

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام

شرکت سهامی میوه و تره بار بهشت پارس

با لحاظ نمودن سود برآوردی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

گروه کارشناسان رسمی دادگستری

اسفند ماه ۱۴۰۳

۱-مرتضی محمودی غزنوی

کارشناس رسمی رشته راه و ساختمان و نقشه برداری

۲-محمود حاجی آقاجانی

کارشناس رسمی رشته تأسیسات

۳-عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی رشته حسابداری و حسابرسی

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد

بسمه تعالی

مدیر عامل و نائب رئیس محترم هیات مدیره شرکت میوه و تره بار بهشت پارس

با سلام؛

احتراماً عطف به نامه شماره ۲۰۱/ت/م/۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۱ مبنی بر ارزیابی سهام شرکت سهامی میوه و تره بار بهشت پارس به پیوست گزارش تعیین ارزش روز سهام شرکت که براساس ارزش خالص روز دارائیه‌ها و به استناد صورتهای مالی منتهی به پایان سال ۱۴۰۲ شرکت و گزارش‌های کارشناسی آقایان ۱-مرتضی محمودی غزنوی ۲-محمود حاجی آقاجانی تهیه و تدوین گردیده است تقدیم میگردد.

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته حسابداری و حسابرسی

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
(حسابداری - حسابرسی) ش.پ: ۳۷۹



فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	۱- فصل اول- صورتهای مالی
۲	۱-۱- ترازنامه سه سال آخر قبل از ارزیابی
۳	۲-۱- صورت سود و زیان
۴	۳-۱- ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۹
۶	۱-۲- تاریخچه فعالیت شرکت
۶	۲-۲- فعالیتهای اصلی شرکت
۶	۳-۲- تعداد کارکنان
۶	۴-۲- سرمایه سهامداران شرکت
۷	۵-۲- اسامی اعضای آخرین هیأت مدیره براساس صورتهای مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
۷	۶-۲- تحلیل وضعیت شرکت
۹	۱-۳- کلیات مبانی تنظیم صورتهای مالی و گزارش ارزیابی سهام با روش ارزش روز خالص داراییها:
۹	۱-۱-۳- ارزش دفتری داراییهای ثابت مشهود
۹	۲-۱-۳- استهلاك داراییهای ثابت مشهود
۱۰	۳-۱-۳- استهلاك داراییهای تجدید ارزیابی شده
۱۰	۴-۱-۳- داراییهای نامشهود:
۱۱	۵-۱-۳- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود:
۱۳	۱-۴- داراییهای غیر جاری (ارقام به میلیون ریال)
۱۳	۱-۱-۴- زمین
۱۳	۲-۱-۴- ساختمانها
۱۳	۳-۱-۴- ماشین آلات و ابزارآلات
۱۴	۴-۱-۴- تجهیزات
۱۴	۵-۱-۴- تأسیسات
۱۴	۶-۱-۴- اثاثه و منصوبات
۱۴	۷-۱-۴- داراییهای در جریان تکمیل
۱۵	۱-۲-۴- داراییهای نامشهود
۱۵	۳-۴- داراییهای جاری:
۱۵	۱-۳-۴- پیش پرداختها
۱۶	۲-۳-۴- سایر حسابهای دریافتنی



- ۱۶-۳-۴- موجودی نقدی.....
- ۱۶-۴-۴- بدهیهای جاری.....
- ۱۶-۱-۵-۴- پرداختنیهای تجاری و سایر پرداختنیها.....
- ۱۷-۲-۵-۴- بدهیهای بلند مدت.....
- ذخیره پایان خدمت کارکنان در تاریخ ترانامه به مبلغ ۵۹۱ میلیون ریال بوده که عینا در ارزیابی سهام منظور گردید
- ۱۷-۳-۵-۴- پیش دریافتها و سود سهام پرداختنی.....
- ۱۸-۴-۵-۴- وضعیت بیمه شرکت.....
- ۱۸-۶-۴- حقوق صاحبان سهام (حقوق مالکانه):.....
- ۱۸-۱-۶-۴- سرمایه.....
- ۱۹-۲-۶-۴- سود (زیان) انباشته.....
- ۱۹-۳-۶-۴- تفاوت ناشی از تجدید ارزیابی داراییها و بدهیهای شرکت.....
- ۲۱-۱-۵- ارزش اسمی سهام:.....
- ۲۱-۲-۵- ارزش ویژه دفتری.....
- ۲۱-۳-۵- روش پیشنهادی (خالص ارزش روز داراییها).....

پیوستها

پیوست یک: صورتهای مالی و گزارش حسابرسی سال ۱۴۰۲

پیوست دو: گزارش کارشناسی رسمی راه و ساختمان و نقشه برداری

پیوست ۳: گزارش کارشناس رسمی تأسیسات

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

فصل اول

صورت‌های مالی

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد

۱-۱- ترازنامه سه سال آخر قبل از ارزیابی

ارقام میلیون ریال			ترازنامه مقایسه ای سه ساله منتهی به اسفند ماه ۴۰۲					
اسفند ۴۰۰	اسفند ۴۰۱	اسفند ۴۰۲	شرح	اسفند ۴۰۰	اسفند ۴۰۱	اسفند ۴۰۲	شرح	
			حقوق مالکانه و بدهی ها				دارائیهها	
			حقوق مالکانه				دارائیههای غیر جاری	
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه	۳۱۲,۸۸۹	۳۰۵,۴۲۴	۳۰۱,۲۱۷	دارائیههای ثابت مشهود	
۳۰۱۹	۵۰,۰۲۲	۷,۶۲۶	اندوخته قانونی	۱,۹۶۷	۱,۹۶۷	۶۷۸	دارائیههای نامشهود	
۵۶,۹۵۷	۹۵,۰۰۵	۱۴۴,۴۷۶	سود انباشته	۵۵۷۰	۰	۰	سرمایه گذاری بلند مدت	
۵۵۹,۹۷۶	۶۰۰,۰۲۷	۶۵۲,۱۰۲	جمع حقوق مالکانه	۳۲۰,۴۲۶	۳۰۷,۳۹۱	۳۰۱,۸۹۵	جمع دارائیههای غیر جاری	
			بدهی ها :				دارائیههای جاری:	
			بدهی های غیر جاری:	۱۴,۲۱۷	۱۲,۵۲۸	۱۲,۴۷۳	پیش پرداخت ها	
۰	۲۷۲	۵۹۱	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۹۶,۹۲۵	۳۷۱,۴۹۸	۳۷۱,۷۷۲	سایر دریافتنی ها	
۰	۲۷۲	۵۹۱	جمع بدهی های بلند مدت	۰	۰	۰	سرمایه گذاری کوتاه مدت	
۵,۶۲۲	۲۳,۳۲۸	۲۳,۶۰۴	پرداختنی های تجاری و سایر	۱۰۲,۳۲۴	۶۵۴	۹۲۹	موجودی نقد	
۶۷۷۶۲	۶۷۷۶۲	۱۰۷۴۰	سود سهام پرداختنی	۳۱۳,۴۶۶	۳۸۴,۶۸۰	۳۸۵,۱۷۴	جمع دارائیههای جاری	
۵۳۲	۶۸۲	۳۲	پیش دریافت ها					
۷۳,۹۱۶	۹۱,۷۷۲	۳۴,۳۷۶	جمع بدهی های جاری					
۷۳,۹۱۶	۹۲,۰۴۴	۳۴,۹۶۷	جمع بدهی ها					
۶۳۳,۸۹۲	۶۹۲,۰۷۱	۶۸۷,۰۶۹	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۶۳۳,۸۹۲	۶۹۲,۰۷۱	۶۸۷,۰۶۹	جمع کل دارائیهها	

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

حسابداری - حسابرسی (ش.پ: ۳۷۹)

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۱-۲- صورت سود و زیان

شرکت توسعه میادین میوه و تره بار بهشت پارس (سهامی خاص)
سود و زیان سه ساله منتهی به پایان ۴۰۲ (ارقام به میلیون ریال)

شرکت توسعه میادین میوه و تره بار بهشت پارس (سهامی خاص)			
سود و زیان مقایسه ای منتهی به اسفند ماه ۱۴۰۲			
شرح	پایان اسفند ۴۰۲	پایان اسفند ۴۰۱	پایان اسفند ۴۰۰
درآمد های عملیاتی	۰	۰	۴۰,۶۰۴
بهای تمام شده درآمد های عملیاتی	۰	۰	-۳۸,۴۶۰
سود ناخالص	۰	۰	۲,۱۴۴
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	-۲۳,۲۹۳	-۲۳,۶۲۸	-۱۸,۴۰۶
سایر درآمدها	۳,۷۶۵	۲,۸۵۴	۲,۵۱۷
زیان عملیاتی	-۱۹,۵۲۸	-۲۰,۷۷۴	-۱۳,۷۴۵
هزینه مالی	-۵	-۵	-۹,۱۴۵
سایر درآمدهای غیر عملیاتی	۷۱,۶۰۷	۶۰,۸۲۹	۸۲,۸۶۵
سود (زیان) قبل از مالیات		۴۰,۰۵۰	۵۹,۹۷۵
مالیات		۰	۰
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	۵۲,۰۷۴	۴۰,۰۵۰	۵۹,۹۷۵

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
(حسابداری - حسابرسی) ش.پ: ۳۷۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۱-۳- ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۹

شرکت توسعه میدادن و تره بار بهشت بهشت پارس (سهامی خاص)
ترازنامه مقایسه ای ارزش دفتری و جاری در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

(میلیون ریال)

