



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

گزارش کارشناسان رسمی دادگستری مربوط به

تجدید ارزیابی (۱۳۹۲/۹/۳) دارایی های

شرکت آینده سازان بهشت پارس (سهامی عام)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

## گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

باسمه تعالی

گزارش کارشناسی ابنیه و اراضی و تاسیسات پایانه بین المللی گل و گیاه شمال و میدان تره بار و میوه نوشهر  
شرکت سهامی عام آینده سازان بهشت پارس

حسب درخواست مورخ ۹۲/۰۷/۲۷ شرکت محترم سهامی عام آینده سازان بهشت پارس اینجانبان رمضان کریمیان ، محمد عبدی ، سید قاسم ابراهیمیان کارشناسان رسمی دادگستری ، هر سه نفر با صلاحیت ارزیابی سرفقلی واحدهای تجاری ، ارزیابی اراضی غیر مزروعی ، برآورد هزینه های اجرایی ساختمان و محمد رضا فلاحت پیشه کارشناس رسمی تاسیسات ساختمانی و ناصر ممقانیان کارشناس رسمی تاسیسات برقی ساختمان ؛ از ابنیه و تاسیسات پایانه بین المللی گل و گیاه شمال ، واقع در روستای اسب چین شهرستان نوشهر و همچنین میدان تره بار و میوه نوشهر واقع در کمربندی شهرستان نوشهر در تاریخ های دوم و سوم آبانماه جاری بازدید و پس از مطالعه اسناد و مدارک مرتبط و گزارش هیئت کارشناسان رسمی استان مازندران و تبادل نظر اعضاء هیئت در خصوص موارد مشترک ، گزارشی به شرح ذیل تقدیم میگردد.

الف : مجموعه ابنیه و زمینهای پایانه بین المللی گل و گیاه شمال :

در راستای اجرای مفاد بند ج مصوبه شماره ۳۶۳۷۱/۱۲۴۶۸۷ مورخ ۱۳۸۵/۱۰/۰۲ هیئت محترم وزیران شرکت سهامی عام آینده سازان بهشت پارس ، برای ایجاد بزرگترین و پیشرفته ترین پایانه بین المللی صدور گل و گیاه شمال کشور واقع در عباس آباد نوشهر قریه اسب چین مجوزی دریافت نمود که بتواند ۱۸۴ نماینده تجاری از کشورهای مختلف را در دفاتر VIP و ۲۸ سهامدار را در غرفه های اختصاصی مستقر نموده و انواع گل و گونه های گیاهی و میوه ها را با فرایند فوق العاده تکنیکال که اهم آن حمل با لیفت تراکهای خاص در سالن های مخصوص قرنطینه ، آزمایشات بهداشتی و سالن بورس به منظور قیمت گذاری و معاینات مخصوص سازمانهای دولتی ذیربط جهت صدور مجوزهای لازم ، بسته بندی و پلمب گمرکی و صدور بارکد قابل پیگیری مجازی از مبداء تا مقصد و حمل زمینی یا دریایی از بندر نوشهر و یا هوایی از فرودگاههای بین المللی نوشهر و رامسر آغاز میشود . برای اجرای چنین پروژه ای که نظیر آن صرفا در تعدادی کشورهای توسعه یافته از جمله هلند وجود دارد ، بنایی ایجاد شده که اگرچه ماهیتا تجاری است لیکن عملا از بسیاری از ویژگیهای فنی و معماری و تجهیزاتی کاخ ها برخوردار است . از حیث بهره برداری از آخرین تکنولوژی روز در صنعت IT ، الکترونیک و معماری فوق العاده زیبا و تجهیزات و سیستم

مهندس سید قاسم ابراهیمیان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۲۸۲۹

نام طرفه ممقانیان  
شماره پروانه ۵۱۶/۱۸

محمد رضا فلاحت پیشه  
شماره پروانه ۲۵۱۷  
کارشناس رسمی قوه قضائیه

مهندس محمد عبدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره راه وساختمان و نظیفه برداری ۰۷

مهندس رمضان کریمیان  
کارشناس رسمی قوه قضائیه  
کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بین فنی و حرفه ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

های سرمایه‌ی و گرمایشی تماما هوشمند و سازه‌ای کاملاً مقاوم در مقابل زلزله‌های سنگین و محوطه سرسبز و وسیع ده هکتاری با رودخانه جاری منتهی به دریا و تپه‌های سرسبز و مشرف به آن، آنرا به بنایی استثنایی و در ردیف بناهای ملی قرارداد است. کارشناسان پس از دو روز بازدید و مشاهده جزئیات اجرایی و نیز مطالعه اسناد و مدارک و مجوزهای مآخوذه دولتی و استفاده از نظریه کارشناسی خرداد ماه سال ۱۳۹۰ کارشناسان محترم رسمی استان مازندران، توصیف مذکور را ذیلاً مستند به سند نموده و جزئیات حقوقی و اجرایی این بنا را فهرست وار خواهند آورد. لیکن غرض از وصف مذکور، نمایش دامنه هزینه‌هایی است که تماماً منتج به امکان تجارت وسیع ۱۸۴ تاجر از کشورهای جهان و ۲۸ سهامدار داخلی میگردد. در واقع تاجر داخلی و خارجی در این کاخ بی‌واسطه و با قیمت گذاری انجام شده در سالن بورس و انجام تمامی تشریفات و نظامات دولتی توسط نمایندگان سازمانهای ذیربط به راحتی میتوانند محصولی را خریداری و در مبداء بارگیری و در مقصد تخلیه و در بین راه نیز با داشتن بارکد هوشمند، محموله را ردیابی نمایند. این تجارت بزرگ صرفاً در دفاتر VIP انجام شده و نماینده تاجر، تمام فرایند صادرات محصول را در سامانه مجازی پیگیری و ردیابی میکند. بنابراین امکان هر میزان خرید محصول انتخاب شده و ارسال آن به خارج از کشور میسر است. و به فضای فیزیکی دفتر مرتبط نیست. از این توصیف مشخص میشود: آنچه حقوق کسبی این دفاتر را مشخص و تثبیت میکند انتفاع تجاری حاصله از آن دفاتر است. بعبارتی هر واحد بدواً از حقوق کسبی و سرفظلی ویژه‌ای برخوردار است.

