



به نام خدا

جناب آقای مهندس سیدعباس هاشمی منش سرپرست محترم شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

موضوع: محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر اندیشه (جنب بازار ایرانی اسلامی)

با سلام

احتراماً عطف به نامه شماره ۱۹۳۴-۰۳/ص/۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۴ درخصوص محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر واقع در شهر جدید اندیشه، فاز ۴، جنب بازار ایرانی اسلامی، در بخش هایی از اراضی پلاک ثبتی ۱/۲۵۴۷۰ واقع در مرکز شهر اندیشه مطابق با مدارک و نقشه های ابرازی توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران، پس از بررسی و سایر مستندات اعلامی به اینجانب بابک امین نژاد کارشناس رسمی دادگستری موارد مربوطه را به شرح ذیل ارزیابی و اعلام می نماید.

۱- توصیف پروژه با توجه به مدارک و اطلاعات ارائه شده توسط شرکت عمران اندیشه:

پروژه های مسکونی ساخت آپارتمان واقع در مرکز شهر جدید اندیشه بر روی قطعات زمین به مساحت های مسکونی (قطعه A ۲۲۵۹۲ مترمربع)، و (قطعه B، ۹۱۲۶ مترمربع) (قطعه C ۹۸۵۲، ۱۸ مترمربع)، (قطعه D ۵۶۴۶ مترمربع)، (قطعه E ۲۸۸۲ مترمربع)، (قطعه F ۳۲۶۱ مترمربع)، (قطعه G1 ۹۶۳ مترمربع)، (قطعه G2 ۲۶۳۲ مترمربع)، (قطعه H1 ۱۶۲۵ مترمربع) و (قطعه H2 ۱۹۹۶ مترمربع) در مجموع ۱۹۹۷۲۳،۳۶ مترمربع با تراکم مجاز ۲۰۰٪ و کاربری مسکونی، در ۵۰٪ سطح اشغال برای قطعات A,C,D و با تراکم مجاز ۲۸۰٪ و کاربری مسکونی و تجاری، در ۱۰۰٪ سطح اشغال برای قطعات E,F,G1,G2,H1,H2 زمین احداث خواهد شد.

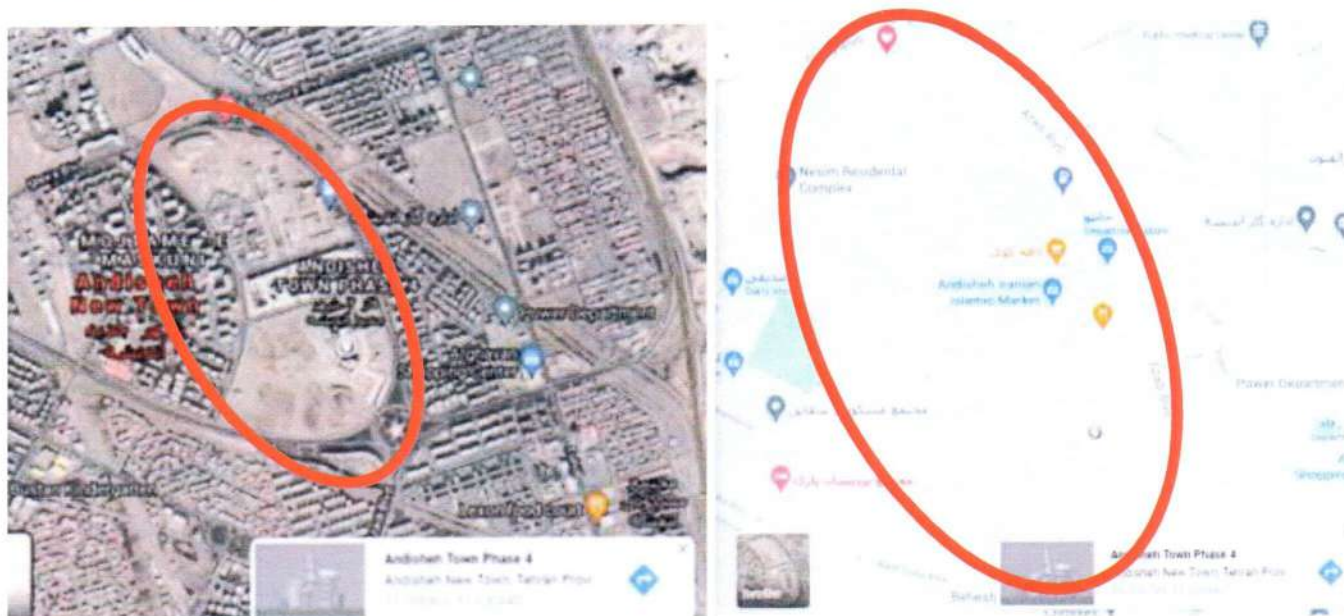
بناهای احداثی به صورت چندین بلوک ۶ طبقه شامل زیرزمین جهت تأمین پارکینگ ها و انباری های مورد نیاز و پنج طبقه مسکونی بر روی آن شامل واحدهای مسکونی آپارتمانی حدوداً ۱۰۰ مترمربع اجرا خواهد شد.