شرح	یادداشت	بهای تمام شده در اسفند ۴۰۳	ذخایر	ارزش دفتری در اسفند ۴۰۴	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
دارائیهات:							
دارائیهات ثابت مشهود							
زمین	یادداشت ۱-۱-۴	۲۱۴,۹۷۵	۰	۲۱۴,۹۷۵		۲,۴۸۰,۲۵۰	کارشناسی
ساختمان	یادداشت ۲-۱-۴	۶۴,۶۴۴	۲۰,۵۹۵	۴۴,۰۴۹		۳۱۳,۹۲۴	کارشناسی
ماشین الات	یادداشت ۳-۱-۴	۴۵۳	۳۴۱	۱۱۲	۰	۱۱۲	دفتری
ابزار الات	یادداشت ۳-۱-۴	۳۱	۳۱	۰	۰	۰	دفتری
تجهیزات	یادداشت ۴-۱-۴	۵,۵۰۹	۲,۶۵۵	۲,۸۵۴	۲۰,۸۹۹	۲۳,۷۵۳	کارشناسی
تاسیسات	یادداشت ۵-۱-۴	۳۴,۴۴۳	۱۷,۱۱۴	۱۷,۳۱۹	۶۳,۶۴۵	۸۰,۹۶۴	کارشناسی
اثاثه و منصوبات	یادداشت ۶-۱-۴	۶,۳۲۳	۴,۱۳۹	۲,۱۸۴	۰	۲,۱۸۴	دفتری
دارائیهات در دست تکمیل	یادداشت ۷-۱-۴	۱۹,۷۲۴	۰	۱۹,۷۲۴	۰	۱۹,۷۲۴	دفتری
جمع دارائیهات ثابت مشهود		۳۴۶,۰۹۲	۴۴,۸۷۵	۳۰۱,۲۱۷	۲,۶۱۹,۶۹۴	۲,۹۲۰,۹۱۱	
دارائیهات ثابت نامشهود							
حق الامتياز خدمات عمومی	یادداشت ۱-۲-۴	۱,۲۴۹	۵۷۱	۶۷۸	۲,۵۳۲	۳,۲۱۰	کارشناسی
نرم افزار رایانه ای	یادداشت ۱-۲-۴	۱,۰۲۵	۱,۰۲۵	۰	۰	۰	دفتری
جمع دارائیهات ثابت نامشهود		۲,۲۷۴	۱,۵۹۶	۶۷۸	۲,۵۳۲	۳,۲۱۰	
جمع دارائیهات ثابت		۳۴۸,۳۶۶	۴۶,۴۷۱	۳۰۱,۸۹۵	۲,۶۲۲,۲۲۶	۲,۹۲۴,۱۲۱	
دارائیهات جاری:							
پیش پرداخت ها	یادداشت ۱-۳-۴	۱۲,۴۷۳	۰	۱۲,۴۷۳	۰	۱۲,۴۷۳	دفتری
سایر دریافتی ها	یادداشت ۲-۳-۴	۳۷۱,۷۷۲	۰	۳۷۱,۷۷۲	۰	۳۷۱,۷۷۲	دفتری
موجودی نقد	یادداشت ۳-۳-۴	۹۲۹	۰	۹۲۹	۰	۹۲۹	دفتری
جمع دارائیهات جاری		۳۸۵,۱۷۴	۰	۳۸۵,۱۷۴	۰	۳۸۵,۱۷۴	
جمع کل دارائیهات		۷۳۳,۵۴۰	۴۶,۴۷۱	۶۸۷,۰۶۹	۲,۶۲۲,۲۲۶	۳,۳۰۹,۲۹۵	

حقوق مالکانه و بدهی ها							
بدهی ها:							
جاری	یادداشت ۱-۵-۴	۲۳۶۰۴	۰	۲۳۶۰۴	۰	۲۳۶۰۴	دفتری
پرداختی های تجاری و سایر	یادداشت ۲-۵-۴	۳۲	۰	۳۲	۰	۳۲	دفتری
پیش دریافت ها	یادداشت ۳-۵-۴	۱۰۷۴۰	۰	۱۰۷۴۰	۰	۱۰۷۴۰	دفتری
سود سهام پرداختی		۳۴۳۷۶	۰	۳۴۳۷۶	۰	۳۴۳۷۶	
جمع بدهی های جاری		۳۴۳۷۶	۰	۳۴۳۷۶	۰	۳۴۳۷۶	
بدهی های بلند مدت:							
ذخیره پایان خدمت کارکنان	یادداشت ۲-۵-۴	۵۹۱	۰	۵۹۱	۰	۵۹۱	دفتری
جمع بدهی ها		۳۴۹۶۷	۰	۳۴۹۶۷	۰	۳۴۹۶۷	
ارزش خالص دارائیهات بدون احتساب سود ۱۲ ماهه		۶۹۸,۵۷۳		۶۵۲,۱۰۲		۳,۲۷۴,۳۲۸	کارشناسی
سود ۱۲ ماهه منتهی به ۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت ۲-۶-۴					۵۰,۷۰۰	
خالص ارزش دارائیهات با احتساب سود ۱۲ ماهه						۳,۳۲۵,۰۲۸	
حقوق مالکانه							
سرمایه	یادداشت ۱-۶-۴	۵۰۰,۰۰۰	۰	۵۰۰,۰۰۰	۰	۵۰۰,۰۰۰	دفتری
سود انباشته	یادداشت ۲-۶-۴	۱۴۴,۴۷۶	۰	۱۴۴,۴۷۶	۰	۱۴۴,۴۷۶	دفتری
اندوخته قانونی	یادداشت ۲-۶-۴	۷۶۲۶	۰	۷۶۲۶	۰	۷۶۲۶	دفتری
جمع حقوق مالکانه		۶۵۲,۱۰۲	۰	۶۵۲,۱۰۲	۰	۶۵۲,۱۰۲	
تفاوت تجدید ارزیابی دارائیهات و بدهی ها	یادداشت ۳-۶-۴					۲,۶۷۲,۹۲۶	
جمع حقوق مالکانه با احتساب تفاوت تجدید ارزیابی						۳,۳۲۵,۰۲۷	
نقداد سهم (۱۰۰۰ آرئالی اسمی)						۵۰۰	
ارزش هر سهم به ریال						۶۶۵۰	

جمع کل حقوق مالکانه و بدهی ها (قبل از ارزیابی موازنه)	۶۸۷,۰۶۹	
---	---------	--

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

فصل دوم

کلیات

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۱-۲- تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت توسعه میادین میوه و تره بار بهشت پارس در تیر ماه ۱۳۹۳ بصورت شرکت سهامی خاص تأسیس شد و به شماره ۲۸۹۸ در مورخ ۱۳۹۳/۴/۱۲ به شناسه ملی ۴۰۰۴۱۹۰۷۹۴ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری نوشهر به ثبت رسیده است و مرکز اصلی شرکت واقع در نوشهر، کمربندی، جنب پل کردیکلا می باشد. در حال حاضر شرکت توسعه میادین میوه و تره بار بهشت پارس، شرکت فرعی شرکت بازرگانی صنعتی آینده سازان بهشت پارس (سهامی عام) است و شرکت اصلی و نهایی گروه شرکت بازرگانی صنعتی آینده سازان بهشت پارس (سهامی عام) است. شرکت، تهران شهرستان شمیرانات، بخش مرکزی شهر تجریش حصار بوعلی، خیابان روحانی، کوچه تنگستان چهارم، مجتمع تجاری اداری حیات سبز، بلول جنوبی، طبقه ۵، واحد ۵۲۲ می باشد.

۲-۲- فعالیت های اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارتست از ساخت و مدیریت بازار میدان میوه و تره بار، خشکبار و پروتئین زنجیره ای و کلیه کالاهای مجاز مصرفی مردم و توزیع محصولات کشاورزی در داخل کشور به صورت موبرگی و خارج از کشور و تولید کنسروجات و صنایع تبدیلی، ساخت بازارچه های مواد غذایی و بهداشتی و ساخت سردخانه های زیر صفر و بالای صفر سورتینگ و بسته بندی محصولات کشاورزی و ایجاد فروشگاه های زنجیره ای و دریافت تسهیلات از بانکها و موسسات مالی و اعتباری و گرفتن نمایندگی از شرکت ها و اعطای نمایندگی و ایجاد دفتر نمایندگی در داخل و خارج از کشور و صادرات و واردات و خرید و فروش کلیه کالاهای مجاز می باشد.

۳-۲- تعداد کارکنان

متوسط تعداد کارکنان در سال جاری و سال قبل ۷ نفر بوده است.

۴-۲- سرمایه سهامداران شرکت

سرمایه شرکت در پایان سال ۱۴۰۲ به مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۵۰۰ میلیون سهم هزار ریالی با نام که تماماً پرداخت شده است.

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۲-۵- اسامی اعضای آخرین هیأت مدیره براساس صورتهای مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

اعضای هیأت مدیره	سمت
۱. حمدخواجوند عابدینی	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره
محمد نبی صیادیان	نائب رئیس هیأت مدیره
عادل طالبی به نمایندگی شرکت بازرگانی صنعتی آینده سازان بهشت پارس (سهامی عام)	رئیس هیأت مدیره

۲-۶- تحلیل وضعیت شرکت

با توجه به وضعیت فعلی شرکت و با عنایت به بند ۲-۱ توضیحات مندرج در یادداشت‌های همراه صورتهای مالی سال ۱۴۰۲ شرکت از آنجائیکه فعالیت شرکت از زمان تأسیس عمدتاً مربوط به تکمیل و احداث میدان میوه و تره بار بوده لذا فعالیت‌های تجاری خالص در مجموعه مشاهده نمی شود و شرکت در سال مالی مورد گزارش فاقد فعالیت در راستای فعالیت های اساسنامه بوده است

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
(حسابداری - حسابرسی) ش.پ: ۳۷۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۲۵-۱۴۰۴

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

فصل سوم

مبانی و رویه‌های تنظیم صورتهای
مالی و گزارش ارزیابی سهام با روش
ارزش روز خالص دارائیهها

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
(حسابداری - حسابرسی) ش.پ: ۳۷۹



۳-۱- کلیات مبانی تنظیم صورت‌های مالی و گزارش ارزیابی سهام با روش ارزش روز خالص دارائیه‌ها:

جهت تهیه ترازنامه بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی) از صورتهای حسابرسی شده دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ استفاده شده است. صورتهای مالی شرکت بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزشهای جاری نیز استفاده شده است اما ارزیابی سهام مندرج در این گزارش به روش ارزش روز خالص دارایی‌ها بر مبنای ارزش جاری تهیه گردیده است. برای تنظیم ترازنامه بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی) بخشی از دارایی‌های فیزیکی توسط کارشناسان رسمی رشته‌های مربوط ارزیابی شده و مابقی دارایی‌ها و بدهیها نیز توسط کارشناس رسمی حسابداری و حسابرسی مورد ارزیابی مالی قرار گرفته است. مابه التفاوت دارائیه‌ها و بدهیهای شرکت بر مبنای ارزشهای جاری (جایگزینی) نشان دهنده خالص ارزش ویژه شرکت به ارزش جاری می باشد که در ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری و جاری به شرح بند ۳-۱ منعکس گردیده است.