الف ۱: مستندات حقوقی

۱- تاریخ ۸۳/۱۲/۰۸ موافقت سازمان جهاد کشاورزی استان مازندران نامه شماره ۷۳/۱۷/۳ الف

۲- تاریخ ۸۳/۱۲/۲۲ تغییر کاربری زمین ۱۰ هکتاری پایانه مصوبه کمیسیون ماده ۱۳ استان مازندران موضوع بند ۲۷

۳- تاریخ ۸۴/۰۳/۱۷ مجوز وزارت جهاد کشاورزی برای تغییر طرح ملی و کاربری قطعه ده هکتاری پلاک ۵ فرعی از

۱۵۱ اصلی بخش ۲ منطقه اسب چین شهرستان تنکابن به شماره ۲۳۸۲/۱۸ در اجرای قسمت اخیر تبصره ماده ۷

قانون حفظ و گسترش فضای سبز مصوب ۱۳۵۲

۴- تاریخ ۸۴/۰۳/۲۲ مجوز اداره کل منابع طبیعی استان مازندران ۱۵۰۱۷/۸

۵- تاریخ ۱۳۸۵/۱۰/۰۲ مصوبه هیئت وزیران به شماره ۱۲۴۶۸۷/۳۶۳۷۱

۶- تاریخ ۸۶/۰۱/۰۲ مجوز تاسیس پایانه صادراتی گل و گیاه توسط سازمان توسعه تجارت ایران به شماره ۸۶/۲/۵۶۷

مهندس سید قاسم ابراهیمیان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۱۰۰۰

نام و نام خانوادگی: **نام و نام خانوادگی**  
شماره پروانه: **۲۵۲۷**  
تاریخ صدور: **۱۳۹۶/۱۲/۰۷**

مهندس رضا فلاحت‌نژاد  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: **۲۵۲۷**  
تاریخ صدور: **۱۳۹۶/۱۲/۰۷**

مهندس محمد مهدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: **۲۵۲۷**  
تاریخ صدور: **۱۳۹۶/۱۲/۰۷**

مهندس رضوان ابراهیمیان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۱۰۰۰  
کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بتن فنی و حرفه‌ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

## گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

۷- تاریخ ۸۶/۰۹/۲۸ مجوز واگذاری ۵۰۰ خط تلفن توسط شرکت مخابرات شهرستان نوشهر ۵۱۱۰۱۸۱۳

۸- تاریخ ۸۶/۹/۲۹ موافقت شرکت توزیع نیروی برق مازندران برای انشعاب برق ۱۰۰۰ کیلو واتی نامه شماره ۲۹۴۵

۹- تاریخ ۸۶/۱۰/۰۱ مجوز اداره کل حفاظت محیط زیست استان مازندران نامه شماره ۰۳۲۶۱۰۱

۱۰- تاریخ ۸۶/۱۲/۱۹ مجوز بهره برداری از چاه آب سازمان منطقه ای رامسر نامه شماره ۸۱۷۶/۳۴۴

۱۱- تاریخ ۱۳۹۰/۹/۲۷ پروانه تاسیس پایانه سازمان توسعه تجارت ایران ۹۰/۴۱۰/۹۸۶

۱۲- سند مالکیت به شماره ملک ۱۵۱/۵ دفتر ۲۸ صفحه ۱۸۶ ثبت ۵۴۸۵ بخش ۲ به مساحت ۹۸۴۳۷ مترمربع

الف ۲- مشخصات هندسی، فیزیکی و عمومی پایانه

بنای اصلی پایانه ۳۶۰۰۰ مترمربع وسعت دارد و در ۴ طبقه احداث شده است که ۲۴۰۰۰ مترمربع آن اختصاص دارد به مرکز آزمایش، قرنطینه و قیمت گذاری و خرید و صدورانواع گونه های گل و گیاه و ۱۸۴ دفتر vip و ۲۸ واحد غرفه های عرضه مستقیم محصولات. ۱۲۰۰۰ مترمربع آن به دانشگاه مجازی کشاورزی و بازرگانی اختصاص دارد که مجوزهای لازم اخذ و از بهمن ماه آتی میتواند از طریق کنکورسراسری دانشجو بپذیرد. دانشگاه با هدف تحقیق ژنتیکی گونه ها و آفتها و آزمایشات و آموزش تجارت محصولات و بازرگانی در این مجموعه فعالیت خواهد نمود. در بنای اصلی پایانه واحدهای اداری برای استقرار نمایندگان سازمانهای دولتی از جمله جهاد کشاورزی، محیط زیست، اداره استاندارد، اداره بازرگانی، اداره بهداشت، اداره گمرک، سازمان توسعه تجارت ایران و بانک ملی پیش بینی شده اند. بر اساس مجوزهای اخذ شده امکان پلمب محصول خریداری شده و حمل مستقیم از پایانه تا مقصد فراهم شده است.

الف ۳- مشخصات تاسیسات مکانیکی و برقی، سیستمهای الکترونیکی و هوشمند، سیستمهای مخابراتی و اینترنتی و

آسانسورها و سیستم های IT

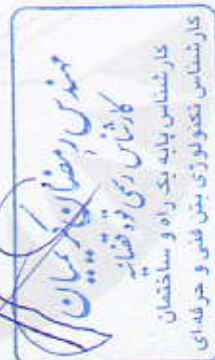
آسانسورها:

آسانسورهای خریداری شده ساخت کارخانه orona اسپانیامیباشد این آسانسورها کاملا هوشمند بوده و از آخرین تکنولوژی حرکت آهسته بهره مند میباشند.

سیستم IT:



مهندس محمد عبدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه ساختمان و نقیبه برداری





کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

## گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ :

شماره :

پیوست :

زیر ساخت ارتباطات صوتی و تصویری کل مجموعه مبتنی بر تکنولوژی IP Telephony می باشد برخی از امکانات این تکنولوژی عبارتند از :

برقراری ارتباط برخط (online) بین مدعوین / میهمانان با مراکز مرتبط و موسسات ذیربط

ایجاد ارتباط با سایر نقاط دنیا و از راه دور با صدا و تصویر با کیفیت (VoIP)

ایجاد خطوط داخلی مخابراتی تا بینهایت برای تمامی کاربران و نمایندگیها

امکان ارتباط با مدیران در خارج از کشور از طریق خطوط داخلی (IP Roaming)

امکان جابجایی خطوط داخلی بدون نیاز به کابل کشی مجدد

امکان مدیریت خطوط داخلی با استفاده از نرم افزارهای مبتنی بر IT

امکان استفاده از گوشی های موبایل که VoIP را پشتیبانی میکنند به عنوان خط گوشی خطوط داخلی

زیر ساخت شبکه کامپیوتری پایانه (LAN مجموعه) به گونه ای طراحی شده که تمامی وسایل و دستگاههای الکترونیکی قادر به ارتباط تحت پروتکل IP می باشند.

قسمتی از هزینه های عملیاتی کردن این تکنولوژی به شرح ذیل می باشند :

طول کابل مصرف شده در ساختمان اداری ۵۰۰۰۰ متر می باشد.

در حدود ۷۰۰ نود فعال و ۴۰۰ نود غیرفعال در ساختمان اداری مجموعه تعبیه شده است.

طول کابل شبکه مورد نیاز مجموعه بالغ بر ۱۰۰ کیلومتر می باشد

تمامی کابلها از نوع CAT7 انتخاب شده تا پهنای باند لازم جهت برقراری ارتباط تمامی دستگاهها مهیا شود

ارتباط بین ساختمانهای مجموعه با فیبرنوری برقرار شده است .

