳-۹-۳- سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مواد و مصالح و قطعات و لوازم بدکی به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» هر یک از اقلام ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، ما به التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودی ها با بکارگیری روش «میانگین موزون متحرک» تعیین می شود.

۱۰-۳- ذخایر

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد.

ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

۱-۱۰-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت:

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق ثابت برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می شود.

۱۱-۳- سرمایه گذاری ها

شرح	نوع سرمایه گذاری	نحوه اندازه گیری
سرمایه گذاری بلند مدت	سرمایه گذاری در اوراق بهادار	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها
	سرمایه گذاری های بلند مدت در سهام	در زمان تصویب سود توسط مجمع

فرمانروزی
فرمانروزی
فرمانروزی

حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۳۴۶

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

انواع سرمایه گذاری ها	شرکت ها	عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)
	سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	در زمان تحقق سود تضمین شده

۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیئت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفوی از سرمایه گذاری ها جهت تأمین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۴-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۴-۲-۱- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

مخارج قابل انتساب به فعالیت های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است.

۴-۲-۲- برآورد مخارج تکمیل پروژه های ساختمانی به شرح زیر می باشد:

مبلغ - میلیارد ریال	
۱۵۰	پروژه برج اداری ifc
۳۰۰	پروژه برج مسکونی ifc
۱,۱۳۰	پروژه مرکز تجاری ifc
۲,۶۵۰	پروژه هتل پرستیز
۴,۲۳۰	

فراورد مشاور رسمی
کدشناس رسمی دادگستری
۹۵۷

حمیدرضا ملکوتی خواه
کارشناس رسمی دادگستری
۱۳۵۶

محمود نصیری تختی
کارشناس رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

دوم	۱۴۰۰	-	۷۴۵	۲۴۸	-
سوم	-	-	-	-	۹۹۴

مسکونی			اداری		
طبقه	شماره واحد	مساحت	طبقه	شماره واحد	مساحت
پنجم	A05-1	۲۱۷	چهارم	S04-5	۹۴
پنجم	B05-5	۲۱۷	چهارم	N04-2	۸۴
ششم	B06-5	۲۱۷	چهارم	N04-6	۱۰۴
سیزدهم	B13-5	۲۱۷	پنجم	S05-2	۱۷۹
هفدهم	A17-1	۳۷۸	دوازدهم	S12-5	۹۴
هفدهم	A17-4	۳۷۸	بیست و دوم	N22-1	۱۱۱۹
هفدهم	B17-8	۳۷۸			
هجدهم	A18-1	۴۵۷			
هجدهم	B18-4	۴۵۷			
بیستم	A20-2	۴۵۷			
بیستم	A20-1	۴۵۷			
بیستم	B20-4	۴۵۷			
بیستم	B20-3	۴۵۷			
بیست و یکم	A21-1	۴۵۷			
بیست و یکم	A21-2	۴۵۷			
بیست و یکم	A21-3	۴۵۷			
بیست و یکم	A21-4	۴۵۷			

فرمان مشاوره رسمی
شماره: ۲۲۵۶

مستوفی ملکوتی خواه
شماره: ۲۲۵۶

محمود نصیری
شماره: ۲۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

بین قسمتهای اختصاصی که مشترک بین آن قسمت ها است) درها و پنجره ها و راهروها و پاگردهای خارج از قسمتهای اختصاصی، راه پله های مجتمع مسکونی، فضاهای ضروری دسترسی به واحد در هر طبقه از مجتمع مسکونی، کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم در آن احداث گردیده است، نمای خارجی ساختمان، تأسیسات قسمتهای مشترک شامل منبع آب، تابلوهای برق و کنتورها و تلفن مرکزی، دستگاه آسانسورها و محل آن، فاضلاب، لوله های عمومی مجتمع، تلفن عمومی مجتمع، تأسیسات مربوط به راه پله ها شامل وسایل تامین کننده روشنایی و تلفن جزء مشاعات مجتمع می باشد و مابقی قسمت های مجتمع از قبیل زمین، بام مجتمع، مرکز حرارت و موتور خانه و چیلرهای مجموعه، اطاق های سראیدار، نگهبانی و تأسیسات و فضای نشیمن و مبله واقع در طبقات L3، L2، B1، فضای سبز اطراف مجتمع در طبقه L3 به صورت بام سبز (و سایر مواردی که صراحتاً در قرارداد ذکر شده) خارج از مشاعات و قسمت های مشترک و نیز قسمت اختصاصی متعلق به خریداران بوده و در تملک شرکت پرستیزلند ایران و تحت اختیار و تصرف آن شرکت خواهد بود و خریداران هر گونه دعوی احتمالی و آتی و فرضی خود در این خصوص را ضمن این قرارداد و عقد لازم خارج صلح نموده اند.

- باتوجه به احداث برج های مسکونی و اداری بر روی سازه بتنی مجتمع تجاری تفریحی، خدماتی، خریداران واحدهای مسکونی هیچ گونه حقی نسبت به قسمت های مختلف برج اداری و بالعکس برای خریداران واحدهای اداری و برای هر دو نسبت به قسمت تجاری خدماتی زیرین وجود ندارد.

ارزیابی شامل کل واحدهای طبقات تجاری- خدماتی و ۱۷ واحد از برج مسکونی و ۶ واحد از برج اداری و نیز عرصه ملک است.

طبقه	تجاری	انبار	نمایشگاه	گالری	آتلیه اداری
	مساحت	مساحت	مساحت	مساحت	مساحت
زیرزمین ۳	-	-	-	-	-
زیرزمین ۲	-	۶۳۱/۲۲	-	-	-
زیرزمین ۱	۱۱۸۷	-	-	-	-
همکف	۳۲۹۸/۹۳	-	-	-	-
اول	۳۸۳۰	-	-	-	-

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

- سالن های اجتماعات، سالن سینمای خانواده، لابی، فضاهای ورزشی و استخر و سونا و جکوزی، مهد کودک فضای لانچ، سالن اسپا، سالن زیبایی و سایر محوطه های خدماتی متعلق به شرکت پرستیزلند ایران می باشد و جزء قسمت های مشاعی و مشترک یا حقوق خریدار در قراردادها نمی باشد و ساکنین در مقابل پرداخت حق شارژ یا پرداخت وجه تعیین شده حق استفاده خواهد داشت.
- مجموعه برج های اداری تجاری مسکونی که واحدهای فروخته شده در مجتمع های مسکونی یا اداری واقع شده است بر روی قسمتی از پلاک ثبتی ۲۲۷۱/۷ بخش ۶ ثبت اصفهان احداث گردیده است لذا صرفاً مساحت یاد شده از پلاک ثبتی موصوف به عنوان عرصه مجموعه برج های IFC می باشد و با توجه به موارد فوق الذکر و واقع شدن برج های مسکونی و اداری بر روی مجتمع تجاری که در عرصه مذکور احداث شده و تعلق عرصه به مالک بخش تجاری (شرکت پرستیزلند ایران)، خریداران هیچ گونه حقی نسبت به عرصه ذکر شده و نیز سایر قسمت های زمین موضوع پلاک ثبتی ۲۲۷۱/۷ بخش ۶ ثبت اصفهان نخواهند داشت.
- با توجه به واقع شدن برج های مسکونی و اداری بر روی سازه طبقات تجاری- خدماتی، عدم اختصاص عرصه به برج های مسکونی و اداری، تفکیک نشدن عرصه زیر مجتمع تجاری- خدماتی از کل عرصه ۵۰۰۰ مترمربعی و با عنایت به سایر مفاد قراردادها و توافقات طرفین، خریداران واحدهای مسکونی و اداری صرفاً مالکیت شش دانگ اعیانی واحدهای موضوع قراردادها را انتقال خواهند گرفت و عرصه مجموعه به صورت کامل و بدون هیچ گونه حقی برای خریداران در تملک شرکت پرستیزلند ایران خواهد ماند. ضمناً شرکت پرستیزلند ایران صرفاً سند اعیانی واحدها و حق استفاده از پارکینگ و انباری آن را با رعایت شرایط و مفاد قراردادها بدون هیچ گونه قدرالسهمی از عرصه به نام خریداران تنظیم و منتقل خواهد نمود.
- بر اساس توافق خریداران و شرکت پرستیزلند ایران در خصوص شرایط قانون تملک آپارتمانها صرفاً اعیانی واحد موضوع قرارداد و حق استفاده از پارکینگ و انباری (فقط برج مسکونی) آن به عنوان قسمت اختصاصی انتقال گیرنده می باشد و صرفاً اسکلت مجتمع مسکونی (به استثنای جداره های فاصل

فرماندهی محترم
فرماندهی محترم
فرماندهی محترم

محمد رضا ملکوتی خواه
محمد رضا ملکوتی خواه
محمد رضا ملکوتی خواه

محمد نصیری گنجی
محمد نصیری گنجی
محمد نصیری گنجی



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

حقیقی و حقوقی و سازمان ها و ارگانها، ارزش مالکیت شرکت پرستیلند ایران در ملک موصوف شامل عرصه و اعیان و حقوق تجاری جمعاً به شرح جدول ذیل برآورد و اعلام نظر می گردد:

ردیف	شرح	ارزیابی / ریال
۱	ارزش اعیانی	۲۷۱,۰۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ارزش حقوق تجاری (سرقفلی)	۴۰۸,۷۸۷,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	ارزش عرصه پلاک ۲۲۷۱/۱۸۶ (۹۱۶۵۳ مترمربع)	۲۲۴,۵۴۹,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰

ارزیابی واحد های اداری و مسکونی:

با توجه به اعلام شرکت پرستیلند ایران تعدادی از واحد های اداری و مسکونی به خریداران مختلف فروخته شده است. البته مطابق با قراردادهای تیپ ارائه شده، شرکت پرستیلند ایران قسمت مفید واحدها و حق بهره برداری از پارکینگ (در واحدهای مسکونی و اداری) و انباری (در واحدهای مسکونی) را به خریداران فوق الذکر واگذار نموده و سایر قسمت ها از جمله عرصه و حقوق مربوطه در تملک شرکت پرستیلند ایران می باشد. با توجه به قراردادهای تیپ ارائه شده موارد ذیل مهم و مورد نظر می باشد:

- موضوع قراردادهای تعهد به احداث و انتقال صرفاً مالکیت اعیانی آپارتمان های مسکونی/اداری باشد که بر روی ۹۵۴۷ مترمربع از ۵۰۰۰۰ مترمربع اراضی شرکت پرستیلند ایران مطابق مشخصات و اوصاف مندرج در قراردادها است.
- واحدهای موضوع قراردادهای فروش رفته صرفاً حق استفاده دایمی از یک یا چند پارکینگ (بسته به مساحت واحد) با شماره و موقعیت مشخص و صرفاً حق استفاده دایمی یک باب انباری (فقط برای واحدهای مسکونی) با شماره و موقعیت مشخص را دارند.
- سیستم سرمایش ساختمان و آب سرد و گرم مصرفی به صورت مرکزی و از طریق چیلرها و موتورخانه ها و بولیرهای مجموعه و به وسیله سیستم مرکزی مجموعه بدون هیچ حقی نسبت به تاسیسات برای خریداران منشعب و تامین می گردد و تجهیزات موتورخانه از برندهای استاندارد داخلی یا خارجی می باشد. آب سرد و گرم مصرفی سیستم سرمایش و گرمایش در شارژ عمومی ساختمان منظور شده و در مقابل حق شارژ تامین خواهد شد و مطابق قرارداد از خریدار دریافت خواهد شد.