***مسئولیت مبانی و مبالغ ارزیابی دارایی‌های فیزیکی و نامشهود بعهده کارشناسان ذیربط و مسئولیت صحت و سقم و اصالت مدارک و مستندات ارائه شده از سوی شرکت بعهده مدیریت آن می باشد.

در ادامه حسب مورد توضیحات مورد نیاز و محدودیت‌های موجود در ارتباط با ارزیابی دارائیه‌ها و بدهیها ارائه شده است.

۳-۱-۱- ارزش دفتری دارایی‌های ثابت مشهود

دارائیهای ثبت مشهود شرکت بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت میشود. مخارج صورت گرفته بابت بهسازی و تعمیرات اساسی در صورتیکه باعث افزایش قابل توجه در ظرفیت یا عمر مفید دارایی‌های ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها گردد بعنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارایی‌های مربوط مستهلک میشود. هزینه‌های نگهداری و تعمیرات جزئی در هنگام وقوع بعنوان هزینه‌های جاری تلقی و بحساب سود و زیان منظور می گردد.

۳-۱-۲- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود

استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۲۹ و اصلاحیه‌های بعدی آن براساس نرخها و روشهای زیر محاسبه میشود.



دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	مستقیم
تأسیسات	۵ و ۶ و ۱۰ ساله	مستقیم
اثاثه و منصوبات	۵ ساله	مستقیم
ابزارآلات	۵ ساله	مستقیم
ماشین آلات	۶ ساله	مستقیم
تجهیزات	۵ و ۱۰ ساله	مستقیم

برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل میشود و مورد بهره برداری قرار میگیرد استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور میشود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان ها و تأسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری یا به علت تعطیل کار یا علل دیگر بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک بر حسب مدت باشد ۷۰ درصد مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در جدول مذکور اضافه خواهد شد.

۳-۱-۳- استهلاک دارایی‌های تجدید ارزیابی شده

استهلاک دارایی‌های تجدید ارزیابی شده با توجه به مبلغ دفتری جدید (پس از تجدید ارزیابی) طی عمر مفید باقیمانده محاسبه و در حسابها منظور میشود. افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی دارائیه‌ها ثبت و در صورت وضعیت مالی بعنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی میشود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می یابد به موجب تجویز قانون مازاد ناشی از تجدید ارزیابی در مدت حداکثر یک سال و با انجام تشریفات قانونی به افزایش سرمایه شرکت منظور خواهد شد.

۳-۱-۴- داراییهای نامشهود:

دارایی‌های نامشهود به بهای تمام شده در حسابها ثبت شده و برای دارایی‌های استهلاک پذیر (نرم افزار) با رعایت مفاد ماده ۱۴۹ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۵/۴/۳۰ استهلاک انباشته به روش مستقیم در مدت ۵ سال محاسبه می گردد.

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۳-۱-۵- ارزش جاری دارایی‌های ثابت مشهود:

بخش دارایی ثابت مشهود شرکت توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به نامهای آقایان مرتضی محمودی غزنوی، و محمود آقاجانی کارشناسی گردیده است که گزارش کارشناسان موصوف طی شماره ۱۲۴ و ۱۴۰ در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به اینجانب ارائه شده و در این گزارش حسب مورد، مورد استفاده قرار گرفته که به پیوست گزارش می‌باشد.

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
(حسابداری - حسابرسی) ش.پ: ۳۷۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

فصل چهارم

یادداشت‌های توضیحی و تعدیلات

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

حسابداری - حسابرسی / ش.پ: ۳۷۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۱-۴- دارایی‌های غیر جاری (ارقام به میلیون ریال)

۱-۱-۴- زمین

زمین شرکت توسط آقایان مرتضی محمودی غزنوی (کارشناس رشته راه و ساختمان) متناسب با صلاحدید آنها به شرح گزارش مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به شماره ۱۲۴ پیوست گزارش کلا به مبلغ ۲/۴۸۰/۲۵۰ میلیون ارزیابی گردید که عیناً در ارزیابی سهام منظور شده است. صورت ریز مقایسه ای مبلغ ارزش دفتری و مبلغ ارزیابی در جدول زیر ارائه شده است.

شرح	بهای تمام شده	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
زمین فاز ۱	۲۱۴/۹۷۵	۲۱۴/۹۷۵	۲/۲۶۵/۲۷۵	۲/۴۸۰/۲۵۰

۲-۱-۴- ساختمانها

ساختمانهای شرکت توسط آقای مرتضی محمودی غزنوی (راه و ساختمان)، به موجب گزارش مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ پیوست به مبلغ ۳۱۳/۹۲۴ میلیون ریال ارزیابی شده که عیناً در ارزیابی سهام ملحوظ شده است و جدول زیر ارقام مقایسه ارزش دفتری و روز ساختمانهای شرکت به شرح ذیل می باشد.

ردیف	شرح	بهای تمام شده	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
۱	ساختمان فاز ۱	۶۰/۸۵۳	-	-	-	-
۲	ساختمان سرویس بهداشتی	۲/۶۴۱	-	-	-	-
۳	ساختمان نمازخانه	۷۹۸	-	-	-	-
۴	ساختمان نگهبانی	۳۵۲	-	-	-	-
جمع		۶۴/۶۴۴	۲۰/۵۹۵	۴۴/۰۴۹	۲۶۹/۸۷۵	۳۱۳/۹۲۴

۳-۱-۴- ماشین آلات و ابزارآلات

ماشین آلات در تاریخ ترازنامه به مبلغ ۱۱۲ میلیون ریال به شرح جدول زیر به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردید.

شرح	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ جاری	مبنا
ماشین آلات	۴۵۳	۳۴۱	۱۱۲	-	۱۱۲	ارزش دفتری
ابزارآلات	۳۱	۳۱	-	-	-	-

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
حسابداری - حسابرسی | ش.پ: ۳۷۹

۴-۱-۴-تجهیزات

تجهیزات شرکت توسط آقای محمود حاجی آقاجانی جمعاً به مبلغ ۲۳/۷۵۳ میلیون ریال به موجب گزارش ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به شرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفت که عیناً در ارزیابی سهام ملحوظ گردید.

ردیف	شرح	بهای تمام شده	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
۱	تجهیزات	۵/۵۰۹	۲/۶۵۵	۲/۸۵۴	۲۰/۸۹۹	۲۳/۷۵۳

۵-۱-۴-تأسیسات

تأسیسات شرکت توسط آقای محمود حاجی آقاجانی به موجب گزارش مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ جمعاً به مبلغ ۸۰/۹۶۴ میلیون ریال ارزیابی می‌گردد که عیناً در ارزیابی سهام ملحوظ گردید ریز اقلام به شرح ذیل می باشد.

ردیف	شرح	بهای تمام شده	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی
۱	تأسیسات	۳۴/۴۳۳	۱۷/۱۱۴	۱۷/۳۱۹	۶۳/۶۴۵	۸۰/۹۶۴

۶-۱-۴-اثاثه و منصوبات

اثاثه و منصوبات در تاریخ ترازنامه به ارزش دفتری ۲/۱۸۴ میلیون ریال به شرح جدول زیر در ارزیابی سهام منظور گردید.

شرح	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ جاری	مبنا
اثاثه و منصوبات	۶/۳۲۳	۴/۱۳۹	۲/۱۸۴	-	۲/۱۸۴	ارزش دفتری

۷-۱-۴-دارایی‌های در جریان تکمیل

مبلغ ۱۹/۷۲۴ میلیون ریال دارایی در جریان تکمیل مربوط بوده که عیناً در ارزیابی سهام منظور گردیده است، خلاصه آن در جدول زیر ارائه شده است.

شرح	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ جاری	مبنا
دارایی در جریان تکمیل	۱۹/۷۲۴	-	۱۹/۷۲۴	-	۱۹/۷۲۴	ارزش دفتری



۴-۲-۱- دارایی‌های نامشهود

دارایی‌های نامشهود شرکت به شرح جدول زیر شامل حق امتیاز خدمات عمومی به مبلغ ۳/۲۱۰ میلیون ریال توسط آقای محمود آقاجانی به موجب گزارش مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ مورد ارزیابی قرارگرفت که عیناً به ارزش دفتری در ارزیابی سهام منظور گردید.

ردیف	شرح	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنا
۱	حق امتیاز خدمات عمومی	۱/۲۴۹	۵۷۱	۶۸۷	۲/۵۳۲	۳/۲۱۰	کارشناسی
۲	نرم افزار رایانه ای	۱/۰۲۵	۱/۰۲۵	-	-	-	ارزش دفتری

۴-۳- دارایی‌های جاری:

۴-۳-۱- پیش پرداختها

مبلغ ۱۲/۴۷۳ میلیون ریال تحت عنوان پیش پرداخت‌های به شرح زیر بوده که عیناً در ارزیابی سهام منظور گردید. جزئیات ارقام در جدول ارائه شده است (ارقام به میلیون ریال)

شرح	مانده ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش جاری	مبنا
شرکت انسی ماکارون	۷/۲۴۲	-	۷/۲۴۲	ارزش دفتری
کارخانه تصفیه شکر تهران	۳/۸۲۸	-	۳/۸۲۸	ارزش دفتری
شرکت بازرگانی رفاه اعتماد	۱/۴۰۳	-	۱/۴۰۳	ارزش دفتری
جمع	۱۲/۴۷۳	-	۱۲/۴۷۳	

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۴-۳-۲- سایر حسابهای دریافتنی

سایر حسابهای دریافتنی عمدتاً مربوط به مطالبات غیر تجاری شرکت بوده که عیناً در ارزیابی سهام منظور گردید.