سیستم مدیریت پهنای باند برای اینترنت و اینترنت مدیران، کارمندان و بازرگانان مجموعه طراحی شده است

کلیه دستگاههای در نظر گرفته شده برای مجموعه از نوعی انتخاب شده اند که در هوای مرطوب شمال کشور قابلیت کارکرد مناسب را داشته باشند

تجهیزات دیتاستر یا مرکز داده های الکترونیکی در واحدی به وسعت ۱۰۰ متر مربع به گونه ای طراحی شده که مطابق با تمامی استانداردهای روز دنیا بوده و قابلیت تبدیل به یک مرکز برای ارتباط تجاری و الکترونیکی با خارج از

مهندس سید قاسم ابراهیمیان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۲۰۲۲

ناصر طایفه مقانیان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۱۵۱۶۶۱۱۸۷

مهندس محمد عابدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۱۵۱۶۶۱۱۸۷

مهندس ارمغان پور  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۱۵۱۶۶۱۱۸۷

کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بین شهری و حرفه ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

کشور و تمامی نماینده‌ها و فروشندگان را داشته باشد. این دیتاستر به همراه تجهیزات نصب شده در آن قادر است تمامی تراکنشهای تجاری و مالی، و همه اطلاعات فروشندگان و تولید کنندگان و خریداران را در خود ذخیره نماید. برای سالن بورس و حراج گل و گیاه؛ سیستمی طراحی شده تا کالاهای حراجی ظرف مدت کمتر از ۱۵ ثانیه و همزمان با عرضه آن در سالن، در اینترنت نیز قابل مشاهده، و قابلیت خرید و سفارش باشد.

دانشگاه مستقر در مجموعه مجهز به دوربینهای مخصوصی در تمامی کلاسهای درسی است که قابلیت ضبط و تکثیر همه مطالب ارایه شده در کلاس درس را دارد. همچنین با استفاده از سیستم E-Learning که توسط شرکت سرآکو طراحی و پیاده‌سازی شده قابلیت ایجاد کلاسهای درس مجازی برای دانشجویان و محققین خارج از مجموعه (در سطح کشور و خارج از کشور) را دارد. برای برقراری ارتباط اینترنتی پایانه اقدامات زیر در دست اجراء می باشد. راه اندازی فیبر نوری پایانه (۶ رشته) با حداقل پهنای باند اختصاصی 5Mb/s مسیر فیبرنوری از مرکز مخابرات سلمان شهر به مرکز مخابرات دانیال و از مرکز مخابرات دانیال به پایانه گل و گیاه بهشت پارس می باشد.

راه اندازی سیستم سوئیچهای ADSL مرکز مخابرات اسبچین جهت ایجاد پهنای باند Reserve یا نصب آنتن Wimax جهت اتصال به مرکز مخابرات عباس آباد با پهنای باند 2Mb/s جهت Reserve سیستم مخابرات:

این پایانه دارای یک مرکز مخابرات دیجیتال بوده که تجهیزات آن در اتاق مخابرات مجموعه نصب خواهند شد که ۵۵۰ خط تلفن شهری - ۵۰۰ خط تلفن داخلی - ۵۰ خط تلفن آیفون را پشتیبانی مینماید سیستم پیجینگ:

این سیستم از یک بخش مرکزی کنترل شده و امکان تفکیک اماکن\* برای سیستم پیش بینی شده است. علاوه بر اینکه امکان پیج یا فراخوان از طریق بخش اطلاعات وجود دارد پیش بینی استفاده از میکروفن بی سیم در سالن حراج فروشگاه گل و گلخانه شیشه ای نیز فراهم شده است. سیستم دارای سه دستگاه تقویت کننده با بیش از ۴۰۰ دستگاه بلندگو در مدل‌های مختلف میباشد سیستم حفاظتی:

این مجموعه در بخش حفاظتی دارای امکانات زیر میباشد.

۱- بیش از ۹۰ دستگاه دوربین ثابت

مهندس رضا فلاحت پیرا

مهندس محمد عبدی

کارشناس رسمی دادگستری

پشته راه و ساختمان و نقشه برداری

مهندس سیدفاطمه امینیان

کارشناس رسمی دادگستری

شماره عضویت: ۱۹۱۸۷/۱۳۸۵/ب

نامبر طایفه معقناتان

مهره پروانه

۲۰۱۲

مهندس رسمی

کارشناس پایه یک راه و ساختمان

کارشناس تکنولوژی بتن قس و مرقد ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

۲- بیش از ۲۰ دستگاه دوربین متحرک دارای حسگر

۳- امکان ضبط DVR در مرکز حراست

۴- امکان رویت تصاویر از طریق شبکه

۵- امکان رویت تصاویر در اتاق مدیریت

۶- ایجاد کد حفاظتی برای بعضی آسانسورها و دربهای VIP

۷- وجود سیستم اعلان حریق پیشرفته برای تمامی اماکن

سیستم کنترل هوشمند:

این پایانه دارای یک اتاق کنترل میباشد که از طریق این امکان کنترل کلیه تجهیزات تاسیساتی به شرح ذیل وجود دارد .

۱- کنترل بیش از ۴۰۰ دستگاه فن کویل از طریق ایجاد برد کنترل دور و سیگنال وضعیت روشن و خاموش

۲- کنترل و مشاهده اطلاعات دما ، فشار ، تعداد دور چرخش الکتروموتورها برای ۹ دستگاه چیلر با ظرفیت بالا

۳- کنترل حرارت داخلی اماکن از طریق ۳۰ دستگاه هوارسان

۴- کنترل میزان برق مصرفی

۵- هوشمند سازی روشنایی مجموعه به نحوی که در هیچ قسمت مجموعه، کلید دستی تعبیه نشده است

۶- کنترل و رویت وضعیت سرد خانه ها

۷- کنترل و رویت وضعیت تصفیه خانه فاضلاب

۸- کنترل و رویت وضعیت تمامی دستگاه های مستقر در ۶ واحد موتورخانه

۹- کنترل و رویت وضعیت آسانسورها

۱۰- کنترل دستگاه های سورتینگ و بسته بندی

لازم به ذکر است این کنترل از طریق LCD های تاج پنل در MCR صورت گرفته و امکان کنترل از طریق شبکه نیز وجود دارد. تمامی تجهیزات ساخت شرکت زیمنس آلمان و برخی از آنها به شرح ذیل است:

1- Pressur tranduser-2 Tempreture tranduser-3 Digital input module

4- Bus connector-5 Inter face mod-6 Cpu-7 Drive-8 Tuch panel

مهندس سید ناصر طایفه  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت: ۱۳۸۰

ناصر طایفه همکاران  
شماره پروانه: ۱۳۸۰/۱۹۰۶/۱۸۷

مهندس محمد عبیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری  
شماره پروانه: ۲۵۱۲

مهندس امیرحسین پورحاجیان  
کارشناس رسمی دادگستری

کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بین فنی و حرفه ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ :  
شماره :  
پیوست :

- HUMIDITY SENSOR -11 Rpm controler -10 Pc adapter -9
- DIFERENTIAL TEMPRATURE SWITCH-12
- IMERSION TEMPERATURE SENSOR -13
- LON DDC CONTROLER -15 DIGITAL INPUT MODULE -14
- IMPULSERELUY ACTUATOR -16

الف ۴-سیستم تهویه مطبوع مرکزی:

کلیه اماکن دارای سیستم تهویه دو گانه هوای تازه و فن کوپل بوده و تمامی تجهیزات اصلی از جمله فن کویلها و چیلرها ساخت کارخانه هیتاچی ژاپن میباشند. هوای هر بخش متناسب با کاربری آن تعریف شده به طور مثال سالن حراج با عرض ۵۰ متر و طول ۱۲۰ متر و ارتفاع ۲۰ متر باید تا ۱۸ درجه خنک شود .