فرارزشی رسمی هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۹۵۱۳

مدیر اسناد و اسرار
۱۳۵۶

محمود گلشنی
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

- واحدهای این مجموعه فاقد پارکینگ اختصاصی و انباری هستند. (انباری های موجود در مجتمع متعلق به شرکت پرستیزلند ایران است که جدا از سایر توافقات و اجاره های واحدهای تجاری، اجاره داده می شود).
- در قراردادها شغل مستاجر مشخص شده است و ضمناً مستاجر موظف به رعایت ساعات کاری می باشد.
- استیفای منفعت از حقوق مکتسبه واگذاری سرقفلی واحدهای تجاری مربوطه بالمباشره بوده و هرگونه نقل و انتقال واگذاری کلی یا جزیی اعم از انتقال منافع، اجاره، مشارکت با اشخاص ثالث، قائم مقامی و نحو آن موضوع قرارداد یا اجاره واحد به غیر به هر نحو جز با اخذ موافقت مکتوب شرکت پرستیزلند ایران ممکن نیست.
- قراردادها بر مبنای قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۷۶، ماده ۱۰ قانون مدنی ایران تنظیم گشته است.
- از کل واحدهای تجاری مجموعه اصفهان سیتی سنتر، تنها سرقفلی موارد ذیل به اشخاص ثالث واگذار گردیده و مابقی به طور کامل در تملک شرکت پرستیزلند می باشد:

طبقه	جمع مساحت (مترمربع)	کاربری
زیرزمین ۳	۰	---
زیرزمین ۲	۰	---
زیرزمین ۱	۴۳	تجاری
همکف	۸۱۰۲	تجاری
اول	۵۳۰۹	تجاری
دوم	۱۷۰۵	تجاری
سوم	۱۶۴۲	تجاری
نیم طبقه	۲۹۶	تجاری
جمع کل	۱۶۹۴۸	---

جمع مساحت واحدهایی که سرقفلی آنها به غیر واگذار شده است.

بنابراین با توجه به مشخصات عرصه و اعیان، مصالح مصرفی، امکانات موجود، قیمت های متعارف، دسترسی ها، موقعیت مکانی و سایر عوامل موثر در قضیه، صرف نظر از هرگونه موارد رهنیت و بازداشت یا بدهی به اشخاص

فرماندهی محترم هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

سیدرضا لکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۳۵۶

محمود نفیسی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

فصل چهارم:

۴- یادداشتهای توضیحی تعدیلات

یادداشتهای توضیحی گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام به روش مستقیم در گزارش ارزیابی انعکاس می یابد:

روش ارزیابی دارایی های ثابت مشهود شرکت

شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص) در چارچوب قوانین و دستور عمل های و همچنین بر اساس درخواست رسمی شرکت سهامدار عمده شرکت (بانک شهر مبنی بر واگذاری ۱۴ درصد سهام خود در شرکت پرستیلند ایران) کارشناسان صاحب صلاحیت در ۷ رشته شامل راه و ساختمان، ائانه و اموال، آب، تأسیسات، انفورماتیک و رایانه، وسایط نقلیه، گردشگری، جهانگردی و حسابداری و حسابرسی در قالب تیم ۱۹ نفره کارشناسان رسمی دادگستری مورد ارزیابی قرار گرفته است، نتیجه ارزیابی کارشناسان در کاربرگ های کارشناسی درج گردیده است، مبنای قیمت گذاری اساس صورتهای مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ شرکت تهیه گردیده است.

خلاصه ارزیابی های صورت گرفته توسط کارشناسان صاحب صلاحیت به شرح زیر بوده است تفکیک هر طبقه از دارائی های ثابت مشهود و نامشهود به شرح تراز نامه مقایسه های به شرح ادامه تهیه گردیده است.

ارزیابی بخش زمین و ساختمان:

بنا به اعلام شرکت پرستیلند ایران، با توجه به قراردادهای "اجاره و واگذاری حق سرقفلی" امتیاز سرقفلی تعدادی از واحدهای تجاری این مجموعه به خریداران مختلف واگذار شده است. با توجه به قراردادهای تیپ ارائه شده موارد ذیل مهم و مورد نظر می باشد:

- واگذاری فقط شامل حق سرقفلی بوده و سایر حقوق واحدها متعلق به شرکت پرستیلند ایران می باشد. همزمان با قرارداد، واحد مورد نظر برای مدت مشخص به مستاجر اجاره داده شده است. مدت اجاره قابل تمدید است.

- مستاجر در طول مدت اجاره موظف به پرداخت اجاره بهای ماهیانه و ضمناً حق شارژ می باشند.

فرماندهی محترم
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

مهندس رضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

ر. محمود فضلی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

تعیین رزش جاری دارایی های ثابت مشهود و نامشهود:

ارزش جاری دارایی های ثابت مشهود بر اساس سیستم ارزش های ورودی می باشد دارائی های ثابت توسط کارشناسان رسمی دادگستری صاحب صلاحیت در هر رشته ارزیابی گردیده است، اسامی کارشناسان مذکور به شرح زیر می باشد:

جدول تفکیک دارائی های ارزیابی شده به تفکیک مسئولیت هر هیئت کارشناسی

ردیف	عنوان دارایی	کارشناس رسمی دادگستری صاحب صلاحیت	مبلغ ارزیابی شده توسط هیئت کارشناسی - میلیون ریال
۱	زمین و راه و ساختمان	مهدی قربانی، محمد مهدی تاج گردون، محمد رضا پیش گاهی	۱,۰۷۴,۳۹۴,۹۵۰
۲	اثاثه و منصوبات، اموال منقول	آناهیتا درجزینی، احسان خوانساری	۶۲,۴۱۶,۴۸۹
۳	آب و فضای سبز	عزت الله رحمانی شهرکی، محمد پرورش	۴۱۷,۰۰۰
۴	تاسیسات ساختمانی (سیستم های مکانیکی و الکتریکی) و ماشین آلات	عطا الله شیرانی، نوید پیش گاهی، حمید محمودیان، حمید ناجی، مؤگان کامیاب، فهیمه نعمت الهی	۱۹۱,۲۷۱,۰۰۰
۵	وسایط نقلیه	مهدی زارع	۱۳۶,۹۰۰
۶	انفورماتیک و رایانه	محمود کاظمی	۱۱۶,۶۱۰,۰۰۰
۷	ایرانگردی و جهانگردی	مسعود نیک آیین	۱۴۲,۴۳۷,۰۰۰
جم			۱,۰۵۸۷,۶۸۳,۳۳۹

فرامرز منیر حسینی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

میدرضا گلشن خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی

محمود نصیری گنگو
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
کامیاباری و جواهرات



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

۲- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

در پی صدور مجوز سرمایه گذاری خارجی شماره ۱۹۸۲۵ مورخ ۷ مرداد ۱۳۸۵ سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی، وابسته به وزارت امور اقتصادی و دارایی، شرکت پرستیلند آریا در تاریخ ۲۶ شهریور ۱۳۸۵ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس و طی شماره ۲۸۰۲۷ مورخ ۲۷ شهریور ۱۳۸۵ و شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۷۳۳۴ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیرتجاری اصفهان به ثبت رسیده است. نام شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۷ مهر ۱۳۸۵ به شرکت پرستیلند ایران تغییر یافت در حال حاضر شرکت پرستیلند ایران جزو شرکت های فرعی بانک گردشگری می باشد. مرکز اصلی شرکت در اصفهان- شرق بزرگراه وحید دستجردی- مجموعه اصفهان سیتی سنتر - طبقه دوم - ضلع شمال غربی - دفتر مدیریت، و محل فعالیت آن در شهر اصفهان مجموعه اصفهان سیتی سنتر واقع است.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه، عبارت است از انجام تجارت اموال غیرمنقول و سرمایه گذاری برای تمام انواع املاک اعم از تجاری و مسکونی، انجام فعالیت های مربوط به ساختمان سازی و فعالیت های تجاری، تفریحی، مجموعه جذب توریست، مغازه ها و رستوران ها، هتل ها و مراکز نمایشگاهی، خرید و فروش و واردات با توجه به اهداف شرکت، انعقاد قرارداد با وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمان ها، بنیادها و شرکت های عمومی و خصوصی اعم از داخلی و خارجی، خرید و فروش سهام، اوراق قرضه و سایر وثیقه ها توسط شرکت های کارگزاری، دریافت وام، تسهیلات و اعتبار از بانک های داخلی و خارجی و مؤسسات مالی و اعتباری، تشکیل شرکت های مشارکتی با شخصیت های حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی، تشکیل شرکت و متعهد شدن در شرکت های سهامی عام و به شعب داخلی و خارجی، قبول نمایندگی از شخصیت های حقیقی و حقوقی و اعطای نمایندگی به شخصیت های حقیقی و حقوقی و پرداختن به فعالیت های مجاز مرتبط با اهداف شرکت که منع قانونی نداشته باشند. فعالیت اصلی شرکت طی سال مورد گزارش اجرای عملیات ساختمانی در مجموعه اصفهان سیتی سنتر بوده است.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکت های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند، به شرح زیر بوده است:

شرح	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
کارکنان قراردادی	۵۶	۵۹
کارکنان شرکت های خدماتی	۶۲۶	۶۲۸
جمع	۶۸۲	۶۸۷

فرمانده منطقه ۱۰
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۹۵۷

مهندس محسن خواجه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۳۵۶

محمود نصیری قلی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

۲- بکارگیری استانداردهای جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

این استاندارد در سال ۱۴۰۲ مصوب شده و الزامات آن در مورد کلیه صورت های مالی که دوره مالی آن ها از تاریخ ۰۱/۰۱/۱۴۰۴ و بعد از آن شروع می شود لازم الاجرا است. هدف این استاندارد تعیین اصولی برای گزارش اطلاعات مفید به استفاده کنندگان صورت های مالی درباره ماهیت، مبلغ، زمان بندی و عدم اطمینان درآمد عملیاتی و جریان نقد حاصل از قرارداد با یک مشتری است. برای دستیابی به این هدف، شرکت باید درآمد عملیاتی را به گونه ای شناسایی کند که بیانگر انتقال کالاها یا خدمات تعهد شده به مشتریان به مبلغ مابه ازایی باشد که واحد تجاری انتظار دارد در قبال آن کالا یا خدمات نسبت به آن محقق باشد. الزامات شناخت و اندازه گیری این استاندارد در مورد سایر درآمدهای کسب شده در روال فعالیت عادی، از جمله سایر درآمدهای غیر عملیاتی نیز کاربرد دارد. به موجب استاندارد حسابداری فوق، واحد تجاری باید زمانی (یا در طول زمان) درآمد عملیاتی را شناسایی کند که مشتری کنترل آن دارایی را به دست می آورد. شایان ذکر است بر اساس برآوردهای مدیریت الزامات این استاندارد اثر با اهمیتی بر صورت های مالی ندارد.

۳- اهمیت رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی تهیه و اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی میان دوره ای
صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد واگذاری سرقفلی املاک

به موجب پاسخ اعلام به عمل آمده از جامعه حسابداران رسمی ایران، واگذاری حق سرقفلی املاک تجاری شرکت، با توجه به اصل رجحان محتوا بر شکل و با در نظر گرفتن موارد زیر، از مصادیق فروش املاک اعلام شده است:

الف- وجود احتمال بسیار ضعیف در فسخ قرارداد در پایان مدت آن توسط خریدار.

ب- وجود الزام به باز خرید حق سرقفلی به ارزش متعارف در صورت عدم تمدید یا فسخ قرارداد

توسط شرکت.

فرامرز منشی حسابداری
۹۵۷

حمیدرضا ملکوتی خواه
۲۳۵۶

محمود گلشنی
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

بنابراین با توجه به مشخصات عرصه و اعیان، مصالح مصرفی، امکانات موجود، قیمت های متعارف، دسترسی ها، موقعیت مکانی و سایر عوامل موثر در قضیه، صرف نظر از هر گونه موارد رهنیت و بازداشت یا بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمان ها و ارگانها، ارزش مالکیت شرکت پرستیزلند ایران در ملک موصوف شامل عرصه و اعیان و حقوق تجاری جمعاً به شرح جدول ذیل برآورد و اعلام نظر می گردد:

ردیف	شرح	ریال
۱	ارزش اعیانی و امتیاز واحدهای اداری	۴,۴۲۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ارزش اعیانی و امتیاز واحدهای مسکونی	۱۸,۰۸۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	ارزش اعیانی واحدهای تجاری-خدماتی	۱۸,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	ارزش حقوق تجاری (سرقفلی) واحدهای تجاری-خدماتی	۲۷,۵۷۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	ارزش عرصه پلاک ۲۲۷۱/۷ (۵۰۰۰ مترمربع)	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	۱۱۸,۶۸۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰

ضمناً با توجه به نامه شماره ۳۲۶۳۶-۱۱۰-۷ شرکت پرستیزلند ایران ارزش هر قسمت از عرصه ملک مذکور به صورت زیر می باشد:

زمین قسمت لوپ برگردان به مبلغ ۱,۳۶۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و زمین تحت اختیار پروژه IFC به مبلغ ۲۲,۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و زمین پارکینگ مجاور IFC به مبلغ ۴,۱۷۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و زمین پست برق به مبلغ ۳۶۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و زمین متعلق به پرستیز ویلج به مبلغ ۱۶,۸۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و زمین ساخت دسترسیها و طرح توسعه به مبلغ ۴,۵۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (جمع ارزش عرصه ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال)

فرمانروای محترم هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

شماره ۳:

هتل ۵ ستاره پرستیژ

آدرس: اصفهان، اتوبان شهید وحید دستجردی، روبه روی ورودی جنوبی سپاهان شهر، ضلع شرقی مجموعه
قلب شهر

X= 565000 -- Y=۳۶۰۱۹۷۹	Zone = S 39
------------------------	-------------

مختصات جغرافیایی:

مشخصات ثبتی (عرضه):

طبق سند مالکیت ابرازی به شماره سریال اصلی ۹۱۵۴۸۷۰۱۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۲۶، شش دانگ عرصه و اعیان هتل (وضعیت خاص طلق) به شماره ۱۸۷ فرعی از ۲۲۷۱ اصلی قطعه ۲ تفکیکی مفروز و مجزی شده از ۶ فرعی از اصلی مذکور بخش ۶ حوزه ثبت ملک جنوب اصفهان به مساحت ۸۳۴۷ مترمربع ذیل شماره ثبت ملک ۹۱۸۳۱ در صفحه ۳۵۷ از دفتر املاک شماره ۴۲۶ مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۲۱ متعلق به شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص) سابقه ثبت و صدور سند مالکیت دارد. حدود اربعه ملک به شرح ذیل تعریف شده است که با ملک موصوف منطبق است:

- شمالاً دیوار است بطول ۱۴۹/۷۵ مترمربع به ۲۲۷۱ اصلی.
- شرقاً در ۲ قسمت اول دیوار است بطول ۲۷/۶۵ متر به ۲۲۷۱ اصلی، دوم دیوار به دیوار است بطول ۹۰/۲ متر به قطعه ۱ تفکیکی شماره ۱۸۶ فرعی از ۲۲۷۱ اصلی.
- جنوباً دیوار به دیوار است بطول ۱۳۷/۷ متر به قطعه ۱ تفکیکی شماره ۱۸۶ فرعی از ۲۲۷۱ اصلی.
- غرباً فاقد حد.

مستند مالکیت تفکیک شماره ۱۰۳/۹۳/۵۷۱۵/۳۵ تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۳۰ ثبت جنوب اصفهان می باشد.

حقوق ارتفاقی در سند مالکیت تعریف نشده است. (ندارد)

محدودیت ها: مواردی از رهنیت و فک رهن در سند قید شده که در صورت لزوم بایستی آخرین وضعیت ملک از مراجع ذی صلاح استعلام گردد.



نمونه امضای رسمی هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۱۸

حسین رضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۳۵۶

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

مشخصات ساختمان (اعیانی):

جزئیات طراحی و سازه ای این ساختمان به صورت ذیل می باشد:
مشاورین پروژه:

- ✓ مشاور سازه: شرکت سازه اندیشان پویا
- ✓ کنترل سازه و نظارت عالیه: آقای دکتر مستوفی نژاد
- ✓ مشاور مکانیک خاک: شرکت آزمون فولاد
- ✓ مطالعات لرزه خیزی و تحلیل خطر زلزله و تهیه طیف بازتاب: پژوهش عمران راهوار
- ✓ کنترل مطالعات مکانیک خاک و لرزه خیزی: آقای دکتر هاشم الحسینی

سیستم سازه ای:

- ✓ فونداسیون بصورت گسترده به ارتفاع ۲ متر
- ✓ مقاومت خاک ۴ الی ۵ کیلوگرم بر سانتیمتر مربع
- ✓ کلیه سقف ها شامل ستون و دیوار برشی و دال تخت ۲۰ سانتیمتری می باشد.
- ✓ ابعاد ستون ها عموماً در طبقات پایین ۹۰×۹۰
- ✓ سیستم سازه بدلیل وجود طبقات بلند برج و طبقات کوتاه در کنار هم بصورت stage construction اجرا شده و در پایان به یکدیگر متصل شده، این امر جهت جلوگیری از اثرات نشست های نامتقارن و ایجاد اثرات بر سازه های کنار هم بوده است.
- ✓ ضریب شتاب زلزله براساس مطالعات ژئوتکنیک ۰/۲۹ در نظر گرفته شده است.

مشخصات مصالح مصرفی:

- ✓ مقاومت بتن ستون ها: ۵۰ Mpa
- ✓ مقاومت بتن تیرها، دال ها و فونداسیون: ۴۰۰۰۰
- ✓ آرماتور مصرفی: AIV, AIII

مشخصات سازه:

- ✓ ابعاد سازه معادل ۶۵ متر طول در ۲۵ متر عرض

محمد رضا لایقی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۳۵۶

محمودرضا لایقی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

✓ ارتفاع دو طبقه پایین ۴/۵ متر، ارتفاع طبقه همکف ۷ متر، ارتفاع طبقات اول، دوم ۵/۵ متر و مابقی طبقات ارتفاع ساختمان در هر طبقه ۴ متر می باشد (ارتفاع طبقات هتل برخلاف نمونه های مشابه در کشور که معادل ۳ متر می باشد در این پروژه ۴ متر در نظر گرفته شده است).

✓ دهانه ستون ها بین ۸ تا ۱۰ متر می باشد که فضای مناسبتری جهت طراحی معماری ایجاد نموده است.

✓ ارتفاع سازه معادل ۱۰۳ متر می باشد که ضوابط طراحی خود را دارد.