شرح	مبلغ (میلیون ریال)	ذخیره م.م	خالص در پایان ۱۴۰۲	تعدیلات	ارزش جاری
آقای کارزان یوسف عبدالقادر	۹/۶۴۱	-	۹/۶۴۱	-	۹/۶۴۱
آقای احمد جواجوند	۷۱/۰۰۰	-	۷۱/۰۰۰	-	۷۱/۰۰۰
آقای یعقوب خواجهوندعابدینی	۱۷۵	-	۱۷۵	-	۱۷۵
شرکت آینده سازان بهشت پارس	۲۸۶/۰۴۰	-	۲۸۶/۰۴۰	-	۲۸۶/۰۴۰
مالیات بر ارزش افزوده	۴/۳۰۳	-	۴/۳۰۳	-	۴/۳۰۳
نیروی برق نوشهر	۱۸۳	-	۱۸۳	-	۱۸۳
سایر	۴۳۰	-	۴۳۰	-	۴۳۰
جمع	۳۷۱/۷۷۲	-	۳۷۱/۷۷۲	-	۳۷۱/۷۷۲

۴-۳-۳- موجودی نقدی

مانده موجودی نقد شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به مبلغ ۹۲۹ میلیون ریال عیناً در ارزیابی سهام لحاظ گردید خلاصه ارقام در جدول زیر است (ارقام به میلیون ریال)

شرح	مانده در پایان سال ۱۴۰۲	تعدیلات	مانده نهایی
موجودی نزد بانکها-ریالی	۶۲۶	-	۶۲۶
موجودی نزد بانکها-ارزی	۳۰۰	-	۳۰۰
موجودی نزد تنخواه گردانها	۳	-	۳
جمع	۹۲۹	-	۹۲۹

۴-۴- بدهیهای جاری

۴-۵-۱- پرداختنیهای تجاری و سایر پرداختنیها

پرداختنیهای تجاری و سایر پرداختنیهای شرکت به مبلغ ۲۳/۶۰۴ میلیون ریال از اقلام زیر تشکیل شده است که عیناً در ارزیابی سهام منظور گردیده است (ارقام به میلیون ریال)

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

***پرداختنی‌های تجاری

شرح	مانده در پایان سال ۱۴۰۲	تعدیلات	ارزش جاری
سیدهامان معراجی	۱۴/۰۰۰	-	۱۴/۰۰۰
ایرج کاویانپور	۱/۰۰۰	-	۱/۰۰۰
سایر	۱۰۰	-	۱۰۰
جمع	۱۵/۱۰۰		۱۵/۱۰۰

***سایر پرداختنی‌ها

شرح	مانده در پایان سال ۱۴۰۲	تعدیلات	ارزش جاری
سپرده ودیعه رهن - مجتبی زرین ماه	۲/۰۰۰	-	۲/۰۰۰
ذخیره هزینه‌های معوق	۱/۸۱۱	-	۱/۸۱۱
حقوق پرداختنی	۱/۰۳۳	-	۱/۰۳۳
سازمان تامین اجتماعی - بیمه پرسنل	۱/۵۰۷	-	۱/۵۰۷
آقای جويا برنا	۴۵۸	-	۴۵۸
مالیات تکلیفی	۲۵۹	-	۲۵۹
آقای علی محمدی	۲۱۹	-	۲۱۹
آقای رامین ناظمی	۵	-	۵
سلیر	۱/۲۱۲	-	۱/۲۱۲
جمع	۸/۵۰۴	-	۸/۵۰۴
جمع کل پرداختنی‌ها	۲۳/۶۰۴	-	۲۳/۶۰۴

۴-۵-۲- بدهی‌های بلند مدت

ذخیره پایان خدمت کارکنان در تاریخ ترانامه به مبلغ ۵۹۱ میلیون ریال بوده که عیناً در ارزیابی سهام منظور گردید.

۴-۵-۳- پیش دریافتها و سود سهام پرداختنی

پیش دریافت ها و سود سهام پرداختنی شرکت در تاریخ ترانامه به ترتیب به مبلغ ۳۲ و ۱۰/۷۴۰ میلیون ریال بوده که عیناً در ارزیابی سهام منظور گردیده است (ارقام به میلیون ریال)

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
(حسابداری - حسابرسی) ش.پ: ۳۷۹

**۴-۵-۴- وضعیت بیمه شرکت**

با توجه به نامه شماره ۵۰۴/۱۷/۱۴۰۳/۱۲۷۱۲ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹ سازمان تامین اجتماعی در مورد وضعیت بدهی شرکت توسعه میادین میوه و تره بار بهشت پارس با عنایت به درخواست شرکت آمده است.

احتراماً، بازگشت به درخواست جنابعالیکه با شماره ۱۲۷۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹ ثبت دبیرخانه این شعبه گردید به آگاهی می‌رساند: باتوجه به آخرین بازرسی به عمل آمده مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۱ و بررسی لیست، محتویات و محاسبات پرونده، کارگاه مذکور لغایت ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ فاقد بدهی قطعی می‌باشد.

۴-۶- حقوق صاحبان سهام (حقوق مالکانه):**۴-۶-۱- سرمایه**

سرمایه شرکت در پایان سال ۱۴۰۲ به مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۵۰۰ میلیون سهم هزار ریالی با نام تماماً پرداخت شده می‌باشد. ترکیب سهامداران در پایان سال ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

شرح	مقدار سهام	درصد مالکیت
شرکت بازرگانی صنعتی آینده سازان بهشت پارس	۴۹۹/۱۴۱/۷۰۰	۹۹/۸۲۸۳۵
آقای یدالله داداشی	۷۵۰/۰۰۰	۰/۱۵
آقای مصطفی طاهری	۳۰/۰۰۰	۰/۰۰۶
آقای محمد نائیج	۱۸/۰۰۰	۰/۰۰۳۶
آقای محمد حسن غلامی نوده	۱۵/۰۰۰	۰/۰۰۳
خانم حافظه بایرام راده کاخور	۱۵/۰۰۰	۰/۰۰۳
آقای کوشا علیزاده	۱۵/۰۰۰	۰/۰۰۳
آقای همت منصوری راد	۷/۵۰۰	۰/۰۰۱۵
آقای شاپور خواجوند عابدینی	۷/۵۰۰	۰/۰۰۰۱
آقای بهزاد رمضانی پول	۵۰	۰/۰۰۰۰۱
آقای ابراهیم امیری نیا	۵۰	۰/۰۰۰۰۱
آقای میلاد خواجوند عابدینی	۵۰	۰/۰۰۰۰۱
خانم فاطمه عابدینی	۵۰	۰/۰۰۰۰۱
آقای محمد جواد اقبالی فر	۵۰	۰/۰۰۰۰۱
جمع	۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۰۰

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۴-۶-۲- سود (زیان) انباشته

سود انباشته شرکت در ۱۴۰۲/۱۲/۳۰ مبلغ ۱۴۴/۴۷۶ میلیون ریال می باشد برآورد سود (زیان) ۱۲ ماهه شرکت براساس میانگین سود و زیان سه سال آخر منتهی به ارزیابی به شرح زیر مورد محاسبه قرار گرفته است (ارقام میلیون ریالی)

سال	مبلغ
۱۴۰۰	۵۹/۹۷۵
۱۴۰۱	۴۰/۰۵۰
۱۴۰۲	۵۲/۰۷۴
جمع سود (زیان) سه سال	۱۵۲/۰۹۹
میانگین سود سه سال	۵۰/۷۰۰

بنابراین معادل ۵۰/۷۰۰ میلیون ریال براساس عملکرد سه سال قبل برآورد و در ارزیابی سهام لحاظ میگردد. همچنین اندوخته قانونی در تاریخ ترازنامه به مبلغ ۷/۶۲۶ میلیون ریال بوده که عینادر ارزیابی سهام منظور گردید

۴-۶-۳- تفاوت ناشی از تجدید ارزیابی داراییها و بدهیهای شرکت

تفاوت ناشی از تجدید ارزیابی داراییها و بدهیهای شرکت به مبلغ ۶۷۲/۹۲۶ میلیون ریال به شرح زیر در ارزیابی سهام لحاظ گردید.

شرح	مبلغ به میلیون ریال
تفاوت تجدید ارزیابی های داراییهای غیر جاری	۲۶۲۲/۲۲۶
تفاوت تجدید ارزیابی دارایی جاری	۰
خالص تجدید ارزیابی داراییها	۲/۶۲۲/۲۲۶
تفاوت تجدید ارزیابی بدهیها	۰
تفاوت کل ارزیابی داراییها و بدهیها	۲/۶۲۲/۲۲۶
اضافه میشود سود ۱۲ ماهه ۱۴۰۰	۵۰/۷۰۰
خالص تجدید ارزیابی	۲/۶۷۲/۹۲۶

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۲۵-۱۴۰۴

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

فصل پنجم

روش تعیین ارزش سهام

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
حسابداری - حسابرسی / ش.پ: ۳۷۹

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

۵-۱- ارزش اسمی سهام:

ارزش اسمی سهام شرکت سهامی میوه و تره بار بهشت پارس بر مبنای ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ سهم با نام ۱۰۰۰ ریالی ۵۰۰ میلیارد ریال می باشد.

۵-۲- ارزش ویژه دفتری

ارزش ویژه دفتری شرکت سهامی میوه و تره بار بهشت پارس بر مبنای ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی به شرح زیر می باشد.

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تعدیلات	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
سرمایه	۵۰۰/۰۰۰	-	۵۰۰/۰۰۰
سود انباشته	۱۴۴/۴۷۶	۵۰/۷۰۰	۱۹۵/۱۷۶
اندوخته قانونی	۷/۶۲۶	-	۷/۶۲۶
حقوق مالکانه	۶۵۲/۱۰۲	-	۷۰۲/۸۰۲
تعداد سهام (عدد)	۵۰۰		۵۰۰
ارزش دفتری (ریال)	۱۳۰۴		۱۴۰۵

۵-۳- روش پیشنهادی (خالص ارزش روز دارایی ها)

با توجه به وضعیت شرکت سهامی میوه و تره بار بهشت پارس روش ارزش روز خالص دارایی های شرکت برای ارزیابی سهام مناسب تشخیص داده میشود در این روش دارایی های شرکت توسط کارشناسان رسمی دادگستری در رشته مربوطه ارزیابی شده و سایر دارایی ها و بدهی های شرکت نیز توسط کارشناس رسمی دادگستری در رشته حسابداری و حسابرسی بررسی و ارزیابی و تعدیلات لازم در آنها اعلام میگردد که حاصل مجموع اقدامات انجام شده به شرح جدول گزارش منعکس گردیده است و اسامی کارشناسان مرتبط در مقدمه گزارش درج گردیده است.

۵-۴- محاسبه قیمت پایه سهام شرکت سهامی میوه و تره بار بهشت پارس براساس ارزش روز خالص دارایی ها به شرح ترازنامه مقایسه ای و مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هر یک از سر فصل های ترازنامه و یادداشت های همراه که جزء لاینفک این گزارش می باشد در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح جدول زیر خلاصه و ارائه می گردد.