الف ۵-سازه ساختمان اصلی پایانه :

آنچه را که سازه این ساختمان را با سازه تمامی ساختمانهای ضد زلزله و ملی متمایز ساخته تحکیم خاک زیر پی جهت جلوگیری از رانش و نشست میباشد. اگرچه خاک بستر در زمین ۱۰هکتاری سطحی است افقی لیکن نگرش مهندسین مشاور و ازمایشگاه مکانیک خاک ، زمینهای افق دور دست این مجموعه بوده است. برای تحکیم خاک بستر علاوه بر روشهای معمول و متعارف مهندسی؛ درفاصله ۵۰متر دور تر از ساختمان و در داخل محوطه و در جهت رانش احتمالی دو رشته دیوار حائل عظیم دفنی یکی بتن آرمه و دیگری بنایی با سنگ لاشه اجراء شده است . طول هر یک از دیوارها در حدود ۱۲۰ متر و عمق دفنی آنها در حدود ۷ متر و ضخامت بتنی ۶۰ سانتی متر و ضخامت سنگ لاشه در حدود ۲ متر بوده و خاک مابین دو دیوار از مصالح سنگی متراکم شده پر شده است. فاصله بین دو دیوار در عمق زمین خود به مانند یک دیوار حائل غول پیکر عمل مینماید. علاوه بر دیوارهای حائل دفنی فوق، دیوارهای محیطی به طول تقریبی ۵۵۰ متر و ارتفاع از بستر پی حدود ۸/۵ متر بصورت ترکیب پروفیل فلزی و بتن آرمه و شالوده های عریض و عمیق سنگ لاشه اجراء شده اند. ضمنا رودخانه جاری که آب تپه های سرسبز مشرف به ساختمان را به دریا هدایت میکند مسیر آن در داخل محوطه در طول حدود ۱۵۰ متر تغییر یافته و از ساختمان اصلی دور شده است . برای تغییر مسیر رودخانه ، کانالی با دهانه ۱۰ متر و دیوارهای جانبی بتن آرمه به ضخامت ۶۰ سانتی متر و ارتفاع ۵ متر اجراء شده و سه عدد پل فلزی و بتنی اجراء خواهند شد. مجموعه آنچه که سازه این ساختمان را با



تامیر طایفه معقانیان



مهندس محمد عبدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری

مهندس رضایی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری

کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بتن فنی و حرفه ای





کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

## گزارش هیات کارشناسان The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

مستحکمترین سازه های بزرگ متمایز میسازد. هزینه نمودن بالغ بر ۱۵ میلیارد تومان به منظور جلوگیری احتمالی از رانش و نشست خاک می باشد. در واقع هزینه ای معادل اجرای سازه اصلی ساختمان صرفا در خارج از ساختمان و در داخل محوطه انجام شده است. ساختمانها و زمینهای مرتبط با ساختمان اصلی پایانه که خدمات تکمیلی و جانبی ارائه مینمایند:

الف-محوطه شرقی پایانه:

ساختمان اداری: دارای نمای سنگ و دیوارپوشها و کفپوشهای پی وی سی و تجهیزات اداری مدرن به مساحت تقریبی ۷۰۰ مترمربع

ساختمان رستوران: دارای سالنهای پذیرایی و جشن با صندلی و میزهای چوبی و پوششهای زیبا و و آشپزخانه با تجهیزات صنعتی و لوازم لوکس و مدرن که تمامی آنها انحصاری و دارای مارک بهشت پارس می باشند. نمای ساختمان با سنگهای حکاکی شده دوره هخامنشی می باشد. این ساختمان حدود ۷۲۰ مترمربع وسعت دارد.

سرویسهای بهداشتی: با کف سرامیک و دیوارهای کاشی درجه یک و تجهیزات منصوبه لوکس در حدود ۱۵۰ متر مربع ساختمان اسکان کارگران: دو واحد هر یک به مساحت ۲۰۰ مترمربع و یک واحد به مساحت ۲۴۰۰ مترمربع جمعا ۲۸۰۰ مترمربع میباشد. ساختمانها با مصالح بنایی و سقف خرپای فلزی و درب و پنجره های فلزی و کف سرامیک اجراء شده اند

نمازخانه: دارای دو سالن مجزای مردانه و زنانه و با گچبری زیبا و کف سرامیک و دیوارهای کاشیکاری شده و وضوخانه و سرویس با تجهیزات بهداشتی درجه یک اجراء شده اند. وسعت نمازخانه حدود ۲۰۰ مترمربع می باشد نگهبانی و شوافزخانه مجموعه بناهای جانبی مذکور: ساختمان در دو قسمت با مصالح بنایی و نمای سنگی با وسعت حدود ۶۰ مترمربع احداث شده است

انبارها: یک واحد به وسعت ۱۷۰ مترمربع در طبقه همکف و ۴۵ مترمربع در نیم طبقه و یک واحد ۲۰ مترمربعی و یک واحد حدود ۱۰۰ مترمربع و یک واحد حدود ۵۰۰ مترمربع و یک واحد ۴۰۰ مترمربع و یک واحد ۶۵۰ مترمربع مجموعا ۱۸۷۰ مترمربع تمامی انبارها با خرپای فلزی و مصالح بنایی ساخته شده اند

سرایداری: با سقف کاذب لمبه و بام ایرانیت و کف و دیوار اشپزخانه سنگ مرغوب به مساحت ۶۰ مترمربع ساخته

مهندس سید محمد پیرایه  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت: ۱۳۳۶

نام و نام خانوادگی: **تایم طایفه مققانتان**  
شماره پروانه: ۲۵۱۷  
تاریخ: ۱۳۹۷/۱۲/۱۴

مهندس **محمد عبیدی**  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری  
شماره پروانه: ۲۵۱۷  
تاریخ: ۱۳۹۷/۱۲/۱۴

مهندس **رضا فلاحی**  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری  
شماره پروانه: ۲۵۱۷  
تاریخ: ۱۳۹۷/۱۲/۱۴