بارگذاری بار زنده:

- ✓ پارکینگ ها معادل ۵۰۰ کیلوگرم بر مترمربع
- ✓ فضاهای خدماتی طبقه همکف الی طبقه ۲ معادل ۵۰۰ کیلوگرم بر مترمربع
- ✓ تاکسی وی معادل ۱۲۰۰ کیلوگرم بر مترمربع
- ✓ تاسیسات معادل ۵۰۰ الی ۲۰۰۰ کیلوگرم بر مترمربع
- ✓ هتل معادل ۲۰۰ کیلوگرم بر مترمربع

بارگذاری حرارتی:

در این پروژه به منظور مدل کردن آثار حرارتی از دستورالعمل ذیل که مبنای بررسی آنالیز حرارتی در آیین نامه ACI و AISC می باشد استفاده گردیده است:

Expansion Joint in building Technical report No.65

$$(T_m - T_c) \Delta t = \text{Max } (T_w - T_m)$$

احجام اصلی مصرفی:

- ✓ خاکبرداری: ۱۰۰ هزار مترمکعب
- ✓ سازه بتنی: ۶۰ هزار مترمربع
- ✓ آرماتور مصرفی: ۶ هزار تن
- ✓ بتن مصرفی: ۴۰ هزار مترمکعب

ساختمان هتل کلاً ۲۷ طبقه با زیربنای حدود ۵۶۷۲۵ مترمربع است که طبقه ۳- شامل تاسیسات، طبقه ۲- و ۱- شامل پارکینگ ها، خدمات پشتیبانی هتل (لاندری، آشپزخانه، موتورخانه، ژنراتور، تاسیسات مکانیکی، LV ROOM)، طبقه همکف شامل لابی، پذیرش، کافه لانج، تالار مراسم، فضای بال روم، طبقه پادیوم ۱ شامل

فرامرز قاسمی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

سالن جلسات، صبحانه خوری، سالن های چندمنظوره، طبقه پادیوم ۲ شامل استخر، سالن ماساژ و باشگاه ورزشی، طبقه اول شامل تعدادی اتاق و رستوران، طبقات ۲ تا ۱۹ اتاق ها، طبقه ۲۰ رستوران ایتالیایی و ژاپنی و طبقه ۲۱ با کاربری تاسیسات (نیم طبقه) است. ضمناً در بام این ساختمان سکوی فرود هلیکوپتر اجرا شده است.

تعداد واحد اقامتی	تعداد واحد پارکینگ	کل زیر بنا	رستوران	سرویس بهداشتی	اقامتی	استخر اسپا باشگاه	خدمات و جلسات و سالن جشن	مشاعات	تاسیسات	دستگاه پله و اسانسور	پارکینگ	طبقات
No.	No.	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	
0	0	1481.6	0	0	0	0	0	0	1481.6	0	0	1 زیر زمین سوم
0	82	8013	0	166	0	0	2060	225	979	153	4430	2 زیر زمین دوم
0	81	8007	0	104	0	0	1540	283	92	278	5710	3 زیر زمین اول
0	60	4188	0	150	0	0	1555	2191	62	230		4 طبقه همکف پارکینگ روباز
0	0	3573	880	150	0	0	1561	651	62	269	0	5 podium 1
0	0	3632	0	150	0	1610	358	1183	62	269	0	6 podium 2
8	0	1186	0	80	420	0	145	360	46	135	0	7 طبقه اول
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	8 طبقه دوم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	9 طبقه سوم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	10 طبقه چهارم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	11 طبقه پنجم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	12 طبقه ششم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	13 طبقه هفتم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	14 طبقه هشتم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	15 طبقه نهم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	16 طبقه دهم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	17 طبقه یازدهم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	18 طبقه دوازدهم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	19 طبقه سیزدهم
19	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	20 طبقه چهاردهم
15	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	21 طبقه پانزدهم
15	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	22 طبقه شانزدهم
15	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	23 طبقه هفدهم
12	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	24 طبقه هجدهم
10	0	1357	0	0	790	0	33	353	46	135	0	25 طبقه نوزدهم
0	0	1329	520	75	0	0	240	313	46	135	0	26 طبقه بیستم
0	0	890	0	0	0	0	0	0	755	135	0	27 طبقه بیست و یکم
322	223	56725.6	1400	875	14640	1610	8053	11560	4413.6	4034	10140	جمع

هتل دارای اسکلت بتن مسلح و سقف ها دال بتنی، ساختمان دارای نمای خارجی سنگ (در طبقات پایین) و شیشه، کامپوزیت و بتن الیاف شیشه (GFRC) و کرتین وال در طبقات بالا است. شیشه های استفاده شده در نما از جنس سانرژی (Sunergy) محصول شرکت AGC بلژیک است که با دارا بودن یک لایه پوشش شیمیایی باعث کاهش عبور اشعه UV و ضمناً اشعه مادون قرمز به داخل ساختمان شده و به این صورت در پایداری

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری

مهر و امضای کارشناس رسمی دادگستری



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

انرژی ساختمان موثر هستند؛ ضمناً دوجداره بودن این شیشه ها آنها را به عایق صورت موثری نیز تبدیل نموده است. ضمناً فریم شیشه ها از جنس لورنزو وارداتی می باشد.

هتل ۳ آسانسور برای خدمات و پشتیبانی و ۴ آسانسور (۳ آسانسور پانارومیک - شیشه و ۱ آسانسور) برای قسمت های اقامتی دارد.

در طبقه همکف پذیرش با الهام از برج کبوتر ساخته شده و نمای خارجی آجری، کفسازی سنگ، بدنه ها سنگ و آجر با طرح خاص می باشد. قسمت ورودی و لابی کف سازی سنگ طرح دار CNC، بدنه ها سنگ طرح دار CNC، چوبکاری و اندود گچ و سقف اندود گچ و گچبری است. تالار مراسم (عقد و عروسی) حدود ۱۲ متر ارتفاع دارد و کفسازی آن سنگ اسلب، دیوارها آهن کشی و آجر هبلکس، پوشش پلاستر سیمان، آهن کشی مجدد و MDF (با پوشش کاغذ دیواری یا روکش چوبی و رنگ) و آینه می باشد. سقف تالار گچ و گچبری نفیس، درب ها بلند و از جنس چوب و استیل است. یک دستگاه پله نیم گرد فلزی با نرده شیشه و پوشش چوبی ارتباط بین طبقات همکف با طبقات بالا را تامین می کند. سرویس های بهداشتی عمومی کف و بدنه سنگ، روشویی از جنس کوارتز دارند.

پله های فرار کفسازی سنگ، بدنه ها اندود گچ و رنگ، نرده آهنی و درب ها ضد آتش است. دیوارهای ساختمان از جنس هبلکس با آهن کشی یا کناف بوده و با رنگ و کاغذ دیواری پوشانده شده اند. کناف ها در قسمت های در معرض آب از جنس ضد رطوبت و در سایر قسمت ها ضد آتش است.

در اتاق ها کف قسمت ورودی سنگ شده و قسمت داخلی و محل استراحت موکت خواهد شد. دیوارها کاغذ دیواری، دربها چوبی، چهارچوب چوبی و قفل درب اصلی برقی حفاظت شده است. در هر اتاق یک سرویس بهداشتی و حمام قرار دارد که کف و بدنه آن سرامیک و کاشی، روشویی ها از جنس کوارتز، شیرآلات توکار با برند شودر می باشد.

راهروی طبقه کفسازی سرامیک دارد که در ادامه موکت خواهد شد و بدنه آن در اطراف آسانسورها سنگ و در مسیرهای داخلی اندود گچ و دور درب ها چوبی کاری شده است. کناف مصرفی از انواع ضد آتش و در قسمت های در معرض رطوبت از نوع ضد رطوبت استفاده شده است.

در قسمت پارکینگ کفسازی بتن یابی با هاردنر کروم دور، بدنه ها بتن اکسپوز با رنگ اپوکسی و سقف بتن اکسپوز می باشد. ضمناً کفسازی در موتورخانه بتن مسلح، بدنه و سقف بتن و رنگ اپوکسی است. در اتاق های برق کفسازی موزاییک و بدنه آنها پلاستر سیمان و رنگ یا بتن و رنگ اپوکسی است. استخر در حال نازک کاری است و عملیات تاسیساتی مربوط به آن نیز تکمیل نشده است.

فرامرز حسینی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۲
۹۵۷

حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۳۵۶

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

ارزیابی:

با توجه به مشخصات عرصه، موقعیت قرارگیری، کاربری، مشخصات سازه و مصالح مصرفی تا این مرحله، کیفیت بنا، بلند مرتبه بودن سازه و جزییات مربوط به آن و سایر شرایط و عوامل موثر در قضیه، صرف نظر از هرگونه موارد رهنیت و بازداشت یا بدهی به اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمان ها و ارگانها، ارزش مالکیت شرکت پرستیزلند در ملک موصوف شامل عرصه و اعیان و حقوق جمعاً به شرح جدول ذیل برآورد و اعلام نظر می گردد:

ردیف	شرح	ریال
۱	ارزش اعیانی	۳۴,۰۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	ارزش عرصه پلاک ۲۲۷۱/۱۸۷ (۸۳۴۷ مترمربع)	۱۵,۰۲۴,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	۴۹,۰۵۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰

ملک شماره ۴:

تصفیه خانه فاضلاب

آدرس: اصفهان، اتوبان شهید وحید دستجردی، محوطه راه آهن اصفهان، جنوب شرقی ایستگاه راه آهن اصفهان

مختصات جغرافیایی: $X=595995$ -- $Y=3601780$ Zone = S 39

نام عرصه:

مشخصات اجاره

طبق قرارداد اجاره به شرط تجهیز مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۱۳ فی مابین اداره کل راه آهن اصفهان (موجر) و شرکت پرستیزلند ایران (مستاجر) مقدار حدود ۴۹۰۰ مترمربع از اراضی ایستگاه راه آهن اصفهان برای مدت ۳۰ سال در اختیار مستاجر قرار گرفته و مبلغ اجاره ماهیانه برای سال اول ۴,۲۰۰,۰۰۰ ریال و برای سالهای بعدی با افزایش ۱۰٪ توافق شده است. ضمناً مقرر شده تا ۳۵٪ از آب تولیدی به موجر تحویل گردد.