جدول شماره ۱: سطح وسطوح کاربری های مسکونی و مسکونی - تجاری مرکز شهر اندیشه

قطعه	مساحت زمین	تعداد بلوک	تعداد واحد مسکونی	تعداد واحد تجاری	مساحت خالص مسکونی	مساحت زیرزمین	مساحت ناخالص مسکونی					بام	زیربنای کل
							همکف	اول	دوم	سوم	چهارم		
A	22,592	24	424	-	44,232	14,995	10,697	10,780	10,780	10,780	10,780	414	69,226
B	9,126		175	-	18,250		4,563	4,563	4,563	4,563	4,563	913	27,375
C	9,852.18	12	184	-	19,665	6,473.00	4,759.00	4,881.00	4,881.00	4,881.00	4,881.00	227.00	30,983.00
D	5,646.00	5	99	-	11,286.75	3,956.91	2,666.88	2,673.45	2,572.62	2,634.95	2,572.62	156.38	17,233.81
E	2,882.00	1	42	23	5,187.60	2,691.14	2,613.81	2,174.63	2,054.94	1,841.80	-	-	11,376.30
F	3,261.00	1	48	22	5,858.51	2,922.42	2,814.41	2,627.50	2,531.25	2,295.73	-	-	13,191.31
G1	963.00	1	14	7	1,733.40	931.34	823.19	748.35	693.19	543.35	-	-	3,739.42
G2	2,632.00	1	39	16	4,737.89	2,352.13	2,253.05	2,028.92	1,910.30	1,729.42	-	-	10,273.82
H1	1,625.00	1	21	14	2,924.99	1,549.47	1,448.75	1,203.58	1,106.63	1,003.07	-	-	6,311.50
H2	1,996.00	1	24	19	3,594.00	1,828.19	1,771.93	1,528.43	1,410.79	1,195.23	-	-	7,734.57
جمع کل	51,449.2	47	895	101	99,220.14	37,699.6	29,848.00	28,645.86	27,940.7	26,904.6	18,233.6	797.38	170,069.7



نوع و مشخصات تجهیزات تاسیسات مکانیکی و برقی و نازک کاری مطابق جدول و لیست پیوست گزارش کارشناسی می باشد که توسط شرکت شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران اعلام و ابراز شده یا برخی نیز در حین ساخت می باشد (موجود است).



شکل شماره ۱: جانمایی کلی قطعات مورد اشاره



شکل شماره ۲: موقعیت کلی نسبت به سایر قطعات در حال ساخت موضوع قرارداد مشارکت



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۰۰-۰۶-۳۶۱

صفحه: ۱۲ از ۱۲

محاسبه هزینه بهسازی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)



شکل شماره ۵: قطعه مسکونی (D)



شکل شماره ۵: قطعه مسکونی (C)



شکل شماره ۴: قطعه مسکونی (B)



شکل شماره ۳: قطعه مسکونی (A)



**بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛**

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۳۶۱-۰۶-۰۰

صفحه: ۱۲ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

جدول شماره ۲: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون A

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	78,898,584,563
2	تجهیز و برجیدن کارگاه - درجریان ساخت	2,282,116,783
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	1,324,662,923,943
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	2,732,814,198,393
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	90,859,427,885
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	153,407,848,356
7	عوارض ساخت و تفکیک - درجریان ساخت	6,681,149,450
8	انشعابات - درجریان ساخت	17,985,996,120
9	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	65,024,802,356
10	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	96,172,224,937
	جمع	4,568,789,272,786

جدول شماره ۳: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون A

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	4,568,789,272,786	97.73%	4,674,909,723,510	424,286,154,000	4,993,075,426,786

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانه کار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.