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

شماره: ۱۴۰۴-۲۵

پیوست: دارد



عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه

در امور حسابداری و حسابرسی

ش.پ: ۳۷۹

شرح	یادداشت	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزش روز
دارایی ثابت مشهود	۱-۴	۳۰۱/۲۱۷	۲/۶۱۹/۶۹۴	۲/۹۲۰/۹۱۱
دارائی‌های نامشهود	۱-۲-۴	۶۷۸	۲/۵۳۲	۳/۲۱۰
دارائیهای جاری	۳-۴	۳۸۵/۱۷۴	.	۳۸۵/۱۷۴
جمع کل دارائیها		۶۸۷/۰۶۹	۲۶۲۲/۲۲۶	۳/۳۰۹/۲۹۵
کسر میشود:				
بدهی‌های جاری	۵-۴	۳۴/۳۷۶	.	۳۴/۳۷۶
بدهی‌های بلند مدت	۲-۵-۴	۵۹۱	.	۵۹۱
خالص دارائیها بدون سود ۱۲ ماهه		۶۵۲/۱۰۲	۲/۶۲۲/۲۲۶	۳/۲۷۴/۳۲۸
سود ۱۲ ماهه	۲-۶-۴		۵۰/۷۰۰	۵۰/۷۰۰
خالص دارائیها با احتساب سود برآوردی			۲۶۷۲/۹۲۶	۳/۳۲۵/۰۲۸
حقوق مالکانه				
سرمایه	۱-۶-۴	۵۰۰.۰۰۰	.	۵۰۰.۰۰۰
سود انباشته	۲-۶-۴	۱۴۴/۴۷۶	.	۱۴۴/۴۷۶
اندوخته قانونی	۲-۶-۴	۷/۶۲۶	.	۷/۶۲۶
تفاوت تجدید ارزیابی	۳-۶-۴		۲/۶۷۲/۹۲۶	۲/۶۷۲/۹۲۶
جمع کل مالکانه		۶۵۲/۱۰۲		۳/۳۲۵/۰۲۸
تعداد سهام		۵۰۰		۵۰۰
ارزش هر سهم به ریال		۱/۳۰۴		۶/۶۵۰

در نتیجه ارزش کل حقوق مالکانه شرکت باتوجه به ارزیابی به عمل آمده ۳/۳۲۵/۰۲۸ میلیون ریال وارزش هر سهم شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ به مبلغ ۶/۶۵۰ ریال شش هزار و شصت و پنج هزار ریال اعلام میگردد

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی دادگستری

رشته حسابداری و حسابرسی

عباسعلی جعفری

کارشناس رسمی قوه قضائیه
(حسابداری - حسابرسی) ش.پ: ۳۷۹



شماره :

تاریخ :

پیوست :

مدیریت محترم شرکت توسعه میادین میوه و تره بار بهشت پارس (سهامی خاص)

موضوع : گزارش کارشناسی

با سلام

احتراماً عطف به نامه شماره ۱۹۵ / ت / م ۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۶ موضوع درخواست آن مدیریت محترم در خصوص ارزیابی فاز یک مجموعه تجاری میدان میوه و تره بار بهشت پارس واقع در نوشهر - کمربندی - کردیکلا، که در مالکیت آن شرکت محترم میباشد. پس از بازدید از محل پروژه و بررسی امکانات و تجهیزات و تاسیسات موجود در پروژه نتیجه کارشناسی به این شرح به استحضار میرسد.

مجوزهای صادره از طرف سازمانهای دولتی برای شرکت آینده سازان بهشت پارس در خصوص پروژه و ویژگیهای منطقه ای و سایر دارائیهای نامشهود پروژه عبارت است از :

۱- مصوبه هیئت دولت برای احداث میدان میوه و تره بار و سورتینگ بشماره ۱۲۶۶۸۷/۳۶۳۷۱ مورخ ۱۳۸۵/۹/۱۶ از سوی ریاست جمهوری .

۲- مجوز شماره ۶۸/۳۴۳ مورخ ۱۳۸۴/۱/۲۱ و امور آب نوشهر و چالوس

۳- مجوز شماره ۶۵۵۱۳ مورخ ۸۴/۱/۱۵ اداره راه و ترابری

۴- مجوز تغییر کاربری اراضی و باغها به شماره ۱۷/۱/۶۷۹۷ مورخ ۱۳۸۷/۹/۶ امور اراضی استان

۵- موافقتنامه شماره ۱۳۴/۲/۱۲۱۱۱ مورخ ۱۳۸۷/۴/۲۵ سازمان بازرگانی

۶- موافقت شماره ۲۰۶۰۵-۴۰۰۱ مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۱ مدیر کل حفاظت محیط زیست استان

۷- موافقت شورای برنامه ریزی و توسعه استان در جلسه کارگروه مسکن و شهر سازی

۸- دستور استاندار و معاونت عمرانی استانداری در هامش نامه خ ۱۰۰۹۶/۶ مورخ ۸۶/۱۱/۸

۹- مجوز شماره ۵۲۱۶۶ مورخ ۸۹/۱۲/۲۲ سازمان تامین اجتماعی

۱۰- مجوز شماره ۴۵۵۵/۳۱۵ مورخ ۸۹/۱۲/۲۶ اداره توزیع نیروی برق نوشهر

۱۱- فاز اول مجموعه شامل ۱۶۵۳۵ سهم مشاع از ۱۷۹۱۲ سهم ششدانگ پلاک فرعی ۱۲ از ۱۵ اصلی بمساحت ۱۷۹۱۲ متر مربع بوده و در بخش دهستان کران واقع شده است .

مرتضی محمودی غزنوی
 کارشناس دادگستری
 راه و ساختمان



مساحت ۱۳۷۷ متر مربع مشاع از پلاک ۱۲ فرعی از ۱۵ اصلی به اشخاص غیر فروخته شده است که محل وقوع آن در ضلع غربی سرویسهای بهداشتی مجموعه و در حاشیه جاده کمربندی واقع شده است .

۱۲- فاز یک این مجموعه در فضایی به مساحت ۱۶۵۳۵ متر مربع و زیر بنا با فضای مفید تجاری ۲۰۰۸/۴ متر مربع و ۱۸۲ غرفه فروش میباشد. در این بخش فروشگاه هایپر مارکت ، غرفه های مواد پروتئینی ، انواع نانوائی ، غرفه های فروش میوه قرار گرفته است . راه رو های سرپوشیده ارتباط بین فضاهای داخلی بازار را فراهم کرده است . سرقفلی غرفه ها به اشخاص متعدد فروخته شده است .

۱۳- تمامی غرفه ها دارای درب اتوماتیک ، سیستم اعلام حریق ، انشعاب آب مستقل ، انشعاب برق مستقل ، یک خط تلفن شهری و یک خط تلفن داخلی ، قفسه بندی شده با طرح زیبا میباشد

۱۴- این مجموعه دارای دو محوطه پارکینگ ، باسکول در قسمت ورودی ، نمازخانه ، سرویسهای بهداشتی مردانه و زنانه ، تصفیه خانه فاضلاب ، آگو ، سیستم اطفاء حریق ، روشنایی محوطه و برج نور و فضای سبز و دیگر امکانات عمومی میباشد ، ۱۵- کلیه فضای محوطه عمومی بخش بازار موزائیک فرش بوده و کف غرفه های فروش با سرامیک درجه ۱ فرش شده است و در بخشهای ورودی از سنگ نما استفاده شده است تمامی محوطه تردد خودروها آسفالت میباشد کل محوطه این مجموعه دیوارکشی با نمای زیبا میباشد .

۱۶- همجواری با فرودگاه نوشهر و امکان استفاده سهل از فرودگاه نوشهر برای امور صادراتی .

۱۷- نزدیکی به تهران بعنوان بزرگترین بازار کشور .

۱۸- امکان دسترسی به طیف متنوعی از فروشگاه های مواد غذایی مانند هایپر مارکت ، میوه مرغ و ماهی خشکبار و... عملیات اجرایی عمرانی انجام شده در فاز یک پروژه عبارتند از :

الف- مخلوط ریزی و اجرای زیرسازی برای آسفات ، اجرای روکش آسفالت محوطه و پیاده رو سازی و اجرای دیوارهای حایل ، فضای سبز ، دیوار سازی محوطه ، کانل سازی ها و ... ، در فاز ۱ .

ساختمانهای ساخته شده در فاز ۱ پروژه شامل ساختمان هایپر مارکت و قصابی و رستوران و نانوائی و کلیه غرفه های فروش ساختمانهای نمازخانه مردانه و زنانه به مساحت ۴۸ متر مربع و سرویسهای بهداشتی مردانه و زنانه به مساحت ۹۰ متر مربع و گیت ورودی و ساختمان نگهبانی و گلخانه شیشه ای ساخته شده در فاز ۱ پروژه .

مرئضی محمودی غزنوی
کارشناس دادگستری
راه و ساختمان



شماره :

تاریخ :

پیوست :

با توجه به موارد ذکر شده ارزش کلی ملک شامل زمین و ساختمانها و ابنیه و تاسیسات و تجهیزات برقی و مکانیکی یاد شده به شرح زیر میباشد.

➤ عرصه و اعیانی ها و ساختمانهای احدثی

بهای روز کل عرصه و اعیانی ها و ساختمانها و عملیات دیوار سازی و راه سازی و سایر عملیات عمرانی در مجموعه یاد شده در حال حاضر و با در نظر گرفتن مجموعه شرایط و امکانات موجود و پیش بینی شده در آن برابر است با :

- ارزش عرصه تحت تملک شرکت و مجوزات و توافق نامه های اخذ شده از ادارت و نهادها در زمین فاز ۱ پروژه به مساحت ۱۶۵۳۵ متر مربع برابر است با :
ریال $۱۶۵۳۵ \times ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۲۴۸۰,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰$

- ارزش ساختمانهای ساخته شده در فاز ۱ پروژه شامل ساختمان هایپر مارکت و قصابی و رستوران و نانوائی و کلیه غرفه های فروش محصولات کشاورزی در فاز ۱ پروژه که مالکیت آن در اختیار شرکت است :

- ارزش سازه های ساختمانی احدثی ، بمساحت $۲۰۰۸/۴$ متر مربعه ازای هر متر مربع $۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰$ ریال :
ریال $۲۰۰۸/۴ \times ۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۲۲۰,۹۲۴,۰۰۰,۰۰۰$

- ارزش بخش ساختمانهای جانبی شامل :

ریال $۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰$	ساختمانهای نمازخانه مردانه و زنانه به مساحت ۴۸ متر مربع به ارزش :
ریال $۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰$	سرویسهای بهداشتی مردانه و زنانه به مساحت ۹۰ متر مربع به ارزش :
ریال $۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰$	گیت ورودی و ساختمان نگهبانی .