۲۳

محمد رضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

محمود نصیری گلپایگانی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

مشخصات ساختمان (اعیانی):

در این قسمت پارکینگ مسقف به مساحت حدود ۹۰ مترمربع با سازه قوطی فلزی و پوشش سقف ورق موجدار گالوانیزه (خارج از دیوارها)، ساختمان اداری به مساحت حدود ۹۵ مترمربع با اسکلت بتن مسلح و سقف تیرچه بلوک، کفسازی سرامیک، نمای خارجی آجر لفتون و درب و پنجره آلومینیوم قرار دارد. ۴ ساختمان با کاربری پمپ خانه و آزمایشگاه و تجهیزات جمعاً به مساحت حدود ۲۵۵ مترمربع با اسکلت بتن مسلح و سقف تیرچه بلوک، کفسازی و بدنه ها سرامیک عادی و در برخی قسمت ها سرامیک ضد اسید، نمای خارجی آجر لفتون و درب و پنجره آلومینیوم، و سقف اندود گچ سفید، دو سایه بان جمعاً به مساحت حدود ۷۸ مترمربع با سازه قوطی فلزی و سقف ورق موجدار فلزی وجود دارد. یک ساختمان با نمای آجری و سقف ورق موجدار فلزی (سبک) به مساحت حدود ۷۴ مترمربع در گوشه جنوب شرقی قرار گرفته است. کف سازی محوطه بتن و موزاییک و قسمتی خاکی است و دارای جدول بندی می باشد. ۵ مخزن ذخیره پساب بتنی به ظرفیت هر کدام ۷۰۰ مترمکعب که یکی به عنوان لجن گیر اولیه و ۴ مخزن مابقی به عنوان ذخیره آب خروجی می باشد. پمپ خانه خروجی در زیرزمین و در کنار آن واقع شده و پله فلزی، بدنه بتن و کفسازی سرامیک دارد. دیوارهای دور بتنی پیش ساخته است.

فرامرز مظفری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

پیر رضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی
۲۳۵۶

محمود انصاری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی
۳۴۰۳



شرکت پرستیژلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

ارزیابی تصفیه خانه:

با توجه به مشخصات ساختمانها و مصالح مصرفی، کیفیت بنا و جزییات مربوط به آن و سایر شرایط و عوامل موثر در قضیه ارزش اعیان این ملک به صورت ذیل برآورد و اعلام نظر می گردد:

ردیف	شرح	ریال
۱	ارزش اعیان تصفیه خانه	۳۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

شماره ۵:

محوطه های پروژه پرستیژلند ایران

محوطه های اطراف پروژه اصفهان سیتی ستر حدود ۸۰ هزار مترمربع می باشد که شامل دیواره سازی، کف سازی، زیرسازی و آسفالت، فضای سبز و... مطابق احجام ذیل می باشد:

✓ دیوار سازه ای:

۲۵۰۰ متر طول دیوار بتنی

۱۰ هزار مترمکعب بتن ریزی

۲۰۰ تن آرماتور بندی

۱۵ هزار مترمربع قالب بندی

✓ کف سازی:

پر کردن با بلوک کاژ ۲۰ هزار مترمکعب

پر کردن و کوبیدن و تراکم خاک درصد ۵ هزار مترمکعب

✓ زیر سازی:

شامل بیس و ساب بیس ۵ هزار مترمکعب

✓ آسفالت:

معادل ۲۴۰ هزار مترمربع / سانتیمتر

✓ جدول و سنگ و محوطه:

شامل ۲۰ هزار مترمربع اجرای سنگ و جدول

✓ عایق:

۲۵
۹۵۷

میدرضا ملکوتی
۲۳۵۶

محمود نصیری
۳۴۰۳



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

شامل ۱۶ هزار مترمربع عایق پلاستی کت

✓ آبنا:

شامل ۱۰ عدد آبنا به مساحت های حداقل ۳۰ مترمربع

✓ جاده های داخلی:

به منظور دسترسی به هتل و IFC و مسیرهای داخلی ساخته شده که ۱۶ متر عرض و حدود ۱۱۰۰ متر طول دارد. خیابان دسترسی در غرب ICC به عرض ۲۷ و طول ۳۰۰ متر ساخته شده است. در قسمت جنوبی جاده به عرض ۱۶ متر و طول حدود ۳۵۰ متر قرار دارد.

✓ کانال تاسیسات:

به صورت یک کانال غیرمسقف است که حدود ۵۰۰ متر طول دارد و به عرض حدود ۷ و عمق حدود ۶ متر اجرا شده و از شمال ساختمان IFC تا هتل ادامه دارد. این کانال دارای کفسازی خاک با پوشش قلوه سنگ و تخته سنگ (مسیر پیاده)، نمای آجری است و داخل آن درخت کاری شده است. در قسمت های مختلف دریچه های بازدید تاسیسات قرار دارد.

✓ ایستگاه آتش نشانی:

ایستگاه با مساحت زیربنای حدود ۷۲۰ مترمربع و دارای اسکلت بتن مسلح و سقف دال بتنی، نمای خارجی آجر، درب های خارجی رول آپ برقی، دارای بالکن داخلی، کفسازی سرامیک، بدنه ها اندود گچ و رنگ و پلاستر سیمان است.

✓ سپتیک بتنی:

دو سپتیک برای جمع آوری آبهای سطحی و به صورت مخزن زیرزمینی با بتن مسلح و به صورت مسقف است که در غرب ساختمان IFC و جنوب هتل قرار دارند. هر مخزن هزار مترمکعب ظرفیت دارد.

✓ مخزن گازوییل:

مخزن گازوییل از جنس بتن مسلح و در زیرزمین قرار دارد که یک مخزن فلزی با ظرفیت ۵ مترمکعب در داخل آن قرار گرفته است.

فرماندهی محترم دادگستری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۶

میدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۳۵۶

محمود نفسی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

ارزیابی محوطه سازی:

با توجه به مشخصات محوطه سازی، مصالح مصرفی، کیفیت اجرایی و سایر عوامل موثر در قضیه ارزش اعیانی محوطه سازی و آتش نشانی و سپتیک ها به صوت جدول ذیل برآورد و اعلام نظر می گردد.

ردیف	شرح	ریال
۱	ارزش اعیان محوطه سازی	۱,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱-۲ بخش ایرانگردی و جهانگردی ضرورت و اهمیت صنعت گردشگری

ردیف	عنوان	مبلغ ارزیابی (ریال)
۱	ارزش کل مشهود و نامشهود (ملموس و ناملموس) بخش ایرانگردی و جهانگردی شامل انواع گردشگری، فضاهای اقامتی و آئینی، فرهنگی، رفاهی، تفریحی، هنری، علمی، آموزشی، همایشی، و اجتماعی پروژه پرستیزلند ایران (مجموعه بزرگ سیتی سنتر اصفهان-قلب شهر)	۱۱۷,۱۸۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	حق الامتیاز و برند، قراردادها و گواهینامه های فی مابین مراکز مهم هتل داری دنیا، با توجه به موقعیت خاص پروژه مجموعه هتل	۲۵,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل (ریال)		۱۴۲,۴۳۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
یکصد و چهل و دو هزار و چهارصد و سی و هفت میلیارد ریال		

فرماندهی محترم
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۹۵۷
۲۷

محمد رضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۳۵۶

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

۳-۱: فضای سبز

ارزیابی گونه های مختلف گیاهی فضای سبز کاشته شده شامل انواع درختان چند ساله و بوته ها و گیاهچه های زینتی و چمن واقع در محدوده های مختلف از جمله محوطه پلازا (پلازا، گلدانهای نیمکتی)، محوطه تاکسی وی جنوب (بلوارهای تاکسی وی جنوب، باغچه های پیچ، ایستگاه اتوبوس، گلدانهای اتوبان- میدان زنگوله، بلوار پارکینگ خاکی و...)، محوطه کارگاهی (رمپ شرق، چربی گیر، کانالها، پارک و آتش نشانی)، محوطه هتل، محوطه اتوبان، محوطه جزیره ای اف سی، محوطه فضای داخلی مجموعه (گیاهان پاسیوئی)، محوطه گلدانی داخلی مجموعه (گیاهان پاسیوئی طبقات) و همچنین ارزیابی المان های محوطه سبز (شامل المان آب نما ها و...) و خاکریزی کل محوطه های فضای سبز به همراه سیستم آبیاری تحت فشار فضای سبز، مطابق جدول ذیل برآورد و ارزیابی می گردد.

ردیف	عنوان	مبلغ ارزیابی (ریال)
۱	فضای سبز کل مجموعه	۴۱۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
چهارصد و هفده میلیارد ریال		

جمع بندی قسمت ساختمانی:

ردیف	عنوان	مبلغ (ریال)
۱	گروه راه و ساختمان، ایرانگردی و جهانگردی، کشاورزی و منابع طبیعی	
۱-۱	عرصه و اعیان	۱,۰۷۴,۳۹۴,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱-۲	بخشهای مختلف گردشگری، رفاهی و خدمات اجتماعی	۱۴۲,۴۳۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱-۳	فضای سبز	۴۱۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل (ریال)	۱,۲۱۷,۲۴۸,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰

سایر بخشهای فنی مانند تاسیسات در گزارش مستقل بصورت مشروح تهیه گردیده و به تائید هیئت کارشناسان صاحب صلاحیت رشته مذکور رسیده است. (گزارش مذکور پیوست می باشد).