شده است  
مهندس **رضا فلاحی**  
کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بتن فنی و حرفه ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

گزارش هیات کارشناسان  
The Experts' Report

تاریخ :  
شماره :  
پیوست :

الف ۷- محوطه غربی پایانه گل و گیاه :

ساختمان اداری : حدود ۲۲۰ مترمربع که با مصالح بنایی مرغوب و نازک کاری داخلی ممتاز و پارتیشن بندی و پنجره های یوپی وی سی و کف سرامیک اجراء شده است

انبار : جمعا سه دستگاه حدود ۷۵۰ مترمربع

ساختمان ورودی : در دو قسمت مجزا جمعا ۳۵۰ مترمربع

باسکول : دارای ظرفیت ۶۰ تن با اتاقک ۱۰ مترمربعی برای مسئول باسکول

ساختمان نگهبانی : ساختمان با مصالح بنایی مرغوب و نمای سنگ حدود ۴۵ مترمربع

گلخانه : جمعا دو دستگاه در حدود ۸۵۰ مترمربع با سقف خرابی فضائی و پوشش پلاستیک و سیستمهای گرمایش

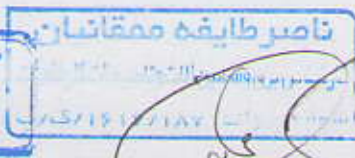
کلخانه شیشه ای : این گلخانه ۹۰۰۰ مترمربعی فقط فونداسیون آن اجراء شده است

اراضی غیرمزروعی که بر اساس مستندات حقوقی مندرج در صدر گزارش پس از تغییر کاربری و اخذ پروانه ساختمانی در این زمینها حدود ۴۰۰۰۰ مترمربع بنای با کاربری مرکز صادرات گل و گیاه و ساختمانهای جنبی و مرتبط به شرح مندرج در این گزارش اجراء شده است. این میزان اجراء مربوط به فاز ۱ بوده و فاز ۲ نیز در حدود ۵۰۰۰۰ مترمربع با کاربری هتل ۵ ستاره و ساختمانهای گردشگری و فروشگاهها در دست طراحی و اخذ پروانه می باشد.

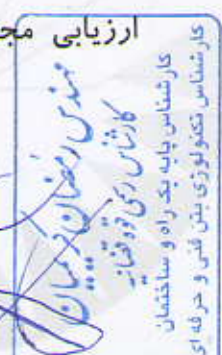
اراضی وابسته به پایانه

ارضی غیر مزروعی	شماره دفترچه	شماره ملک	شماره ثبت	دفتر املاک	صفحه دفتر	بخش ثبتی	مساحت
قطعه ۱	۹۰۶۸۰	۱۵۱/۵	۵۴۸۵	۲۸	۱۸۶	دو تنکابن	۹۸۴۳۷
قطعه ۲	۱۳۰۹۰۱	۱۵۱/۶/۴۱	۴۷۴۷۲	۲۴۴	۱۹۸	دو تنکابن	۴۴۸۳۲
قطعه ۳	--	۱۶۳/۲۸	---	---	---	دو تنکابن	۹۴۵۶۰
قطعه ۴	۲۴۹۰۸	۱۴۹/۳۹	۳۰۷۱۰	۱۵۷	۲۹۴	دو تنکابن	۷۰۲۵۰
قطعه ۵	۱۳۰۹۰۳	۱۵/۶	۵۴۸۶	۲۸	۱۸۸	دو تنکابن	۸۷۳۰
جمع : سیصد و شانزده هزار و هشتصد و نه مترمربع							۳۱۶۸۰۹

ارزیابی مجموعه الف :



مهندس محمد مهدی  
کارشناس رسمی دادگستری



کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بتن نسبی و حرارتی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

۱- ماشین آلات پشتیبانی و تجهیزات برقی: ارزیابی شده به مبلغ ۴۶۹۷۷۸۶۷۳۰۰ ریال توسط کارشناس محترم رسمی جناب آقای مهندس عبدالعلی بیانی فرطی ۱۳ صفحه منضم به گزارش شماره ۹۰/۴۵/۱۲۸ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۲۲ آقای مهندس ناصرمقانیان بررسی و کنترل گردید. مبلغ مذکور پس از اعمال ضریب ۰/۸۵ به جهت عدم راه اندازی و عدم تست و آزمایش سیستم و رفع عیوب احتمالی و همچنین پس از افزایش ۱۳٪ ناشی از افزایش قیمت از خرداد ۹۰ لغایت مهرماه ۱۳۹۲ که مستخرجه از نسبت شاخصهای کلی ارقام تاسیسات برقی سازمان برنامه و بودجه می باشد. به مبلغ ۹۱۸۴۱۷۳۰۵۷۰ ریال تایید گردید. ضمناً مبلغ ۱۴۲۸۶۴۰۰۰۰۰ ریال، به مقاس ۱۰٪ عملیات اجرایی سیستمهای الکترونیک، هوشمند، حفاظتی، مخابرات و IT و امکانات دفاتر VIP عمدتاً طراحی و مشاوره و نظارت و خرید کابلهای نوری در فاصله زمانی خرداد ۱۳۹۰ تا کنون به مبلغ فوق افزوده میشود لذا جمع بند ۱ از مجموعه الف برابر میشود با ۱۰۶ ۱۲۸ ۱۳۰ ۵۷۰ ریال

۲- تاسیسات مکانیکی اساسی شامل آسانسورها، چیلرها، هوارسانها، فن کویلها، الکتروپمپها به مبلغ ۵۴۲۹۲۲۴۶۰۰۰ ریال توسط آقای مهندس حسین صالحی هیکویی کارشناس محترم رسمی کانون استان مازندران توسط آقای مهندس محمد رضا فلاحت پیشه کارشناس رسمی تاسیسات ساختمانی استان تهران مورد بررسی و کنترل قرار گرفت. مبلغ مذکور پس از اعمال ضریب ۰/۸۵ به جهت عدم راه اندازی و عدم تست و آزمایش سیستم و رفع عیوب احتمالی و همچنین پس از افزایش ۱۱۰٪ ناشی از افزایش قیمت از خرداد ۹۰ لغایت مهرماه ۱۳۹۲ که مستخرجه از نسبت شاخصهای کلی ارقام تاسیساتی سازمان برنامه و بودجه می باشد. به مبلغ ۹۶۹۱۱۶۵۹۱۱۰ ریال تایید گردید. ضمناً در فاصله زمانی خرداد ۹۰ لغایت مهرماه ۹۲ مبلغ ۹۷۰۰۰۰۰۰۰ ریال بابت خرید تابلوهای کنترل، تابلوهای توزیع و تجهیزات سردخانه و چیلرها و تجهیزات موتورخانه پس از کسر ۱۵٪ بابت راه اندازی و تست نهایی به مبلغ مذکور اضافه میگردد. لذا مبلغ نهایی ارزیابی تاسیسات ساختمانی برابر میشود با: ۱۰۵ ۱۵۶ ۶۵۹ ۱۰۰ ریال تمام