مرتضی محمودی غزنوی
کارشناس دادگستری
راه و ساختمان



شماره :

تاریخ :

پیوست :

شرح دارایی	مقدار (متر مربع)	قیمت دفتر در پایان سال ۱۴۰۳	مبلغ ارزیابی	رشته کارشناس	ملاحظات
زمین فاز یک	۱۶۵۳۵	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۸۰,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	راه و ساختمان	
ساختمان فاز یک	۲۰۰۸,۴	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۰,۹۲۴,۰۰۰,۰۰۰		
ساختمان نمازخانه	۴۸	۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
ساختمان سرویس بهداشتی	۹۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
گیت ورودی و ساختمان نگهبانی			۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
جمع کل		۲,۷۴۰,۱۷۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال	معادل دویست و هفتاد و چهار میلیارد و هفده میلیون و چهارصد هزار تومان تمام.		

نتیجه نهایی کارشناسی :

با شرح ذکر شده بالا مجموع ارزش روز عرصه و کلیه اعیانی ها موجود در فاز یک مجموعه تجاری میدان میوه و تره بار بهشت پارس با توجه به موقعیت مکانی و کیفیت و کمیت و وضعیت روز ساختمانهای موجود در محل و بدون احتساب هر گونه بدهی و دیون احتمالی به اشخاص حقیقی یا حقوقی یا ادارات و نهادهای خصوصی یا دولتی و غیره برابر است با :

۲,۷۴۰,۱۷۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل دویست و هفتاد و چهار میلیارد و هفده میلیون و چهارصد هزار تومان تمام برآورد و اعلام میگردد.

مراتب جهت استحضار و صدور اوامر مقتضی بحضور ایفاد میگردد.

با تقدیم احترام

مرتضی محمودی غزنوی





مدیریت محترم شرکت توسعه میادین میوه و تره بار بهشت پارس (سهامی خاص)

موضوع: گزارش کارشناسی

با سلام

احتراماً عطف به نامه شماره ۱۹۵/ت/م ۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۶ موضوع درخواست آن مدیریت محترم در خصوص ارزیابی فاز یک مجموعه تجاری میدان میوه و تره بار بهشت پارس واقع در نوشهر - کمربندی - کردیکلا، که در مالکیت آن شرکت محترم می باشد. پس از بازدید از محل پروژه و بررسی امکانات و تجهیزات و تاسیسات موجود در پروژه نتیجه کارشناسی به این شرح به استحضار میرسد.

بخش تجهیزات و تاسیسات برقی و مکانیکی پروژه

مجموعه دارای لوازم و تاسیسات برقی و مکانیکی و امکانات و تجهیزات اطلاعاتی و مخابراتی به شرح زیر می باشد:

بخش تجهیزات و تاسیسات برقی و مکانیکی

در خصوص ارزیابی تجهیزات و تاسیسات برقی و مکانیکی و غیره مربوط به بازارچه میوه و تره بار نوشهر واقع در جاده کمربندی جنب پل کردیکلا ضمن چندین بار حضور در محل با حضور نماینده محترم شرکت از مجموعه اقلام مورد نظر از جمله تجهیزات آبرسانی شامل منبع هوایی فولادی، منبع افقی پلیمری، تجهیزات آتش نشانی، آب شرب بهداشتی، لوله کشی های آب باران و فاضلاب، پکیج تصفیه فاضلاب، سیستم روشنایی محوطه، موتورخانه گرمایشی ساختمان، تجهیزات سرمایش و گرمایشی، باسکول ۶۰ تنی الکترونیکی، بالابر هیدرولیکی، دستگاه های نانوایی و سایر لوازم بشرح لیست پیوست بازدید بعمل آمده و پس از بررسیهای لازم ارزش آنها مجموعاً به میزان ۵۱۴،۱۲۳،۰۹۲۷،۰۷۰ ریال معادل یکصد و هفت میلیارد و نهصد و بیست و هفت میلیون و یکصد و بیست و سه هزار و پانصد و چهارده ریال تمام می باشد.

الف-تجهیزات آب شرب

۱-منبع هوایی ذخیره آب شرب از جنس گالوانیزه مکعب مستطیل به ابعاد ۵×۳×۲ متر به ظرفیت ۳۰۰۰۰ لیتر منصوبه روی شش پایه از تیر آهن نمره ۱۸ دویل به ارتفاع ۴ متر با نبشی نمره ۱۲ بطول ۱۵ متر بابدند با نبشی نمره ۵ بطول ۴۰ متر (یک عدد)

۲-یک دستگاه مخزن افقی پلیمری ذخیره آب ۱۴۰۰۰ لیتری مارک صنایع پلاستیک طبرستان منصوبه روی فونداسیون سنگ چینی به ابعاد ۳×۳×۰٫۶ متر در پشت موتورخانه

۳-یک دستگاه مخزن افقی ذخیره آب ۵۰۰ لیتری مارک صنایع پلاستیک طبرستان

۱ محمود حاجی آقاجانی

کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

شماره: ۱۴
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۲۷
پوست: دالر



محمود حاجی آقاجانی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته تأسیسات ساختمانی
شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

۴- دو دستگاه الکترو پمپ شناور مربوط به پمپاژ با کلیه لوازم و تجهیزات و تابلوهای برق مربوطه

۵- بوستر پمپ های آتش نشانی و آبرسانی:

با یک دستگاه بوسترپمپ آتش های آتش نشانی با پمپ مدل ۴۰۰-۱۲۵ مارک پمپیران با الکتروموتور ۳۷ کیلو وات مارک jemco از صنایع ماشین های الکتریکی جوین ایران و دو دستگاه پمپ مدل ۲۵۰-۵۰ از مارک پمپیران همراه با الکترو موتور ۲۰ KW با ۲۹۰۰ rpm و تابلو های برق مربوطه

۶- آتش نشانی با اطفای حریق با تجهیزات کامل شامل:

بیست عدد جعبه آتش نشانی (fire box) توکار با ابعاد ۶۰×۷۵×۲۰ سانتیمتر، قرقره هوزریل تک در، لانس بطول ۵۰ سانتیمتر، شلنگ بطول ۵۰ سانتیمتر، شلنگ آتش نشانی از جنس پرلون و شیر فلکه برنجی فشار قوی با اقطار ۱ ۱/۲" و ۲ ۱/۲" و کپسول آتش نشانی که هزینه تهیه، انتقال، حمل و نصب جعبه با تجهیزات کامل و کپسول آتش نشانی لوله کشی با لوله درز دار با اقطار ۴" ۱ ۱/۲" بطول ۴۳۷ متر با اتصالات جوشی سیستم اعلام حریق و اجزای آن که به سه قسمت اصلی زیر را شامل میشود:

۱- تجهیزات آشکار ساز حریق (با ۱۸۵ دتکتور حرارتی آدرس پذیر)

۲- تجهیزات اعلام حریق (فلاشر ها، آژیر ها و ...)

۳- مشخصات کلی پنل اعلام حریق با مارک SIMPO دو لوپ آدرس پذیر با ۱۶ زون عملیاتی که هر زون دارای یک LED نمایشگر میباشد برای سیستم اعلام حریق از کابل شیلد دارای نوع ۱۵×۲ استفاده گردیده است همراه با کلیه لوازم و تجهیزات جانبی در صورت قطع برق. پنل مجهز به باتری پشتیبان قابل شارژ است

۱- آب شرب و بهداشتی

لوله کشی آب شرب و بهداشتی شامل لوله های پلی اتیلن مشبک ۵ لایه با لوله های PEX AL PEX با اقطار خارجی ۲۰ mm و پلی اتیلن ۵۰ mm و ۱۲۰ mm با شیر آلات و اتصالات مربوطه

۲- لوله کشی گاز کف خواب شامل: لوله های پلی اتیلن گازی با گرید تجاری PE100، لوله های مانسمان بدون درز با اقطار ۱ ۱/۲" الی ۲ ۱/۲" همراه با شیر آلات و اتصالات گازی

۳- لوله کشی آب باران شامل: لوله های از جنس پلی پروپیلن سیستم پوش فیت push fit پی وی سی با قطر ۱۱۰ mm

۴- لوله کشی فاضلاب شامل: لوله های پی وی سی و پوش فیت با اقطار ۳ mm و ۱۱۰ mm و ۱۶۰ mm

جمع آیتیم های مشروحه برابر با ۳۸,۷۴۳,۴۶۷,۲۰۲ ریال معادل سی و هشت میلیارد و هفتصد و

چهل و سه میلیون و چهارصد و شصت و هفت هزار و دویست و دو ریال

محمود حاجی آقاجانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

آدرس: چالوس - خیابان امام خمینی (ره) - روبروی بانک سپه مرکزی - نبش پاساژ نصیری دفتر مهندسی ۹۸

تلفکس: ۵۲۲۱۵۷۷۴ - ۱۱ همراه: ۰۶۳۲ ۰۹۱۱ ۱۹۳ Email: MHajiaghajani@Ymail.com



الف- یک حلقه چاه حفر شده برای فضای سبز: در داخل میدان تره بار جنب نانوائی که لوله جدار چاه از جنس فولادی به قطر ۲۵۰ میلیمتر و تا عمق ۳۶ متر نصب میگردد این چاه مجهز به الکتروپمپ شناور همراه با کابل و سایر وسایل جنبی که آب استحصال را با خط لوله پلی اتیلن به قطر ۷۵ میلیمتر بطول ۱۵۰ متر به مخزن پلی اتیلن افقی ۲۰۰۰ لیتری هدایت میشود و از آنجا با لوله اب پلی اتیلن بقطر ۹۰ میلیمتر بطول ۲۵۰ متر بطرف فضای سبز تمام محوطه سرازیر میگردد.