فرماندهی
سازمان اسناد و کتابخانه ملی
جمهوری اسلامی ایران

حیدر رضا ملکوتی خواه
رئیس هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
سازمان اسناد و کتابخانه ملی
جمهوری اسلامی ایران

محمود نصیری
رئیس هیئت کارشناسان رسمی دادگستری
سازمان اسناد و کتابخانه ملی
جمهوری اسلامی ایران



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

کاربرگ الف - صورت مقایسه ای (دارایی ها) ارزش های دفتری و جاری

شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)						
صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری						
به تاریخ ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳						
الف - داراییها						
ارقام: میلیون ریال						
دارایی	یادداشت	بهای تمام شده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
مبنای ارزیابی						
داراییهای ثابت مشهود:						
زمین	۱-۱-۱-۱	۱۷۱,۳۴۳		۱۷۱,۳۴۳	۶۷۴,۱۴۳,۸۱۵	۶۷۹,۷۹۸,۱۰۰
ساختمان		۶,۵۰۳,۲۸۹	۱,۰۲۰,۳۴۷	۵,۴۸۲,۹۴۲		کارشناس رسمی
تاسیسات	۲-۱-۱-۲	۶,۹۰۵	۳,۹۷۷	۲,۹۲۸	۱۹۱,۶۸۵,۰۷۲	۱۹۱,۶۸۸,۰۰۰
وسایط نقلیه		۶,۸۲۴	۶,۳۷۱	۴۵۳	۱۳۶,۴۴۷	۱۳۶,۹۰۰
تجهیزات و ابزار آلات	۴-۱-۴	۶۳,۱۶۳	۴۶,۲۵۲	۱۶,۹۱۱	-	۱۶,۹۱۱
ماشین آلات	۴-۱-۵	۴,۴۳۳	۲,۴۳۳	-	-	-
اثاثیه و منصوبات	۳-۱-۳-۲	۴۳۲,۵۴۴	۲۲۵,۰۶۳	۲۰۷,۴۸۱	۶۲,۲۰۹,۰۰۸	۶۲,۴۱۶,۴۸۹
دارائی های در دست تکمیل	۴-۱-۷	۸,۹۴۲,۱۱۰		۸,۹۴۲,۱۱۰	۸۳,۵۲۸,۳۹۰	۹۲,۴۷۰,۵۰۰
سفرشات و یش پرداخت سرمایه ای	۴-۱-۸	۱۷۷,۱۸۷		۱۷۷,۱۸۷	-	۱۷۷,۱۸۷
بخش های گردشگری اقامتی و فرهنگی	۳-۱			-	۱۴۲,۴۳۷,۰۰۰	۱۴۲,۴۳۷,۰۰۰
جمع داراییهای ثابت مشهود		۱۶,۳۰۵,۷۹۸	۱,۳۰۴,۴۴۳	۱۵,۰۰۱,۳۵۵	۱,۱۵۴,۱۳۹,۷۳۲	۱,۱۶۹,۱۴۱,۰۸۷
دارائی های نامشهود	۱-۳	۲۹۱,۲۸۳		۲۹۱,۲۸۳	۱۴۳,۸۹۵,۲۱۷	۱۴۴,۱۸۶,۵۰۰
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک		۹۷,۳۳۶		۹۷,۳۳۶	۴۹,۹۰۲,۶۷۴	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
سرمایه گذاری بلند مدت	۴-۳	۶,۰۸۱	-	۶,۰۸۱	-	۶,۰۸۱
دریافتنی های بلند مدت	۴-۴	۳۹,۴۷۷	-	۳۹,۴۷۷	-	۳۹,۴۷۷
جمع دارائیهای غیر جاری		۱۶,۳۳۹,۹۶۵	۱,۳۰۴,۴۴۳	۱۵,۰۳۵,۵۲۲	۱,۳۴۷,۹۳۷,۶۲۳	۱,۳۶۳,۳۷۳,۱۴۵
داراییهای جاری:						
پیش پرداختها	۴-۵	۷۸۰,۵۴۲	-	۷۸۰,۵۴۲	-	۷۸۰,۵۴۲
موجودی املاک	۴-۶	۱۰,۸۷۹,۱۶۷	-	۱۰,۸۷۹,۱۶۷	۲۱۳,۶۷۰,۶۸۳	۲۲۴,۵۴۹,۸۵۰
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۴-۷	۱,۱۴۴,۷۵۵	-	۱,۱۴۴,۷۵۵	-	۱,۱۴۴,۷۵۵
موجودی نقد و بانک	۴-۸	۱۴۲,۶۱۳		۱۴۲,۶۱۳	-	۱۴۲,۶۱۳
جمع دارائیهای جاری		۱۲,۹۴۷,۰۷۷		۱۲,۹۴۷,۰۷۷	۲۱۳,۶۷۰,۶۸۳	۲۲۶,۶۱۷,۶۰۰
جمع داراییها		۲۹,۶۸۷,۰۴۲	۱,۳۰۴,۴۴۳	۲۸,۳۸۲,۵۹۹	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶	۱,۵۸۹,۹۹۰,۹۰۵
صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ جز لاینفک این گزارش می باشد.						
یادداشت های توضیحی ۱-۴ الی ۲۱-۲ پوست جزء لاینفک این ترازنامه می باشند						

فرماندهی کلانتری ۲۹

میدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

کاربرگ ب - ترازنامه مقایسه ای (بدهی ها و حقوق مالکانه) ارزش های دفتری و جاری

شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص) صورت وضعیت مالی مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری به تاریخ ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳						
ب- بدهی ها - ارقام: میلیون ریال						
بدهی ها	یادداشت	بهای تمام شده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
بدهیهای جاری:						
پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۹-۴	۱۰,۶۹۶,۸۳۳		۱۰,۶۹۶,۸۳۳		۱۰,۶۹۶,۸۳۳ ارزش دفتری
تسهیلات مالی	۱۰-۴	۴,۴۲۴,۵۶۸		۴,۴۲۴,۵۶۸		۴,۴۲۴,۵۶۸ ارزش دفتری
مالیات پرداختنی	۱۲-۴	۴۸۱,۹۳۹		۴۸۱,۹۳۹		۴۸۱,۹۳۹ ارزش دفتری
سود سهام پرداختنی	۱۳-۴			-		- ارزش دفتری
پیش دریافت ها	۱۴-۴	۹۶۰,۹۷۸		۹۶۰,۹۷۸		۹۶۰,۹۷۸ ارزش دفتری
جمع بدهیهای جاری		۱۶,۵۶۴,۳۱۸	-	۱۶,۵۶۴,۳۱۸	-	۱۶,۵۶۴,۳۱۸
پرداختنی های بلند مدت	۱۵-۴	۱۸۳,۴۹۲		۱۸۳,۴۹۲		۱۸۳,۴۹۲ ارزش دفتری
تسهیلات مالی بلند مدت	۱۰-۴	-		-		- ارزش دفتری
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۱-۴	۳۸,۷۴۴		۳۸,۷۴۴		۳۸,۷۴۴ ارزش دفتری
جمع بدهی های غیر جاری		۲۲۲,۲۳۶		۲۲۲,۲۳۶		۲۲۲,۲۳۶
جمع بدهی ها		۱۶,۷۸۶,۵۵۴		۱۶,۷۸۶,۵۵۴		۱۶,۷۸۶,۵۵۴
خالص داراییها		۱۲,۹۰۰,۴۸۸	۱,۳۰۴,۴۴۳	۱۱,۵۹۶,۰۴۵	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶	۱,۵۳۳,۲۰۴,۳۵۱
ج- حقوق مالکانه						
حقوق مالکانه	یادداشت	بهای تمام شده	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
سرمایه پرداخت شده	۱۶-۴	۹,۵۰۰,۰۰۰		۹,۵۰۰,۰۰۰		۹,۵۰۰,۰۰۰ ارزش دفتری
اندوخته قانونی	۱۷-۴	۲۹۳,۱۶۱		۲۹۳,۱۶۱		۲۹۳,۱۶۱ ارزش دفتری
سود (زیان) انباشته	۲۰-۴	۱,۸۰۲,۸۸۴		۱,۸۰۲,۸۸۴		۱,۸۰۲,۸۸۴ ارزش دفتری
استهلاک		۱,۳۰۴,۴۴۳	(۱,۳۰۴,۴۴۳)	-		-
تفاوت تجدید ارزیابی	۲۱-۴			-	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶ کارشناس رسمی
جمع حقوق صاحبان سهام		۱۲,۹۰۰,۴۸۸	(۱,۳۰۴,۴۴۳)	۱۱,۵۹۶,۰۴۵	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶	۱,۵۳۳,۲۰۴,۳۵۱
تعداد سهام (میلیون)		۹۵۰		۹۵۰		۹۵۰ ارزش دفتری
ارزش هر سهم (ریال)		۱۳,۵۷۹		۱۲,۲۰۶		۱,۶۵۶,۰۰۵ کارشناس رسمی
ذخیره استهلاک مندرج در حقوق صاحبان سهام جهت معادل کردن جمع حقوق صاحبان سهام با جمع بدهی تمام شده خالص داراییها می باشد						
صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ جزء جدائی ناپذیر این گزارش میباشد.						
یادداشت های توضیحی ۱-۴ الی ۲۱-۴ پیوست جزء جدائی ناپذیر این ترازنامه می باشند						

فرمان کارشناسی رسمی هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

محمد رضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

محمود فضلی نیتی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری



شرکت پرستیند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

روشهای تعیین قیمت پایه سهام:

روش اول:

بر اساس بند (ب) ماده ۲ آئین نامه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب

شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸

شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

۵-۱- روش بازدهی (سودآوری)

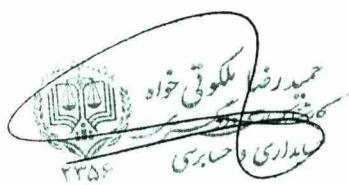
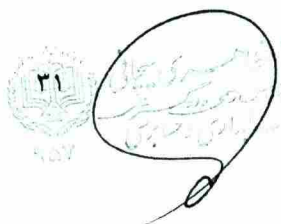
روش بازدهی که روش سودآوری گفته می شود عبارت است از نسبت سود خالص قبل از کسر مالیات به نرخ بازده سرمایه گذاری با در نظر گرفتن تأثیر عوامل جانبی تعدیل کننده قیمت پایه سهام. این روش نیز در بورس اوراق بهادار تهران مورد استفاده قرار می گیرد. در روش سودآوری توان و ظرفیت سودآوری شرکت و همچنین روند سودآوری در 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 سهام + سود قبل از کسر مالیات و پس از تعدیل بابت هزینه ها و درآمدهای استثنایی
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 سودآوری 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 استفاده در سطح مطلوب و قابل قبولی فعالیت ننمایند، این روش تنها ارزش آن بخش از داراییهای شرکت را که در جریان عملیات جاری مورد استفاده قرار گرفته اند نشان خواهد داد.