۳- اراضی: با توجه به اینکه قطعه اول از اراضی مشروحه در جدول مذکور مورد استفاده احداث ۳۶۰۰۰ مترمربع ساختمان اصلی پایانه گل و گیاه و دانشگاه قرار گرفته و علاوه بر تغییر کاربری ناشی از مجوزهای قانونی عملاً نیز به عرصه یک مجتمع تجاری اداری فرهنگی تغییر است. با رعایت قیمتهای اراضی مشابه محلی و منطقه ای، هر مترمربع ۳۲۰۰۰۰۰ ریال و سایر قطعات بعلت اینکه عمدتاً در وضعیت مراتع و منابع طبیعی قرار داشته و بنای

مهندس سید قائم ایرانستان  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پیوست: ۰۰۰۰

ناصر طایفه مقانیان  
شماره پیوست: ۰۰۰۰

مهندس محمد عبدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری  
شماره پیوست: ۰۰۰۰

مهندس ابوالفضل ایرانستان  
کارشناس رسمی دادگستری

کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بتن فسی و حفره ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ :  
شماره :  
پیوست :

قابل توجهی در آنها احداث نشده ، لیکن به اعتبار مجوزهای صادره دولتی از مزروعی به اداری ، و تجاری و فرهنگی تغییر کاربری داده و در اجرای فاز ۲ و ۳ طرح کلی ارائه شده به نهادهای ذیربط دولتی که منتج به صدور تغییر کاربری شده است . مقرر است هتل و تاسیسات و ابنیه گردشگری در این زمینها احداث گردد. لذا هر مترمربع ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال ارزیابی میگردد . النهایه قیمت کل اراضی قطعه معادل : ۴۰۰ ۰۰۰ ۳۷۰ ۵۳۳ ریال برآورد میگردد.

۴- گلخانه ها : گلخانه شیشه ای با زیر بنای ۹۰۰۰ مترمربع از قرار هر مترمربع ۳۰۰۰۰۰۰ ریال با پیشرفت فیزیکی ۲۰٪ و گلخانه مسقف پلاستیکی با زیربنای ۱۵۰۰ مترمربع از قرار هر مترمربع ۱۰۰۰۰۰۰ ریال جمعا ۹۰۰ ۰۰۰ ۰۰۰ ریال برآورد میگردد .

۵- ساختمانها: بنای اصلی پایانه گل و گیاه و دانشگاه مجازی به وسعت ۳۶۰۰۰ مترمربع با توجه به ویژگیهای برشمرده در ردیف بناهای سوپر لوکس تلقی شده و بدون در نظر گرفتن تجهیزات منصوبه مشتمل بر اقلام عمده تاسیسات مکانیکی و برقی و الکترونیکی که بطور جداگانه در ردیفهای ۲ و ۳ بخش ارزیابی این گزارش ، برآورد شده اند . همچنین با لحاظ و احتساب سازه مشروحه دیوارهای حائل دفنی برای جلوگیری از رانش زمین و افزایش مقاومت خاک بستر شالوده درمقابل نشست و دیوارهای بتنی جهت تغییر مسیر رودخانه داخل محوطه و همچنین دیوارهای محیطی محوطه که اختصارا در قسمت تشریح سازه این گزارش، جزئیات آنها آمده مبلغ ۳۰۰ ۰۰۰ ۰۰۰ ۶۹۱ ریال و ساختمانهای خارج از ساختمان اصلی با زیربنای کلی ۷۹۲۵ مترمربع شامل ساختمان اداری و رستوران ، سرویسهای عمومی ، ساختمانهای اسکان کارگری ، نمازخانه ، نگهبانی ، انبارها ، سرایداری ، ساختمان ورودی و ساختمان باسکول ۶۰ تنی که جزئیات آنها اختصارا با عنوان بناهای شرقی و غربی پایانه در این گزارش تشریح شده اند با توجه به اینکه تماما با مصالح بنایی مرغوب و تاسیسات مکانیکی و برقی معمولی احداث شده و همگی در رده ساختمانهای مسکونی تلقی میشوند و با در نظر گرفتن صعوبت اجراء و راه دسترسی جمعا مبلغ ۵۵ ۴۷۵ ۰۰۰ ۰۰۰ ریال برآورد میشوند.

جمع کل هزینه های اجرایی ساختمان اصلی پایانه و دانشگاه و ساختمانهای جانبی آن مبلغ ۷۴۶ ۶۷۵ ۰۰۰ ۰۰۰ ریال برآورد میگردد.

۶- حقوق کسبی واحدهای تجاری : نتیجه و محصول تمامی هزینه های اجرایی که در ۶ ردیف مذکور ارزیابی و برآورد شده اند ، با همه امکانات و خدمات مدیریتی پایانه و دفاتر نمایندگان دولتی اعم از جهاد کشاورزی ، بهداشت ، گمرک و... منتج به این است که تجار و بازرگانان مستقر در ۱۸۲ دفتر VIP و ۲۸ غرفه عرضه مستقیم محصولات

مهندس سید قاسم  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۱۸۱۲

ناصر طایفه مقنن  
شماره عضویت ۱۹۱۶/۱۸۷

مهندس رسمی قوه قضائیه  
مهندس محمد عبیدی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و تاسیسات  
شماره عضویت ۲۵۱۲

مهندس رضا فلاحی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۲۵۱۲

مهندس رضا فلاحی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره عضویت ۲۵۱۲  
کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بتن فنی و حرفه ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

## گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ :

شماره :

پیوست :

بتوانند به راحتی محصولی در حجم بالا خریداری و پس از ارائه خدمات قرنطینه آزمایش، تفکیک و جداسازی و منظم کردن و آفت زدایی و بسته بندی های خاص و نصب بارکدهای هوشمند قابل ردیابی در مسیر و همچنین با خدمات دولتی که در مجموعه پایانه ارائه میشود، بسته بندیها پلمپ و بدون بازرسی در طول مسیر به راحتی به مقصد حمل نمایند. بنابراین ملاحظه میشود تاجر و بازرگان با استفاده از تسهیلات خاص الکترونیکی و اینترنتی و خدمات ارائه شده مدیریت پایانه و سازمانهای دولتی تا چه سقف میتواند مبادرت به معاملات و صادرات محصولات گل و گیاه و میوه نماید. این امکانات ایجاب مینماید بازرگانان داخلی و خارجی جهت در اختیار داشتن و تصرف هر دفتر، مبلغی بعنوان حقوق کسبی محل پرداخت نمایند. این حقوق کسبی و عبارتی سرقتی به شرح ذیل ارزیابی میشود :