ب- تصفیه فاضلاب:

این پکیج تصفیه فاضلاب سیستمی که بدنه آن فلزی به ابعاد $۱۲/۵ \times ۲/۵ \times ۲/۸۵$ متر، توانایی تصفیه فاضلاب برابر ۵۰ متر مکعب در روز با فرایند لجن فعال را دارا میباشد، که اجرای پکیج تصفیه فاضلاب شامل:

۱- واحد آشغالگیری و دانه گیری تصفیه خانه فاضلاب

۲- بخش متعادل سازی و تنظیم جریان ورودی به پکیج

۳- سیستم هوادهی از طریق بلوئر ها (Blower) با الکترو موتور کمپرسور بقدرت kW با دیفیوزر ها و انتقال هوا شامل لوله ها و شیر آلات

۴- مخزن ته نشینی پمپ لجن برگشتی

۵- مخزن پلاستیکی تهیه محلول هیپو کلریت کلسیم با همزن تانک تهیه محلول هیپو کلریت کلسیم دوزینگ پمپ دیافراگمی تزریق محلول هیپو کلریت کلسیم با الکترو موتور با ۰,۱۲ کیلو وات و ۷۰۰ دور در دقیقه با مارک antriebstechnik ساخته شده در آلمان

ج- تهیه و نصب پایه فلزی لوله ای ۶ متری ساده یکطرفه برای ۲۴ دستگاه چراغهای خیابانی ساخت شرکت مازی نوربدنه دایکاستی رنگ آمیزی با رنگ پودری الکترواستاتیک طوسی با لامپ و کلید فیوز و سایر لوازم جانبی تا مرحله بهره برداری در محوطه میدان میوه و تره بار

۶- نصب تهیه و راه اندازی دستگاه سانترال تلفن جهت ۲۰۰ خط داخلی با تجهیزات و کلیه لوازم مربوطه

س- هزینه یک رشته انشعاب آب شرب و بهداشتی با قطر (۳/۴") همراه با لوازم انشعاب شامل: کنتور آب شیر قطع و وصل شیر یکطرفه مهره ماسوره و سایر اتصالات

جمع آیتم های فوق برابر با رقمی ۲۶,۰۶۸,۳۰۱,۹۲۳ ریال معادل بیست و شش میلیارد و شصت و

هشت میلیون سیصد و یک هزار و نهصد و بیست و سه ریال

محمود حاجی آقا جانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

شماره: ۱۶
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۲۷
پوست: داری



محمود حاجی آقا جانی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته تأسیسات ساختمانی
شماره پروانه ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵

تجهیزات منصوبه برای گرمایش ساختمان در موتورخانه

ردیف	شرح کالا
۱	یک دستگاه دیگ فولادی آب گرم پاکمن مدل PHWB-15 با قدرت حرارتی کیلوکالری بر ساعت ۱۰۰/۰۰۰ حداکثر فشار کاری (bar) ۶ دارای دریچه بازدید شعله، مانومتر، ترمومتر، شیر اطمینان مشعل با الکتروموتور توان (KW) ۱/۱ و با جریان الکتریکی ۳۸۰-۳-۵۰ قدرت گرمادهی برابر کیلوکالری بر ساعت ۱۸۰۰۰۰ و تابلوی برق با تجهیزات
۲	یک دستگاه منبع آبگرم کویلی، مارک فولادوند ایستاده با ظرفیت ۶۰۰ لیتر و با اتصال فلنجی پیچ و مهر واشر، با دو دستگاه الکترو پمپ های خطی مارک صنایع پمپ سازی ارس مدل 2'AA و گراندفوس مدل ups32-80 با شیرآلات شامل ۳۷۰ عدد شیرفلکه از قطر ۳/۴" تا ۴" با فشار PN16 مارک SH-CO چین و شیر یک طرفه ۱/۲" تا دو عدد، لریزه گیر دو عدد، شیر تخلیه، با لوله و مهره ماسوره، سایر اتصالات زانو، سه راه، لوله های فولادی درزدار کلکتور رفت و برگشت بدون عایق به اقطار ۳/۴" الی ۴"
۳	منبع گالوانیزه انبساط باز ۱۰۰ لیتری که با هوای اتمسفر در ارتباط است مجهز به یک شیر (فلوتر) نصب مخزن در بام ساختمان با لوله سرریز
۴	یک دستگاه منبع دیافراگمی ۳۰۰ لیتری ساخت کشور ترکیه که با ماکزیمم فشار کار ۱۰ بار bar می باشد.
۵	یک دستگاه مخزن سوخت فلزی افقی منصوبه ب روی ساپورت به حجم ۱۰۰۰۰ لیتری
۶	هزینه نصب و راه اندازی کلیه تجهیزات موتورخانه

محمود حاجی آقا جانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته تأسیسات ساختمانی
شماره پروانه ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵



کولرهای گازی سرمایشی و گرمایشی :

۱ - دو دستگاه کولر گازی اسپیلیت دیواری مارک اجنرال سفید رنگ چینی با قدرت بی تی یو بر ساعت ۱۲۰۰۰ - جمع
این صفحه برابر ۱۰,۳۲۹,۳۶۳,۶۰۵ ریال معادل ده میلیارد و سیصد و بیست و نه میلیون سیصد و شصت و سه
هزار و ششصد و پنج ریال

تجهیزات و ماشین آلات موجود در فاز یک پروژه

۱- باسکول ۶۰ تن

این باسکول الکترونیکی ۶۰ تنی با صفحه باسکول (پلاتفرم باسکول) به ابعاد ۱۸ x ۳ متر با صفحه بتنی
قطعات ، شش عدد لودسل ، نشانگر توزین دیجیتال و سایر تجهیزات و لوازم مربوطه هزینه تهیه ، حمل ،
نصب ، راه اندازی و سایر کارهای چینی و ادامه آن تا مرحله اخذ تأییدیه موسسه استاندارد ایران

۲ - بالابر هیدرولیکی

یک دستگاه بالابر هیدرولیکی تک ریل چرخ دار سه فاز مدل EHL-EHS ارتفاع کاربردی آن برابر ۱۰
متر و لوازم مربوطه

۳ - یکدستگاه جوش رکتی فایر مارک گام الکترونیک GaamElectric با کابل و لوازم جوشکاری

۴ - یکدستگاه ماشین کف شوی Scrubber dryer اسکرابر برای شستشوی و خشک کردن کف زمین

۵ - یکدستگاه ماشین کارواش ۱۵۰ بار مارک کارشر Karcher مدل HD6-15

جمع مبلغ ارزیابی باسکول ، بالابر هیدرولیکی و کارواش برابر با ۵,۸۲۲,۶۰۳,۰۵۱ ریال معادل

پنج میلیارد و هشتصد و بیست و دو میلیون و ششصد و سه هزار و پنجاه و یک ریال

محمود حاجی آقا جانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

محمود حاجی آقا جانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته تاسیسات ساختمانی

شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

بسمه تعالی



شماره: ۱۴
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۷
پیوست: ۱/۱

لیست لوازم و تجهیزات میدان میوه و تره بار

ردیف	شرح	ردیف	شرح
۱	فر گردان ۲ متری نان بربری ۴۵ تایی موتور گیربکس و پیچ حلزون و چرخ حلزون با اسکلت یکدستگاه	۲۴	اره استخوان بر براکس Burax Bone Saw از جنس آلومینیوم الکتروموتور با قدرت 1.5HP
۲	۱ دستگاه فر دوار ۳ متری لواشی یا موتور گیربکس و پیچ حلزون و چرخ حلزون با اسکلت فلزی	۲۵	خمیرگیر سه کیسه اصفهان نوین (مخلوط کن) الکترو موتور چینی قدرت 3HP با برق تک فاز
۳	ظرف پلاستیکی خمیر سنگی (پاکیل) به ابعاد ۷۰×۹۰×۷۰ سانتیمتر ۲ عدد	۲۶	دو دستگاه خمیرگیری (خمیر همزن از جنس آلومینیوم) چهار کیسه ای اصفهان نوین
۴	یک دستگاه یخچال ۲ درب ۲ متری ایستاده	۲۷	یک دستگاه یخچال یک درب ایستاده ۸۰ سانتی
۵	یک دستگاه یخچال ۴ درب ایستاده با محافظ	۲۸	یک دستگاه فریزر تک درب ایستاده ۸۰ سانتی
۶	چانه گیر لواشی بربری سیلندری هر کدام ۱ عدد	۲۹	فریزر تک درب ایستاده یک دستگاه
۷	میز توری نان سرد کن جهت خنک کردن نان	۳۰	فریزر صندوقی درب کشویی ۱ دستگاه
۸	میز کار از جنس استیل لواشی بزرگ ۱ عدد	۳۱	فریزر صندوقی پدیده البرز ۲ دستگاه
۹	میز کار برای پخت بربری از جنس استیل ۱ عدد	۳۲	فریزر صندوقی ۱ دستگاه
۱۰	۲ عدد میز کار از جنس استیل لواشی کوچک	۳۳	یک دستگاه یخچال دو درب ۱/۵۰ متری ایستاده
۱۱	خمیر پهن کن نانوائی الکتروموتور با قدرت ۰.۷۵ کیلو وات ولتاژ برق ۲۲۰ ولت	۳۴	چرخ گوشت الکتروکار با بدنه ای تمام استیل موتور آن رومیزی گیربکسی و قدرت 2HP
۱۲	دو عدد پالت فلزی محل نگهداری کیسه آرد	۳۵	ترازو چاپگر ظرفیت وزن ۴۰ کیلوگرم دیجیتالی ویستا ۲۰ عدد
۱۳	دو دستگاه هواکش فن برقی ۷۰×۷۰	۳۶	ترازو معمولی ویستا ۲ عدد
۱۴	شاسی زیر تانکر گازوئیل دو عدد	۳۷	آب گرمکن گازی دیواری مارک یونان ۱ دستگاه

محمود حاجی آقا جانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

آدرس: چالوس - خیابان امام خمینی (ره) - روبروی بانک سپه مرکزی - نبش پاساژ نصیری دفتر مهندسی ۹۸

تلفن: ۵۲۲۱۵۷۷۴ - ۰۱۱ همراه: ۰۶۳۲ ۱۹۳ ۰۹۱۱ Email: M.Hajiaaghajani@Ymail.com

محمود حاجی آقا جانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته تاسیسات ساختمانی