محاسبه قیمت پایه سهام بر اساس روش سودآوری

به موجب بند (ب) ماده ۲۰، آئین نامه مذکور، قیمت سهام از طریق تقسیم کردن میانگین موزون سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت، با لحاظ کردن عوامل کننده سود که در زیر توصیف شده است بر نرخ بازده سرمایه گذاری تعیین می شود سپس این قیمت پس از لحاظ کردن عوامل کننده قیمت مندرج در آئین نامه تعدیل می شود





شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

عوامل تعدیل کننده سود

۲- عوامل تعدیل کننده سود به شرح زیر است:

در سال منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳ کلیه هزینه ها و درآمد های استثنائی و همچنین درآمد و هزینه های غیر عملیاتی به عنوان عوامل تعدیل کننده در حساب های هر شرکت منظور گردیده است. همچنین درآمدها و هزینه های استثنائی و غیر مترقبه طبق استانداردهای حسابداری (نظیر درآمد خسارت دریافتی از بیمه، هزینه بازنشستگی پیش از موعد و ...) در حساب ها منظور شده است.

۲-۱- کسری ذخایر مربوط به سه سال آخر مبنای تعیین سود طبق بندهای گزارش حسابرس و بازرس قانونی و رسیدگی کارشناس قیمت گذاری سهام. وجود نداشته است (نظیر کسری، بازخرید سنوات خدمات و یا ذخیره هزینه های پرداخت نشده) تبصره: موردی در خصوص گزارش حسابرس و بازرس قانونی به دلیل وجود محدودیت و یا ابهام برای کسری ذخایر، مشاهده نگردیده است لذا هیئت کارشناسی قیمت گذاری سهام برآوردی منطقی از کسری ذخایر ارائه و در محاسبات خود لحاظ نموده است. رویدادهای تعدیلی بعد از تاریخ ترازنامه و بعد از تاریخ گزارش حسابرس و بازرس قانونی و قبل از تاریخ صدور گزارش قیمت گذاری سهام در شرکت ملاحظه نگردیده است..

در گزارش حسابرس و بازرس قانونی شرکت به دلیل عدم سطح اهمیت بندی در خصوص کسری ذخیره ذکر نگردیده است.

۳-۱- درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی که در روال عادی فعالیتهای مستمر شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش دارائیهای ثابت، سود حاصل از فروش سرقفلی).

۴-۱- در خصوص سایر عوامل تعدیل کننده بر اساس گزارش حسابرس و بازرس قانونی. (نظیر لزوم احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول) موردی در حساب ها ملاحظه نگردیده است.

۵-۱- سود سالهای دوم و سوم ماقبل سال قیمت گذاری (پس از لحاظ کردن تعدیلات بالا) قبل از اینکه در محاسبه میانگین موزون سود سه سال مورد نظر منظور شوند، لازم است بر اساس تغییرات شاخص قیمتهای عمده فروش تعدیل گردند.

توضیح: تعدیل سود بر اساس شاخص قیمتهای عمده فروشی بر اساس جدولی که همه ساله بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران منتشر می نماید محاسبه خواهد شد.

۶-۱- موردی در خصوص مزیت ها و محدودیت های دولتی یا سازمانهای پوشش دهنده از قبیل وابستگی ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه های گمرکی، سیاستهای خاص قیمت گذاری کالا و خدمات (ورودی و خروجی) یا ارائه های دریافتی، عدم استفاده و بهره وری از عوامل تولید، استفاده از تسهیلات بانکی خاص (تکلیفی) وجود بازار مطمئن و یا انحصاری و همچنین شمول قوانین و مقررات خاص دولتی که سود شرکت را تحت تأثیر قرار می دهند و در صورت واگذاری، تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد،

فرماندهی
سازمان امور مالیاتی

سیدرضا باقری خواه
رئیس هیئت مدیره و حسابرس

جمهوری اسلامی ایران
سازمان امور مالیاتی



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

توسط کارشناس قیمت گذاری برآورد و به عنوان عوامل تعدیل کننده در محاسبه سود لحاظ خواهند شد، لذا در خصوص شرکت پرستیلند ایران موردی در این خصوص مشاهده نگردید.

هیئت کارشناسی به هر دلیلی آثار عوامل مزبور قابل تقویم نباشد، مشاهده نگردیده است

تبصره ۱- برای محاسبه میانگین موزون سود سه سال آخر لازم است برای سودهای تعدیل شده قبل از کسر مالیات برای سال اول قبل از قیمت گذاری ضریب سه، سال دوم قبل از قیمت گذاری ضریب دو و سال سوم قبل از قیمت گذاری ضریب یک در نظر گرفته شود و سپس مجموع این حاصل ضربها بر عدد ۶ تقسیم شود.

تبصره ۲- این روش تنها در مورد شرکتهایی کاربرد دارد که میانگین سود سه سال گذشته قبل از کسر مالیات آنها پس از لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود، دست کم معادل پنج درصد ارزش جاری، خالص دارائیهای آنها (طبق بند «ج» این ماده) باشد.

نتیجه روش سود آوری:

با توجه به تبصره ۲ آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی با عنایت به اینکه میانگین سود سه سال شرکت کمتر از پنج درصد ارزش جاری دارائیهای شرکت میباشد، لذا استفاده از این روش کاربردی ندارد

فرامرز مختاری
۹۵۷

حیدر رضا ملکوتی خواه
۲۸۵۶

محمود نصیری گیتی
۲۴۰۳



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

عوامل تعدیل کننده قیمت سهام

- ۲- قیمت سهام پس از محاسبه با توجه به عوامل زیر تعدیل می شود.
- ۲-۱- دارائیهای حاصل از افزایش سرمایه (اعم از نقد و غیرنقد)، غیر از افزایش سرمایه از محل مطالبات اشخاص و سهامداران در سال قیمت گذاری به قیمت سهام افزوده می شود.
- با توجه به بررسی های انجام پذیرفته، تعدیلی در قیمت سهام صورت نمی گیرد.
- ۲-۲- توزیع منابع در سال قیمت گذاری و یا سال قبل آن بین صاحبان سهام، از جمله سود سهام پرداخت شده، از قیمت سهام کسر می شود.
- ۲-۳- برای سالی که برگهای قطعی مالیات بردرآمد شرکت صادر نگردیده است کسری ذخایر مالیاتی سالی مزبور طبق قانون مالیاتهای مستقیم توسط کارشناس قیمت گذاری سهام محاسبه و از قیمت سهام کسر می گردد.
- موردی جهت لحاظ نمودن کسری ذخیره مالیات مشاهده نگردیده است.
- ۲-۴- خالص ارزش باز یافتنی آن گروه از دارائیهای ثابت مشهود و نامشهود شرکت که طی مدت سه سال قبل از سال واگذاری بلااستفاده بوده و در اجرای عملیات و فرآیند سودآوری شرکت تأثیر نداشته است و همچنین ارزش باز یافتنی موجودی کالای نایاب به قیمت سهام شرکت افزوده میشود.

مورد ندارد

- ۲-۵- ارزش طرحهای توسعه و تکمیل شامل طرحهای نیمه تمام یا آماده بهره برداری که تا پایان سال قبل از واگذاری به مرحله بهره برداری نرسیده اند حسب مورد و همراه با مفروضات و توجیهات لازم طبق یکی از روشهای زیر محاسبه و به قیمت سهام شرکت اضافه میگردد.

۲- ارزش جایگزینی

۲- ارزش خالص باز یافتنی

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

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

- تبصره ۱- ارزش طرحهای توسعه که کمتر از سی ماه از تاریخ بهره برداری آنها گذشته است (نسبت به پایان آخرین سال قبل از سال قیمت گذاری) به قیمت سهام شرکت اضافه میشود، مشروط بر آنکه بازده هر یک از آنها بر اساس نرخ بازدهی و مدت بهره برداری در هر یک از سالهای قبل از سال واگذاری محاسبه و به عنوان عامل تعدیل کننده، از سود سالهای مزبور کسر شود.

- تبصره ۲- آن بخش از طرحهای تملک دارائیهای سرمایه ای که از محل منابع بودجه عمومی دولت تأمین شده یا می شود شامل طرحهای نیمه تمام یا آماده بهره برداری و کلیه اموال و دارائیهای منقول و غیرمنقول آنها تا زمان بهره برداری و واگذاری، جزء طرحهای توسعه شرکت مورد نظر محسوب نمی شوند.

مورد ندارد

رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴

حمیدرضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۱۳۵۶

محمود رضایی
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیز لند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

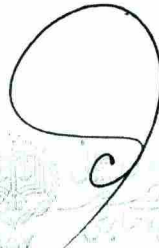
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

۶-۲- ارزش جاری سرمایه گذاری در سایر شرکتها در صورتی که به کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه پذیر منجر نشده باشد و همچنین سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار به قیمت سهام افزوده می شود و سود مربوط به اینگونه سرمایه گذاریها نیز به عنوان عامل تعدیل کننده، از سود شرکت کسر می گردد.

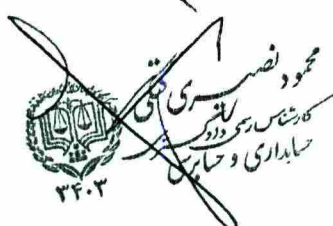
۷-۲- مبلغ مانده موجودی نقد سپرده های سرمایه گذاری، اوراق مشارکت و سایر دارائیهای مالی مشابه که در سال قبل از سال قیمت گذاری از افزایش سرمایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده اند و بر فرآیند سودآوری شرکت در سال مزبور اثر گذاشته اند و مبلغ این اثر آشکارا قابل اندازه گیری است، به قیمت سهام افزوده و اثر سودآوری آن به عنوان عامل تعدیل کننده از سود سال مزبور کسر می شود، اما اگر دارائیهای مزبور بر سودآوری شرکت در سال قبل اثر گذاشته است تنها کافی است مبلغ آن به قیمت سهام اضافه شود. چنانچه دارائیهای مزبور بر سودآوری شرکت اثر کلی گذاشته باشد، اما این اثر به طور مشخص قابل اندازه گیری نباشد، نیاز به انجام هیچگونه تعدیلی نیست.

مورد ندارد

۸-۲- برای دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام سودی بر اساس حاصل ضرب نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی در قیمت محاسبه شده برای سهام شرکت پس از لحاظ کردن کلیه عوامل تعدیل کننده، محاسبه و به قیمت سهام شرکت اضافه می شود.


رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری


رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۳۵۶


رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۳۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

بر اساس بند (ج) ماده ۲ آئین ماه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع

مصوب شماره ۶۷۸/۲۱۰۶۷۸/۱۹۶۵۱۴/۲۳/۲ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰

شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

۵-۲- روش ارزش روز خالص داراییها

این روش را معمولاً "روش جاری، روش جایگزینی و یا روش تجدید ارزیابی می گویند. در روش ارزش روز خالص داراییها، ارزش شرکت از طریق رابطه زیر محاسبه می شود.

ارزش روز بدهیها - ارزش روز داراییها = ارزش شرکت

برای محاسبه ارزش روز داراییها عمدتاً از دوروش استفاده می شود:

۱- کارشناسان مالی: کارشناسان مالی، جهت تعیین ارزش روز داراییهای ثابت، بهای تمام شده و استهلاک داراییها (ارزش دفتری) را با استفاده از شاخص عمده فروشی بانک مرکزی و در مواقعی با استفاده از شاخصهای خاص مانند شاخص تورم زمین و ساختمانها، ماشین آلات صنعتی و به ارزش جاری تبدیل می نمایند. شاخص عمده فروشی بانک مرکزی نشان دهنده حداقل افزایش قیمتها است، ضمن آنکه تغییر نرخ ارز نیز یکی از عوامل نوسان قیمتها در اقتصاد است. در ایران چنانچه اثرات دو عامل مذکور بر روی داراییهای ثابت خریداری یا احداث شده طی مدت کمتر از ده سال اعمال شود، ارزش روز بخشی از داراییها محاسبه خواهد شد. ارزش روز سرمایه گذاری های انجام شده، موجودی کالا مطالبات، ارزی و وجوه نقد ارزی نیز در محاسبه ارزش روز داراییهای شرکت مورد توجه قرار خواهند گرفت.

۲- کارشناسان فنی: در ارتباط با داراییهای ثابت کارشناسان کارشناسان صاحب صلاحیت در ۷ رشته شامل راه و ساختمان، اثاث و اموال، آب، تاسیسات، انفورماتیک و رایانه، وسایط نقلیه، گردشگری، جهانگردی و حسابداری و حسابرسی در قالب تیم ۱۹ نفره کارشناسان رسمی دادگستری مورد ارزیابی قرار گرفته است، نتیجه ارزیابی کارشناسان در کاربرگ های کارشناسی درج گردیده است، مبنای قیمت گذاری بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده میان دوره ای سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ شرکت تهیه گردیده است.

فرماندهی محاسبه و حسابرسی مالی
محمود نصیری

محمد رضا ملوچی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۳۵۶

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
۲۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش ارزش روز خالص داراییها بشرح ترازنامه مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هریک از سرفصلهای ترازنامه ویادداشتهای ۱-۴ الی ۲۱-۴ همراه که جزء لاینفک این گزارش می باشد مقایسه ارزش های جاری و دفتری به شرح زیر میباشد:
جدول خلاصه تعیین قیمت پایه سهام شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

شرح	ارزش دفتری مبلغ - میلیون ریال	تعدیلات - میلیون ریال	ارزش کارشناسی - میلیون ریال
جمع کل دارائی ها	۲۸,۳۸۲,۵۹۹	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶	۱,۵۸۹,۹۹۰,۹۰۵
جمع کل بدهی ها	۱۶,۷۸۶,۵۵۴		۱۶,۷۸۶,۵۵۴
خالص دارائیها	۱۱,۵۹۶,۰۴۵	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶	۱,۵۷۳,۲۰۴,۳۵۱
حقوق مالکانه	۱۱,۵۹۶,۰۴۵	۱,۵۶۱,۶۰۸,۳۰۶	۱,۵۷۳,۲۰۴,۳۵۱
تعداد سهام (سهام)	۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
ارزش هر سهم (ریال)	۱۲,۲۰۶		۱,۶۵۶,۰۰۵

سید رضا ملکوتی خواه
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
شماره: ۱۲۵۶

محمود نصیری
رئیس هیأت کارشناسان رسمی دادگستری
شماره: ۳۴۰۳



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

روش چهارم:

براساس بند (د) ماده ۲ آیین ماه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع
مصوب شماره ۶۷۸/۲۱۰۶۱۴/۱۹۶۵۱۴/۶۳/۲ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاستهای کلی
اصل (۴۴) قانون اساسی

۵-۴- روش ارزش ویژه دفتری

طبق این روش ارزش شرکت عبارتست از ارزش دفتری داراییها پس از کسر ارزش دفتری بدهی ها که
عبارتست از ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام شرکت در ترازنامه (به شرط مثبت بودن)
ارزش دفتری شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص) بر اساس صورتهای مالی و بر مبنای
۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ریالی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ و سال ماقبل شرح زیر تفکیک می گردد.

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	شرح
مبلغ - میلیون ریال	
۹,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۲۹۳,۱۶۱	اندوخته قانونی
۱,۸۰۲,۸۸۴	سود (زیان) انباشته
۱۱,۵۹۵,۰۴۵	جمع
۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام
۱۲,۲۰۵	ارزش دفتری هر سهم - ریال

ارزش دفتری هر سهم در پایان اسفند ماه ۱۴۰۳ با تعداد ۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم معادل مبلغ ۱۲,۲۰۵ ریال میباشد.

فهرست منابع
سازمان امور مالیاتی
شماره: ۱۳۵۶

میدر شایسته خواه
کارشناس رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی

مجموعه انجمن رسمی
کارشناسان رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی
۳۴۰۳



شرکت پرستیلند ایران (سهامی خاص)
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام
بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

روش پنجم:

براساس بند (د) ماده ۲ آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع
مصوب شماره ۶۷۸/۲۱۰۶۷۸/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵ شورای عالی سیاستهای کلی
اصل (۴۴) قانون اساسی

ملاحظات خاص:

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

۲- چنانچه کارشناس قیمت گذاری سهام در نتیجه اعمال روشهای مندرج در بند های (ب) و (ج) بالا به نتایج کاملاً متفاوتی دست یابد یا تعیین قیمت سهام براساس روش سودآوری میسر نباشد لازم است با استفاده از قضاوت حرفه ای خویش و به کارگیری ابزارهای تحلیل مالی، نظیر نسبتهای مالی و روندها، قیمت های به دست آمده را تحلیل و نهایتاً قیمت واحدی را برای پایه سهام شرکت که معرف ارزش عادلانه شرکت باشد همراه با دلایل و تحلیلهای مستند، مشخص و ارائه کند.

نتیجه گیری:

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری رشته حسابداری با عنایت به درخواست شرکت پرستیلند ایران (سهامی

خاص) به شماره ۳۳۳۰۵-۱۱۰-۷ مورخه ۱۴۰۳/۱۱/۳ مبنی بر تعیین ارزش قیمت پایه سهام

شرکت "و همچنین ابلاغ کارشناسی صادره از طرف مرکز کارشناسان رسمی دادگستری اصفهان به شماره

۴۰۳/۱۲۲۷/۱۶۴۱۸۰ مورخه ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ متشکل از تیم هایی شامل کارشناسان فنی در رشته های مختلف

مبادرت به تعیین ارزش خالص نموده است، همچنین در رعایت مفاد ابلاغ کارشناسی صادره برای گروه های

تخصصی کارشناسی هر رشته مطابق با ابلاغیه صادره از سازمان بورس به شماره ۹۹۱-۰۰۱-IPO-DPM

تاریخ ۱۳۹۹/۳/۷ موضوع نکات تکمیلی در ارزیابی داراییها، در خصوص بند ۶-۱، هیأت کارشناسی با

ملاحظه گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل برای سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳ از آنجا که

حسابرس و بازرس قانونی هیچگونه بند اظهار نظری در خصوص بدهی های احتمالی شرکت ارائه ننموده

است لذا بند مذکور تاثیری در ارزیابی کارشناسی نداشته است، همچنین در راستای بند ۷-۱ آئین نامه مذکور

انجام عملیات کارشناسی توسط تیم کارشناسی متشکل از کارشناسی فنی در رشته های مختلف به انجام رسیده

فرماندهی محترم
سازمان نظام حسابداری
۱۴۰۳

محمد رضا...
کارشناس رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی
۱۴۰۳

محمود نصیری...
کارشناس رسمی دادگستری
حسابداری و حسابرسی
۱۴۰۳



شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص)

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

مصوب شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی، انجام پذیرفته و نهایتا با توجه به روش های مذکور هیأت کارشناسی با توجه به آئین نامه ها و لحاظ نمودن شرایط تورمی موجود روش ارزش جایگزینی مطابق با ارزش روز دارایی ها شامل کلیه دارایی های ثابت مشهود و نامشهود که توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری صاحب صلاحیت تعیین گردیده است، هیأت کارشناسان منتخب و صاحب صلاحیت بر اساس بند های (ج) ماده ۳ آئین نامه عمل نموده و ارزش کل پرستیزلند ایران (سهامی خاص) معادل ۱,۵۷۳,۲۰۴,۳۵۱ میلیون ریال تعیین می نماید بنابراین با لحاظ نمودن تعداد ۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت، قیمت پایه هر سهم شرکت پرستیزلند ایران (سهامی خاص) معادل ۱,۶۵۶,۰۰۵ ریال تعیین میگردد.

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری صاحب صلاحیت تعیین ارزش پایه سهام (رتبه ۱) - رشته حسابداری و حسابرسی
فرامرز مظاهری سیچانی
حمیدرضا ملکوتی خواه
محمود نصیری کتکی
سیزدهم خردادماه ۱۴۰۴