بدوا و قبل از بهره برداری کامل از مجموعه و پیش از آنکه نقل و انتقال حقوق کسبی بین صاحبان آنها رایج گردد. فرض کارشناسان این است که هر دفتر vip در حداقل برآورد؛ همانند یک باب مغازه ۶۰ متری واقع در یک مجتمع تجاری شهرستان است. و هر غرفه عرضه مستقیم محصول نیز مانند یک باب مغازه ۱۵ متری است. لذا حقوق کسبی هر دفتر VIP مبلغ چهارصد میلیون تومان و هر غرفه مبلغ یکصد میلیون تومان ارزیابی میگردد. بدیهی است پس از بهره برداری و فعالیت حداقل نیمی از دفاتر و رونق نقل و انتقال حقوق کسبی بین صاحبان آنها، مقادیر واقعی که قطعا بیش از ارزیابی مذکور خواهد بود تحقق خواهد یافت. در واقع حقوق کسبی ناشی از موارد ذیل است: ۱- بهاء دانش و فکر و اندیشه کسانی که در طول قریب ده سال با پیگیری ممتد و پذیرفتن مسئولیتهای خطیر موجبات احداث پایانه را فراهم کرده اند. ۲- سود بانکی بیش از یکصد میلیارد تومان سرمایه گذاری از منابع بانکی و آزاد در فاصله زمانی اجراء و راه اندازی ۳- انتفاع تجاری و بازرگانی که از هر دفتر و غرفه محتمل است.

درحقیقت آنچه که کارشناسان در ۶ ردیف اولیه ارزیابی برآورد نموده اند. هزینه های تمام شده ساختمانها و خریدهای تجهیزات و زمینها است. حلقه مفقوده این ارزیابی سود سرمایه گذاری و سود بانکی مبلغ هزینه شده می باشد. فارغ از اینکه حلقه مفقوده ارزیابی، برآورد حقوق کسبی را ایجاب مینماید اصولا تصرف و تحصیل منافع قابل توجه در این دفاتر؛ مواجه با رقابت است. و رقابت در تصرف، عامل اصلی ایجاد حقوق کسبی و سرقتی است. در گزارش خرداد ماه ۱۳۹۰ کارشناسی هیئت ۵ نفره کارشناسان محترم کانون کارشناسان رسمی مازندران اگرچه محاسبه و ارزیابی حقوق کسبی مغفول مانده است. لیکن احدی از کارشناسان محترم آن هیئت، به نام آقای احمد احمد پور کاسگری با صلاحیت در رشته حسابداری و حسابرسی در گزارش شماره ۹۰۵/۰۳ مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۳ خطاب به

مهندس سید کاظم آریایی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۳۹۰/۰۵/۰۳

ناصر طایفه ممقانتان  
شماره پروانه: ۱۳۹۰/۰۵/۰۳

مهندس محمدعلی محمدعلی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۲۵۲۲

مهندس ابوالفضل آریایی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۳۹۰/۰۵/۰۳

کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی پیش رفتی و حرفه ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان مازندران لزوم محاسبه سرقفلی های ایجاد شده را یادآوری فرموده اند. علیهذا با رعایت مبانی مذکور مبلغ ۷۵۶ ۰۰۰ ۰۰۰ ۰۰۰ ریال برای کل مجموعه حقوق کسبی ایجاد شده، برآورد و پیشنهاد مینمایند. در حال حاضر بنای ۳۶۰۰۰ مترمربعی اصلی پایانه درحد ۸۰٪ پیشرفت فیزیکی دارد و تحویل کامل سرقفلی مذکور منوط به اتمام و بهره برداری می باشد. و در وضعیت فعلی پیش فروش سرقفلی واحدهای تجاری با تعهد و تضمین به تحویل و بهره برداری امکان دارد.

جمع کل ارزیابی بند الف بدون احتساب سرقفلی مبلغ ۱۸۹ ۶۷۰ ۱۸۹ ۶۷۰ ۲۳۰ ۴۹۸ ریال و با احتساب سرقفلی مبلغ ۲ ۲۵۴ ۲۳۰ ۱۸۹ ۶۷۰

ب-میدان میوه و تره بار نوشهر

این میدان در واقع یک مجموعه کامل تجاری است که همه نیازهای غذایی و مصرفی خانواده ها اعم از گوشت و مرغ و ماهی و خشکبار و لبنیات و محصولات غذایی غنی شده کارخانجات و میوه و صنایع دستی و همچنین چایخانه و غذا خوریهای ساندویچی و سنتی فست فود و ..... را در ۲۰۲ غرفه عرضه میشود. هرغرفه مستقل و مجهز به سیستم سرمایش و گرمایش و آب و برق و تلفن مستقل می باشد. کف تمامی غرفه ها سرامیک و بدنه آنها تا سقف از کاشی مرغوب و درجه یک تشکیل شده است. مجموعه مجتمع از ۱۷۹۹ مترمربع غرفه های فروش مواد غذایی، ۶۰ مترمربع نمازخانه های مردانه و زنانه و ۱۰۰ مترمربع سرویسهای بهداشتی تماما کاشیکاری و ۱۰۰ مترمربع نگهبانی، ۲۰۵۹ مترمربع مشاعات مسقف داخل مجتمع و درخارج مجتمع و داخل محوطه ملک، ۲۲۰۰ مترمربع پارکینگ و ۴۶۰۰ مترمربع راههای آسفالته ارتباطی و ۶۸۰۰ مترمربع محوطه سازی گل و گیاه و ۲۰۰ مترمربع ورودی و سطح اشغال دیوارهای محیطی است. مجموع سطوح مذکور برابر ۱۷۹۱۲ مترمربع مساحت زمین می باشد مجتمع از سیستم تصفیه فاضلاب حاصله از غرفه ها، و سیستم های اعلان و اطفاء حریق و سیستم فراخوان و مهمترین مزیت مجتمع فراهم آوردن امکان خرید اینترنتی می باشد. به این معنا که شخص در فاصله زیاد و در شهرهای مجاور استان در سایت این میدان وارد شده و بطور ویدیوئی فعالیتهای داخل غرفه ها را مشاهده میکند. آنگاه بطور مجازی مبادرت به انتخاب مواد غذایی نموده و بهاء آنها از طریق کارتهای اعتباری بانکی که در سیستم پیش بینی شده پرداخت مینماید. این فرمان در واحد Data Center مرکز؛ پرینتی از کالاهای انتخاب شده را صادر میکند. مسئولین ذیربط پرینت را به غرفه های مربوطه تحویل داده و بعد از بسته بندیهای مخصوص

نام و نام خانوادگی: **ناصر طایفه مقانسان**

مهندس: **محمد عبیدی**

کارشناس رسمی دادگستری

رشته راهکارشناسی رسمی دادگستری

شماره پروانه: **۲۵۱۷**

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان مازندران

کارشناس پایه یک راه و ساختمان

کارشناس تکنولوژی بتن فنی و مرعیه ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

### گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ :  
شماره :  
پیوست :

سفارشات واصله به واحد حمل و نقل تحویل داده میشوند . به این ترتیب فروشندگان مستقر در غرفه ها نه تنها با مشتریان حضوری بلکه با مشتریان غیرحضوری نیز در ارتباط میباشند. این امکان هنوز در فروشگاههای معتبر زنجیره ای شهروند و رفاه و ... تهران مورد بهره برداری قرار نگرفته است. لذا برای شهروندان شمالی و مسافرانی که برای گردشگری به شمال میروند و در ویلا و یا آپارتمان خود از اینترنت برخوردارند یکی از جاذبه ها و صرفه جویی فراوان در وقت تلقی میگردد . برای مشتریانی که بطور حضوری مبادرت به خرید مینمایند . رودخانه جاری منتهی به دریا که درحاشیه این میدان و درمحاذات پارکینگها جاری است و تپه های سرسبز مشرف به میدان و فضای سبز مجتمع نیز جاذبه های گردشگری میباشد.