شماره پروانه ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵

بسمه تعالی



شماره: ۱۴

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۸

پوست: رابر

۱۵	یک دستگاه پنکه پایه بلند ایستاده	۳۸	دو دستگاه آب گرمکن ایستاده گازی مخزن دار با ظرفیت ۱۸۰ لیتر مارک کلو
۱۶	آب سرد کن با بدنه استیل ۲ دستگاه	۳۹	باسکول ۳۰۰ کیلویی یک عدد
۱۷	تلویزیون یک دستگاه	۴۰	یک دستگاه باسکول با مارک محک ۱۰۰۰ کیلویی چرخ دار
۱۸	یخچال فیلور ۱۱ فوت	۴۱	درب برقی با قفل کارتی ۱ دستگاه
۱۹	یخچال دو درب فریزری ایستاده استیلی	۴۲	یک دستگاه منبع تغذیه اضطراری فلزاتی (ups)
۲۰	یک دستگاه یخچال قضایی ۲ متری	۴۳	یخچال شیر و مرغ ۱ دستگاه
۲۱	تهیه ، نصب ۳۶ عدد دوربین مدار بسته دی وی آر ۱۶ و ۲۴ هر کدام یک دستگاه مارک MAXRON یا منبع تغذیه 20A-12V دو دستگاه با تجهیزات و لوازم جانبی	۴۴	این مجتمع تجاری مجهز به سیستم صوتی یکپارچه با پیجینگ ، نصب و راه اندازی با ۳۱ بلندگوی سقفی و روکار با آمپلی فایر ، کابل میکروفون و با تجهیزات جانبی
۲۲	کپسول های آتش نشانی پودر و گاز ۵۰ کیلویی نوع چرخ دار ۴ عدد	۴۵	۴ دستگاه میز چک اوت Check out محرک مجهز به موتور ، تنظیم تفاله و پدال جهت توقف نوار تفاله
۲۳	۲۲ عدد کپسول آتش نشانی ۶ کیلویی همراه با سیلندر با مارک (baya Cylinder)	۴۶	گیت مدل سه میله ای بدنه استیل ، کنترل تردد مدور ۳ دستگاه

محمود حاجی آقا جانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵

محمود حاجی آقا جانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته تاسیسات ساختمانی

شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

بسمه تعالی



شماره: ۱۴
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۲۷
پوست: دار

ردیف	شرح	ردیف	شرح
۴۷	صندوق پول فروشگاهی سه دستگاه	۶۸	بخاری گازی ۱ دستگاه
۴۸	میز اداری ۹ عدد	۶۹	میز مدیریت ۲ عدد
۴۹	یک دستگاه بخاری برقی فن دار	۷۰	میز کنفرانس ۱ عدد
۵۰	چهار عدد میز جلومبلی عسلی کوچک شیشه ای و یک عدد میز عسلی بزرگ	۷۱	۱۲ عدد تابلوی برق ، ۱۸۵ کنتور دیجیتال با کلیه تجهیزات و کابل برق ۲ × ۱/۵ با داکتهای نمره ۳ و ۹
۵۱	مبل چرمی ۶ عدد	۷۲	کمد ایستاده سه کشو
۵۲	صندلی کنفرانس چرمی ۱۳ عدد	۷۳	(فیش پرینتر) فیش زن صدور فاکتور ۳ دستگاه
۵۳	صندلی مبلی اداری ۱۹ عدد	۷۴	بارکد خوان دینالاجیک (DATALOGI) ۴ دستگاه
۵۴	صندلی پلاستیکی ۵۰۰ عدد	۷۵	پول شمار مارک CARIO کره ای ۴ دستگاه
۵۵	صندلی گردان نیل پر ۲ عدد	۷۶	۳ دستگاه با حفره های اسکناس و سکه کشوی برق
۵۶	کمد ایستاده چوبی ۲ عدد	۷۷	لوازم و تجهیزات جانبی ۳۶ دوربین مدار بسته
۵۷	۱ دستگاه پرینتر رنگی سه کاره لیزری اچ پی مدل HP M 1132 (پرینت ، اسکن ، کپی)	۷۸	دریل شارژی مارک یوکا (PUKKA) با ۱۳۵۰ دور بر دقیقه یک دستگاه
۵۸	فایل ام - دی - اف یک عدد	۷۹	۲ عدد سطل ۶۶۰ لیتر و پلی اتیلنی زباله مارک سبلان
۵۹	فایل اداری فلزی ۴ کشویی ۱ عدد	۸۰	۱۲ عدد سطل ۱۲۰ لیتری پلی اتیلن زباله مارک سبلان
۶۰	پرینتر لیبل زن یک دستگاه	۸۱	کارت پرسنلی هوشمند ۱۰۰ عدد
۶۱	پرینتر جوهر افشان اچ پی ۷۰۰۰ یک دستگاه	۸۲	درب برقی با قفل باز کن کارش یک دستگاه
۶۲	گاو صندوق نسوز دو قفسه ۱ عدد	۸۳	۲ عدد گازی دستی با چرخ معمولی
۶۳	۲ دستگاه فاکس پاناسونیک مدل KX-FP711	۸۴	دستگاه دوخت پلاستیک ۲۰ و ۳۰ سانتی هر کدام ۱ عدد

محمود حاجی آقا جانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

محمود حاجی آقا جانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته تاسیسات ساختمانی

شماره پروانه ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵

بسمه تعالی



شماره: ۱۴

تاریخ: ۱۳۹۴/۱۲/۲۷

پیوست: در

۶۴	۱ دستگاه کیپی مارک (RICOH) مدل Aficio 2015	۸۵	گاری دستی ۲ عدد با چرخ گردان
۶۵	یک دستگاه پرینتر CANON MP280 چاپ جوهرافشان ۳ کاره (پرینت، اسکن، کیپی)	۸۶	۱ دستگاه پول شمار رومیزی مدل MSB30 کره ای مارک (Myoung Sung) ابعاد ۲۶ × ۱۳۵ × ۲۲۵ cm
۶۶	دریل برقی مارک هیلتی (HILTI) یک دستگاه	۸۷	چرخ دستی خرید فروشگاهی ۶۰ عدد
۶۷	۴ دستگاه مشعل گاز سوز نانوایی ها با تنور سنتی	۸۸	پیشخوان اتاق منشی به طول ۱۱/۳۰ متر
جمع مبلغ لیست لوازم و تجهیزات برابر با ۲۳,۷۵۳,۳۸۷,۷۳۳ ریال معادل بیست و سه میلیارد و هفتصد و پنجاه و سه میلیون و سیصد و هشتاد و هفت هزار و هفت صد و سی و سه ریال			

لوازم و تجهیزات در ۸۸ ردیف های مشروحه که از طرف نماینده شرکت آینده سازان بهشت پارس میدان میوه و تره بار ارائه شده بود.

حق امتیاز خدمات عمومی:

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد	ارزش کل
۱	امتیاز برق سه فاز ۱۵۰ kw تجاری	۱	۱۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۲,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۲	امتیاز آب ۳/۴ اینچ	۱	۷۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۷۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
۳	امتیاز خط تلفن	۲۰۰	۲,۲۰۰,۰۰۰ ریال	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
جمع	سه میلیارد و دویست و ده میلیون ریال			۳,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

محمود حاجی آقا جانی

کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه: ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵

محمود حاجی آقا جانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته تاسیسات ساختمانی

شماره پروانه ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵

بسمه تعالی



شماره: ۱۴
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۲۷
پوست: ۱۴۰۲/۰۷/۲۷

ردیف	شرح	ارزش به ریال
۱	آب شرب و بهداشتی	۳۸.۷۴۳.۴۶۷.۲۰۲
۲	تصفیه فاضلاب	۲۶.۰۶۸.۳۰۱.۹۲۳
۳	دیگ و کولر	۱۰.۳۲۹.۳۶۳.۶۰۵
۴	باسکول - بالابر و کارواش	۵.۸۲۲.۶۰۳.۰۵۱
۵	تجهیزات	۲۳.۷۵۳.۳۸۷.۷۳۳
۶	حق امتیاز خدمات عمومی	۳.۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰
جمع		۱۰۷.۹۲۷.۱۲۳.۵۱۴

حالیه با مدنظر قراردادادن کلیه جهات موثر در کارشناسی ارزیابی کل لوازم و تجهیزات معنون در ۱۱ صفحه جمعاً رقمی برابر با ۱۰۷.۹۲۷.۱۲۳.۵۱۴ ریال معادل یکصد و هفت میلیارد و نهصد و بیست و هفت میلیون و یکصد و بیست و سه هزار و پانصد و چهارده ریال تمام میباشد

شرح دارایی	مقدار (متر مربع)	قیمت دفتر در پایان سال ۱۴۰۳	مبلغ ارزیابی	رشته کارشناس	ملاحظات
تجهیزات	-		۲۳.۷۵۳.۳۸۷.۷۳۳ ریال	تاسیسات ساختمانی	
تاسیسات			۸۰.۹۶۳.۷۳۵.۷۸۱ ریال	تاسیسات ساختمانی	
حق امتیاز خدمات عمومی			۳.۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	تاسیسات ساختمانی	
جمع کل			۱۰۷.۹۲۷.۱۲۳.۵۱۴ ریال		

محمود حاجی آقا جانی
کارشناس رسمی دادگستری
شماره پروانه ۱۵۰۶۳۰-۰۶۳۵

محمود حاجی آقاجانی

کارشناس رسمی دادگستری

رشته تأسیسات ساختمانی

شماره پروانه ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰

بسمه تعالی



شماره: ۱۴

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۲۷

پیوست: ۱/۱

نتیجه نهایی کارشناسی:

با شرح ذکر شده بالا مجموع ارزش روز تأسیسات و تجهیزات موجود در فاز یک مجموعه تجاری میدان میوه و تره بار بهشت پارس با توجه به موقعیت مکانی و کیفیت و کمیت و وضعیت روز تأسیسات و تجهیزات موجود در محل و بدون احتساب هرگونه بدهی و دیون احتمالی به اشخاص حقیقی یا حقوقی یا ادارات و نهادهای خصوصی یا دولتی و غیره برابر است با:

۱۰۷،۹۲۷،۱۲۳،۵۱۴ ریال (معادل یکصد و هفت میلیارد و نهصد و بیست و هفت میلیون و یکصد و بیست و سه هزار و پانصد و

چهارده ریال تمام) برآورد و اعلام میگردد.

مراتب جهت استحضار و صدور اوامر مقتضی بحضور ایفاد میگردد.

با تشکر

محمود حاجی آقاجانی

کارشناس رسمی دادگستری

محمود حاجی آقاجانی

کارشناس رسمی دادگستری

شماره پروانه: ۰۶۳۵-۱۵۰۶۳۰