بابک امین نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
ش. پروانه ۱۰۴۸۳



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۳۶۱-۰۰-۰۶

صفحه: ۱۲ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

جدول شماره ۲: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون B

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	30,864,861,984
2	تجهیز و برچیدن کارگاه - درجریان ساخت	16,355,922,477
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	438,136,882,643
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	1,242,064,813,071
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	35,303,169,429
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	53,879,234,075
7	عوارض ساخت و تفکیک - درجریان ساخت	6,668,138,450
8	انشعابات - درجریان ساخت	18,919,825,710
9	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	33,460,878,524
10	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	38,015,297,445
	جمع	1,913,669,023,808

جدول شماره ۳: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون B

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	1,913,669,023,808	93.91%	2,037,769,166,019	450,127,125,000	2,363,796,148,808

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانکار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.

بابک امین نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان

**بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛**

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۰۰-۰۶-۳۶۱

صفحه: ۶ از ۱۲

(محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی))

جدول شماره ۴: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون C

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	27,525,390,036
2	تجهیز و برجیدن کارگاه - درجریان ساخت	5,311,771,008
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	539,252,911,682
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	996,557,749,552
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	26,686,294,464
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	58,671,126,531
7	عوارض ساخت و تفکیک - درجریان ساخت	6,668,138,450
8	انشعابات - درجریان ساخت	10,211,923,043
9	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	39,339,635,089
10	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	42,091,342,230
جمع		1,752,316,282,085

جدول شماره ۵: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون C

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	1,752,316,282,085	99.37	1,763,425,865,035	52,702,083,000	1,805,018,365,085

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانکار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.

بابک امین نژاد
کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان
ش. پروانه ۱۰۴۸۳

**بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛**

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۳۶۱-۰۶-۰۰

صفحه: ۱۲ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

جدول شماره ۶: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون D

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	3,471,938,504
2	تجهیز و برجیدن کارگاه - درجریان ساخت	1,044,552,368
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	255,816,199,972
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	585,418,145,352
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	34,325,729,290
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	29,570,531,969
7	عوارض ساخت و تفکیک - درجریان ساخت	6,668,138,450
8	انشعابات - درجریان ساخت	5,066,167,673
9	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	27,904,726,937
10	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	20,915,874,857
	جمع	970,202,005,372

جدول شماره ۷: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون D

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	970,202,005,372	99.43	975,763,859,370	26,522,833,590	996,724,838,962

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانکار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.

کارشناس رسمی دادگستری
بابک امین نژاد
رشته راه و ساختمان
ش. پروانه ۱۰۴۸۳



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۳۶۱-۰۶-۰۰

صفحه: ۱۲ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

جدول شماره ۸: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون E

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	12,895,255,154
2	تجهیز و برجیدن کارگاه - درجریان ساخت	10,764,513,999
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	144,114,623,172
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	296,057,039,757
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	670,540,303
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	7,154,392,296
7	انشعابات - درجریان ساخت	2,666,188,701
8	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	9,089,292,668
9	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	5,213,650,862
	جمع	488,625,496,912

جدول شماره ۹: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون E

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	488,625,496,912	59.51	826,777,490,545	1,256,284,809,000	1,744,910,305,912

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانکار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۰۰-۰۶-۳۶۱

صفحه: ۱۹ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

جدول شماره ۱۰: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون F

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	13,427,721,634
2	تجهیز و برچیدن کارگاه - درجریان ساخت	14,718,060,081
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	222,823,550,135
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	396,768,774,314
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	1,181,353,156
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	12,643,912,671
7	انشعابات - درجریان ساخت	2,648,270,766
8	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	9,336,563,943
9	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	9,278,744,641
	جمع	682,826,951,341

جدول شماره ۱۱: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون F

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	682,826,951,341	65.19	1,047,441,250,715	1,239,811,652,970	1,922,638,604,311

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانکار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۳۶۱-۰۶-۰۰

صفحه: ۱۰ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

جدول شماره ۱۲: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون G

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	18,577,654,232
2	تجهیز و برچیدن کارگاه - درجریان ساخت	8,084,356,618
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	128,764,664,482
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	369,253,351,946
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	616,664,295
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	8,351,459,852
7	انشعابات - درجریان ساخت	3,097,754,959
8	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	7,097,530,439
9	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	6,057,018,834
	جمع	549,900,455,657

جدول شماره ۱۳: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون G

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	549,900,455,657	55.69	987,431,236,590.05	1,676,501,993,880	2,226,402,449,537

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانکار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.



بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۰۰-۰۶-۳۶۱

صفحه: ۱۱ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

جدول شماره ۱۴: هزینه کرد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه تا ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۳ - زون H

ردیف	شرح / رشته	هزینه پیش بینی کل پروژه در سال ۱۴۰۳ (ریال)
1	خدمات مهندسی - درجریان ساخت	21,165,631,683
2	تجهیز و برچیدن کارگاه - درجریان ساخت	14,607,818,782
3	دستمزد اجراء - درجریان ساخت	109,735,461,880
4	مواد و مصالح - درجریان ساخت	344,317,647,165
5	محوطه سازی - درجریان ساخت	496,921,101
6	هزینه کارکنان - درجریان ساخت	10,644,293,402
7	انشعابات - درجریان ساخت	11,469,014,105
8	سایر هزینه ها - درجریان ساخت	8,399,611,899
9	سربار دفتر مرکزی - درجریان ساخت	7,559,579,104
	جمع	528,395,979,121

جدول شماره ۱۵: برآورد عملیات اجرایی پروژه مرکز شهر اندیشه - زون H

شرح / رشته	هزینه انجام شده (ریال)	پیشرفت کار انجام شده (ریال)	هزینه اتمام پروژه در پیش بینی اولیه (اتمام) (ریال)	مبلغ هزینه باقیمانده (ریال)	مجموع هزینه تمام شده (ریال)
مبلغ (ریال)	528,395,979,121	51.71	1,021,844,863,897	1,831,368,744,810	2,359,764,723,931

شایان ذکر است که در جدول فوق (هزینه های کارکنان، ارزش افزوده و بیمه مانده کار، سربار دفتر مرکزی، طراحی، ناظر و مجری "خدمات مهندسی"، هزینه اخذ انشعابات، عوارض پروانه، پایانکار، تفکیک و سند) بر اساس داده های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران پیرو استعلام صورت گرفته، می باشد.

مابقی بر اساس معاینه و پرس و جوی محلی و همچنین شاخص های اعلامی از سوی نهادهای رسمی استخراج شده است.

(Signature and Stamp)

**بابک امین نژاد، کارشناس رسمی دادگستری؛**

رشته راه و ساختمان، ش. پروانه ۱۰۴۸۳

تاریخ: ۱۴۰۳-۰۷-۲۸

شماره پرونده: ۰۰-۰۶-۳۶۱

صفحه: ۱۲ از ۱۲

محاسبه هزینه برورسانی شده ساخت قطعات پروژه مرکز شهر (جنب بازار ایرانی اسلامی)

نتیجه کارشناسی:

با توجه به توضیحات فوق، و برآورد قیمتی میدانی و استعلامی قیمت روز هزینه ساخت در قطعات مسکونی A, B, C, D همچنین قطعات E, F, G, H بشرح جدول زیر بطور خلاصه آورده شده است.

در محاسبات سهم اجرای ره باغ در برآورد ساخت واحدها در نظر گرفته شده است.

شایان ذکر است که قیمتهای بدست آمده از استعلامات، برآورد میدانی و بصورت پرسش و پاسخ است. در حال حاضر و در هنگام تهیه این گزارش نوسانات قیمتی اقلام و هزینه ها بخاطر تغییر نرخ ارز، شدید است و همواره تغییر فاحش در قیمتها دور از انتظار نیست.

جدول شماره ۱۶: خلاصه هزینه هر کدام از قطعات و زیربنای کل ساختمانها (هزینه مورد نیاز تمام شده هر مترمربع-ریال)

ردیف	قطعه	زیربنای کل معادل (ساختمانها) - (مترمربع)	مبلغ باقیمانده برورسانی جهت اتمام (ریال)	هزینه تمام شده هر زون (ریال)
1	مرکز شهر اندیشه-A	69,224	424,286,154,000	4,993,075,426,786
2	مرکز شهر اندیشه-B	27,375	450,127,125,000	2,363,796,148,808
3	مرکز شهر اندیشه-C	30,639	52,702,083,000	1,805,018,365,085
4	مرکز شهر اندیشه-D	17,146	26,522,833,590	996,724,838,962
5	مرکز شهر اندیشه-E	11,596	1,256,284,809,000	1,744,910,305,912
6	مرکز شهر اندیشه-F	13,272	1,239,811,652,970	1,922,638,604,311
7	مرکز شهر اندیشه-G	13,732	1,676,501,993,880	2,226,402,449,537
8	مرکز شهر اندیشه-H	14,556	1,831,368,744,810	2,359,764,723,931
مجموع هزینه باقیمانده و تمام شده هر زون		199,818	6,957,605,396,250	18,412,330,863,332

این گزارش صرفاً جهت شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران تهیه شده است و قابل استناد در مراجع قضائی و یا سایر مراجع دیگر نمی باشد.

با تقدیم احترام

بابک امین نژاد