#### مشخصات حقوقی ملک :

ششدانگ سند تک برگ مالکیت ملک به شماره سریال ۵۸۹۲۹۵ پ ۹۰ در بخش ثبتی ۱ نوشهر پلاک اصلی ۱۵ و فرعی ۱۲ به شماره ۲۲۴۷۷ در دفتر املاک ۱۳۶ صفحه ۲۱۶ ثبت شده است. به موجب مندرجات سند مالکیت ، ملک مذکور به استناد سند رسمی شماره ۲۸۸۳۴ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۰۶ از آقای یعقوب خواجهوند عابدینی به شرکت بازرگانی صنعتی آینده سازان بهشت پارس منتقل شده است. این ملک با شناسه ملی ۱۰۱۰۲۸۲۸۲۰۹ و کدپستی ۴۶۵۱۱۶۸۶۵۷ در کمربندی نوشهر و در مجاورت پل کردیکلاء و در زمینی به مساحت ۱۷۹۱۲ مترمربع احداث شده است. ملک مذکور پس از تغییر کاربری از مزروعی به میدان تره بار توسط مراجع ذیصلاح محلی توسط شهرداری نوشهر پروانه ای به شماره ۳۳۲۴۰ مورخ ۹۰/۱۰/۱۴ با ۲۰۲ واحد غرفه با کاربری فروش محصولات غذایی و ۲۰۵۹ مترمربع فضای مشاعی ارتباطی بین غرفه ها و ۲۴۲ واحد پارکینگ مستقر در محوطه بنا صادر نموده است.

#### ارزیابی :

زمین : با عنایت به تغییر کاربری زمین و استفاده تجاری از آن و با توجه به صدور پروانه جهت احداث بنای تجاری با مشخصات مشروحه در این گزارش و همچنین با در نظر گرفتن اینکه ملک در حاشیه جاده پر تردد ارتباطی شهرهای ساحلی غرب نوشهر به شهرهای شرقی نوشهر قرار گرفته و حریم جاده براساس ضوابط وزارت راه و ترابری نیز رعایت شده و با در نظر گرفتن سایر فاکتورهای اثر گذار در قیمت زمین از جمله استقرار در شهرستان و فاصله از مرکز شهر و وجود زمینهای مشابه که امکان تغییر کاربری دارند من حیث المجموع معادل

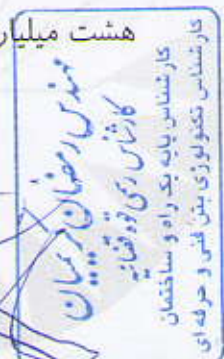
هشت میلیارد تومان ارزیابی میگردد



نامبر و تاریخه معقانیان  
۱۳۹۰/۱۲/۱۸



مهندس محمدعباسی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه وسادتمان ونقشه برداری



کارشناس پایه یک راه و ساختمان  
کارشناس تکنولوژی بنای شکی و حراره ای



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Experts (IAOE)

## گزارش هیات کارشناسان

The Experts' Report

تاریخ:

شماره:

پیوست:

بنا و تاسیسات: براساس پروانه ومشاهدات عینی و معاینه محلی حدود ۴۰۰۰ مترمربع ساختمان با کیفیت درجه ۱ بخصوص رعایت مباحث مقررات ملی ساختمان در سازه و تاسیسات و همچنین در سفتکاری و نازک کاری احداث شده است. برآورد هزینه های اجرایی این بنا با مشخصات فنی و تاسیسات خصوصی غرفه ها و تاسیسات مشاعی مجتمع و سایر کم و کیف آن که به اختصار در صدر گزارش به آنها پرداخته شد. با احتساب برآورد هزینه های اجرایی ساختمان، تاسیسات برقی و مکانیکی و گاز رسانی غرفه ها و تاسیسات زیر بنایی در محوطه، موتورخانه و دستگاه تصفیه فاضلاب و لحاظ هزینه اجرای دیوارهای محیطی ملک بدون در نظر گرفتن امکانات اینترنتی و سیستم فروش مجازی که تاکنون راه اندازی نشده است، مبلغ چهارمیلیارد تومان برآورد میگردد.

سرقفلی و حقوق کسبی غرفه ها: ارزش هر مترمربع حقوق کسبی برای هر واحد تجاری مستقل عرضه و فروش محصولات غذایی و گوشت و مرغ و ماهی، از آن سبب که تاکنون به بهره برداری نرسیده و قبل از جذب استقبال عمومی و رونق اقتصادی نمیتوان از میزان تحصیل منافع این واحد بزرگ صنفی درک واقعی و عملی داشت. لذا با رعایت حداقل قیمت های معاملاتی مشابه منطقه؛ ارزش حقوق کسبی هر مترمربع از یک واحد تجاری ۷۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و ارزش حقوق کسبی ۱۸۲ واحد غرفه تجاری مستقل احدائی ۱۲ (دوازده) میلیارد تومان ارزیابی میگردد. توضیح اینکه سرقفلی محاسبه شده بعلت قابلیت راه اندازی میدان، امکان تحصیل دارد. درحال حاضر مجموعه میدان در حد ۹۵٪ پیشرفت فیزیکی دارد. جمع کل ارزیابی موضوع بند ب بدون احتساب سرقفلی مبلغ ۱۲۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و با احتساب سرقفلی مبلغ ۲۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

جمع کل ارزیابی مجموعه بناهای بند الف و بند ب بدون احتساب سرقفلی مبلغ ۱۶۱۸۲۳۰۱۸۹۶۷۰ ریال با احتساب سرقفلی مبلغ ۲۴۹۴۲۳۰۱۸۹۶۷۰ ریال معادل دویست و چهل و نه میلیارد و چهارصد و بیست و سه میلیون و هیجده هزار تومان

نامبر طریقہ معقانیان

مهندس رضا فلاحت پور

مهندس محمد عبیدی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان و نقشه برداری

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

کارتشناس پایه یک راه و ساختمان

کارشناس تکنولوژی پیش فنی و جرقه ای

مهندس رضوان بر بیان

کارتشناس رسمی نقشه کشی

۲۵۱۲

۱۶۱۶/۱۸۷

مهندس سید قاسم آیدین

کارشناس رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان