

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



گزارش سالانه هیئت مدیره

به مجمع عمومی عادی

سالیانه صاحبان سهام

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



فهرست

- ۱- کلیات ۱
- ۱-۱- گزیده اطلاعات مالی ۱
- ۱-۲- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت: ۲
- ۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران ۲
- ۱-۴- ماهیت شرکت و صنعت: ۳
- ۱-۵- فرصت ها و تهدیدهای پیش روی شرکت: ۵
- ۱-۶- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت: ۷
- ۱-۷- محصولات اصلی شرکت: ۸
- ۱-۸- فرآیند ساخت هر یک از پروژه های شرکت ۸
- ۱-۹- روش ساخت مورد استفاده شرکت: ۸
- ۱-۱۰- مقایسه تکنولوژی ساخت شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان: ۹
- ۱-۱۱- مواد اولیه مورد استفاده شرکت: ۹
- ۱-۱۲- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت: ۹
- ۱-۱۳- برنامه های توسعه کسب و کار شرکت: ۱۰
- ۱-۱۴- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت: ۱۰
- ۱-۱۵- اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره برداری، پروانه تولید، گواهینامه ها و ...: ۱۱
- ۱-۱۶- کسب و کار فصلی شرکت: ۱۰
- ۱-۱۷- خدمات پس از فروش محصولات: ۱۱
- ۱-۱۸- تعداد کارکنان شرکت: ۱۲
- ۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت ۱۲
- ۲-۱- فهرست زمین و ساختمان ۱۲
- ۲-۲- سهام خزانه: ۱۲
- ۲-۳- دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت: ۱۳

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



- ۲-۴- بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت: ۱۵
- ۲-۵- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت: ۱۵
- ۲-۶- کیفیت سود شرکت: ۱۶
- ۲-۷- نسبت های مالی ۱۶
- ۲-۸- وضعیت معافیت های مالیاتی عملکرد شرکت: ۱۷
- ۲-۹- پرداخت سود: ۱۷
- ۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت ۱۷
- ۳-۱- وضعیت معاملات و قیمت سهام ۱۷
- ۳-۲- امتیاز و رتبه ناشر در بازار سرمایه و صنعت ۱۸
- ۳-۳- بازارگردانی: ۱۹
- ۴- حاکمیت شرکتی ۲۰
- ۴-۱- نظام راهبری شرکت ۲۰
- ۴-۲- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک ۲۸
- ۴-۲-۱- اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در سال مالی گذشته: ۲۹
- ۴-۳- اصول حاکمیت شرکتی ۳۱
- ۴-۳-۱- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته ۳۲
- ۴-۳-۲- دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته ۳۳
- ۴-۴- گزارش پایداری شرکتی ۳۴
- ۴-۴-۱- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی ۳۴
- ۴-۵- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته ۳۵
- ۴-۶- تشریح برنامه های راهبردی و وضعیت پروژه های شرکت ۴۳
- ۵- اطلاعات تماس با شرکت ۸۲

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نوسازی و ساختمان تهران

(سهامی عام)


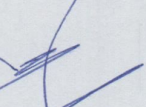
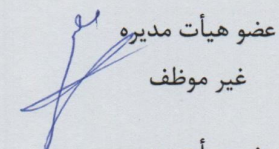
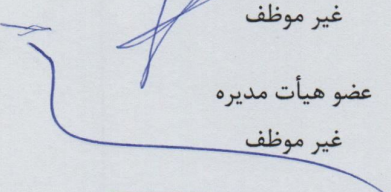
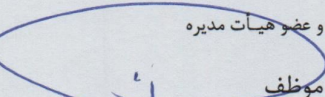
NOSA

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

این گزارش به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برنامه‌های هیئت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آن‌ها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۵ به تایید هیأت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره غیر موظف	محمد بهرامی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	نایب رئیس هیأت مدیره غیر موظف	حامد فرسیابی امامه	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	احمد نظری	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	مهدي نامتی	شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
	مدیر عامل و عضو هیأت مدیره موظف	مجتبی دلخونی	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)

تهران: خیابان میرزای شیرازی
بالکنر از خیابان مطهری
کوچه شهید لپلاک ۲۱ طبقه سوم

کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴

تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹

فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

21-Shohada, Alley-
Mirzayi Shirazi St.
Tehran 1586756714 IRAN
Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719

www.nosa-eng.com
Nosa.iran@gmail.com



پیام هیأت مدیره:

با سپاس و خیر مقدم خدمت صاحبان سهام و نمایندگان قانونی آن‌ها، حسابرس مستقل و بازرس قانونی محترم، نماینده محترم سازمان بورس و اوراق بهادار و سایر سروران گرامی برای حضور در جلسه مجمع عمومی عادی سالانه شرکت نوسازی و ساختمان تهران مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۴۰۲ . خداوند بزرگ و منان را شاکریم که به‌رغم همه مشکلات اقتصادی باز هم افتخار خدمت گذاری سهامداران محترم را داشته‌ایم. همچنان که سهامداران محترم استحضار دارند، بازار مسکن یکی از پر طرف دارترین بازارهای سرمایه‌گذاری است و هر ساله خریداران و سرمایه گذاران زیادی به این بازار وارد می‌شوند. این بازار تحت تاثیر عوامل بسیاری است که آگاهی از این عوامل برای فعالیت در این حوزه بسیار ضروری است و می‌تواند سود و زیان شما را تعیین کند.

لازم به توضیح است با اقداماتی که از ابتدای دوره مدیریتی جدید از سال ۱۴۰۱ آغاز گردیده است، با وجود همه چالش‌ها و مسائل بازار مسکن و ساخت و ساز واحدهای ساختمانی در کشور و وجود پرونده های حقوقی سنواتی در رابطه با پروژه هایی که طی سال های گذشته اجراء شده و متأسفانه شرکت را از مسیر اصلی خود منحرف نموده بود، ضمن تداوم اصلاح هزینه های حقوقی و با مشارکت تیم مجرب حقوقی و تشکیل کارگروه ویژه در این خصوص و همچنین همدلی و تلاش بی وقفه کلیه کارکنان شرکت بخشی از موضوعات مطروحه با رعایت صرفه و صلاح و تحمیل کمترین بار مالی حل و فصل گردید و امید است با اتکال به پروردگار متعال و حمایت شما سهامداران محترم تا تحقق اهداف غائی شرکت که همانا افزایش ثروت مالکان اصلی آن و توسعه فعالیت های عملیاتی در عرصه های ساخت و ساز واحدهای ساختمانی است با خرد جمعی و اراده راسخ توفیق حاصل نمائیم.

اهم اقدامات انجام شده توسط هیأت مدیر در سال جاری:

- ۱) تحویل پروژه ظفر از پیمانکار قبلی آن (شرکت رکیندژ) در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ و پس از ۴ سال ارجاع موارد مورد اختلاف فی مابین به هیأت کارشناسی جهت تعیین تکلیف وضعیت طلب / بدهی هر یک از طرفین و همچنین استقرار تیم کارشناسی جهت ارزیابی وضعیت موجود به منظور شروع عملیات اجرائی تکمیل پروژه.
- ۲) ابلاغ قانونی و صحیح رأی داوری پروژه الهیه توسط داور محترم پرونده به شرکاء سازنده و صدور اجرائیه مربوطه که بر اساس آن مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال به انضمام سایر هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی توسط آقایان خائف و انتظاری، رأی به نفع شرکت صادر گردید. همچنین مقرر گردید ارزش کارشناسی ۱۱۳.۹۶ متر مربع از یک باب آپارتمان به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه نیز تعیین تکلیف گردد.
- ۳) تعیین تکلیف پرونده قضائی شرکت آتروپاتن تلاشگر (پیمانکار قبلی پروژه نگین پردیس) پس از ۱۰ سال و پرداخت مبلغ تعیین شده توسط مرجع قضائی پس از تنظیم و تایید صورت جلسه صلح و سازش توسط طرفین دعوی و مرجع قضائی که متعاقب آن با پرداخت مبلغ نیم عشر دولتی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ دستور رفع مسدودی حساب های بانکی شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۶ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران صادر گردید.

۴) در رابطه با پروژه کیش از ابتدای دوره مدیریتی جدید، به منظور حصول هر چه سریع تر نتیجه مطلوب و جلوگیری از مرور زمان غیر منطقی و خارج از صرفه و صلاح اقتصادی برای شرکت تلاش گردید فرآیند مذاکرات و جلسات با سازمان منطقه آزاد کیش با رویکرد جدیدی دنبال شود و با بررسی و کارشناسی کلیه راهکارهای موجود و یا جایگزین در کمترین زمان ممکن نسبت به حل و فصل اساسی موضوعات اقدام گردد.

۵) در رابطه با پروژه آفتاب تبریز شرکت اقدام به انتصاب یک نفر کارشناس جدید در هیأت کارشناسی جهت پیگیری حل اختلافات فی مابین با سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در هیأت مذکور نمود و علیرغم پیگیری های صورت پذیرفته از سوی این شرکت و ارسال صورتجلسات ایراد و ابهام و پرسش از سوی هیأت کارشناسی به سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، مراجع مزبور از اظهار نظر در خصوص موارد اعلامی هیأت امتناع نموده و تاکنون نسبت به نظریه کارشناسی اقدام مثبتی انجام نداده اند. با عنایت به تشکیل کار گروه تعیین تکلیف پروژه های نیمه تمام در سازمان ملی زمین و مسکن این شرکت پیگیر حل اختلاف در آن کار گروه و همچنین از طریق جلسات منعقد شده در دادگستری کل استان آذربایجان شرقی به جهت حل مشکلات عموم خریداران و تعیین تکلیف نهایی این اختلاف سنواتی است.

برخی عوامل تاثیر گذار در قیمت مسکن طی سال ۱۴۰۲ :

مهم ترین عوامل تاثیر گذار بر قیمت مسکن در سال جاری عبارت بوده اند از؛ تحولات ناشی از بازارهای موازی، تحولات سیاسی بین المللی، تحولات سیاسی داخلی، افزایش هزینه های ساخت، محدودیت عرضه مسکن و تغییرات در قدرت خرید جامعه. این عوامل در کنار هم می توانند رونق یا رکود را در بازار مسکن ایجاد کنند. از طرفی، یکی از موارد مهمی که می تواند تاثیر زیادی بر قیمت ملک داشته باشد، قیمت دلار و طلا است. در برخی موارد ممکن است قیمت جهانی نفت نیز درگیر این مسائل باشد و با جا به جایی برخی قیمت ها، به راحتی می توان در این زمینه شاهد انفجار ناگهانی قیمت ملک و ساختمان باشید.

در خاتمه هیأت مدیره ضمن تشکر و قدردانی از شما سهامداران محترم که در طول سال مالی جاری علی رغم مسائل مختلف و چالش های بازار سرمایه با متانت و بردباری و تأنی خاطر همواره همراه و یاور بوده که البته به جزء این تحقق اهداف و برنامه های یاد شده میسر نبود، امید دارد که با ایجاد ثبات و امنیت در بازارهای مالی و حوزه مسکن مدیران شرکت را مانند گذشته یاریگر باشید.

هیأت مدیره و مدیر عامل

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱- کلیات

۱-۱- گزیده اطلاعات مالی

درصد تغییر		تجدید ارائه شده	تجدید ارائه شده	
نسبت به سال	نسبت به سال	۱۴۰۰/۰۷/۰۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱

اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):

(۱۰۰)	۱۰۰	۵۰۴،۴۵۳	۰	۵۷۰،۶۹۳	درآمدهای عملیاتی
۱۹۶	۵۴۸	(۲۶،۶۱۸)	(۷۸،۷۳۴)	۳۵۲،۶۷۲	سود (زیان) عملیاتی
(۸۱)	۱۰۶	۲۰۵،۷۸۳	۳۹،۲۷۲	۸۰،۷۵۲	درآمدهای غیرعملیاتی
(۱۲۲)	۱،۱۹۶	۱۷۸،۰۳۳	(۳۹،۴۶۲)	۴۳۲،۴۳۲	سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات
۰	۱۰۰	(۴۵۶،۷۴۴)	(۴۵۶،۷۴۴)	۰	اصلاح اشتباه، تغییر در رویه‌های حسابداری و تجدید طبقه بندی
۸۳	۱،۴۵۷	(۸۲،۷۴۰)	(۱۴،۳۲۴)	۱۹۴،۴۲۴	نقدحاصل از عملیات

اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):

(۱،۲)	۱۷	۲،۳۳۱،۰۴۹	۲،۳۰۲،۶۶۷	۲،۶۹۰،۶۳۰	جمع دارایی‌ها
۱،۱	(۵)	۹۶۶،۳۷۳	۹۷۷،۴۵۳	۹۳۲،۹۸۴	جمع بدهی‌ها
۰	۰	۲،۶۳۰،۰۰۰	۲،۶۳۰،۰۰۰	۲،۶۳۰،۰۰۰	سرمایه ثبت شده
(۲،۹)	۳۳	۱،۳۶۴،۶۷۶	۱،۳۲۵،۲۱۴	۱،۷۵۷،۶۴۶	جمع حقوق صاحبان سهام

اطلاعات مربوط به هر سهم:

۰	۰	۲،۶۳۰،۰۰۰،۰۰۰	۲،۶۳۰،۰۰۰،۰۰۰	۲،۶۳۰،۰۰۰،۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
(۱۲۲)	۱،۲۰۰	۶۸	(۱۵)	۱۶۵	سود هر سهم - ریال

سایر اطلاعات:

(۱۰)	۱۶	۲۱	۱۹	۲۲	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)
------	----	----	----	----	------------------------------------

✓ دلایل تغییرات عمده اقلام صورت سود و زیان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ نسبت به سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

أ) فروش دو واحد مسکونی از مترائز مفید در حال ساخت پروژه ظفر به قیمت کارشناسی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران.

ب) سود تقسیم شده بانک اقتصاد نوین مصوب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام، موضوع عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱-۲- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت به شرح ذیل می باشد:

- ۱) قانون تجارت
- ۲) قانون مالیات های مستقیم
- ۳) قانون کار و تأمین اجتماعی
- ۴) قانون بازار اوراق بهادار
- ۵) قانون پول شوئی و مبارزه با تروریسم
- ۶) مقررات مندرج در اساسنامه
- ۷) مقررات خاص حاکم بر صنعت ساختمان سازی، شامل مقررات و قوانین، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعمل های صادره از سوی شهرداری ها و نظام مهندسی کشور
- ۸) استانداردها و مقررات حسابداری
- ۹) سایر قوانین حاکم و مرتبط در کشور

۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ده میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۲,۶۳۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد دو میلیارد و ششصد و سی میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح جدول زیر است.

تاریخ ثبت	مبلغ سرمایه اولیه	افزایش سرمایه	مبلغ سرمایه جدید	محل تأمین منابع مالی افزایش سرمایه
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۷۵/۰۷/۱۱	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	آورده نقدی سهامداران
۱۳۸۱/۱۰/۲۱	۱۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
۱۳۸۳/۱۰/۰۷	۶۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
۱۳۸۵/۰۳/۲۳	۲۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران
۱۳۹۴/۰۷/۰۱	۳۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران
۱۳۹۷/۱۲/۲۰	۷۵۰,۰۰۰	۱,۸۸۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت

سرمایه اولیه شرکت به موجب آگهی تأسیس مورخ ۱۳۷۵/۰۷/۲۲ به مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال منقسم به یک میلیون سهم ده هزار ریالی با نام از محل آورده نقدی سهامداران در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسید. در ادامه سرمایه شرکت طی چند مرحله از سال ۱۳۸۱ تا سال ۱۳۹۷ به تدریج و حسب مورد از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران و همچنین تجدید ارزیابی دارایی ها (سرمایه گذاری های بلند مدت) افزایش یافته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		سهامداران	
میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد	تعداد	
۱,۰۱۲,۵۲۰	۳۸.۵۰	۱,۰۱۲,۵۲۰	۳۸.۵۰	۱,۰۱۲,۵۱۹,۶۹۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
۲۶۶,۱۲۱	۱۰.۱۲	۲۶۶,۱۲۱	۱۰.۱۲	۲۶۶,۱۲۱,۰۴۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
۵۴,۵۸۱	۲.۰۸	۴۷,۶۳۹	۱.۸۱	۴۷,۶۳۸,۷۰۴	مسعود بابا مرادی
۶,۰۰۰	۰.۲۳	۴۰,۹۸۱	۱.۵۶	۴۰,۹۸۰,۶۶۲	کارگزاری آتی ساز بازار
۴۶,۰۹۱	۱.۷۵	.	۰.۰۰	.	سروش نوید
۳۸,۹۶۲	۱.۴۸	.	۰.۰۰	.	سحر نوید
۳۰,۰۴۲	۱.۱۴	.	۰.۰۰	.	عبدالمجید نوید
۱,۱۷۵,۶۸۳	۴۴.۷۰	۱,۲۶۲,۷۴۰	۴۸.۰۱	۱,۲۶۲,۷۳۹,۹۰۱	سایر (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی شامل ۲۳۸۰۶ سهامدار)
۲,۶۳۰,۰۰۰	۱۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	۱۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	

گروه شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران با حدود ۴۹ درصد مالکیت سهام بر فعالیت های این شرکت نفوذ قابل ملاحظه و کنترل دارد.

۴-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

۴-۱-۱- تاریخچه:

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۸۳۳۴۹ در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شد و طی شماره ۱۲۴۸۸۴ مورخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید و شروع به بهره برداری نموده است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵، به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در بورس و اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. در حال حاضر شرکت نوسازی و ساختمان تهران جزء شرکت های تابعه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد. نشانی مرکز و محل فعالیت اصلی آن طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۹ هیأت مدیره، به نشانی: تهران، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از خیابان شهید مطهری، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم تغییر یافت.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۲-۴-۱ - فعالیت اصلی:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از: طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور. مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافت های شهری، احداث شهرها و شهرک ها در داخل و یا خارج از کشور. تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت. تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تأسیسات و لوازم منزل مورد نیاز برای مبله کردن واحدهای در دست ساخت و اجراء. خرید و فروش سهام سایر شرکت ها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر مؤسسات و شرکت ها و طرح ها و پروژه ها و نیز تأسیس و یا مشارکت در تأسیس شرکت ها و مؤسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت. انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیت های صدور خدمات فنی مهندسی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم در جهت توسعه و پیشرفت موضوع شرکت باشد.

هرچند موضوع فعالیت شرکت متنوع و بخش های مختلف فعالیت های اقتصادی را در بر می گیرد لیکن عمده فعالیت شرکت به انبوه سازی املاک و احداث مجتمع های مسکونی، تجاری و اداری معطوف گردیده و در رابطه با سرمایه گذاری در سهام شرکت های سرمایه پذیر، سرمایه گذاری در بخشی از سهام بانک اقتصاد نوین را می توان نام برد.

شرکت از بدو تأسیس و شروع به فعالیت، عملیات ساختمانی ۱۱ پروژه با زیر بنای کل حدود ۵۰۰ هزار متر مربع را اجراء نموده و به استثنای پروژه های مسکونی ظفر و نگین پردیس، عملیات ساختمانی ۹ پروژه دیگر در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده است. پروژه لواسان که موضوع مشارکت آن با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تسطیح و آماده سازی و قطعه بندی زمین بوده است بدلیل اعلام مالکیت ستاد اجرائی فرمان امام ناتمام مانده و مقرر گردید کارکرد شرکت توسط هیأت کارشناسی منتخب سازمان ملی زمین و مسکن محاسبه و نحوه تسویه حساب با شرکت تعیین گردد. عملیات اجرائی پروژه مجتمع چند منظوره کیش بدلیل عدم ایفای تعهدات از سوی سازمان منطقه آزاد کیش بابت توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ هنوز آغاز نگردیده است. در پیگیری های اخیر با توجه به حضور چشم گیر و درخشان و برگزاری جلسات مکرر و فشرده با مدیران ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و موافقت طرفین در خصوص عدم توجیه اقتصادی طرح ورزشی سابق، مذاکرات و جلسات مختلفی به منظور تغییر نقشه های کاربری آغاز گردید که متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه های کاربری جدیدی که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز هستند به معاونت عمرانی و زیر بنایی آن سازمان ارائه و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم که متضمن صرفه و صلاح شرکت باشد در موضوع این پروژه حاصل شده و حقوق شرکت تأمین گردد تا با تأیید نقشه های ارائه شده پس از برگزاری جلسات کارشناسی، موضوع به انعقاد توافق نامه و قرارداد نهایی منجر گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱-۵- فرصت ها و تهدیدهای پیش روی شرکت:

۱-۵-۱- فرصت‌ها:

بخش خصوصی و به ویژه فعالیت های عمرانی موتور محرکه اقتصاد کشور است. اقلام وسیعی از کالاها و مصالح ساختمانی در این بخش توسط تولید کننده ایرانی در بازار عرضه و به فروش می رسد و در صورت حمایت دولت از فعالیت های عمرانی و اتخاذ سیاست‌های انبساطی در این بخش شاهد رونق بسیاری از صنایع و تولیدات ایرانی خواهیم بود و حتی امکان صدور خدمات فنی مهندسی به کشورهای همجوار و همسایه وجود دارد.

در خصوص تامین مالی پروژه های ساختمانی صندوق‌های زمین و ساختمان به دلیل مهندسی مالی مناسب، قابلیت انطباق مناسبی با جریان نقدی این پروژه‌ها دارند. از سوی دیگر این صندوق‌ها قابلیت سرمایه‌گذاری اقشار مختلف را با حداقل سرمایه در صنعت ساختمان فراهم می‌سازند. بر این مبنای بازار سرمایه می‌تواند بستری امن برای تامین مالی شرکت‌ها و پروژه‌ها فراهم نماید.

۱-۵-۲- تهدیدها:

وضعیت مسکن در سال های اخیر دچار رکود شده است به گونه ای که علاوه بر رخوت بازار و عدم تقاضای مسکن توسط خانواده‌های ایرانی شاهد افزایش قیمت ها به ویژه در بخش رهن و اجاره آن هم در کلان شهرها بوده ایم. بسیاری دلیل این اتفاق و رکود طولانی مدت در بخش ساختمان و پیمانکاری را ناشی از اتخاذ سیاست های انقباضی از سوی دولت می دانند. دولت برای جلوگیری از ایجاد تورم در بازار به رکود دامن می زند. این اتفاق به طور چشم گیری آثار و عواقب خود را در سطوح مختلف نشان داده است.

به دلیل شرایط بد اقتصادی که ناشی از تحریم های ظالمانه، نبود بودجه کافی و انبوه پروژه های معوقه و مطالبات پیمانکاران همچنان فعالیت های عمرانی و جامعه پیمانکاران با مشکلات فراوانی روبرو هستند.

به جهت وقوع رکود بر صنعت ساختمان و سایر تغییراتی که ماهیت زنجیره ارزش در صنعت را دگرگون نموده است، چرخه ساخت و پیش فروش به خوبی گذشته پاسخگوی نیاز شرکت‌ها نیست. از طرف دیگر بحث تسهیلات، هزینه‌های مالی ناشی از آن و مشکلات شرکت‌ها در بازپرداخت اصل و سود تسهیلات دچار چالش اساسی شده است. بنابراین تمامی ذی‌نفعان این صنعت به فکر ارائه راه‌حلهایی منطبق با مدل کسب و کار و زنجیره ارزش ساختمان بوده تا بتوانند پاسخگوی نیازهای فعالان این حوزه باشند.

۱-۵-۳- استراتژی ها، برنامه ها و چشم انداز شرکت:

۱) برنامه ریزی جهت اجرای پروژه های ساختمانی اداری/تجاری/مسکونی جدید که دوره اجرای آن ها بلند مدت نبوده و دسترسی به برگشت سرمایه و بازده مورد نظر کوتاه مدت باشد از طریق مشارکت با بخش خصوصی و دولتی از جمله اجرای پروژه از محل مطالبات از شرکت عمران شهر جدید پردیس و تهاتر زمین، انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات کل آن در سایر استان های کشور و همچنین انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سایر اشخاص.

۲) تامین منابع مالی لازم از طریق پیش فروش متری و صندوق های سرمایه گذاری ساختمان در اجرای پروژه ها.

۳) سرمایه گذاری در پروژه ها در مرحله اول اجراء بر اساس انجام مطالعات مکانی و اقتصادی و منطقه ای خصوصاً در شرکت های ساختمانی موفق پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار.

۴) ارائه دانش فنی و مهندسی به اشخاص فعال در بخش صنعت ساختمان و حضور بیشتر و موثر در بازار سرمایه به قصد کسب درآمد مازاد بر فعالیت اصلی شرکت با بازده کوتاه مدت.

۵) اصلاح ساختار مالی و سازمانی شرکت به منظور امکان اجرائی نمودن اهداف مورد اشاره در بالا.

۶) افزایش سرمایه شرکت در راستای تامین منابع مالی لازم جهت اجرائی نمودن پروژه کیش پس از انعقاد قرارداد جدید.

۷) ایجاد و فعال نمودن بخش سرمایه گذاری در سهام شرکت های سرمایه پذیر در ساختار سازمانی شرکت به منظور فراهم ساختن زمینه افزایش سود غیر عملیاتی .

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۴-۵-۱- مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط

۴-۵-۱-۱- منابع:

همان گونه که در بخش های قبلی این گزارش اشاره گردیده است دعای حقوقی له و علیه شرکت و توافقات انجام شده با سازمان ها از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، در صورت حصول به نتایج مثبت و نهائی شدن توافقات با شرکت عمران شهر جدید پردیس، در مواردی به تأمین منابع مالی و در موارد دیگر نیز به تأمین منابع غیر مالی منتج خواهد گردید که تحقق هر یک از این موارد، تأثیر مثبت و قابل توجهی بر صورت های مالی آتی شرکت خواهند داشت.

۴-۵-۱-۲- مصارف:

مصارف اصلی شرکت عمدتاً مربوط به ایفای تعهدات قراردادی اعم از پرداخت حق الزحمه وکلا و کارشناسان رسمی دادگستری در پرونده های حقوقی، تأمین و پرداخت وجه مربوط به هزینه های جانبی پروژه ظفر، پرداخت هزینه های جاری شرکت شامل حقوق و دستمزد و هزینه های عمومی و اداری، پرداخت تعهدات قانونی مانند حقوق و عوارض دولتی، بیمه، مالیات و سایر تعهدات قانونی، پرداخت هزینه های شهرداری پروژه مهر پردیس و سایر هزینه های مربوط به فعالیت های اصلی و جاری شرکت می باشد.

۴-۵-۱-۳- ریسک ها، موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن ها:

(۱) ریسک سیستماتیک

وجود متغیرهای تأثیرگذار بر صنعت ساختمان ناشی از نوسانات نرخ ارز، نرخ تورم، قیمت گذاری مصالح ساختمانی و تجهیزات و اثرات اقتصادی ناشی از توقف فعالیت های سرمایه گذاری، ریسک فعالیت های یاد شده را از جمله فعالیت در بخش ساختمان افزایش داده که در سال مالی مورد گزارش پیرو برگزاری جلسات کمیته ریسک شرکت موارد مورد بحث به شرح ذیل بوده اند:

(۱) با توجه به عدم تحویل ۳ بلوک از پروژه نگین پردیس از سوی پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر بدلیل طرح دعوی در دادگاه و متأسفانه عدم رعایت مفاد ماده ۴۸ پیمان از سوی پیمانکار و عدم اشراف قضات دادگاه ها در این خصوص و گذشت چندین سال از عدم تکمیل ۳ بلوک در اثر عدم نگهداری صحیح از سوی پیمانکار و وجود شرایط جوی، تکمیل و آماده بهره برداری نمودن ۳ بلوک طبق برآوردهای واحد فنی و اجرایی، منابع مالی قابل توجهی نیاز داشته و در شرایط فعلی از قرار هر متر مربع هزینه ای بالغ بر ۸۰ میلیون ریال بر شرکت تحمیل خواهد نمود. هر چند قیمت فروش به دنبال افزایش قیمت ها از ابتدای سال ۱۳۹۹ چندین برابر شده است لیکن مصالح ساختمانی نیز رشد قابل توجهی داشته و چنانچه افزایش مصالح روند صعودی را حفظ نماید بدون تردید اثرات منفی خود را بر نتایج حاصله و بازده مورد انتظار خواهد گذاشت.

(ب) پروژه مسکونی ظفر با ۹۲ درصد پیشرفت فیزیکی بر اساس توافقات صورت پذیرفته در شعبه ۴ مجتمع قضائی شهید بهشتی از بهمن سال ۱۴۰۱ مذاکرات به صورت مستمر با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و انجام توافق آغاز گردید و النهایه با حدود ۴ ماه مذاکره کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاک پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، لذا نهایتاً با پرداخت هزینه ای به مراتب کمتر از هزینه دادرسی و در مدت زمان کمتری نسبت به فرآیند قضایی موضوع تحویل کارگاه به این شرکت انجام و مقرر شد سایر ادعاهای طرفین پس از تحویل و بررسی وضعیت موجود پروژه به موجب نظر هیأت کارشناسی حل و فصل گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



بدیهی است در اولین فرصت پس از فراهم شدن مقدمات تکمیل پروژه و انجام کارشناسی های لازم، این شرکت اقدامات مقتضی در خصوص انجام تعهدات قراردادی خویش و انجام عملیات عمرانی به عمل خواهد آورد. با این حال و با توجه به گذشت چند سال از توقف فعالیت توسط پیمانکار و افزایش قیمت مصالح و تجهیزات لازم به صورت قابل توجه، چنانچه روند صعودی قیمت ها ادامه داشته باشد بدون تردید بار مالی زیادی را به شرکت تحمیل نموده و از سوی دیگر چنانچه قیمت های فروش بدلیل رکود در بازار کاهش یابد اثرات منفی بر بازده مورد نظر خواهد داشت و ریسک کاهش قیمت فروش قابل بررسی و بحث می باشد که در جلسات کمیته ریسک برگزار شده طی سال مالی مورد گزارش مد نظر قرار گرفته است.

ج) با توجه به انعقاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش و برآورد هزینه ساخت حدود ۵۱,۰۰۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۹۹ و تعلق سازمان منطقه آزاد کیش در ایفاء تعهدات تا تاریخ تحریر این گزارش و افزایش قیمت مصالح، چنانچه سازمان منطقه آزاد کیش رعایت مفاد توافق نامه ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ مبنی بر تعیین قیمت زمین طبق تعرفه مصوب سال ۱۳۹۹ را ننماید، با توجه به افزایش قیمت مصالح اجرای پروژه با ریسک بزرگ و قابل توجهی از لحاظ توجیه اقتصادی رو برو بوده و طی دوره مالی مورد گزارش در جلسات کمیته ریسک این موضوع مد نظر قرار گرفته است.

۲) ریسک غیر سیستماتیک

به طور کلی کلیه اقدامات حقوقی به عمل آمده از جمله دعاوی مطروحه له و علیه شرکت علیرغم استفاده از وکلای مجرب و ارائه لوایح مربوطه، نتایج حاصل و چگونگی صدور رأی از سوی دادگاه ها خارج از اختیار شرکت بوده و دیدگاه قضات نسبت به پرونده های حقوقی قابل پیش بینی نبوده و احتمال عدم اخذ نتیجه و رأی به نفع شرکت در هر حال وجود دارد.

۶-۱- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:

۱-۶-۱ نقاط قوت:

- أ) حدود ۲۷ سال سابقه فعالیت در بازار انبوه سازی مسکن و تقریباً ۲۰ سال فعالیت در بورس اوراق بهادار تهران با نماد «نوسا» به عنوان یکی از شرکت های فعال در حوزه ساخت و ساز واحدهای ساختمانی.
- ب) اجرای بیش از ۱۱ پروژه ساختمانی با مساحتی حدود ۵۰۰ هزار متر مربع که عملیات عمرانی و ساخت ۹ پروژه در سنوات گذشته خاتمه یافته و واحدهای ساخته شده تحویل ذی نفعان گردیده است.
- ج) مذاکره برای اجرائی نمودن توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش جهت اجرای عملیات ساختمانی و ایجاد واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، هتل و ...
- د) مذاکره با سازمان ملی زمین و مسکن جهت اجرای قرارداد مشارکت فی مابین در عرصه ۶۸ هکتاری زمین های باستی لواسان.
- ه) برخورداری از تیم مدیریتی منسجم و کارآمد جهت اجرای برنامه های عملیاتی، رفع مشکلات حقوقی و انجام فعالیت های جاری.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۲-۶-۱- نقاط ضعف:

أ) وجود پرونده های حقوقی مربوط به پروژه های ساختمانی شامل؛ ظفر، نگین پردیس، آفتاب تبریز، کیش و ... که در سنوات گذشته به دلایل مختلف تاکنون در محاکم قضائی مفتوح بوده و پیگیری این موضوعات هم موجب اتلاف وقت و تحمیل هزینه و هم موجب ایجاد خسارت و زیان به پروژه های ساختمانی می گردد.

ب) به جهت طولانی بودن فرآیند رسیدگی به پرونده های حقوقی در محاکم قضائی از یک سو و افزایش هزینه های ساخت و ساز، شرایط تورمی جامعه و ... از سوی دیگر توجیه اقتصادی تکمیل و ادامه پروژه های در جریان ساخت را منتفی می سازد. با این حال تعهدات قراردادی همواره شرکت را با چالش و ریسک های مختلف مواجه می نماید.

۷-۱- محصولات اصلی شرکت:

محصولات اصلی شرکت با توجه به نوع فعالیت همان پروژه های ساختمانی اعم از، واحدهای ساختمانی مسکونی، اداری و تجاری است.

۸-۱- فرآیند ساخت هر یک از پروژه های شرکت

روند ساخت و ساز ساختمان، یک فرایند پیچیده است و شامل مراحل مختلفی از طراحی تا نازک کاری می شود. فرقی نمی کند که ساختمان کارکرد تجاری دارد یا مسکونی؛ در هر دو صورت، به کارفرما برای شروع ساخت و ساز نیاز است. اقداماتی از جمله؛ تهیه طرح نقشه، تعیین بودجه، گودبرداری و بتن ریزی و آرماتوربندی، قالب بندی و نتخاب و اجرای اسکلت اصلی ساختمان، دیوار چینی و پوشاندن دیوارها و گچ کاری، کف سازی، آب بندی و فرش کردن کف با ملات، کاشی کاری و ... فرآیند کلی احداث واحدهای ساختمانی را تشکیل می دهد.

۹-۱- روش ساخت مورد استفاده شرکت:

تکنولوژی ساختمان که همه روزه شاهد آن هستیم در حال پیشرفت است و به حوزه جدیدی پا نهاده است. صنعت ساخت و ساز هم از تکنولوژی بی نصیب نمانده و درحال عملیاتی شدن انواع نوآوری و ایده های جدید و بروز است و تکنولوژی ساخت ساز به بهتر شدن کیفیت ساخت و ساز کمک بسیاری کرده است.

امروزه این نوآوری به مجموعه ای از روش های تکنولوژی گفته می شود که در بهینه شدن عملکرد پروژه های ساخت و ساز کمک می کنند. تکنولوژی هر روزه در حال پیشرفت و دگرگونی است و به حیطة تازه ای پا گذاشته است.

استفاده از تکنولوژی پیش ساخته، فناوری نوین ساخت، داده های عظیم، تکنولوژی اینترنت اشیا، ساختار سه بعدی، رنگ های نانو، بتن های ترمیم شونده هوشمند، آجرهای هوشمند، استفاده از انرژی های تجدید پذیر و ... جملگی از مولفه های اصلی تکنولوژی تولید واحدهای ساختمانی است و این شرکت نیز تلاش می کند با توجه به صرفه و صلاح خریداران و متقاضیان این واحدها و توجیه اقتصادی روش های مورد اشاره در فرآیند ساخت از آن ها استفاده نماید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱۰-۱- مقایسه تکنولوژی ساخت شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان:

استفاده از فناوری و سازه های نو در ساختمان و معماری نیاز شدید جامعه کنونی است که در سال های آتی به صورت بسیار قوی در عرصه جهانی مطرح خواهد شد. امروزه در بیشتر کشورهایی که دارای صنعت سازه و معماری غنی و قدرتمند هستند معماری و سازه مکمل و در کنار یکدیگر قرار دارد. پذیرفتن این امر در حال حاضر می تواند تفاوت زیادی هم در راندمان و هم در کاهش هزینه ایجاد کند. پیمانکاران باید بازبینی ای بر روش های پیشین خود انجام دهند و دریابند که توسعه چنین اقدامات قدیمی به زودی با راه حل های دیجیتالی تر جایگزین خواهد شد. فناوری دیجیتال پاسخی به گرایش های جهانی است و در اینجا گرایش هایی وجود دارد که باعث تغییر می شوند. در مقام قیاس شاید مهمترین موضوعاتی که شیوه مورد عمل این شرکت در فرآیندهای ساخت و ساز با تکنولوژی مورد عمل در سایر کشورها را مورد توجه قرار داده است عبارتند از؛ استفاده از ظرفیت های هوشمند سازی و هوش مصنوعی، اینترنت اشیا و استفاده از نیروهای تجدید پذیر که اکنون در کشورهای پیشرفته مورد استفاده قرار می گیرد لیکن با در نظر گرفتن ضوابط و دستورالعمل های مدون و ابلاغ شده توسط مراجع ذی ربط این شرکت در تلاش است تا با بهره گیری از فرصت های رشد و تغییر نست به استفاده از تکنولوژی به روز و مورد عمل در کشورهای پیشرو مبادرت نماید.

۱۱-۱- مواد اولیه مورد استفاده شرکت:

اجرای سازه می تواند به یکی از روش های اسکلت فلزی یا اسکلت بتنی انجام گیرد. در اسکلت فلزی، از فولاد به عنوان مصالح ساختمانی اصلی استفاده می شود. در این نوع سازه، ورق و انواع پروفیل فولادی به روش های مختلف به هم متصل شده و اسکلتی فلزی تشکیل می دهند. در اجرای سازه فولادی عموماً از پیچ و مهره به عنوان اتصالات استفاده می شود. اسکلت فولادی در ساخت سازه های عظیم و سوله ها کاربرد بالایی دارد. نوع دیگر سازه، اسکلت بتنی است که مواد اصلی آن را بتن و فولاد تشکیل می دهد. بتن از جمله مصالح ساختمانی و بخش اصلی این نوع سازه که در المان های اصلی سازه اسکلت بتنی شامل فونداسیون، ستون ها، تیرها، دیوارهای برشی، سقف و راه پله به کار می رود. لیست مصالح ساختمانی تمامی مواد مورد استفاده در ساخت سازه، تعمیر یا بازسازی آن را در بر می گیرد. مصالح ساختمانی متنوعی چون سنگ، فولاد، بتن، آجر و چوب در ساختمان سازی کاربرد دارند.

۱۲-۱- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت:

مصالح مورد استفاده در پروژه های ساختمانی و عمرانی در واقع اجزاء تشکیل دهنده و مواد اولیه یک محصول تمام شده به نام (ساختمان) می باشد. به عبارتی استفاده و بکارگیری از مواد اولیه مرغوب و استاندارد و البته مقرون به صرفه باعث می شود تا محصول نهائی از کیفیت بالائی برخوردار باشد. در گذشته مصالح و مواد مورد استفاده در پروژه های ساختمانی به دلیل سادگی سازه ها و نبود طراحی های شاخص و نیز عدم استفاده از استانداردهای ویژه، بسیار ساده و به صورت یکنواخت بوده اند. از این رو تهیه و گردآوری مصالح مورد نیاز به روش کاملاً سنتی انجام می گرفته است.

امروزه با پیشرفت فوق العاده در صنعت ساختمان، هر پروژه عمرانی بواسطه طراحی های منحصر بفرد و لازمه استفاده از مصالح به صورت ویژه از یک فرمول خاص پیروی می کنند. به موازات همین پیشرفت، سخت گیری های مهندسی در کنار استاندارد های مدون باعث شده تا از ورود هر نوع مصالح و یا متریکال بی کیفیت که فقط از قیمت ارزانی برخوردار است جلوگیری به عمل آید.

مجموعه این عوامل باعث ایجاد یک دغدغه برای کارفرمایان و مجریان پروژه های ساختمانی و عمرانی شده است و همواره مرتفع ساختن این مشکلات برای آنان یک چالش اساسی محسوب می گردد.

قدر مسلم تامین و تدارک مواد اولیه پروژه های ساختمانی شرکت عمدتاً از طریق عرضه کنندگان داخلی و بازار فروش مصالح ساختمانی تولید داخل کشور صورت می پذیرد لیکن در موارد خاص و بعضاً به منظور تامین تجهیزات مربوط به سیستم های گرمایشی و خنک کننده و همچنین تزئینات داخلی واحدهای ساختمانی از منابع خارجی استفاده می شود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱۳-۱- برنامه های توسعه کسب و کار شرکت:

از جمله عمده ترین برنامه های توسعه کسب و کار شرکت مربوط به موارد ذیل است:

- أ) اجرائی نمودن توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ یا انعقاد قرارداد جدید واگذاری زمین و یا مشارکت در ساخت واحدهای ساختمانی با سازمان منطقه آزاد کیش که در این صورت سرمایه گذاری قابل توجهی در این خصوص مورد نیاز خواهد بود.
- ب) پیگیری قرارداد مشارکت شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص اجرای پروژه ۶۸ هکتاری زمین های باستی لواسان.
- ج) پیگیری رفع توقیف سه بلوک باقی مانده ۱۰۸ واحدی پروژه نگین پردیس.
- د) انعقاد قراردادهای جدید برای اجرای پروژه های ساختمانی با طرف های تجاری.

تامین مالی هر یک از موارد مورد اشاره در بالا مستلزم تهیه طرح جامع تامین مالی برای هر یک از پروژه ها می باشد به نحوی که با استفاده از ظرفیت بازار سرمایه و تامین مالی از طریق صندوق زمین و ساختمان سازمان بورس و اوراق بهادار، پیش فروش واحدهای ساختمانی، پذیره نویسی و احیاناً جذب سرمایه گذار داخلی و خارجی نسبت به تدارک و تجهیز منابع مالی اقدام نمود. در خصوص پروژه ظفر با توجه به این که بخش قابل توجهی از فرآیند ساخت واحدهای احداثی در سنوات گذشته با قیمت های تاریخی صورت پذیرفته است و از طرفی با توجه به رشد قابل ملاحظه قیمت واحدهای ساختمانی، این پروژه حاشیه سود بالایی خواهد داشت و به نظر می رسد کلیت پروژه نیز با توجه به وجود حداقل ۶۱ باب پارکینگ و متراژ مفید ساخته شده متعلق به شرکت که از مذاکره و تعامل با برخی از خریداران حاصل خواهد گردید پس از تکمیل و تحویل به ذی نفعان، سودآور خواهد بود.

نام طرح های عمده در دست اجرا	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح طبق برآورد اولیه	مخارج برآوردی نهایی		درصد پیشرفت کار تا پایان ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	برآورد مخارج باقیمانده تا تکمیل طرح	منابع تامین مالی	تاریخ شروع	برآورد تاریخ بهره برداری	انزات سودآوری هر سهم	تاریخ خروجی مورد انتظار طرح
		ریالی	ارزی							
*****	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	%	میلیون ریال	*****	*****	*****	ریال	*****
پروژه ظفر	۱,۲۱۱,۳۸۶	۱,۹۸۱,۳۶۱	۰	۹۲.۴۲	۱,۹۸۱,۳۶۱	فروش سهام	۱۳۸۲/۰۱/۱۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۶۵	تحویل واحدهای ساخته شده
جمع	۱,۲۱۱,۳۸۶	۱,۹۸۱,۳۶۱	۰	۹۲.۴۲	۱,۹۸۱,۳۶۱	***	۱۳۸۲/۰۱/۱۹	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۶۵	تحویل واحدهای ساخته شده

۱۴-۱- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت:

اثر متغیرهای اقتصاد کلان از قبیل نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، تولید ناخالص ملی، مخارج دولت در فصل تأمین مسکن، شاخص قیمت نهاده های ساختمانی و تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن اجتناب ناپذیر است. قیمت مسکن در درجه اول تحت تأثیر نرخ شهرنشینی، درآمد سرانه، نرخ اجاره بها و تولید ناخالص ملی و در درجه دوم تحت تأثیر هزینه ساخت است و در نهایت سیاست های پولی و مالی دولت نقش ناچیزی بر قیمت مسکن داشته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



صنعت ساختمان در بسیاری از کشورها از جمله ایران نقشی انکارناپذیر در تولید فرصت‌های سرمایه گذاری و تولید ثروت و ارزش افزوده در اقتصاد دارد. با توجه به ارتباط تنگاتنگ ساخت و ساز با بخش‌های بالادست و پایین دست خود مانند فلزات اساسی و کانی‌های غیرفلزی و خدمات املاک و مستغلات، می‌توان به اهمیت جایگاه این صنعت در اقتصاد کشور پی برد. بسیاری از کارشناسان اعتقاد دارند که رشد ارزش افزوده، تخصیص بودجه‌ی عمرانی و حضور موثر بخش خصوصی در صنعت ساختمان می‌تواند بر روند چرخه‌ی اقتصادی کشور تاثیر داشته باشد. امروزه در کشورهای در حال توسعه بیش از سی و پنج درصد فرصت‌های شغلی به طور مستقیم و یا غیر مستقیم در حوزه صنعت ساختمان قرار گرفته است. اگر چه بخش نفت ضربه‌ی بیشتری را از تحریم‌ها خورد، اما تجربه‌ی تحریم‌های قبلی و بررسی تاثیر آن‌ها بر اقتصاد ایران نشان می‌دهد که صنعت ساختمان بعد از نفت بیشترین آسیب را از شرایط تحریم پذیرفته است.

۱۵-۱- اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره برداری، پروانه تولید، گواهی نامه‌ها:

أ) دارای پروانه اشتغال به کار حقوقی سازندگان مسکن و ساختمان.

ب) عضویت در انجمن صنفی انبوه سازان مسکن استان تهران.

ج) عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی استان تهران.

۱۶-۱- کسب و کار فصلی شرکت:

فعالیت‌های ساختمانی عمدتاً در کلیه فصول سال اجراء می‌شود لیکن در فصول سرد و به هنگام بارش باران و برف برخی فعالیت‌هایی که در محیط باز می‌بایست انجام گیرد نظیر، عملیات گود برداری، محوطه سازی، روکاری و ... ممکن است قابل انجام نباشد.

۱۷-۱- خدمات پس از فروش محصولات:

خدمات مدیریت بهره برداری در دنیای مدرن موجبات رونق بخشی و توسعه پایدار صنعت ساختمان را فراهم خواهد کرد. با تغییر رویه سرمایه گذاران و سازندگان املاک از بساز بفروشی صرف به انجام ساخت و سازی ماندگار و زیبا به همراه در نظر گرفتن مدیریت بهره برداری، راه اندازی ساختمان، برندینگ و خدمات پس از فروش املاک، نویدبخش فردایی بهتر برای صنعت ساختمان و سرمایه‌گذاران این حوزه خواهد بود. استقلال مدیریت بهره برداری از گروه سازندگان نه تنها در اجراء و اتمام پروژه مشکلی ایجاد نکرده بلکه می‌تواند انجام هرچه هوشمندانه تر و حرفه ای تر این فعالیت را برای سرمایه گذاران تضمین نماید. این خدمات با ایجاد ارزش افزوده به طور مستقیم در سودآوری بیشتر پروژه نقش خواهد داشت.

در دنیای امروزی، ارائه خدمات به بهترین شکل با بهینه ترین هزینه، از مهمترین نکات در نگاه مشتریان است. هدف از ارائه خدمات تنها تامین رضایت مشتری نیست بلکه هدف فرا رفتن از حد انتظار مشتری، تبدیل مجموعه به یک ساختمان برند و لذت بردن استفاده کنندگان مجموعه ساختمان و خرسندی بهره بردار نهایی و سرمایه گذاران است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱۸-۱- تعداد کارکنان شرکت:

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱							سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱						
	متوسط تعداد کارکنان (نفر)				تخصیلات			متوسط تعداد کارکنان (نفر)				تخصیلات		
	دایم	موقت	بیرون سپاری	جمع	دایم	موقت	بیرون سپاری	دایم	موقت	بیرون سپاری	جمع	دایم	موقت	بیرون سپاری
کارکنان بخش عملیاتی	۰	۱۰	۰	۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کارکنان اداری	۰	۴	۰	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کارکنان فروش	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کارکنان عمومی	۰	۲	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۰	۲۲	۰	۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

تعداد کارکنان شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ نسبت به سال مالی مشابه قبل به میزان تقریبی ۱۶ درصد افزایش داشته است. این تغییرات عمدتاً مربوط به حوزه های مدیریتی فنی، مالی و عمومی شرکت بوده است.

۱۸-۱-۱- فعالیت های توسعه منابع انسانی شرکت:

توسعه منابع انسانی چارچوبی است که کمک می کند کارمندان در زمینه های دانش شخصی، مهارت های سازمانی و توانایی های شغلی پیشرفت کنند. به بیان دیگر بهبود نیروی انسانی به آموزش افراد پس از استخدام، فراهم آوردن فرصت برای یادگیری مهارت های جدید، توزیع منابع لازم برای انجام امور در محیط کار و هر فعالیت توسعه ای دیگر اطلاق می شود.

اهم اقدامات انجام شده در شرکت جهت توسعه فعالیت های مرتبط با منابع انسانی عبارتند از:

- أ) برگزاری دوره های آموزشی به صورت کارگاه های آموزشی بر خط و حضوری به منظور ارتقاء سطح مهارت های فردی کارکنان.
 - ب) ارزیابی عملکرد دوره ای کارکنان در مقاطع سه ماهه توأم با پرداخت کارانه به منظور افزایش انگیزه و راندمان کارکنان.
 - ج) توانمند سازی و چابک سازی ساختار سازمانی از طریق تقویت و توسعه فرآیندهای جذب و بکارگیری کارکنان واجد شرایط.
- مفهوم توسعه منابع انسانی یکی از مهمترین فرصت هایی است که به شرکت ها جهت تعالی منابع انسانی کمک می کند. با تشویق کارکنان جهت توانمند سازی، کارکنان را در موقعیت خود حفظ و در آنها انگیزه شغلی ایجاد کند. تشویق، توان بخشی و تلاش برای بهبود نیروی انسانی، به حفظ و انگیزه بخشی به کارمندان کمک خواهد کرد.

۳- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

۳-۱- فهرست زمین و ساختمان

شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ فاقد هرگونه دارایی ثابت تحت عنوان زمین و ساختمان بوده است.

۳-۲- سهام خزانه:

شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ فاقد هرگونه سهام خزانه بوده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳-۳- دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت:

ردیف	خواهان	خوانده	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی	له / علیه	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	توضیحات
۱	آتروپاتن تلاشگر	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	تسویه حساب و مطالبه خسارت تأخیر تأدیه	۱۳۹۴	علیه	شعبه ۵۹ تجدید نظر استان تهران	۳۵۰,۰۰۰	تجدید نظر	بر روی گزارش اصلاحی صادره توسط شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران در تاریخ ۱۳۹۹/۹/۱۶ به درخواست پیمانکار اجرائیه صادر گردید لیکن با توجه به ایرادات وارده بر محاسبه مبلغ، مجدداً موضوع به هیأت کارشناسی ارجاع و نهایتاً علیرغم عدم ذکر تحویل کارگاه در گزارش اصلاحی مقرر شد به موجب صورتجلسه تنظیمی در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت در ازای تحویل کارگاه مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال (مانده بدهی اعلامی از سوی دادگاه) به پیمانکار پرداخت گردد. با واریز مبلغ مذکور به حساب سپرده دادگستری با عنایت به عدم ارائه شماره حساب از سوی محکوم له پیگیری از شعبه اجرا احکام جهت اجرای صورتجلسه به طور مستمر در حال انجام است. دادنامه صادره مبنی بر صدور قرار گزارش اصلاحی است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ردیف	خواهان	خوانده	موضوع (خواستہ یا شکایت)	تاریخ دعاوی	له / علیه	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	وضعیت رسیدگی (رای صادره)	توضیحات
۲	اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	طرح دعوی کیفری با موضوع تبانی، تضییع حقوق دولتی و ...	۱۳۹۷	علیه	شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز	غیر مالی	بدوی	جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۶ در شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز برگزار گردید و پرونده به دلیل نقص تحقیقات به بازپرسی اعاده شد. موضوع اختلافات موجود درخصوص نحوه تعیین سهم شرکت در مزاد ساخت از طریق هیات کارشناسی مرضی الطرفین و همچنین کارگروه تعیین تکلیف پروژه های ناتمام سازمان ملی زمین و مسکن در حال پیگیری است.
۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	آقایان خائف و انتظاری	مبلغ ۸۱ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومیت هایی که امکان ارزیابی تقریبی آن میسر نیست.	۱۳۹۷	له	شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران	۸۱ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومیت ها	تجدید نظر	با عنایت به صدور رأی شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر مبنی بر عدم ابلاغ صحیح رأی نهایتاً با ابلاغ صحیح رأی داوری و عدم اعتراض خوانده اجراییه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ به طرفین ابلاغ گردید. اجرای رای صادره از طریق شعبه اجرای احکام دادگاه تجدید نظر مورد پیگیری مستمر قرار دارد.
۴	شرکت رکیندژ	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	الزام شرکت به تسویه حساب قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ و پرداخت مبالغ صورت وضعیت ها	۱۳۹۷	علیه	شعبه ۹۰ مجتمع قضایی صدر			با توجه به توافقنامه منعقدہ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰، در ازای پرداخت مبلغ ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال کارگاه از پیمانکار تحویل گرفته شد و مقرر گردید الباقی ادعاهای طرفین در هیأت کارشناسی مطرح و نتیجه آن جهت صدور گزارش اصلاحی به دادگاه اعلام گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



✓ دلیل طولانی شدن فرآیند رسیدگی به پرونده های حقوقی له و بر علیه شرکت در محاکم قضائی عمدتاً مربوط به اطلاع دادرسی و زمان بر بودن رسیدگی قضات و بازپرسان پرونده ها در شعبات دادگاه و مجتمع های قضائی و همچنین فاصله نوبت های رسیدگی تعیین شدن به دلیل کثرت پرونده های حقوقی است.

۲-۴- بazar فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت:

۱-۴-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در سال مالی مورد گزارش در بین شرکت های فعال در این صنعت و همچنین در ۱۰ شرکت اول در بخش انبوه سازی، املاک و مستغلات سازمان بورس و اوراق بهادار به ترتیب با حجم فروش ۳۶۰.۳۰ متر مربع معادل مبلغ ۶۱۷،۵۰۰ میلیون ریال و سرمایه ۲،۶۳۰،۰۰۰ میلیون ریال از لحاظ میزان سرمایه رتبه هشتم را دارد.

۲-۴-۲- جزئیات فروش:

۱-۴-۲-۱- جزئیات فروش در داخل:

ردیف	شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	فروش واحدهای ساختمانی (مسکونی) در جریان ساخت	۶۱۷،۵۰۰	۰
●	جمع	۶۱۷،۵۰۰	۰

قیمت فروش واحدهای مسکونی در جریان فروش رفته از پروژه ظفر به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و تعیین گردیده است.

۵-۲- مرادات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:

ردیف	شرح	سال مالی منتهی به تاریخ ...			درصد تغییرات	توضیحات
		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
۱	مالیات تشخیصی عملکرد سالانه	۰	۰	۰	%	مالیات عملکرد سال ۱۴۰۱ در حال رسیدگی است
۲	مالیات مازاد ده درصد سود سهام بانک اقتصاد نوین	۳۱،۸۷۶،۸۳۸،۳۷۵	۱۶،۱۱۳،۴۶۶،۲۲۲	۰	۹۸	دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص قوتن تملک سهام بانک ها
۳	مالیات حقوق، تکلیفی، ماده ۱۶۹ مکرر و ماده ۵۹ و ۷۷	۰	۰	۱،۶۱۹،۳۶۷،۲۵۳	۰	بر اساس برگ تشخیص واحد رسیدگی مالیاتی
۴	سازمان تامین اجتماعی بابت حق بیمه سهم کارفرما	۸،۳۶۸،۸۱۳،۶۴۳	۴،۷۵۹،۹۳۴،۷۴۹	۳،۳۸۸،۶۹۹،۷۸۷	۷۴	بر اساس بخشنامه وزارت رفاه، کار و امور اجتماعی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۶-۲- کیفیت سود شرکت:

(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود (زیان) خالص	سود (زیان) حاصل از منابع عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی	نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود (زیان) عملیاتی
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۴۳۲،۴۳۲	۳۵۲،۶۷۲	۸۰،۷۵۲	۵۴
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	(۳۹،۴۶۲)	(۷۸،۷۳۴)	۳۹،۲۷۲	۲۰
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۷۸،۰۳۳	(۲۶،۶۱۸)	۲۰۵،۷۸۳	۳۴۸

سود خالص سال های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ عمدتاً مربوط به فروش واحدهای مسکونی پروژه ظفر بر اساس قیمت کارشناسی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد. همچنین زیان خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ نیز ناشی از عدم وجود درآمدهای عملیاتی بوده است.

۷-۲- نسبت های مالی

دلایل تغییر نسبت های سال ۱۴۰۲ به ۱۴۰۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱ رتبه / درصد	۱۴۰۱/۰۶/۳۱ رتبه / درصد	۱۴۰۲/۰۶/۳۱ رتبه / درصد	
				نسبت های قدینگی
افزایش موجودی املاک و حساب های دریافتی و کاهش بدهی های جاری	۲،۲۴	۱،۲۲	۱،۸۹	نسبت جاری
کاهش حساب های پرداختنی و ذخائر	۰،۸۵	۰،۴۱	۰،۸۴	نسبت آتی
افزایش دارایی های جاری عمدتاً موجودی املاک و حساب های دریافتی	۰،۵۶	۰،۵۸	۰،۶۱	نسبت دارایی جاری
				نسبت های اهرمی
کاهش بدهی های جاری عمدتاً حساب های پرداختنی و ذخائر	۰،۲۵	۰،۴۸	۰،۳۲	نسبت بدهی
کاهش بدهی های جاری و افزایش حقوق مالکانه ناشی از کاهش زیان انباشته	۰،۳۴	۰،۹۲	۰،۴۸	نسبت کل بدهی به حقوق مالکانه
				نسبت های فعالیت
افزایش درآمدهای عملیاتی	۰،۲۱	-	۰،۲۲	نسبت گردش مجموع دارایی ها
افزایش سرمایه در گردش ناشی از افزایش دارایی های جاری و کاهش بدهی های جاری	۰،۹۴	۳،۱۷	۱،۰۶	نسبت کالا به سرمایه در گردش
افزایش حقوق مالکانه به علت کاهش زیان انباشته	۰،۷۵	۰،۵۲	۰،۶۸	نسبت مالکانه
				نسبت های سودآوری
افزایش سود خالص ناشی از افزایش درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	۰،۰۷	(۰،۰۲)	۰،۱۷	نرخ بازده دارایی ها
افزایش سود خالص ناشی از افزایش درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	۰،۱۰	(۰،۰۳)	۰،۲۵	نرخ بازده حقوق مالکانه
افزایش سود خالص ناشی از افزایش درآمدهای عملیاتی	۰،۳۵	-	۰،۷۷	نرخ بازده فروش
				نسبت های بازار
افزایش قیمت واقعی هر سهم	۱۰	۷	۱۱	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم
افزایش سود هر سهم ناشی از افزایش درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	۱۰۴	(۲۲۱)	۴۶	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم
افزایش قیمت واقعی هر سهم ناشی از بهبود وضعیت بازار معاملات سهام	۷،۱۱۰	۳،۳۲۰	۷،۶۹۰	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش
افزایش حقوق مالکانه ناشی از کاهش در زیان انباشته	۶۹۳	۵۰۴	۶۷۰	ارزش دفتری هر سهم
افزایش سود خالص ناشی از افزایش درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی	۶۸	(۱۵)	۱۶۷	سود هر سهم

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۸-۲- وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت:

ردیف	ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی	درصد معافیت مالیاتی	تاریخ شروع معافیت	تاریخ اتمام معافیت
۱	۱۴۳ ق.م.م پذیرفته شده در بورس	۱۰٪	از تاریخ تصویب	ادامه دارد
۲	۱۴۳ ق.م.م ۲۵٪ سهام شناور	۱۰٪	از تاریخ تصویب	ادامه دارد
۳	۱۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده	۱۰۰٪	از تاریخ تصویب	ادامه دارد
۴	۸۴ ق.م.م	۱.۲ میلیارد ریال سالانه	از تاریخ تصویب	ادامه دارد

۹-۲- پرداخت سود (سنوات قبل):

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره	سود سهام مصوب مجمع	درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی	سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی)	سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	۲۷۶	میلیون ریال	عدم دسترسی به اطلاعات سهامداران
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	۰	میلیون ریال	عدم دسترسی به اطلاعات سهامداران
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	۰	میلیون ریال	عدم دسترسی به اطلاعات سهامداران

۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

۱-۳- وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵ به موجب صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۰۷/۱۵ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در بخش انبوه سازی، املاک و مستغلات و در بازار دوم بورس و اوراق بهادار تهران با نماد ثنوسا بورس پذیرفته شد و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۶ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

پایان سال مالی			درصد سهام شناور آزاد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	تعداد روزهای باز بودن نماد	ارزش سهام معامله شده	تعداد سهام معامله شده	سال مالی منتهی به
سرمايه	قیمت سهم	ارزش بازار						
میلیون ریال	ریال	میلیون ریال	%	روز	روز	میلیون ریال	تعداد	
۲.۶۳۰.۰۰۰	۷.۶۹۰	۲۰.۲۲۴.۷۰۰.۰۰۰	۵۱	۲۳۰	۲۳۴	۲۱.۳۵۷.۱۸۵	۳.۴۴۲.۶۷۹.۵۴۳	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲.۶۳۰.۰۰۰	۳.۳۲۰	۸.۷۳۱.۶۰۰.۰۰۰	۵۱	۲۲۶	۲۲۶	۱۲.۲۶۲.۲۱۲	۲.۶۶۳.۳۵۸.۱۲۴	۱۴۰۱/۰۶/۳۲
۲.۶۳۰.۰۰۰	۷.۱۱۰	۱۸.۶۹۹.۳۰۰.۰۰۰	۵۱	۲۳۱	۲۳۵	۴۱.۴۹۴.۰۳۶	۳.۵۱۴.۵۸۵.۴۵۸	۱۴۰۰/۰۶/۳۳

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۲-۳- امتیاز و رتبه ناشر در بازار سرمایه و صنعت

وضعیت فعالیت شرکت در بخش صنعت ساختمان و جایگاه آن در بین شرکت ها با فعالیت مشابه عضو سازمان بورس و اوراق بهادار با توجه به این که بخش عمده فعالیت شرکت در حوزه صنعت ساختمان طی چند سال گذشته به تکمیل تعداد محدودی از پروژه های ساختمانی و اخذ مجوزهای لازم بابت پروژه هایی که در سنوات گذشته عملیات ساختمانی آن ها خاتمه یافته است معطوف گردیده است، لذا به منظور ارتقاء جایگاه شرکت در بخش صنعت ساختمان در سازمان بورس اوراق بهادار و انتقال از بازار فرعی به بازار اصلی، با بکارگیری ابزارهای لازم و درون سازمانی از یک سو و تعریف پروژه های جدید از طریق مشارکت و انجام سرمایه گذاری های جدید از سوی دیگر اصلاح ساختار مالی اجتناب ناپذیر می باشد که با برنامه ریزی های هدفمند نسبت به افزایش حجم فعالیت ها اقدام و به تبع آن بازده مورد انتظار سهامداران محقق گردد. در این راستا سیاست های دولت در بخش صنعت ساختمان و امکان بهبود وضعیت نسبی شرکت ناشی از رفع تحریم ها از یک طرف و شرایط وخیم اقتصادی کشور ناشی از رشد قیمت مصالح ساختمانی که متأثر از تشدید مسائل ارزی است و همچنین رکود ایجاد شده در این بخش از طرف دیگر می بایست مد نظر قرار گیرد. لازم به توضیح است طبق تقسیم بندی سازمان بورس و اوراق بهادار در سامانه کدال، شرکت های سرمایه گذاری مسکن و ساختمانی (دارای فعالیت های چند رشته ای) نیز در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات قرار گرفته اند.

جایگاه شرکت نوسازی و ساختمان تهران

در بین ۱۰ شرکت اول در بخش انبوه سازی، املاک و مستغلات سازمان بورس و اوراق بهادار از لحاظ میزان سرمایه

ردیف	نام شرکت	نماد	مبلغ سرمایه « میلیون ریال »
۱	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۴۲.۶۲۰.۱۷۸
۲	توسعه و عمران امید	ثامید	۳۵.۳۱۷.۰۰۰
۳	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۳۰.۸۴۲.۷۲۶
۴	بهساز کاشانه تهران	ثبهساز	۲۰.۱۳۰.۷۸۷
۵	بین المللی توسعه ساختمان	ثااخت	۹.۰۰۰.۰۰۰
۶	سرمایه گذاری مسکن	ثمسکن	۶.۳۰۰.۰۰۰
۷	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۴.۰۰۶.۶۳۲
۸	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۲.۶۳۰.۰۰۰
۹	تامین مسکن جوانان	ثجوان	۲,۵۵۳,۵۱۳
۱۰	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۲.۰۰۰.۰۰۰

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۳-۳- بازارگردانی:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق س.ا. بازارگردانی سهم آشنا یکم
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۱/۰۷/۰۱
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۱۲/۱۶
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۰
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	۱۷,۴۸۵,۷۲۴ سهم
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۴۰۱,۱۷۰ میلیون ریال
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۴۳۲,۲۷۵ میلیون ریال
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	۰
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۵۸,۹۸۹,۶۱۵ سهم
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۶۱,۷۶۱,۲۲۸ سهم
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۱۴,۷۱۴,۱۱۱ سهم

در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۱ قرارداد بازارگردانی سهام شرکت با صندوق سرمایه گذاری بازارگردانی سهم آشنا یکم منعقد گردید و تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۶ اعتبار دارد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۴. حاکمیت شرکتی

۴-۱- نظام راهبری شرکت

مشخصات و سوابق اعضای هیأت مدیره و مدیران اجرایی شرکت به شرح زیر می باشد:

اعضاء هیأت مدیره

عضو حقوقی هیأت مدیره	نام نماینده عضو حقوقی هیأت مدیره	سمت در هیأت مدیره
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد بهرامی	رئیس هیأت مدیره
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	حامد فرسیابی امامه	نایب رئیس هیأت مدیره
شرکت تامین مسکن نوین	احمد نظری	عضو هیأت مدیره
شرکت تامین مسکن جوانان	مهدی ثامتی	عضو هیأت مدیره
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	مجتبی دلخونی	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل

مدیران اجرایی

نام و نام خانوادگی	واحد سازمانی	سمت
.....	فنی و اجرایی	مدیر واحد
مجتبی گودرزی	مالی و اداری	مدیر واحد
سید پوریا حسینی	حقوقی و امور قراردادها	مدیر واحد
حسین رحمتی	املاک و فروش	سرپرست واحد

تعداد جلسات هیأت مدیره :

در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ تعداد ۱۹ جلسه هیأت مدیره با حضور کلیه اعضای تشکیل گردیده است. ضمناً دوره مدت ۲ ساله هیأت مدیره قبلی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ خاتمه یافته و به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۴ اعضای حقوقی هیأت مدیره جدید برای مدت ۲ سال تعیین و ۴ عضو نماینده حقوقی هیأت مدیره نیز به موجب صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۸ تعیین سمت گردیدند و یک عضو نماینده حقوقی نیز به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۲ تعیین سمت گردید. همچنین به موجب صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۹ آقای حامد فرسیابی امامه بجای آقای سید حسن موسوی به عنوان نایب رئیس هیأت مدیره انتخاب و تعیین سمت گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نظام راهبری شرکت

نظام راهبری شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از نمایندگان ۵ عضو حقوقی هیأت مدیره منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۴ برای مدت دو سال تشکیل شده است که در ذیل سوابق تحصیلی، اشتغال بکار و عملیاتی هر یک به تفکیک ارائه می گردد :

۱) آقای محمد بهرامی، رئیس هیأت مدیره، عضو غیر موظف

● متولد سال ۱۳۴۶ تهران

● فارغ التحصیل کارشناسی رشته مهندسی عمران از دانشگاه شهید چمران اهواز

➤ سوابق کاری شامل:

أ) مشاور فنی و ناظر عالی پروژہ های زیر بنایی در شرکت های چادرملو و عمران شهر جدید هشتگرد سال ۱۳۶۹-۱۳۷۹

ب) مدیر کل دفتر برنامه ریزی و تلفیق و بودجه شرکت عمران شهر جدید هشتگرد سال ۱۳۷۹-۱۳۸۶

ج) مدیر عامل شرکت ملی مسکن و صنایع ساختمانی وابسته به بانک ملی ایران سال ۱۳۸۶-۱۳۸۹

د) مدیر عامل شرکت عمران و توسعه شاهد وابسته به شرکت سرمایه گذاری شاهد سال ۱۳۸۹-۱۳۹۵

ه) مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان گروه توسعه صنایع بهشهر سال ۱۳۹۵-۱۳۹۹

و) مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس سال ۱۳۹۹ تاکنون.

➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

أ) عضو هیأت مدیره شرکت عمران و توسعه شاهد

ب) عضو هیأت مدیره شرکت توسعه سرمایه رسا (وابسته به شرکت های سرمایه گذاری رنا، سایپا، ایران خودرو و سدید)

ج) عضو هیأت مدیره شرکت ساختمانی معلم وابسته به صندوق ذخیره فرهنگیان

د) عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه گردشگری خراسان

ه) رئیس هیأت مدیره شرکت عمران و توسعه آتیه شاهدان خراسان

و) عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمانی سپه

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۲) آقای حامد فرسیابی امامه، نایب رئیس هیأت مدیره، عضو غیر موظف

- متولد سال ۱۳۵۸
- فارغ التحصیل کارشناسی ارشد مهندسی شهرسازی گرایش برنامه ریزی شهری و منطقه ای از دانشگاه علم و صنعت ایران

➤ سوابق کاری شامل:

- مدیر نظارت بر پروژه های شرکت سرمایه گذاری تأمین اجتماعی (شستا) سال ۱۴۰۱ تاکنون (ادامه دارد)
- مدیر عامل شرکت توسعه عمران بیمه (بیمه مرکزی ایران) سال ۱۴۰۱
- مشاور عالی مدیر عامل و مدیر سرمایه گذاری های اتحادیه تعاونی مسکن نمونه رسا از سال ۱۳۹۷-۱۳۹۹
- معاون فنی، اجرائی و بهره برداری شرکت نگین آرای آسیا (هلدینگ مهرگان بنیاد تعاون ناجا) از سال ۱۳۹۵-۱۳۹۷
- مشاور مدیر عامل و مدیر پروژه های شرکت ساختمانی معلم (صندوق ذخیره فرهنگیان) از سال ۱۳۹۲-۱۳۹۵
- مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازه پایدار فضا کار قرن (بنیاد تعاون ناجا) از سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- قائم مقام مدیر عامل و عضو موظف هیأت مدیره شرکت مهندسی مشاور خانه سازی ایران از سال ۱۳۸۹-۱۳۹۱
- معاون بازرگانی و فنی و مهندسی سازمان عمرانی مناطق شهرداری تهران سال ۱۳۸۸
- سرپرست معاونت فنی شرکت عمران تجارت خاوران شهرداری تهران از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۷

➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

- نائب رئیس هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران از آذر ماه سال ۱۴۰۲ تاکنون (ادامه دارد)
- عضو هیأت مدیره شرکت عمران خانه سازی ایران از سال ۱۳۸۹-۱۳۹۱
- عضو هیأت مدیره شرکت توسعه عمران بیمه (بیمه مرکزی ایران) سال ۱۴۰۱

➤ سوابق مشاوره ای و آموزشی:

- مشاور مدیر عامل شرکت توسعه عمران پارس (هلدینگ ساختمانی معلم) از سال ۱۳۹۳ - ۱۳۹۷
- مدرس دروس تخصصی رشته معماری و شهرسازی دانشگاه جامع علمی و کاربردی شهرداری تهران از سال ۱۳۹۲ - ۱۳۹۵
- مدرس دروس تخصصی رشته شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد رباط کریم از سال ۱۳۹۰ - ۱۳۹۲
- نماینده ارتباط دانشگاه با صنعت دانشکده مهندسی عمران دانشگاه علم و صنعت ایران از سال ۱۳۹۲ - ۱۳۹۴

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۳) آقای مجتبی دلخونی، عضو موظف هیأت مدیره و مدیر عامل

- متولد سال ۱۳۳۲ شهرستان سراب
 - فارغ التحصیل کارشناسی رشته مهندسی راه و ساختمان از دانشگاه علم و صنعت ایران
- سوابق کاری شامل:

- أ) معاون فنی و اجرایی شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۸۷-۱۳۹۲
 - ب) مدیر عامل و عضو هیأت مدیره شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان ۱۳۹۲-۱۳۹۵
 - ج) عضو هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان غرب ۱۳۹۲-۱۳۹۹
 - د) عضو هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت تأمین مسکن جوانان ۱۳۹۵-۱۴۰۱
 - ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۹۸- تاکنون
- توضیح: آقای مهندس مجتبی دلخونی طی سال های ۱۳۶۲ الی ۱۳۸۷ در شرکت های مختلف ساختمانی از جمله شرکت ساختمانی پی کن، الوت، ژرف پی، مهندسین مشاور همین و یکتا پیمان تهران دارای سمت مدیریت بوده اند.

۴) آقای احمد نظری، عضو هیأت مدیره، عضو غیر موظف

- متولد سال ۱۳۶۱ قم
- فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی

➤ سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:

- أ) مدیر قضائی و عضو تیم بازرسی و نماینده حقوقی موسسه آموزشی تحقیقاتی صنایع دفاعی
- ب) رییس اداره قراردادهای و امور حقوقی دفتر مرکزی کمیته امداد امام خمینی (ره) ۱۳۸۸-۱۳۸۹
- ج) عضو کمیته تلفیق مقررات کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۸۸-۱۳۹۴
- د) رئیس اداره دعاوی و معاضدت قضایی دفتر مرکزی کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۸۹-۱۳۹۰
- ه) مدیر امور حقوقی و دعاوی، اداره کل امور حقوقی و املاک کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۹۰-۱۳۹۵
- و) عضو شورای مدیران معاونت حقوقی و امور مجلس سال ۱۳۹۰-۱۳۹۴
- ز) مشاور تخصصی شعبات دیوان عدالت اداری از سوی کمیته امداد امام خمینی (ره) از سال ۱۳۹۰-۱۳۹۴
- ح) عضو تیم هماهنگی طرح کشوری وکلای نیکوکار سال ۱۳۹۱-۱۳۹۴
- ط) معاون اداره حقوقی و امور مجامع و املاک هلدینگ صنایع غذایی، کشاورزی و دارویی صندوق بازنشستگی کشوری سال ۱۳۹۵-۱۳۹۶
- ی) مدیر حقوقی و امور مجامع و املاک هلدینگ صنایع غذایی، کشاورزی و دارویی صندوق بازنشستگی کشوری سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ک) مدیر امور حقوقی و قراردادهای و سرپرست امور مجامع هلدینگ مدیریت طرح و توسعه آینده پویا سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- ل) عضو کمیته واگذاری سهام شرکت های زیر مجموعه بانک ملی سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- م) عضو کمیته حقوقی اداره سرمایه گذاری بانک ملی ایران سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- ن) مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت پخش هجرت سال ۱۳۹۸-۱۳۹۹
- س) عضو کمیته فنی معاملات شرکت پخش هجرت سال ۱۳۹۸-۱۳۹۹
- ع) مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت پتروشیمی فن آوران (سهامی عام) سال ۱۳۹۹ تاکنون
- ف) عضو ناظر کمیسیون معاملات شرکت پتروشیمی فن آوران (سهامی عام) سال ۱۳۹۹ تاکنون

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

- أ) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت شیر پاستوریزه پگاه گلستان (سهامی عام) از سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ب) عضو غیر موظف هیأت مدیره گروه صنعتی بلا از سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- ج) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از تاریخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۲ تاکنون

۵) آقای مهدی ثامتی، عضو هیأت مدیره، عضو غیر موظف

- متولد سال ۱۳۵۲ تهران
- فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته مدیریت مالی

➤ سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:

- أ) کارمند امور مالی سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی سال ۱۳۷۶
- ب) حسابرس ارشد موسسه حسابرسی هوشمند یار سال ۱۳۷۷-۱۳۷۹
- ج) مدیر مالی و اداری شرکت تولیدی پرچلا سال ۱۳۸۰-۱۳۸۷
- د) مدیر مالی گروه صنعتی لوله و پروفیل پارسان سال ۱۳۸۸-۱۳۹۱
- ه) مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه صنایع سیمان (سیتکو) سال ۱۳۹۲
- و) معاون مالی شرکت پتروشیمی شازند سال ۱۳۹۳-۱۳۹۵
- ز) مدیر امور شرکت ها و مجامع شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ح) معاون مالی و اداری شرکت سرآمد صنایع بهشهر سال ۱۳۹۸-۱۴۰۰
- ط) معاون مالی و اداری و دبیر هیأت مدیره گروه مالی سپهر صادرات سال ۱۴۰۰

➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

- أ) عضو هیأت مدیره شرکت ایمن ترابر آریا
- ب) عضو هیأت مدیره صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردان توسعه ملی
- ج) عضو هیأت مدیره شرکت پتروشیمی اردبیل
- د) رئیس هیأت مدیره شرکت سرآمد صنایع بهشهر
- ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۳ تاکنون

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



✓ اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت:

(۱) مدیر عامل و عضو موظف هیأت مدیره

● مجتبی دلخونی

(۲) مدیر مالی و اداری

● مجتبی گودرزی

● متولد سال ۱۳۵۰ شهر بروجرد

● فارغ التحصیل دوره دکتری رشته حسابداری از دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران در سال ۱۳۸۶ .

● فارغ التحصیل دوره کارشناسی ارشد رشته حسابداری از دانشگاه شهید بهشتی در سال ۱۳۷۷ .

● فارغ التحصیل دوره کارشناسی رشته حسابداری از دانشگاه تهران در سال ۱۳۷۴ .

➤ سوابق کاری شامل:

- سوابق شغلی تمام وقت :

(أ) سرپرست حسابرسی در مؤسسه حسابرسی ادیب و مقایسه از سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۷۶ .

(ب) مدیر مالی و اداری در شرکت صنعتی و تولیدی ماکیان از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۷۸ .

(ج) عضو هیأت علمی دانشگاه علم و فرهنگ از تیر ماه سال ۱۳۷۸ تا شهریور ماه سال ۱۳۸۱ .

(د) معاون مالی، اداری و اقتصادی در گروه شرکت های توسعه معادن روی ایران از سال ۱۳۸۲ تا سال ۱۳۸۷ .

(ه) معاون مالی و سرمایه گذاری در گروه شرکت های توسعه صنعت البرز از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۹۰ .

(و) معاون مالی و پشتیبانی در مؤسسه صندوق ذخیره فرهنگیان از سال ۱۳۹۱ تا سال ۱۳۹۱ .

(ز) قائم مقام مدیر عامل در شرکت حمل و نقل بین المللی یدک رود از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۹ .

(ح) معاون اقتصادی و برنامه ریزی در هلدینگ توسعه طلوع تجارت خلیج فارس از سال ۱۳۹۹ تا سال ۱۴۰۰ .

(ط) مدیر مالی و اداری در شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۴۰۱ تا کنون .

- سوابق شغلی نیمه وقت :

(أ) مشاور مالی گروه صنعتی ایران خودرو و شرکت تهیه و تولید قطعات و لوازم یدکی ایران خودرو (ایساکو) از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۸۲ .

(ب) مشاور مالی معاونت بازرگانی و پشتیبانی سازمان اتکا از سال ۱۳۷۹ تا سال ۱۳۸۲ .

(ج) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت تحقیقات مهندسی توسعه معادن روی ایران از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۸۷ .

(د) رئیس هیأت مدیره مؤسسه حسابداری و مشاوره مدیریت فراز پردازان نیک از سال ۱۳۹۱ تا کنون .

(ه) مشاور مالی هیأت مدیره شرکت کالسیمین از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۸۶ .

(و) مشاور مالی و رئیس حسابرسی داخلی شرکت بازرگانی دولتی ایران از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۸۹ .

(ز) مشاور مالی مدیر عامل شرکت تولید و توسعه انرژی اتمی ایران از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۸۹ .

(ح) مشاور مالی گروه شرکت های توسعه مدیریت صنعت سرمایه گذاری ایران از سال ۱۳۹۰ تا کنون .

(ط) مشاور عالی مدیر عامل گروه شرکت های توسعه صنعت البرز از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا کنون .

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



- عضویت در انجمن‌های علمی :
 - أ) انجمن حسابداران خیره ایران (حسابدار مستقل) .
 - ب) انجمن حسابداری ایران (عضو پیوسته) .
 - ج) انجمن مدیران مالی حرفه ای ایران (عضو پیوسته) .
 - د) انجمن حسابرسان داخلی ایران (عضو پیوسته) .

- عضویت در کمیته های تخصصی :
 - أ) شورای نظارت و ارزیابی دانشگاه آزاد اسلامی .
 - ب) کمیسیون معاملات و کمیته مدیران مالی گروه شرکت های ایساکو .
 - ج) کمیته راهبردهای مالی گروه شرکت های توسعه معادن روی ایران .
 - د) کمیته اجرایی تأسیس شرکت هلدینگ توسعه معادن و صنایع معدنی خاورمیانه .

- سخنرانی های علمی :
 - أ) هزینه یابی بر مبنای فعالیت، دانشگاه آزاد اسلامی اراک (سال ۱۳۷۸) .
 - ب) چالش های آموزش حسابداری در دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد بروجرد (۱۳۸۰) .
 - ج) آشنایی با مفاهیم جدید حسابداری مدیریت، دانشگاه تهران؛ دانشکده مدیریت (سال ۱۳۸۰) .
 - د) آشنایی با سیستم های مالی، دانشگاه علم و فرهنگ (سال ۱۳۸۱) .
 - ه) آسیب شناسی حرفه حسابداری در عمل، دانشگاه علامه طباطبایی (سال ۱۳۸۴) .

- برگزاری دوره های آموزشی حرفه ای در شرکت ها :
 - أ) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، شرکت راهبران پتروشیمی .
 - ب) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، مؤسسه آموزشی توسعه مدیریت سبا .
 - ج) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، شرکت برق منطقه ای تهران .
 - د) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، گروه شرکت های توزیع برق منطقه ای استان تهران .
 - ه) حسابداری مالیاتی در عمل، شرکت برق منطقه ای تهران .
 - و) آشنایی با استانداردهای حسابرسی داخلی، شرکت پتروشیمی خراسان .
 - ز) حسابرسی داخلی و کنترل های داخلی اثربخش، شرکت راهبران پتروشیمی .
 - ح) آشنایی با مفاهیم، روش های تأمین مالی پروژه ای، شرکت راهبران پتروشیمی (ماه شهر) .
 - ط) مدیریت مالی برای مدیران غیر مالی، شرکت عملیات غیر صنعتی پتروشیمی (ماه شهر) .
 - ی) آشنایی با روش های تأمین مالی پروژه ای و شرکتی در ایران، مدیران ارشد شرکت مپنا .
 - ک) مدیریت مالی برای مدیران غیر مالی، مدیران ارشد گروه شرکت های تحت پوشش مپنا .

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۳) مدیریت فنی و اجرایی:

- رسول شهبازی جونوش
- متولد ۱۳۳۸
- سوابق تحصیلی: فارغ‌التحصیل کارشناسی در رشته معماری و سازه از دانشگاه ایالتی اکلاهما (امریکا)
- سوابق کاری: مدیریت اجرایی در شرکت های ساختمانی و پروژه‌های مختلف، طراحی پروژه‌های ساختمانی

۴) مدیریت حقوقی و قراردادها:

- سید پوریا حسینی
- متولد ۱۳۷۱
- سوابق تحصیلی: فارغ‌التحصیل کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی از دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج

- سوابق شغلی تمام وقت :

- أ) مدیر حقوقی و قراردادهای شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۴۰۱ تاکنون.
- ب) مدیر حقوقی صندوق ضمانت سرمایه گذاری صنایع کوچک از سال ۱۳۹۷ تا سال ۱۴۰۰ .
- ج) کارشناس حقوقی شرکت گلپخش اول از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۷ .
- د) کارشناس حقوقی کمیته امداد امام خمینی از سال ۱۳۹۴ تا سال ۱۳۹۶ .

۵) سرپرست واحد املاک و فروش:

- حسین رحمتی
- متولد ۱۳۴۸
- سوابق تحصیلی: فارغ‌التحصیل کاردانی در رشته مدیریت بازرگانی از دانشگاه فردوسی مشهد

- سوابق شغلی تمام وقت :

- أ) سرپرست واحد املاک و فروش شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۳۹۲ تاکنون.
- ب) مدیر مالی، اداری و تدارکات پروژه شرکت بستاب بنا از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۹۲ .
- ج) مدیر مالی و اداری پروژه شرکت پترو صنعت ماد از سال ۱۳۸۷ تا سال ۱۳۸۷ .
- د) سرپرست مالی و اداری پروژه شرکت اوکسین صنعت از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۸۷ .
- ه) مسئول مالی پروژه شرکت جی کی تی (JKT) از سال ۱۳۸۲ تا سال ۱۳۸۵ .
- و) سرپرست کنترل اسناد شرکت پیدکو از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۸۲ .
- ز) سرپرست امور اداری شرکت شاهگلی از سال ۱۳۷۸ تا سال ۱۳۸۰ .

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۴-۲- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک

اعضاء کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	آخرین مدرک تحصیلی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی جاری	تاریخ عضویت	سمت در کمیته حسابرسی
آقای مهدی ثامتی	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۰	رئیس کمیته
آقای محمود حاجیلی دوجی	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۰	عضو کمیته
آقای محمد محقق ریاض	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۰	عضو کمیته

آقای علی ترکشوند مدیر حسابرسی داخلی شرکت و دانش آموخته دوره کارشناسی ارشد رشته حسابداری از دانشگاه آزاد اسلامی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۰ به عنوان دبیر کمیته حسابرسی منصوب گردیده است.

کمیته حسابرسی شرکت از تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۰ لغایت ۱۴۰۲/۰۶/۱۸ در مجموع یازده جلسه تشکیل داده است. کمیته حسابرسی در طول سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ طی ۱۱ جلسه به موضوعات مربوط به فعالیت های شرکت پرداخته و تصمیماتی نیز اتخاذ نموده است که عمدتاً به عنوان راهبردهای تصمیم سازی جهت استفاده هیأت مدیره شرکت توسط دبیر کمیته به مدیر عامل شرکت منعکس و گزارش گردیده است.

رئوس کلی موضوعات طرح شده در جلسات کمیته حسابرسی عبارت بوده است از:

- ا) بررسی صورت های مالی میان دوره ای و سال مالی.
- ب) بررسی گزارش فعالیت، گزارش تفسیری مدیریت و گزارش کنترل های داخلی شرکت برای دوره های مالی مربوطه.
- ج) بررسی گزارش حسابرسی بررسی اجمالی و گزارش حسابرسی صورت های مالی سالانه.
- د) بررسی و اظهار نظر نسبت به مفاد قراردادهای منعقد شده با طرف های تجاری شرکت.
- ه) بررسی و اظهار نظر در خصوص برآورد بهای تمام شده و هزینه های تکمیل پروژه های ساختمانی شرکت.
- و) بررسی و اظهار نظر نسبت به تکالیف مجامع عمومی عادی سالیانه.
- ز) بررسی نامه مدیریت و مشارکت در تهیه پاسخ بندهای آن جهت ارائه به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت.
- ح) بررسی آئین نامه ها و دستورالعمل های مصوب و ارائه پیشنهاد در خصوص به روزآوری آن ها جهت طرح و تصویب هیأت مدیره شرکت.
- ط) بررسی معاملات با اشخاص وابسته موضوع ماده ۱۲۹ قانون تجارت.
- ی) بررسی نقاط ضعف کنترل های داخلی و ارائه پیشنهاد به منظور اصلاح حساب های سنواتی شرکت.
- ک) بررسی و اظهار نظر نسبت به سایر موارد ارجاع شده توسط مدیر عامل شرکت.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱-۲-۴- اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در سال مالی گذشته

أ) اهم تصمیمات کمیته حسابرسی در طول سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح ذیل بوده است:

ردیف	شماره جلسه	تاریخ جلسه	دستور جلسه	مصوبات
۱	۱۴۰۱/۰۱	۱۴۰۱/۰۸/۳۰	الف- معرفی اعضای جدید کمیته حسابرسی	معرفی و انتخاب اعضای جدید آقایان مهدی نامتی به سمت رئیس کمیته، آقای محمد محقق ریاض به سمت عضو مستقل کمیته، آقای محمود حاجی لی دوجی عضو مستقل کمیته حسابرسی و آقای علی ترکاشوند به سمت دبیر کمیته
۲	۱۴۰۱/۰۲	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	ب- بررسی پیش نویس صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	بررسی پیش نویس صورت های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۴۰۱ و تاکید بر زمینه ایجاد درآمدهای عملیاتی و پیگیری حل و فصل پرونده های حقوقی جهت رفع مسدودی حساب های بانکی و بررسی موضوع عدم النفع سود سهام بانک اقتصاد نوین
۳	۱۴۰۱/۰۳	۱۴۰۱/۱۰/۲۷	بررسی گزارش هیأت مدیره و همچنین گزارش نهائی حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت در خصوص اظهار نظر نسبت به صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	بررسی پیش نویس گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت در خصوص اظهار نظر نسبت به صورت های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۴۰۱ و ارائه توصیه های راهبردی به منظور رفع اثر مالی ناشی از بندهای گزارش
۴	۱۴۰۱/۰۴	۱۴۰۱/۱۱/۳۰	بررسی درخواست شرکت مهندسین مشاور فن آوران ساخت در خصوص پرداخت حق بیمه قرارداد مشاوره فی مابین با شرکت	مقرر گردید در صورت ارائه مفاصا حساب بیمه از سازمان تأمین اجتماعی پرداخت بلامانع می باشد.
۵	۱۴۰۱/۰۵	۱۴۰۱/۱۲/۲۷	بررسی و ارائه راهکار تسویه و پرداخت به پیمانکاران پروژه های نگین پردیس و ظفر	ضمن بررسی موضوع کمیته پیشنهاد نمود تأمین مالی مورد نیاز از طریق فروش سهام توثیق شده، فروش بخشی از متراژ ساخته شده پروژه ظفر و یا استقراض از هلدینگ صورت پذیرد.
۶	۱۴۰۲/۰۱	۱۴۰۲/۰۱/۲۸	ارائه تقویم و برنامه رسیدگی کمیته حسابرسی برای سال شمسی ۱۴۰۲	پیش نویس تهیه شده توسط مدیر محترم حسابرسی داخلی بررسی و تصویب گردید.
۷	۱۴۰۲/۰۲	۱۴۰۲/۰۲/۲۷	آخرین اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع عمومی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	آخرین اقدامات انجام شده توسط شرکت در خصوص تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورد ارزیابی و بررسی قرار گرفت و از آن جا که عمده موارد مربوط به پرونده های حقوقی می باشد توصیه کمیته پیگیری موضوعات تا حصول نتیجه نهائی می باشد.
۸	۱۴۰۲/۰۳	۱۴۰۲/۰۲/۱۷	بررسی گزارش نهائی حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت در خصوص اظهار نظر نسبت به صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۲/۲۷	بررسی پیش نویس گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت در خصوص اظهار نظر نسبت به صورت های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۴۰۱ و ارائه توصیه های راهبردی به منظور رفع اثر مالی ناشی از بندهای گزارش
۹	۱۴۰۲/۰۴	۱۴۰۲/۰۴/۲۸	الف- بررسی پاسخ نامه مدیریت منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۴۰۱	کمیته پس از بررسی نامه مدیریت توصیه نمود شرکت مبادرت به انجام راه کار های پیشنهادی حسابرس مستقل در خصوص اصلاح فعالیت های جاری نماید.
۱۰	۱۴۰۲/۰۵	۱۴۰۲/۰۵/۲۷	ب- بررسی و ارائه راهکار جهت حسابرسی ویژه شرکت	با توجه به محدودیت های ذاتی انجام حسابرسی ویژه در خصوص حق الوکاله های پرداخت شده به وکلای شرکت، کمیته پیشنهاد نمود موضوع توسط هیأت مدیره محترم با رعایت صرفه و صلاح شرکت و تأکید و توجه به این که گزارش مرجع رسیدگی کننده می بایست مورد قبول دستگاه قضائی باشد، بررسی و تصمیم گیری شود.
۱۱	۱۴۰۲/۰۶	۱۴۰۲/۰۶/۱۸	ج- بررسی قرارداد مشاور حسابرسی داخلی شرکت و تعیین میزان افزایش مبلغ قرارداد	کمیته افزایش ۲۵ درصد مبلغ قرارداد مشاور حسابرسی داخلی را پیشنهاد نمود.
			بررسی توافق نامه مساده ۴۸ قرارداد پیمان پروژه ۱۲۰ واحدی ظفر	با توجه به تحویل پروژه ظفر از پیمانکار قبلی پروژه شرکت رکیندز، کمیته توصیه نمود نسبت به انتخاب پیمانکار واجد شرایط جهت تکمیل پروژه مطلق با آئین نامه معاملات و قوانین آمرة اقدام نماید و به همین منظور پیشنهاد گردید کلیه آئین نامه ها و دستورالعمل های مصوب به ویژه آئین نامه معاملات شرکت بازنگری و تصحیح گردد.
			بررسی گزارش مدیر حسابرسی داخلی شرکت در خصوص به روز رسانی آئین نامه ها و دستورالعمل های مصوب	کمیته حسابرسی ضمن بررسی گزارش مدیر محترم حسابرسی داخلی شرکت در راستای الزامات دستورالعمل حاکمیت شرکتی و همچنین الزامات درون سازمانی مقرر نمود تا نسبت به بازنگری و اصلاح آئین نامه ها و دستورالعمل های مصوب و مورد نیاز اقدام گردیده تا در جلسات آتی نسبت به بررسی و ارزیابی موارد پیشنهادی تصمیم گیری و اظهار نظر نماید.
			بررسی و اعلام نظر در خصوص معاملات با اشخاص وابسته در رابطه با فروش یک واحد آپارتمان از پروژه ظفر به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	با توجه به بررسی گزارش ارائه شده توسط مدیر حسابرسی داخلی شرکت در خصوص فروش متراژ ۲۰۲/۱۸۳ متر مربع از بنای ساخته شده مفید پروژه ظفر به قیمت کارشناسی ۲۵۲،۵۰۰ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران / هلدینگ و عدم حضور مدیر ذی نفع در رأی گیری نسبت به انجام این معامله، به مواردی که حاکی از عدم رعایت الزامات قانونی اعم از عدم رعایت ماده ۱۲۹ لایحه اصلاحی قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و استاندارد حسابداری شماره ۱۲ برخورد نکرد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



ب) اعضاء کمیته انتصابات

نام و نام خانوادگی	آخرین مدرک تحصیلی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی جاری	تاریخ عضویت	سمت در کمیته انتصابات
آقای احمد نظری	کارشناسی ارشد حقوق خصوصی	-	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	عضو کمیته

با توجه به این که طی سال مالی جاری هیچ گونه جذب و استخدامی در خصوص مدیران شرکت صورت نپذیرفته است لذا جلسات کمیته انتصابات تشکیل نگردیده است.

ج) اعضاء کمیته ریسک

نام و نام خانوادگی	آخرین مدرک تحصیلی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی جاری	تاریخ عضویت	سمت در کمیته ریسک
آقای مجتبی دلخونی	کارشناسی رشته مهندسی راه و ساختمان	-	-	رئیس کمیته
آقای رسول شهبازی	کارشناسی رشته معماری	-	-	عضو کمیته
علی ترکاشوند	کارشناسی ارشد حسابداری	-	-	عضو کمیته

د) اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت:

۱) افشای نام حسابرس مستقل و بازرس قانونی و فرآیند انتخاب آن:

موسسه حسابرسی فاطر به مدیریت آقای محمدرضا نادریان، حسابدار رسمی، عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار به عنوان حسابرس مستقل و بازرس قانونی منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۸.

۲) حق الزحمه و هزینه حسابرسی:

حق الزحمه حسابرسی و بازرسی قانونی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۸ به مبلغ ۱،۶۰۰ میلیون ریال (برای حسابرسی بررسی اجمالی صورت های مالی میان دوره ای به مبلغ ۷۵۰ میلیون ریال و برای حسابرسی صورت های مالی سالیانه به مبلغ ۸۵۰ ریال) تعیین و تصویب گردیده است.

۳) استفاده از خدمات کارشناسان در انجام عملیات حسابرسی موضوع ماده ۱۴۹ قانون تجارت (لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷) مورد ندارد.

۴) بازرس علی البدل:

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۸ موسسه حسابرسی فریوران راهبرد (حسابدار رسمی) به عنوان بازرس علی البدل تعیین و انتخاب گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۳-۴- اصول حاکمیت شرکتی

جدول زیر مطابق با مفاد ماده ۳ دستور العمل حاکمیت شرکتی می بایست تکمیل و ارائه گردد.

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی	اقدامات انجام شده توسط هیئت مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	مطابق با دستورالعمل های صادره سازمان بورس
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آن ها	رعایت الزامات افشای به موقع اطلاعات و گزارش های مالی
۳	رعایت حقوق ذینفعان	افشای به موقع گزارش های مالی و سایر اطلاعات با اهمیت
۴	سرمایه گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه های مالی	مطابق با دستورالعمل های صادره سازمان بورس
۵	افشاء و شفافیت	افشای به موقع گزارش های مالی و سایر اطلاعات با اهمیت
۶	مسئولیت پذیری هیات مدیره	مطابق با دستورالعمل های صادره سازمان بورس



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱-۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

مبالغ به میلیون ریال

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ۱۲۹	۱۵ درصد درآمد حق العمل کاری پروژه مقصر	شرکت های گروه		سود سهام
					وجوه دریافتی	وجوه پرداختی	
شرکت مادر/ سهامدار کنترل کننده	سرمایه گذاری ساختمان ایران	سهامدار عمده و عضو هیأت مدیره مشترک	✓	(۱,۵۲۳)	۳۷۶,۵۴۱	(۵۹۱,۶۹۲)	۰
شرکت های همگروه	شرکت تامین مسکن نوین	سهامدار و عضو هیأت مدیره مشترک	✓	۰	۴۳۷	(۱,۰۹۴)	(۱,۳۷۰)
	شرکت تامین مسکن جوانان	سهامدار و عضو هیأت مدیره مشترک	✓	۰	۱۵	۰	۰
	سرمایه گذاری ساختمان نوین	سهامدار و عضو هیأت مدیره مشترک	✓	۰	۱,۱۸۱	۰	(۱,۲۳۷)
	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	سهامدار و عضو هیأت مدیره	✓	۰	۱,۵۷۹	(۴۰)	(۴,۴۵۷)
	پشتیبان ایجاد ساختمان	سهامدار	-	-	۱۳,۰۶۹	۰	(۲۵,۰۷۲)
	عمران مسکن سازان شرق	سهامدار	-	-	۱,۲۶۲	۰	۰
	سازه های نوین کرت	سایر اشخاص وابسته	-	-	۷,۱۸۱	۰	(۷,۱۸۱)
*****	جمع		*	(۱,۵۲۳)	۴۰۱,۲۶۵	(۵۹۲,۸۲۶)	۱۳,۲۰۱

مانده حساب های اشخاص وابسته در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر تفکیک می شود:

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	دریافتنی های غیر تجاری	پرداختنی های تجاری	پرداختنی های غیر تجاری	طلب (بدهی)	
						۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
شرکت مادر/ سهامدار کنترل کننده	سرمایه گذاری ساختمان ایران	-	۲۷۲,۶۸۱	-	-	۲۷۲,۶۸۱	۱۷,۶۹۰
شرکت های همگروه	شرکت تامین مسکن نوین	-	۰	-	-	۰	(۱,۹۹۱)
	شرکت تامین مسکن جوانان	-	۰	-	-	(۹)	(۲۴)
	سرمایه گذاری ساختمان نوین	-	۰	-	-	۰	۱,۱۸۱
	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	-	۷۴	-	-	۷۴	۷۴
	تامین مسکن نوید ایرانیان	-	۱۵۱	-	-	۱۵۱	(۲,۷۴۲)
	پشتیبان ایجاد ساختمان	-	۰	-	-	۰	۱۳,۰۶۹
	عمران مسکن سازان شرق	-	۰	-	-	۰	۱,۲۶۲
	تدبیر و نوسازی ساختمان کیش	-	۱,۲۳۱	-	-	۰	۱,۲۳۱
سازه های نوین کرت	-	۰	-	-	۰	۰	
ساختمان و توسعه فن آوری	-	۰	-	-	۰	(۲۲)	(۲۲)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



توضیح:

معاملات با اشخاص وابسته طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ عمدتاً با گروه شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و برخی از شرکت های وابسته در روال عادی عملیات شرکت و با رعایت ماده ۱۲۹ قانون تجارت بدون حضور مدیر ذی نفع در انجام معاملات که مورد تأیید کمیته حسابرسی نیز قرار گرفته صورت پذیرفته است.

عمده ترین دلیل انجام معاملات با اشخاص وابسته (شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران) در خصوص فروش دو واحد مسکونی از متراژ مفید در حال ساخت پروژه ظفر، عدم تکمیل ۱۰۰٪ پروژه و همچنین عدم امکان برآورد زمان دقیق تکمیل و تحویل واحدهای ساختمانی به خریداران آن ها می باشد. به همین منظور و به علت فرجه زمانی محدودی که مرجع قضائی ذی ربط جهت پرداخت مانده بدهی به پیمانکاران قبلی پروژه ظفر و پروژه نگین پردیس تعیین نموده بود سریع ترین گزینه برای تامین وجه تعهدات یاد شده فروش املاک مزبور به شرکت هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران که بخش قابل توجهی از واحدهای ساختمانی پروژه ظفر متعلق به این شرکت می باشد، بوده است.

۲-۳-۴ - دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته

ردیف	موضوع معامله	دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته
۱	فروش یک واحد مسکونی به متراژ ۱۵۸.۱۲ متر مربع به قیمت کارشناسی به هلدینگ	فوریت تعیین شده توسط مرجع قضائی مربوطه جهت پرداخت بدهی به پیمانکاران پروژه های ظفر و نگین پردیس
۲	فروش یک واحد مسکونی به متراژ ۲۰۲.۱۸۳ متر مربع به قیمت کارشناسی به هلدینگ	فوریت تعیین شده توسط مرجع قضائی مربوطه جهت پرداخت بدهی به پیمانکاران پروژه های ظفر و نگین پردیس

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۴-۴- گزارش پایداری شرکتی

در خصوص اجرای مفاد فصل شش موضوع ماده ۴۰ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مبنی بر افزایش ابعاد گزارشگری پایداری، اهم اقدامات این شرکت در رابطه با ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی انجام شده به شرح ذیل می باشد:

۱-۴-۴- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی

أ) بعد اجتماعی:

در رابطه با ابعاد اجتماعی اقداماتی نظیر؛ پرداخت به موقع مالیات، حق بیمه و عوارض قانونی به مراجع ذی ربط، برگزاری دوره های آموزشی مهارتی برای کارکنان شرکت و همچنین پرداخت بیمه تکمیلی کارکنان صورت گرفته است.

ب) بعد اقتصادی:

در رابطه با ابعاد اقتصادی، لازم به توضیح است که به دلیل فروش دو واحد مسکونی از پروژه در حال ساخت ظفر به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به قیمت کارشناسی طی سال مالی جاری درآمدی بالغ بر ۶۹۴،۵۷۰ میلیون ریال حاصل گردیده است. به همین منظور و با توجه به این که شرکت مالک بیش از ۷۵۴ میلیون سهم از مجموع سهام بانک اقتصاد نوین می باشد و با عنایت به تصویب سود نقدی به ازای هر سهم ۱۲۵ ریال درآمد غیر عملیاتی قریب به مبلغ ۶۲،۳۷۵ میلیون ریال شناسایی و ثبت گردیده است. به این ترتیب شرکت برای پایان سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ سود خالصی بالغ بر ۴۳۲،۴۳۲ میلیون ریال و به ازای هر سهم ۱۶۵ ریال شناسایی نموده است.

ج) بعد زیست محیطی:

در رابطه با ابعاد زیست محیطی، لازم به توضیح است که با توجه به موضوع فعالیت اصلی این شرکت که طراحی، مباحث و مشارکت در ایجاد مجتمع های مسکونی، اداری و تجاری است همواره رعایت استانداردهای لازم الاجراء نظیر، استانداردهای نظام مهندسی و سایر اقدامات پیشگیرانه و حفظ ایمنی برای شهروندان در حوزه فعالیت های ساختمانی از جمله، مدیریت پسماندهای ساختمانی، کاهش و جلوگیری از تولید آلودگی شامل، در نظر گرفتن ملاحظات زیست محیطی در زمان برنامه ریزی، مطالعات بوم شناسی و اقلیمی و توجه به فرهنگ و شیوه معیشت در فاز طراحی پروژه و انتخاب مصالح مناسب، کاهش تولید نخاله، بازیافت و کاربرد مجدد نخاله ها، انتخاب محل دفن مناسب و سایر اقدامات اصلاحی در فاز اجرای پروژه های عمرانی و جلوگیری از انتشار آلودگی های زیست محیطی همواره مورد توجه و امعان نظر شرکت قرار گرفته است. همچنین از آن جا که شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ کارگاه پروژه ۱۲۰ واحدی مسکونی در حال ساخت ظفر را از پیمانکار قبلی آن (شرکت رکیندژ) تحویل گرفته است، به منظور صیانت و حفاظت از کلیت پروژه و اجتناب از وقوع خسارت و زیان مبادرت به پوشش بیمه ای مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان و بیمه آتش سوزی این پروژه نموده است. قدر مسلم شرکت پس از انتخاب پیمانکار واجد شرایط جهت اجرای عملیات ساختمانی به منظور تکمیل و ساخت باقی مانده پروژه ظفر متعاقباً نیز مبادرت به پوشش بیمه ای تمام خطر پیمانکاران خواهد نمود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۴-۵- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرسی قانونی
<p>کمیته کارشناسی منصوب از سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین تعیین گردید تا در خصوص احتساب میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب اقدامات انجام شده توسط شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری پروژه لواسان و سایر موارد مورد کارشناسی را در دستور کار جلسات خود قرار دهد.</p>	<p>با توجه به آخرین جلسه منعقد شده فی مابین این شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن حل و فصل اختلافات فی مابین در خصوص پروژه لواسان با توجه به کثرت موضوعات در دست بررسی توسط کمیته تعیین تکلیف پروژه های ناتمام آن سازمان در دستور کار جلسات آتی قرار خواهد گرفت.</p>	<p>نتیجه اقدامات انجام شده به صورت ماهانه به هلدینگ گزارش گردد.</p>	<p>۱ مجمع ۴ گزارش حسابرس</p>
<p>بر روی گزارش اصلاحی صادره توسط شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ به درخواست پیمانکار، اجرائیه صادر گردید. لیکن با توجه به ایرادات وارده به نحوه محاسبه مبلغ، مجدداً موضوع به هیات کارشناسی ارجاع و نهایتاً علی رغم عدم ذکر تحویل کارگاه در گزارش اصلاحی مقرر شد به موجب صورت جلسه تنظیمی در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران در ازای تحویل کارگاه مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی اعلام شده توسط دادگاه به پیمانکار پرداخت گردد. علی رغم عدم همکاری پیمانکار جهت اعلام شماره حساب بانکی به منظور پرداخت مبلغ بدهی تعیین شده توسط دادگاه ضمن هماهنگی با مرجع قضائی مربوطه مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ به حساب دادگستری استان تهران واریز گردید و متعاقباً نیز تحویل سه بلوک نیمه تمام این پروژه از پیمانکار ذی ربط نیز از طریق دادگاه در حال پیگیری است.</p>	<p>پروژه نگین پردیس با ۳ بلوک نیمه تمام در حدود ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی در اختیار پیمانکار این پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر است که تحویل آن از پیمانکار یاد شده در مراجع قضائی ذی ربط در حال پیگیری می باشد. با عنایت به ارجاع موضوعات مالی در خصوص گزارش اصلاحی صادره به کارشناسان رسمی دادگستری پیرو طرح ابهامات و ایرادات موجود در پرونده توسط وکلای شرکت، پیرو تشکیل جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت مقرر گردید تا پیمانکار، پروژه موسوم به نگین پردیس را پس از اعلام مانده بدهی از سوی آن اجرای احکام و همزمان با پرداخت مبلغ، به این شرکت تحویل نماید. متعاقباً ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۳۵۱۱۵۱۳۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر اعلام مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی این شرکت از پرونده قضائی مطروحه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ در وجه شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس صادر گردید که طی مذاکرات فراوان با این شرکت جهت اعلام شماره حساب بانکی به منظور واریز مبلغ بدهی تعیین شده توسط دادگاه متاسفانه به دلایل مختلف و مشکلات بانکی ایشان، این امر میسر نگردید. لذا ضمن مذاکره و دریافت نظر موافق قاضی محترم شعبه چهارم اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران، مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی اعلام شده به حساب دادگستری استان تهران با مشخصات حساب اعلام شده واریز گردید. با عنایت به وجه واریزی، پیگیری موضوع و تحویل پروژه از طریق مرجع قضائی ذی ربط در دست اقدام است.</p>	<p>نتیجه اقدامات انجام شده به صورت ماهانه به هلدینگ گزارش گردد.</p>	<p>۱ مجمع ۴-۵ گزارش حسابرس</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>مبلغ خالص طلب شرکت به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس به تصویب رسید و به موجب مصوبه مذکور مقرر شده طلب شرکت از محل زمین های قابل واگذاری به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد. همچنین مقرر گردید مطالبات اداره کل مسکن و شهرسازی استان تهران نیز از طریق سایر پروژه های مشارکتی فی مابین بررسی و تصمیم گیری گردد.</p>	<p>در آخرین جلسه برگزار شده در کمیته تعیین تکلیف پروژه های ناتمام سازمان ملی زمین و مسکن توافق جهت تهاتر طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس با بدهی این شرکت به سازمان ملی زمین و مسکن با توجه به رابطه مالی میان سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهر جدید پردیس با موانعی از جمله توقیف بلوک ها توسط پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر و همچنین تغییر مدیریت در شرکت یاد شده مواجه شد. موارد مورد نظر پس از حل اختلاف با شرکت آتروپاتن تلاشگر و رفع توقیفی از بلوک های ساختمانی پروژه نگین پردیس مجدداً قابل پیگیری خواهد بود. ضمناً مذاکراتی نیز با شرکت عمران شهر جدید پردیس در جهت انتقال زمین در ازای مطالبات این شرکت صورت پذیرفته که پذیرش یا عدم پذیرش آن با توجه به صرفه و صلاح شرکت در دست بررسی است.</p> <p>ضمناً مذاکراتی نیز با شرکت عمران شهر جدید پردیس جهت انتقال زمین در ازای طلب صورت پذیرفته که پذیرش یا عدم پذیرش آن با توجه به صرفه و صلاح شرکت در دست بررسی است.</p>	<p>نتیجه اقدامات انجام شده به صورت ماهانه به هلدینگ گزارش گردد.</p>	<p>امجمع ۳-۵ و ۶-۵ گزارش حسابرس</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>همزمان با تحویل کارگاه پروژه ظفر طبق توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پیمانکار این پروژه شرکت رکیندژ، مقرر گردید یک هیأت کارشناسی ۵ نفره که جملگی عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری می باشند شامل؛ دو نفر کارشناس منتخب شرکت، دو نفر کارشناس منتخب شرکت رکیندژ و یک نفر نیز به عنوان کارشناس مرضی الطرفین منتخب دادگاه نسبت به کلیه موارد مورد اختلاف طرفین و تعیین میزان مطالبات در پرونده های قضائی فی مابین و هر ادعای دیگری در خصوص قرارداد شماره ص/۱۳۹۲/۵۷۷/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ و در چهارچوب توافق نامه یاد شده در بالا که از سوی طرفین حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۰ به صورت مکتوب به هیأت کارشناسی تقدیم شود و همچنین تنظیم صورت حساب نهائی قرارداد اقدام نموده و ظرف مدت ۳ ماه نظر نهایی خود را اعلام نمایند. هیأت کارشناسی اقدامات خود را با هر تعداد شروع نموده و نظر اکثریت ملاک عمل خواهد بود. نظر هیأت کارشناسی حاضر قطعی و غیر قابل اعتراض از سوی طرفین می باشد و مبنای صدور گزارش اصلاحی از سوی شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران خواهد بود. پیگیری روند قضایی همچنان در دستور کار قرار دارد. در این رابطه و پس از تشکیل جلسه هیأت کارشناسی ۵ نفره مورد اشاره اقدامات لازم در خصوص موضوعات مورد رسیدگی انجام گردیده و هیأت مزبور در شرف صدور و ارائه پیش نویس گزارش مربوطه می باشد که به محض دریافت آن اطلاع رسانی خواهد گردید.</p>	<p>انعقاد توافق نامه فی مابین شرکت و پیمانکار قبلی پروژه ظفر شرکت رکیندژ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ که در ازای دریافت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال پروژه ظفر را تحویل شرکت داد و مقرر گردید هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب شرکت، پیمانکار و دادگاه موارد مورد اختلاف طرفین را رسیدگی نموده و نتیجه بررسی های خود را جهت صدور رأی نهائی به دادگاه مربوطه گزارش نماید. گزارش مزبور تهیه و ارائه گردیده و توسط شرکت در حال بررسی است.</p>	<p>نتیجه اقدامات انجام شده به صورت ماهانه به هلدینگ گزارش گردد.</p>	<p>۲ مجمع ۱-۵ گزارش حسابرس</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>پیرو تجدید نظر خواهی شرکاء سازنده پروژه الهیه از رأی شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۱۱۰۰۲۱۰۵ صادره توسط شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی عدالت تهران و رأی شماره ۱۴۰۰۶۸۳۹۰۰۱۸۵۱۹۰۹۴ صادره توسط شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران و اعلام این موضوع که «مادامی که رأی اصلاحی داور به طرق قانونی ابلاغ نشود امکان قانونی جهت رسیدگی به دعوی مطرح شده وجود ندارد» پس از ابلاغ رأی اصلاحی توسط داور مرضی الطرفین به تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۹ اجرائیه شماره ۱۴۰۲۶۸۴۲۰۰۰۱۰۵۷۲۴۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ توسط شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر محکومیت شرکاء سازنده پروژه الهیه آقایان خائف و انتظاری ملکی به پرداخت مبلغ ۸۱،۱۵۴،۵۲۷،۲۲۵ ریال و پرداخت سایر موارد مورد اشاره در اجرائیه صادره از جمله موضوع بندهای ط-۸ و ط-۹ گزارش داورى شماره ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ ک مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ در وجه شرکت نوسازی و ساختمان تهران صادر گردید. همچنین مطالبات شرکاء سازنده بابت بهای روز ۱۱۳،۹۶ متر مربع از یک واحد مسکونی مشترک به شماره ۸۱۴ از پروژه الهیه که در اختیار شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد به همراه اجرت‌المثل ایام تصرف از تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۶ که متعاقباً توسط کارشناس رسمی دادگستری مشخص و تعیین خواهد شد، به حساب ایشان منظور می گردد. (مطابق با رأی داورى قبلاً شرکت به مبلغ ۶۱،۶ میلیارد ریال بدهکار شناخته شده بود).</p> <p>آثار مالی و حقوقی حاکم بر اجرائیه صادره پس از طی نمودن فرآیند قضایی و تشریفات آئین دادرسی متعاقباً اعلام خواهد گردید.</p>	<p>با پیگیری های انجام شده رأی اصلاحی داور به طور صحیح به طرفین (شرکت و شرکاء سازنده پروژه الهیه) ابلاغ گردید و به جهت عدم اعتراض پیمانکار به رأی صادره اجرائیه پرداخت طلب شرکت به مبلغ ۸۱،۱ میلیارد ریال همراه با سایر محکومیت ها در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ توسط دادگاه صادر و به آقایان خائف و انتظاری ابلاغ گردید.</p>	<p>با توجه به تشکیل کارگروه مربوطه در شرکت نتیجه اقدامات هر دو ماه یک بار به هلدینگ گزارش گردد.</p>	<p>مجمع ۳-۲ گزارش حسابرس</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>تیم مذاکره کننده پروژه کیش طی جلسات متعدد طی ماه های گذشته با سرپرست و مدیران محترم سازمان منطقه آزاد کیش پیشنهادهای در خصوص نحوه الحاقیه توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ داشته اند که به شرح ذیل می باشد:</p> <p>أ- تغییر کاربری ورزشی به مسکونی در راستای اقتصادی و عملیاتی شدن اجرای توافق نامه موجود در شکل مشارکت در خصوص قطعه زمین ۴۶ هکتاری.</p> <p>ب- برش قسمتی از عرصه موجود (قطعه زمین ۴۶ هکتاری) و تخصیص کاربری مسکونی، هتل و تجاری و گردشگری در قالب واگذاری قطعی.</p> <p>ج- تخصیص یک قطعه زمین ۱۰ هکتاری پیشنهادی سازمان با کاربری مسکونی در قالب واگذاری قطعی.</p> <p>با عنایت به انتصاب مدیر عامل جدید سازمان منطقه آزاد کیش، مذاکرات با ایشان در خصوص نحوه حل و فصل موضوعات فی مابین و تعیین تکلیف توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ آغاز گردیده و همچنان در حال پیگیری است.</p>	<p>تعیین تکلیف وضعیت پروژه کیش از طریق پیگیری مذاکرات انجام شده با مسئولین ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش به منظور تصمیم گیری جهت واگذاری قطعی زمین به شرکت و یا مشارکت با سازمان به منظور ساخت واحدهای ساختمانی با کاربری مسکونی ادامه دارد و پس از انجام توافق نهائی نتایج از طریق سامانه کدال افشاء خواهد گردید.</p>	<p>پیگیری های لازم انجام و چنان چه موضوع به نتیجه و توافق نهائی رسید از طریق سامانه کدال افشای لازم صورت پذیرد.</p>	<p>۴ مجمع ۵-۵ گزارش حسابرس</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>با توجه به پیگیری های متعدد از سازمان امور مالیاتی متاسفانه پرونده مالیاتی عملکرد سال های ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ این شرکت نهایی و قطعی نشده و طبق ادعای آن سازمان، مدارک آن سال ها در دسترس نبوده و قابل اظهار نظر نیز نمی باشد. بنابراین با استفاده از مشاور مالیاتی و همکاری درون گروهی نسبت به حل موضوع اقدام گردیده و همچنین شرکت بابت مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ اعتراض نموده است که تاکنون نتیجه آن مشخص نگردیده است.</p> <p>در خصوص مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ لایحه اعتراضی در حال تهیه و تنظیم می باشد لیکن جلسه دعوت به هیأت حل اختلاف بدوی مالیاتی جهت رسیدگی مجدد و اظهار نظر نسبت به موارد مورد اختلاف به تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ تعیین گردیده است.</p>	<p>با توجه به پیگیری های متعدد از سازمان امور مالیاتی متاسفانه پرونده مالیاتی عملکرد سال های ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ این شرکت نهایی و قطعی نشده و طبق ادعای آن سازمان، مدارک آن سال ها در دسترس نبوده و قابل اظهار نظر نیز نمی باشد. بنابراین با استفاده از مشاور مالیاتی و همکاری درون گروهی نسبت به حل موضوع اقدام گردیده و همچنین شرکت بابت مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ اعتراض نموده است که تاکنون نتیجه آن مشخص نگردیده است.</p> <p>در خصوص مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ لایحه اعتراضی در حال تهیه و تنظیم می باشد لیکن جلسه دعوت به هیأت حل اختلاف بدوی مالیاتی جهت رسیدگی مجدد و اظهار نظر نسبت به موارد مورد اختلاف به تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ تعیین گردیده است.</p>	<p>با استفاده از ظرفیت موجود در هلدینگ در صورت لزوم استفاده از مشاور مالیاتی آگاه و منصف و مشرف نسبت به حل و فصل موارد اقدام و گزارش نتایج هر سه ماه یک بار به هلدینگ ارائه گردد.</p>	<p>۵ مجمع ۶ گزارش حسابرس</p>
<p>در رابطه با پروژه آفتاب تبریز با توجه به صدور نظریه کارشناسی، نظر تکمیلی جهت اظهار نظر در خصوص پرداخت هزینه های ساخت سهم اداره کل راه و شهرسازی از متراژ مازاد ساخت از هیأت کارشناسی درخواست شده است.</p>	<p>پیرو پیگیری حل اختلاف از سوی سازمان ملی زمین و مسکن و متعاقب برگزاری جلسات متعدد در این خصوص اقدامات لازم جهت حل اختلاف و خاتمه موضوعات از طریق کمیته کارشناسی منصوب از سوی آن سازمان در دست اقدام و پیگیری است. همچنین موضوع انتقال اسناد مالکیت خریداران نیز در دست اقدام و پیگیری است.</p>	<p>نظریه کارشناسی رأی دادگاه در سامانه کدال درج و اطلاع رسانی گردد.</p>	<p>۶ مجمع ۸ گزارش حسابرس</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی	تکلیف مجمع	اقدامات انجام شده	نتایج اقدامات
۷ مجمع ۱۱ گزارش حسابرس	موضوع از طریق کمیته حسابرسی شرکت و هلدینگ بررسی و نتیجه اقدامات انجام شده ظرف مدت دو ماه به هلدینگ گزارش گردد.	با توجه به محدودیت های ذاتی انجام حسابرسی ویژه در خصوص حق الوکاله های پرداخت شده به وکلای شرکت، کمیته حسابرسی شرکت پیشنهاد نمود موضوع توسط هیأت مدیره محترم با رعایت صرفه و صلاح شرکت و تأکید و توجه به این که گزارش مرجع رسیدگی کننده می بایست مورد قبول دستگاه قضائی باشد، بررسی و تصمیم گیری شود.	مقرر گردید اقدامات و هماهنگی لازم جهت انجام حسابرسی ویژه توسط حسابرسی داخلی و کمیته حسابرسی شرکت صورت پذیرد. در این خصوص در سومین صورت جلسه کمیته حسابرسی به شماره ۱۴۰۲/۰۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۷ پیشنهاد گردید « با توجه به محدودیت های ذاتی انجام حسابرسی ویژه در خصوص حق الوکاله های پرداخت شده به وکلای شرکت، موضوع توسط هیأت مدیره محترم با رعایت صرفه و صلاح شرکت و تأکید و توجه به این که گزارش مرجع رسیدگی کننده می بایست مورد قبول دستگاه قضائی باشد، بررسی و تصمیم گیری شود.»
۸ مجمع ۱۲ گزارش حسابرس	با توجه به تشکیل کارگروه مربوطه در شرکت نتیجه اقدامات هر دو ماه یک بار به هلدینگ گزارش گردد.	نتیجه پیگیری ها و اقدامات انجام شده در خصوص پروژه های ظفر، نگین پردیس، آفتاب و اندیشه تبریز و پروژه کیش به طور مداوم به هلدینگ ساختمان ایران گزارش گردیده است.	بخش عمده مطالبات سنواتی شرکت در ارتباط با ۵ درصد از مبلغ قرارداد بابت تحویل واحدهای ساختمانی و ۵ درصد مبلغ قرارداد نیز بابت صدور اسناد مالکیت از خریداران واحدهای ساختمانی پروژه های ظفر، آفتاب تبریز، الهیه و آسمان ونک می باشد. همچنین جدول تجزیه سنی بدهکاران موضوع بند ۸ خلاصه مذاکرات مجمع عمومی عادی تهیه و قبلاً به هیأت مدیره شرکت ارائه گردیده است. ضمناً پیگیری های حقوقی لازم در خصوص پروژه های راکد و رفع موانع حقوقی موجود ضمن طرح موضوعات مزبور در جلسات هیأت مدیره شرکت در حال انجام و اجراء می باشد. حل و فصل دعاوی حقوقی مطروحه در خصوص پروژه های ظفر و نگین پردیس در همین راستا بوده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



نتایج اقدامات	اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>به دلیل عدم دسترسی به حساب بانکی اغلب سهامداران و علیرغم آگهی در روزنامه رسمی شرکت، سود سهام سنوات گذشته به سهامداران (عمدتاً حقیقی) پرداخت نگردیده است. شرکت در ۶ ماهه دوم سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ از طریق سامانه سجام با هماهنگی شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه موفق به پرداخت بخشی از سود سهام سنوات قبل و مطالبات معوق سهامداران گردید. درج مشخصات کامل اعضای هیأت مدیره نیز در گزارش فعالیت هیأت مدیره برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ صورت پذیرفته است. همچنین اقدامات ضروری جهت انعکاس اطلاعات مربوطه به اعضای هیأت مدیره، کمیته های تخصصی هیأت مدیره، رویه های حاکمیتی شرکتی و ساختار آن در پایگاه اینترنتی شرکت پیگیری و انجام شده است.</p>	<p>به دلیل عدم دسترسی به حساب بانکی اغلب سهامداران و علیرغم آگهی در روزنامه رسمی شرکت، سود سهام سنوات گذشته به سهامداران (عمدتاً حقیقی) پرداخت نگردیده است. شرکت در ۶ ماهه دوم سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ از طریق سامانه سجام با هماهنگی شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه موفق به پرداخت بخشی از سود سهام سنوات قبل و مطالبات معوق سهامداران گردید. درج مشخصات کامل اعضای هیأت مدیره نیز در گزارش فعالیت هیأت مدیره برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ صورت پذیرفته است. همچنین اقدامات ضروری جهت انعکاس اطلاعات مربوطه به اعضای هیأت مدیره، کمیته های تخصصی هیأت مدیره، رویه های حاکمیتی شرکتی و ساختار آن در پایگاه اینترنتی شرکت پیگیری و انجام شده است.</p>	<p>ضمن تاکید بر رعایت قوانین و مقررات قانونی نسبت به ارائه نتیجه اقدامات انجام شده به هلدینگ ارائه گردد.</p>	<p>مجمع ۹ ۱۵ و ۱۶ گزارش حسابرس</p>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۴-۶- تشریح برنامه های راهبردی و وضعیت پروژه های شرکت

هیأت مدیره اهداف و راهبردهای ذیل را برای سال مالی آتی و سال های آینده مد نظر قرار داده است :

- ۱) برنامه ریزی جهت اجرای پروژه های ساختمانی اداری / تجاری / مسکونی جدید که دوره اجرای آن ها بلند مدت نبوده و دسترسی به برگشت سرمایه و بازده مورد نظر کوتاه مدت باشد از طریق مشارکت با بخش خصوصی و دولتی از جمله اجرای پروژه از محل مطالبات از شرکت عمران شهر جدید پردیس و تهاتر زمین، انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات کل آن در سایر استان های کشور و همچنین انعقاد قرارداد های مشارکت جدید با سایر اشخاص.
 - ۲) تأمین منابع مالی لازم از طریق پیش فروش متری و صندوق های سرمایه گذاری ساختمان در اجرای پروژه ها.
 - ۳) سرمایه گذاری در پروژه ها در مرحله اول اجراء بر اساس انجام مطالعات مکانی و اقتصادی و منطقه ای خصوصاً در شرکت های ساختمانی موفق پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار.
 - ۴) ارائه دانش فنی و مهندسی به اشخاص فعال در بخش صنعت ساختمان و حضور بیشتر و موثر در بازار سرمایه به قصد کسب درآمد مازاد بر فعالیت اصلی شرکت با بازده کوتاه مدت.
 - ۵) اصلاح ساختار مالی و سازمانی شرکت به منظور امکان اجرایی نمودن اهداف مورد اشاره در بالا.
 - ۶) افزایش سرمایه شرکت در راستای تامین منابع مالی لازم جهت اجرایی نمودن پروژه کیش پس از انعقاد قرارداد جدید.
 - ۷) ایجاد و فعال نمودن بخش سرمایه گذاری در سهام شرکت های سرمایه پذیر در ساختار سازمانی شرکت به منظور فراهم ساختن زمینه افزایش سود غیر عملیاتی .
- در راستای اصلاح ساختار مالی و اثرگذاری بر عملکرد شرکت اهداف اعلام شده در گزارش فعالیت و عملکرد هیأت مدیره مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح موارد ذیل از اهمیت ویژه و خاصی برخوردار می باشد:
- أ) انعقاد قرارداد با سازمان منطقه آزاد کیش پیرو توافقات و مذاکره های انجام شده اخیر.
 - ب) نهائی شدن توافقات با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص سایر پروژه ها.
 - ج) جلوگیری از تحمیل هزینه های بیشتر در صورت کسب رأی به نفع شرکت در دعاوی مطروحه با شرکت آتروپاتن تلاشگر، پیمانکار پروژه نگین پردیس.
 - د) افزایش سرمایه شرکت از محل آورده نقدی سهامداران در راستای تامین منابع مالی لازم جهت اجرای پروژه کیش . هرگونه تغییر در اهداف و برنامه های پیش بینی شده در شرایط فعلی که اثرات منفی بر اقدامات و پیگیری های در جریان داشته باشد، در جهت منافع شرکت و حقوق صاحبان سهام نخواهد بود.
- اهداف و برنامه های یاد شده در مواردی از تحمیل هزینه های اضافی بر شرکت جلوگیری و در موارد دیگر تحقق و نهایی شدن آن ها باعث اصلاح و بهبود ساختار مالی شرکت و در مواردی نیز موجب تأمین منابع مالی در جهت ایفاء تعهدات می گردد، لذا مدیریت شرکت اعتقاد دارد در صورت به سرانجام رسیدن اهداف مذکور، امکان تعریف پروژه های جدید و افزایش و توسعه فعالیت شرکت در آینده بر اساس تبیین اهداف جدید نسبت به گذشته از شرایط بهتر و مناسب تری برخوردار خواهد بود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



وضعیت پروژه‌های شرکت



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

جدول وضعیت پروژه های شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

ردیف	نام پروژه	مساحت عرصه (متر مربع)	تاریخ آغاز عملیات ساختمانی	تاریخ ختمه عملیات ساختمانی	وضعیت پروژه	مساحت بنیادی کل (متر مربع)	مساحت بنیادی مفید (متر مربع)	تعداد کل واحدهای احداث شده	تعداد واحدهای سهم نوسا	تعداد سند		ملاحظات
										انتقال یافته	باقی مانده	
۱	مسکونی مهر پردیس	۴۵۰,۰۰۰	۱۳۸۲	۱۳۹۱	در حال اخذ پایان کار	۱۲۸,۸۱۶	۶۲,۱۸۹	۱,۱۱۰	۱,۰۵۰	-	۱,۰۵۰	تعداد ۱,۰۵۰ واحد مسکونی به بنیاد تعلین ناجا و تعداد ۶۰ واحد به پیمانکاران پروژه واگذار شده و در مرحله اخذ مجوزهای لازم جهت صدور پایان کار پروژه می باشد.
۲	مسکونی نگین پردیس	۵۴,۱۰۰	۱۳۸۲	۱۳۹۳	۱۹ بلوک تمام یافته و ۳ بلوک نیمه تمام	۸۶,۲۸۰	۶۲,۰۲۹	۶۳۶	۵۲۸	-	۵۲۸	تعداد ۵۰۴ واحد مسکونی به بنیاد تعلین ناجا و ۱۴ واحد به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و ۱۰ واحد به شاخص ثالث واگذار شده و ۱۰۸ واحد در ۳ بلوک به صورت نیمه تمام با ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی در اختیار پیمانکار شرکت آژیوین تلاشگر قرارداد که بدلیل اختلافات حقوقی از تحویل آن ها خودداری نموده و از سوی شرکت نوسا در مرحله تقاضای اعاده دادرسی می باشد. اقدامات جهت اخذ پایان کار ۱۹ بلوک تمام یافته و تحویل شده در جریان است.
۳	مجمع چند منظوره کیش	۴۶۳,۶۸۷	-	-	عملیاتی نشده	-	-	-	-	-	-	با توجه به عدم ایفای تعهدات از سوی سازمان منطقه آزاد کیش نسبت به مفاد توافق شده مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۳ در خصوص اعلام بهای زمین و هزینه پوزانه ساختمانی، غیرمعمول بگیری ها و برگزاری جلسات متعدد با مدیران سازمان منطقه آزاد کیش تاکنون توافق شده و قرارداد جدید منعقد نگردیده است. زیر بنای ساختمان ها ۲۸۸,۵۲۸ متر مربع و محوطه سازی نیز ۳۸۹,۰۸۲ متر مربع و در مجموع ۶۷۷,۶۱۰ متر مربع بوده است.
۴	مسکونی پردیسان الهیه	۲,۵۴۰	۱۳۸۱	۱۳۹۱	در حال اخذ پایان کار	۱۸,۳۳۰	۱۱,۹۹۹	۵۴	۲۶	-	۲۶	شرکت مجوزهای آتش نشانی و استاندارد آسانسورها و تأییدیه نظام مهندسی و پایان کار پروژه دریافت شده است و در حال انتقال سند به نام ذینفعان می باشد.
۵	مسکونی آفتاب تهریز	۲۶,۰۰۰	۱۳۸۰	۱۳۹۱	در حال انتقال لساند	۸۵,۲۶۶	۵۸,۸۲۱	۲۸۳	۶۹	۲۶	۴۳	اسناد ملکیت تک برگی در سال ۱۳۹۸ اخذ گردید و طبق مفاد قرارداد فی مابین در اختیار اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به عنوان شریک قرار گرفت لیکن اختلاف اداره کل با شرکت در رابطه با ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و مراد ساخته شده از انتقال اسناد ملکیت به نام خریداران خودداری نموده که پیرو اعتراض شرکت و خریداران از طرف هیئت قضایی رسیدگی و پیشگیری از جرائم دادگستری کل تهریز، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی موظف به انتقال اسناد ملکیت به نفع ذینفعان گردیده است. اخیراً نیز هیأت کارشناسی در حدود صدور رأی جهت تعیین قرارداسهم طرفین از اضافه بنای ساخته شده می باشد.
۶	مسکونی ظفر	۵,۱۶۰	۱۳۸۲	-	نیمه تمام	۳۶,۸۱۶	۲۲,۶۱۹	۱۳۰	۹۱	-	۹۱	در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۰ ضمن توافق و پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال در وجه پیمانکار پروژه شرکت رکیندز کازگه پروژه ظفر تحویل شرکت گردید و مقرر گردید حل و فصل سایر اختلافات توسط هیأت کارشناسی ۵ نفره منتخب بررسی و به مرجع قضایی ذی ربط جهت تصمیم گیری نهایی گزارش گردد.
۷	مسکونی بیم	۲۳,۸۱۱	۱۳۸۳	۱۳۸۹	تمام یافته	۲۱,۶۵۰	۱۸,۸۰۴	۱۹۲	۳۸	۰	۰	پروژه مسکونی بیم با مشارکت اداره کل راه و شهرسازی استان کرمان با قرارداسهم ۸۰ درصد اداره کل و ۲۰ درصد شرکت نوسا احداث گردید و بر اساس توافق به عمل آمده در سال ۱۳۹۴، بیست درصد قرارداسهم شرکت نوسا بر اساس کارشناسی انجام شده به اداره کل مذکور واگذار و به میزان ارزش کارشناسی از قرارداسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در پروژه ظفر کسر گردیده است. توضیحات لازم در گزارش فعالیت هیأت مدیره به تفصیل زده گردیده است.
۸	فاری تجاری آسمان ونسک	۱,۶۶۶	۱۳۸۰	۱۳۸۳	در حال اخذ پایان کار	۲۳,۶۲۸	۱۰,۸۶۷	۱۹۲	۹۴	-	۹۴	پروژه با مشارکت شهرداری منطقه ۱۳ احداث گردید و در مرحله دریافت مجوزهای آتش نشانی و استاندارد آسانسورها به منظور اخذ پایان کار واحدهای تجاری و مسکونی احداث شده می باشد.
۹	تجاری و مسکونی یوسف آباد	۵۳۷	۱۳۷۹	۱۳۸۱	در حال انتقال لساند	۷,۵۷۵	۳,۸۲۸	۳۵	۱۸	۱۴	۴	انتقال اسناد ملکیت در جریان می باشد.
۱۰	مسکونی دستواره شوش	۱۶,۵۲۰	۱۳۷۶	۱۳۸۱	در حال انتقال لساند	۲۲,۲۶۶	۱۹,۱۵۸	۳۳۰	۱۶۰	۱۵۲	۸	اقدامات در جهت انتقال سند واحدهای باقی مانده در جریان می باشد.
۱۱	مسکونی آه بنه تهریز	۲۱,۶۵۲	۱۳۸۰	۱۳۸۷	در حال انتقال لساند	۴۳,۲۷۲	۳۲,۹۲۰	۳۴۷	۱۳۸	۱۰۵	۳۳	اقدامات در جهت انتقال سند سایر واحدها در جریان می باشد.
۱۲	مسکونی پاسارگاد کیش	۱۰,۱۸۴	۱۳۸۰	۱۳۸۶	در حال انتقال لساند	۲۲,۰۲۳	۱۵,۰۱۹	۲۱۳	۱۱۲	۱۰۹	۳	اقدامات در جهت انتقال سند واحدهای باقی مانده در جریان می باشد.
۱۳	لواصان	۶۸۸,۵۷۰	۱۳۸۱	-	-	-	-	-	-	-	-	پروژه با مشارکت اداره کل راه و شهرسازی استان تهران بموجب قرارداد در سال ۱۳۷۵ با قرارداسهم ۵۱/۶۷ درصد اداره کل و ۴۸/۳۳ درصد سهم شرکت نوسا در ۶۸ هکتار زمین در لواسان آغاز و ۱۴/۳ هکتار از سطح زمین آماده سازی و قطعه بندی گردیده است. با توجه به ادعای ستاد اجرایی فرمان امام نسبت به زمین ۶۸ هکتاری و صدور رأی دادگاه بنفع ستاد اجرایی در سال ۱۳۹۸، توافق شد که در شرکت در قطعه ۶۸ هکتاری توسط هیأت کارشناسان محلیه و بعنوان مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.

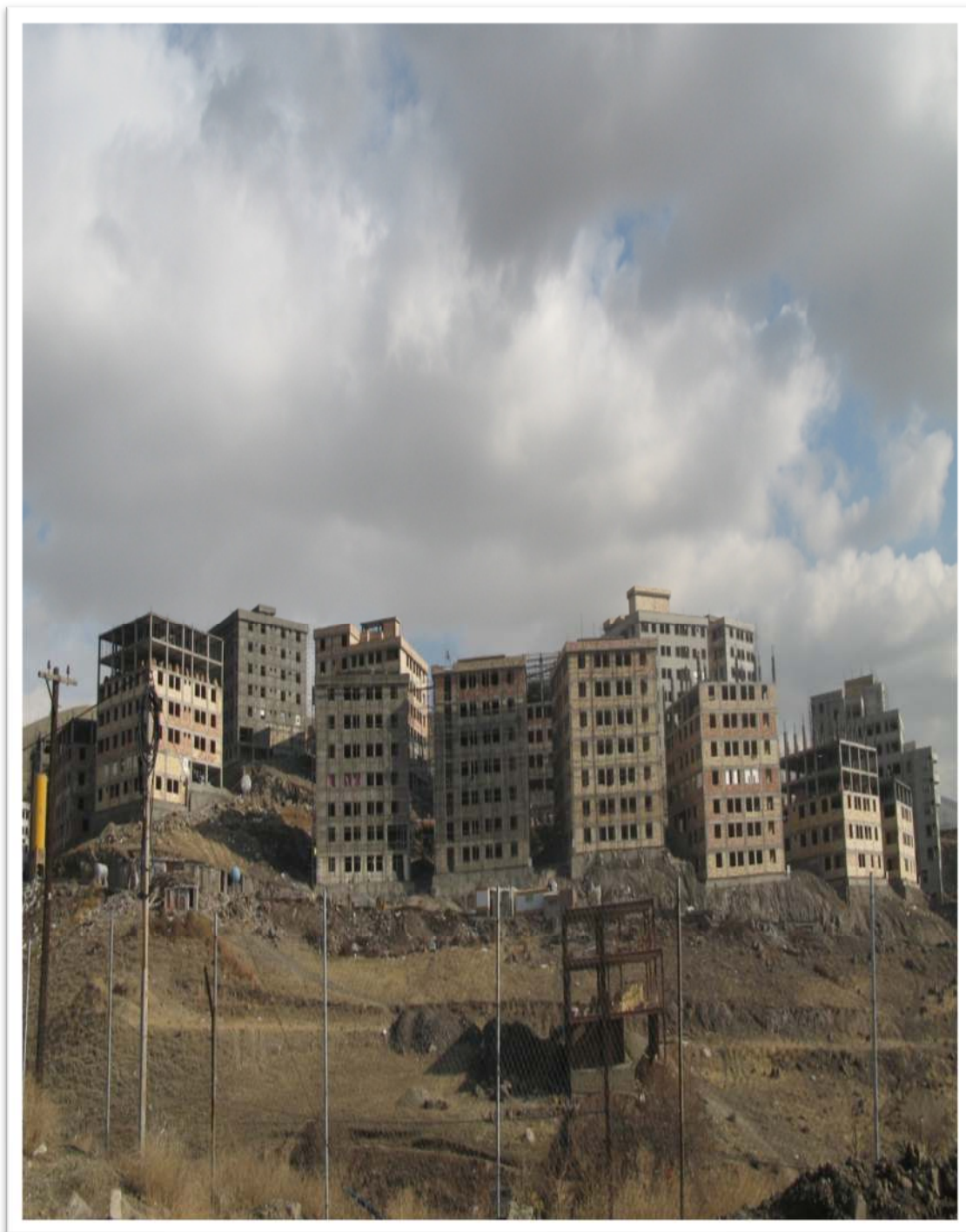
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه مهر پردیس



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
شهرک مهر پردیس	نام پروژه	۱
شهر جدید پردیس، فاز یک، محله ۴	محل اجراء	۲
حدود ۴۵ هکتار	مساحت زمین (فاز اول)	۳
سال ۱۳۸۲	تاریخ شروع پروژه	۴
مشارکتی	نوع اجراء	۵
مهندسين مشاور شارمند - مشاور کاوش راه - مپتا	مشاورین	۶
۱۴۸،۸۱۶ متر مربع	مساحت زیر بنای کل	۷
۱۱۱،۸۳۵ متر مربع	مساحت زیر بنای مفید	۸
۵ الی ۱۴ طبقه	تعداد طبقات	۹
۱،۱۱۰ واحد در ۴۴ بلوک ساختمانی	تعداد واحدها	۱۰
۷۰ الی ۱۲۰ متر مربع	متراژ واحدها	۱۱
مسکونی	نوع کاربری	۱۲
بتنی	نوع اسکلت	۱۳
سیمان	نوع نما	۱۴
کولر _ پکیج	تأسیسات سرمایش و گرمایش	۱۵



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه مهر پردیس :

قرارداد پروژه مهر پردیس با شرکت عمران شهر جدید پردیس به صورت مشارکتی در سال ۱۳۸۲ در حدود ۶ هکتار از زمینی به مساحت ۴۵ هکتار با موضوع آماده سازی و احداث واحدهای مسکونی منعقد گردیده است . طی قراردادی با بنیاد تعاون ناجا در دی ماه سال ۱۳۸۵ و موافقت شرکت عمران شهر جدید پردیس، احداث هزار واحد آپارتمانی و پیش فروش آن ها مورد توافق قرار گرفت و طی الحاقیه ای ۵۰ واحد دیگر به آن اضافه گردید. عملیات اجرائی ساخت ۴۴ بلوک (شامل ۱،۱۱۰ واحد) از سال ۱۳۸۳ از طریق انعقاد قرارداد با شرکاء سازنده آغاز و در تاریخ تحریر این گزارش به طور متوسط ۹۱/۵ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است و کل ۱۰۵۰ واحد مسکونی پیش فروش شده (در ۴۲ بلوک) به موسسه انبوه سازان سبز اندیشان (متعلق به بنیاد تعاون ناجا) به موجب صورت جلسه تحویل قطعی مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۷ تحویل گردیده است. شایان ذکر است بر اساس تفاهم به عمل آمده و صورت جلسه تنظیمی مورد اشاره، پروژه در شرایط فعلی و با پیشرفت فیزیکی یاد شده در بالا تحویل موسسه انبوه سازان سبز اندیشان شده و شرکت نوسازی و ساختمان تهران هیچ گونه تعهدی در قبال عملیات ساختمانی باقی مانده نخواهد داشت. ۲ بلوک دیگر در مالکیت شرکت نوسازی و ساختمان تهران شامل ۶۰ واحد مسکونی بوده که در ازای حق الزحمه شرکاء سازنده به آنان واگذار گردیده و آماده سازی و احداث شبکه معابر در ۱۸ هکتار قابل احداث از زمین مذکور (۴۵ هکتاری) به میزان بیش از ۵۰ درصد انجام شده است.

پیرو مذاکرات با شرکت عمران شهر جدید پردیس در خصوص وضعیت زمین ۴۵ هکتاری و قرارداد مشارکت منعقد فی مابین به منظور تعیین نحوه تسویه حساب قرارداد و قدرالسهم طرفین و با توجه به صورت جلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۱۸ ابلاغی در تاریخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ مقرر گردید، ضمن معرفی کارشناسان منتخب طرفین اقدامات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فی مابین انجام پذیرد:

- (۱) کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرایی شرکت نوسا خارج از ۱۴ هکتار، به قیمت روز محاسبه گردد.
- (۲) هزینه های نیرورسانی به مرز زمین که در تعهدات شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و شرکت نوسا انجام داده است، به قیمت زمان انجام محاسبه و به عنوان مطالبات شرکت نوسا منظور گردد. (منظور از نیرورسانی، خدمات زیربنایی است).
- (۳) چهارده هکتار از زمین های آماده سازی شده که ساخت و ساز در آن انجام شده است به صورت زمین خام و به قیمت روز کارشناسی گردیده و به عنوان مطالبات شرکت عمران شهر جدید پردیس منظور گردد.
- (۴) انتقال سند عرصه ۱۴ هکتاری به ذینفع بعد از اخذ پایان کار توسط شرکت نوسا و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام خواهد شد.
- (۵) اجرای بندهای ۱، ۲ و ۳ صورت جلسه بالا با ارجاع به هیأت کارشناسی متشکل از کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین مورد ارزیابی قرار گیرد.
- (۶) پس از اجرای کامل مفاد این صورت جلسه، سایر اراضی محدوده ۴۵ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ موضوع قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ فی مابین، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ با توجه به گزارش هیأت کارشناسان به شماره ۹۵/ب/۳۱۹ مورخ ۹۵/۰۳/۱۹، هزینه‌های بند (۱) به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و بند (۲) به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال و بند(۳) بالا به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است. پیرو گزارش کارشناسان به شرح بالا و به‌موجب مصوبه مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس تحت شماره ۹۵/م/۱۰۱۶/۶۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۹ مقرر گردید:

- ۳۰٪ از هزینه‌های نیرو رسانی به‌حساب شرکت نوسا منظور گردد.
 - قبل از انتقال سند ۱۴ هکتاری به شرکت نوسا موضوع هزینه‌های جابجایی دپوی خاک و نخاله‌های ساختمانی تخلیه‌شده در رود دره و اصفجان در غرب سایت بر اساس فهرست بهاء روز یا اعمال ضریب مربوطه پس از رسیدن به تأیید دستگاه‌های ذی‌ربط از جمله سازمان آب مشخص و اخذ گردد.
 - با ابلاغ این مصوبه کلیه اراضی باقی مانده (خارج از محدوده ۱۴ هکتاری) به شرکت عمران پردیس بازگردانده شود.
 - بندهای (۱)، (۳) و (۶) صورت‌جلسه ۱۳۹۴/۰۶/۱۸ به قوت خود باقی خواهد بود.
- شرکت نوسا در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، حجم نخاله‌های تخلیه‌شده در رود دره و اصفجان به‌موجب گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۶ مشخص و به سازمان آب و شرکت عمران شهر جدید به‌عنوان بدهی شرکت نوسا ارائه گردید.
- در سال مالی قبل با توجه به دیدگاه مدیریت جدید، متمم صورت‌جلسه ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ تنظیمی در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ توسط دو شرکت امضاء و مبادله گردید. به‌موجب متمم صورت‌جلسه تغییرات ذیل به‌عمل آمده است:
- (۱) ۳۰٪ هزینه‌های آماده‌سازی ۱۴ هکتار معادل ۴/۲ هکتار که توسط شرکت نوسا انجام‌شده به نرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین، ارزیابی و به حساب طلب شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۲) هزینه‌های نیرو رسانی به مرز زمین که در تعهد شرکت عمران پردیس می‌باشد و توسط کارشناسان به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است سه چهارم (۳/۴) آن معادل ۱۹/۳ میلیارد ریال به‌حساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۳) کل هزینه‌های آماده‌سازی و عملیات اجرایی خارج از ۱۴ هکتار که توسط هیأت کارشناسان به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است به‌حساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۴) هزینه عملیات نخاله برداری و جابه‌جایی دپوی خاک توسط هیأت کارشناسی جدید به نرخ سال ۱۳۹۵ برآورد و به‌حساب بدهی شرکت نوسا منظور گردد.
 - (۵) سایر موارد صورت‌جلسه ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ به قوت خود باقی و معتبر خواهد ماند.

در سال مالی قبل به موجب گزارش هیأت ۳ نفره کارشناسان منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت عمران شهر جدید پردیس و کارشناس مرضی‌الطرفین تحت شماره ۹۷/۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۳۰، هزینه آماده‌سازی ۴/۲ هکتار احداث نشده به مبلغ ۹۹/۱ میلیارد ریال و هزینه آماده‌سازی خارج از ۱۴ هکتار به مبلغ کارشناسی ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و ۳/۴ هزینه نیرو رسانی به مبلغ ۱۹/۴ میلیارد ریال جمعاً به مبلغ ۲۳۵/۸۰ میلیارد ریال ارزیابی و به عنوان طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور و از بابت نخاله برداری به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و هزینه‌های آماده‌سازی ۱۴ هکتار به مبلغ ۹۳/۱ میلیارد ریال جمعاً به مبلغ ۹۹ میلیارد ریال به حساب بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور و خالص طلب شرکت با در نظر گرفتن ۲۳/۷ میلیارد ریال بدهی معوقه به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال مشخص و به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ به تصویب هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس رسیده و مقرر گردید این مبلغ از محل زمین‌های قابل واگذاری در شهر جدید پردیس به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد. در مراحل انتخاب و تعیین قطعات زمین، پیمانکار پروژه نگین پردیس طرف دعوی این شرکت در پروژه مذکور تلاش نمود از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس و به نیابت از اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران نسبت به وصول ۱۱۳ میلیارد ریال اقدام نماید که در پاسخ به استعلام اجرای احکام شهر جدید پردیس، شرکت عمران شهر جدید پردیس کتباً اعلام داشته که تسویه مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران از طریق تهاتر زمین انجام پذیر می‌باشد که در این رابطه هنوز قطعات انتخاب و صورت‌جلسه نشده و پیمانکار مربوطه امکان ادعایی نخواهد داشت.

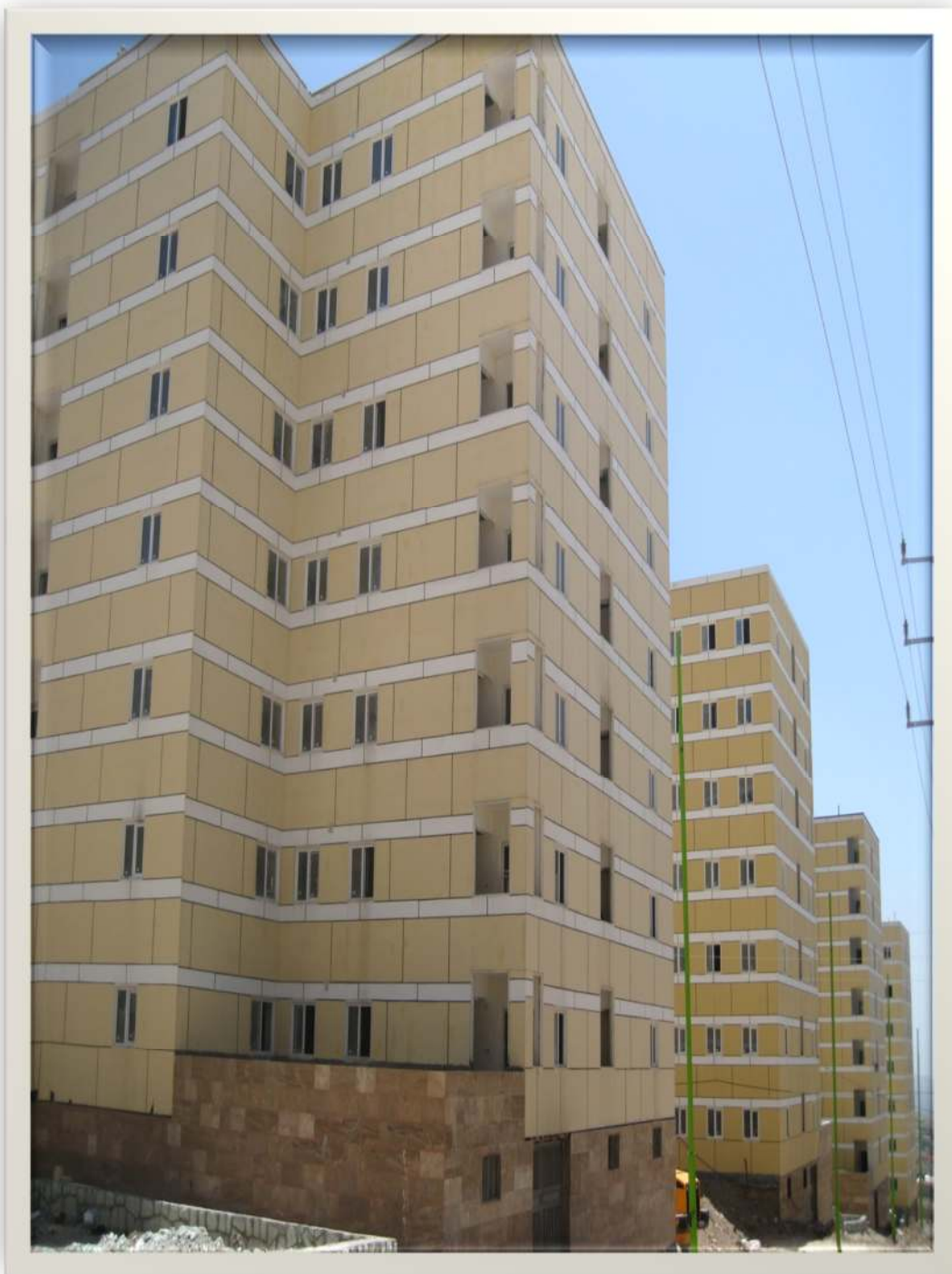
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه مجتمع نگین پردیس



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	شهرک نگین پردیس
۲	محل اجراء	شهر جدید پردیس، فاز ۳
۳	مساحت زمین	۵۴،۱۰۰ متر مربع
۴	نوع اجراء	مشارکتی
۵	مشاورین	شرکت مهندسی زانکو و مهندسی مشاور گزینه
۶	مساحت زیر بنای کل اجراء شده	۸۶،۲۸۰ متر مربع
۷	مساحت زیر بنای مفید اجراء شده	۶۲،۰۳۹ متر مربع
۸	تعداد طبقات	۵ و ۸ طبقه
۹	تعداد واحدها	۶۳۶ واحد در ۲۲ بلوک
۱۰	متراژ واحدها	۶۵ الی ۱۲۰ متر مربع
۱۱	نوع کاربری	مسکونی
۱۲	نوع اسکلت	بتنی درجا یا پیش ساخته مرکب
۱۳	نوع نما	سیمان
۱۴	تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر و پکیج
۱۵	تعداد آسانسور	۴۴ دستگاه
۱۶	سایر امکانات	پارکینگ مهمان و فضای بازی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه مجتمع نگین پردیس :



پروژه نگین پردیس به مساحت عرصه ۵۴،۱۰۰ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس پیرو پیمان مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ فی مابین کارخانه خانه‌های پیش‌ساخته بتنی تهران (به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران با موضوع ساخت با استفاده از قطعات بتنی پیش‌ساخته به شرکت واگذار گردیده است.

آورده سازمان کارخانه، نقشه‌ها، زمین پروژه، پروانه ساختمانی و قطعات پیش‌ساخته بتنی و آورده شرکت نیز هزینه‌های مربوط به تکمیل ساخت واحدها و پارکینگ‌ها به استثناء محوطه‌سازی توافق گردیده است.

عملیات ساختمانی پروژه با توجه به پروانه صادره ساختمان، احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک با زیر بنای کل ۷۹،۲۰۰ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۷،۴۹۹ متر مربع که به دلیل تغییر در نقشه‌ها به ۶۳۶ واحد مسکونی و ۲۲ بلوک تغییر یافت در سال ۱۳۸۲، از طریق انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکای سازنده از سال ۱۳۸۳ آغاز و ۶۳۶ واحد با زیر بنای کل ۸۶۲۷۹/۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۲،۰۳۸/۹ متر مربع در ۲۲ بلوک ۵ و ۸ طبقه به استثناء ۳ بلوک با پیشرفت فیزیکی ۵۰ درصد خاتمه یافته است.

پیش‌فروش ۵۰۴ واحد با زیر بنای مفید ۴۹،۸۶۴ متر مربع به شرکت انبوه سازان سیزاندیشان وابسته به بنیاد تعاون ناجا به موجب قرارداد منعقد فی مابین در سال ۱۳۸۶ و الحاقیه مربوطه در سال ۱۳۸۹ انجام شده است. به موجب موافقت‌نامه انجام‌شده مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۱۸ فی مابین بنیاد تعاون و شرکت، کل زیر بنای متعلق به بنیاد تعاون ناجا در بلوک‌های مختلف در وضع موجود تحویل گردید و بنیاد متقبل شد بلوک‌های تحویلی را به اتمام برساند، ۱۰ واحد مسکونی با زیر بنای مفید ۹۹۴/۳۷ متر مربع به خریداران فروش متری تحویل گردیده و در خصوص قدرالسهم سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۴ واحد مسکونی با زیر بنای مفید ۱،۴۴۰/۴ متر مربع تحویل شده و توافق شد ۴۲ واحد مسکونی با زیر بنای ۴،۱۹۶/۵ متر مربع با پیشرفت فیزیکی ۶۷ درصد با توجه به مصوبه ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیئت مدیره سازمان تا پایان سال ۱۳۹۳ تکمیل و تحویل گردد. به دلیل پاره‌ای مشکلات با پیمانکار پروژه و به موجب صورت‌جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان ملی زمین و مسکن، تاریخ تحویل تا پایان تیرماه سال ۱۳۹۴ تمدید و مقرر شد در صورت عدم امکان تحویل در تاریخ موصوف، قدرالسهم سازمان به نرخ روز توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به صورت نقد و یا از محل سایر پروژه‌های شرکت ارزیابی و واگذار گردد. بابت تعیین قدرالسهم نهایی طرفین پس از رسیدگی و توافق در مورد هزینه‌های انجام‌شده خارج از تعهد شرکت که مبلغ بیست و سه میلیارد ریال بوده بابت قدرالسهم سازمان از هزینه‌های مذکور پذیرفته‌شده است. بدین ترتیب میزان قدرالسهم سازمان معادل ۱۳،۶۸۵/۸ متر مربع مفید و میزان قدرالسهم شرکت معادل ۴۸،۳۵۳/۱ متر مربع مفید خواهد بود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



بر اساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ مدیرکل نظارت عالی پروژه‌های سازمان ملی زمین و مسکن، قدرالسهم سازمان مذکور از ۲۶٪ به ۲۲٪ کاهش یافت و ۴٪ مابالتفاوت به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.

به علاوه با توجه به عدم انجام تعهدات پیمانکار سازنده در ساخت و تکمیل واحدها که منجر به عدم تحویل واحدهای سهم سازمان در موعد تعیین شده گردید، ارزش روز سهم ۲۲ درصدی سازمان توسط هیأت کارشناسی به موجب گزارش شماره ۹۵/سه/سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ و پس از اعمال نظر اصلاحی شرکت به مبلغ ۱۹۳/۷ میلیارد ریال تعیین که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به ارزش کارشناسی بالا به مبلغ ۲۰/۷ میلیارد ریال، متمم حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۲/۹ میلیارد ریال کاهش یافت که از محل تکمیل و واگذاری بلوک‌های باقی مانده و سایر پروژه‌های شرکت تسویه گردد که با توجه به مشارکت سازمان در سایر پروژه‌ها و عدم تکمیل ۳ بلوک در اختیار پیمانکار هنوز نهائی و اجرائی نشده است. پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر که ۳ بلوک نیمه تمام را در اختیار دارد تلاش نمود از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس و استعلام از سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به مزایده گذاشتن بلوک‌ها اقدام نماید که با توجه به متمم قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران که مقرر شده از محل تکمیل و واگذاری ۳ بلوک تسویه گردد، پیگیری‌های لازم از این بابت از سوی وکلای شرکت در جریان می باشد.

همچنین با توجه به اخذ گواهی عدم خلاف ۲۲ بلوک پروژه نگین پردیس در سال ۱۳۹۶ و توافق به عمل آمده با شهرداری پردیس، میزان عوارض مربوط به پایان کار تقسیط و از آن جا که پروانه ساختمانی برای کل ۲۲ بلوک صادر گردیده بود به منظور اخذ پایان کار، مذاکرات جهت تفکیک ۳ بلوک نیمه تمام و صدور پایان کار جهت ۱۹ بلوک تکمیل و تحویل شده در جریان می باشد.

❶ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:

با توجه به سوء جریانات موجود در پرونده و ابهامات جاری در نظریه کارشناسان اولیه در خصوص محاسبه محکوم به و خسارات تاخیر تادیه و بدون در نظر گرفتن مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی شرکت و توقیف آن به نفع شرکت آتروپاتن، در سال مدیریتی جدید به منظور ترمیم و کاهش حداکثری در پرداخت اصل و خسارات مربوط به محکوم به نسبت به انتخاب وکیل متعهد و کارآموده اقدام و پیگیری‌های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و النهایه با موافقت اجرای احکام پرونده جهت ارزیابی و به کارشناسی یک نفره ارجاع گردید و ایشان (با کسر مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی و محاسبه خسارت تأخیر آن) نظر خود را اعلام نمودند. که با اعتراض پیمانکار، به هیأت کارشناسی سه نفره ارجاع و ایشان نیز با اذعان به استهلاك کامل اصل بدهی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ اعلام نظر نمودند. در این شرایط و در حالی که به موجب نظر پیمانکار شرکت نوسا موظف به پرداخت خسارت تاخیر تادیه تا سال ۱۴۰۲ می باشد. لذا تلاش گردید با استفاده از آخرین فرصتی که قاضی اجرای احکام قبل از احاله پرونده جهت تعیین تکلیف به نشست قضایی به طرفین جهت سازش و مصالحه عنایت نمود، در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ جلسه ای در محل دفتر قاضی اجرای احکام تشکیل و صورت جلسه "صلح و سازش" با امضاء طرفین و قاضی اجرای احکام تنظیم گردید که طی آن شرکت نوسا خود را متعهد به پرداخت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال به حساب شرکت آتروپاتن در ازاء مختومه شدن پرونده و تحویل کارگاه دانست و شرکت آتروپاتن نیز نسبت به مختومه نمودن پرونده تصریح و صورت جلسه به امضای طرفین دعوی و دادرسی شعبه ۴ اجرای احکام نیز رسید. از این رو اخطار واریز وجه مبلغ صورت جلسه سازش در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ مبنی بر واریز وجه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۱ به شرکت نوسا ابلاغ گردید. پس از دریافت این ابلاغیه شرکت نوسا طی مذاکرات تلفنی چند باره با شرکت آتروپاتن درخواست شناسه شبا جهت واریز وجه نمود لیکن شرکت مذکور هر بار با بهانه‌های مختلف از جمله مسدودی حساب از ارائه شناسه شبا اجتناب نمود. لاجرم شرکت نوسا با مراجعه به اجرای احکام موضوع عدم ارائه شناسه شبا از سوی پیمانکار را مطرح نمود و بنا به نظر شعبه محترم اجرای احکام مقرر شد پس از ابلاغ شناسه شبا صندوق دادگستری به این شرکت، مراتب واریز مبلغ محکوم به توسط شرکت نوسا صورت پذیرد. نهایتاً پس از ابلاغ شناسه واریز در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ این شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ نسبت به واریز مبلغ مذکور به حساب صندوق دادگستری اقدام نمود و فیش واریزی را به انضمام لایحه ای به شعبه اجرای احکام مدنی تحویل داد. همچنین تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضائی در حال پیگیری است.

از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واریز نیمه عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸.۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه مجتمع مشارکتی چند منظوره کیش

the end of the path ... into the sea



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه مجتمع مشارکتی چند منظوره کیش:

در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ قرارداد واگذاری اراضی به صورت قطعی پیرامون طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص واگذاری شش دانگ کل یک قطعه زمین به مساحت ۴۴۲،۳۲۲ متر مربع واقع در نوار ساحلی جزیره کیش جهت احداث مجموعه مدرن مسکونی، ورزشی، نمایشی و هتل در مهلت ۵ ساله و به مبلغ ۱۸۵،۸۵۱ میلیون ریال منعقد گردید. همچنین به این قرارداد ۴ الحاقیه به شرح زیر منضم گردید که در اولین الحاقیه مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲،۳۲۲ به ۴۶۳،۶۸۷ متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد به میزان ۱۹۸،۹۳۴ میلیون ریال افزایش یافت. در دومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ فسخ قرارداد توسط سازمان منطقه آزاد کیش اعلام شد و در سومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ "ابطال فسخ قرارداد و تمدید مدت اجراء قرارداد از تاریخ ابلاغ الحاقیه موصوف به مدت ۵ سال" ضمن پرداخت مبلغ ۱۲۷،۵۲۳ میلیون ریال بابت هزینه تمدید سال ساخت قرارداد و سایر هزینه ها اعلام گردید. متعاقباً در چهارمین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ شرکت نوسا از هر گونه دخل و تصرف به هر شکل و عنوان در خصوص زمین مورد معامله ممنوع گردید.

متعاقب اعلام فسخ دوم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ سازمان منطقه آزاد کیش به طرفیت شرکت نوسا دعوایی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱۶۳۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۴ در شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری دو کیش مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن شرکت نوسا اقدام به تجدید نظر خواهی از رأی نخستین نمود و شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر جهت بررسی موضوع قرار کارشناسی صادر کرد. در ادامه شرکت نوسا نسبت به انعقاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش نمود و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ مضمحل و توافقنامه موصوف بدون تعیین تکلیف پرداختی های صورت گرفته شرکت نوسا به موجب قرارداد اصلی، ضمن درج تعهدات جدید و در قالب اجرای پروژه به صورت مشارکتی بدین شرح جایگزین گردید:

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۱ - آورده سازمان منطقه آزاد کیش قیمت زمین بر اساس تعرفه های مصوب سازمان به علاوه هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزها و آورده شرکت نوسا شامل کل هزینه های اجرائی پروژه تا اخذ پایان کار و بهره برداری. ۲- بر خلاف قرارداد اصلی که کاربری های مصرح در آن مسکونی، ورزشی، مجموعه نمایشی و هتل ذکر شده بود در این توافقنامه بدون توجه به قرارداد اصلی تغییر کاربری به چند منظوره ورزشی و تفریحی اقامتی، هتل و تجاری مورد توافق قرار گرفت. ۳- شرکت نوسا متعهد به استرداد دادخواست تجدید نظر خواهی خود ظرف مدت یک هفته کاری پس از امضاء توافقنامه گردید و به همین دلیل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ طی نامه شماره ن/ص/۱۹۶/۱۹۹ خطاب به ریاست شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان تقاضای استرداد دعوی تجدید نظر خواهی مطروحه تحت پرونده کلاسه ۹۶۰۱۹۶ را نمود که نهایتاً منجر به صدور رأی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ مبنی بر قرار ابطال دادخواست از شعبه فوق الذکر و تایید دادنامه بدوی گردید. با عنایت به کلیه شرایط تحمیلی و یک جانبه صدرالاشاره و در حالی که تغییر کاربری مندرج در توافقنامه دستاوردهای کاملاً غیر اقتصادی و خارج از صرفه و صلاح شرکت را در برداشت و به رغم هزینه کرد شرکت نوسا جهت تهیه و ارائه طرح و نقشه های پروژه مطابق توافقنامه لیکن نتیجتاً به دلیل عدول از مفاد صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورد هزینه ها و آورده های طرفین بر حسب نرخ روز مصوب سازمان و با طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار و ... متأسفانه این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضاء هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مرتبط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران شرکت نوسا در این پروژه گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:

از ابتدای سال مدیریتی جدید، به منظور حصول هر چه سریع تر نتیجه مطلوب و جلوگیری از مرور زمان غیر منطقی و خارج از صرفه و صلاح اقتصادی برای شرکت تلاش گردید فرآیند مذاکرات و جلسات با سازمان منطقه آزاد کیش با رویکرد جدیدی دنبال شود و با بررسی و کارشناسی کلیه راهکارهای موجود و یا جایگزین در کمترین زمان ممکن نسبت به حل و فصل اساسی موضوعات اقدام گردد.

مع الوصف، در نقطه عطف مذاکرات و در حالی که با پیگیری های تیم منسجم کارشناسی شرکت نوسا با محوریت حفظ حداکثری منافع شرکت و سهامداران و در آستانه حصول توافق نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش متاسفانه با تغییرات مدیریتی در بدنه اصلی سازمان توافقات صورت پذیرفته منجر به حصول توافق نهایی نگردید. لاجرم در سال ۱۴۰۲ تیم مدیریتی شرکت نوسا هم راستا با تیم مدیریتی جدید سازمان منطقه آزاد کیش دور جدیدی از اقدامات و مذاکرات مستمر را آغاز نمود تا ضمن حل این مشکل سنواتی حداکثر منافع سهامداران شرکت نوسا نیز تامین گردد.

شایان ذکر است با توجه به این که شرکت در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲.۶ هکتار از اراضی **NVC16** به مبلغ ۵۲.۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود (یادداشت شماره ۳-۱-۱۴) لذا در سال مالی مورد گزارش با توجه به دادنامه فسخ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر اظهارنامه ای توسط شرکت خطاب به شرکت مورد اشاره به منظور فسخ قرارداد موصوف تنظیم و ارسال گردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه پردیسان الهیه



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	پردیسان الهیه
۲	محل اجراء	تهران - الهیه
۳	مساحت زمین	۲،۵۴۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۸۱
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاورین	مهندسين مشاور موژدا و طازند
۷	پلاک ثبتی	۳۳۷۵/۸۶/۸۸۰
۸	مساحت زیر بنای کل	۱۸،۳۳۰ متر مربع
۹	مساحت زیر بنای مفید	۱۱،۹۴۹ متر مربع
۱۰	تعداد طبقات	۱۷ طبقه
۱۱	طبقات زیر زمین	۲ طبقه
۱۲	تعداد واحدها	۵۴ واحد
۱۳	متراژ واحدها	۹۰ الی ۳۳۰ متر مربع
۱۴	نوع کاربری	مسکونی
۱۵	نوع اسکلت	فلزی
۱۶	نوع نما	سنگ
۱۷	تأسیسات سرمایش و گرمایش	چیلر و موتورخانه مرکزی
۱۸	سایر امکانات	سیستم اطفاء حریق، سالن اجتماعات، لابی

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه پردیسان الهیه :

بهموجب قرارداد مشارکت در ساخت مسکن شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۰۹، شش‌دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴،۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به ۲،۵۴۰ متر مربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به‌عنوان آورده سازمان مذکور در اختیار شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران جهت احداث واحدهای مسکونی به هزینه شرکت مذکور قرار گرفت که متعاقباً این قرارداد از شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید.

در اجرای عملیات ساختمانی پروژه نسبت به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت تحت شماره ۰۹۲/ق ص مورخ ۱۳۸۰/۰۱/۲۷ با شرکا سازنده با قدرالسهم شرکا ۲۵ درصد و قدرالسهم شرکت ۵۰ درصد و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران نیز ۲۵ درصد اقدام گردید و پیرو قرارداد یاد شده نسبت به اخذ پروانه ساختمانی در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد تغییر یافت با زیر بنای کل به میزان ۱۸،۳۳۰ متر مربع و زیر بنای مفید ۱۱،۹۴۹ متر مربع در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) اقدام گردیده و عملیات ساخت عملاً از فروردین ماه سال ۱۳۸۱ شروع شده است. با عنایت به طولانی شدن مدت اجرای عملیات ساختمانی، در آذرماه ۱۳۸۵ ادامه کار ساختمانی به حکم مرضی‌الطرفین و عوامل منتخب نامبرده و متعاقباً به هیأت امنایی متشکل از خریداران واحدهای مسکونی و نماینده شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید.

پیرو اقدامات حقوقی از سوی شرکت و مذاکرات با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و پیگیری‌های انجام‌شده مالکیت قطعی یک قطعه زمین به مساحت حدود ۲۱۰ متر مربع در زمین پروژه مشخص و نسبت به اصلاح سند اقدام گردید. با عنایت به مفاد قرارداد اولیه با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و لزوم محاسبه بخشی از هزینه‌های جانبی نظیر انشعابات و هزینه‌های شهرداری و کارهای اجرایی مزاد بر مشخصات اولیه، اقدامات و مذاکرات لازم برای احتساب این هزینه‌ها به‌صورت افزایش در قدرالسهم شرکت در دست اقدام قرار گرفت. به علاوه بهموجب صورت‌جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان ملی زمین و مسکن و توافقات بعدی و بهموجب نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۹۷۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۹ دفتر نظارت عالی پرونده‌های سازمان ملی زمین و مسکن، مقرر شد هزینه‌های محوطه‌سازی، استخر و سونا و مابه‌التفاوت اجرای پنجره دوجداره آلومینیومی و انشعابات به نرخ سال قرارداد، کارشناسی شده و به قدرالسهم شرکت اضافه گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



بدین منظور کارشناس رسمی مرضی‌الطرفین انتخاب و در گزارش شماره ۲۹۶۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۲۰ هزینه‌های مذکور به مبلغ حدود ۱/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که محاسبه قدرالسهم شریک از اضافه هزینه مذکور توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به میزان تقریبی ۱۵۰ متر مربع زیر بنای مفید تخمین زده شد که از محل یک واحد ذخیره سهم سازمان قابل استحصال است.

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ به موجب صورت جلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۱۳ فی مابین شرکت نوسا و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مقرر گردید، شرکت نوسا مبلغ ۲/۱ میلیارد ریال از بابت نواقص ساختمانی و اجرائی پروژه در وجه هیأت مدیره مالکین پرداخت نماید تا هیچگونه مسئولیتی در قبال مالکین در مورد اجراء یا عدم اجرای هر یک از موارد مورد اشاره نداشته باشد که در سال ۱۳۹۷ وجه مذکور پرداخت و بخش عمده فعالیت شرکت معطوف به اخذ مجوز آتش نشانی گردید. ضمن آن که با توجه به صورت جلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۲۴ با حضور نمایندگان سازمان ملی زمین و مسکن تحت شماره ۹۶/۶۷۲۹/هـ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ که به تصویب هیأت مدیره سازمان نیز رسیده است مقرر گردید، سهم شرکت طرفین در پروژه ۵۴ واحدی الهیه بر اساس زیر بنای کارشناسی انجام شده توسط کارشناس ذی صلاح نقشه بردار مورد پذیرش ثبت اسناد و املاک تعیین و در صورت عدم رعایت قدرالسهم شرکت در واحدهای واگذار شده، سازمان متعهد به تأمین آن از سایر پروژه‌های فی مابین گردد.

در رابطه با تسویه حساب با شریک سازنده این پروژه نیز به دلیل اختلافات قابل توجه در حساب‌های فی مابین و عدم حل و فصل موضوع از طریق مذاکرات و ارجاع موضوع به داور مرضی‌الطرفین آقای مهندس ایثاری، در سال مالی قبل و با توجه به صدور گزارش داور به تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ و به دلیل اختلاف فاحش داور در انجام محاسبات و تعیین قدرالسهم طرفین دعوی که مورد اعتراض شرکت نوسا قرار گرفت موضوع از طریق ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مورد پیگیری وکیل شرکت قرار گرفت و دادگاه داور را ملزم به ارائه گزارش اصلاحی نمود که در این رابطه داور گزارش اصلاحی خود را به تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ صادر و در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۶ به دادگاه مربوطه ارائه نمود. به موجب گزارش اصلاحی شرکا سازنده آقایان خائف و انتظاری حدود ۸۱/۲ میلیارد ریال بابت قدرالسهم از هزینه های انجام شده و مبلغ ۶/۷ میلیارد ریال نیز بابت سایر مخارج به شرکت نوسازی و ساختمان تهران بدهکار گردید و متقابلاً شرکاء سازنده نیز معادل ارزش کارشناسی ۱۱۳/۹۶ متر مربع از یک واحد مسکونی مشترک در طبقه ۱۴ پروژه از شرکت طلبکار می باشند.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



وکیل شرکت از دادگاه شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران اجرای رأی داوری را خواستار گردید که به دلیل عدم تبعیت توسط شرکاء سازنده دستور توقیف حساب های بانکی و اموال آنان صادر گردید و در سال مالی مورد گزارش حدود ۱۵ میلیارد ریال از حساب بانکی یکی از شرکاء سازنده برداشت گردید و تلاش برای شناسایی سایر اموال ایشان در جریان است. طی دو سال گذشته شرکاء سازنده نسبت به طرح دعاوی مختلف علیه شرکت در دادگاه ها اقدام نموده و در کلیه موارد با تلاش وکلای شرکت، آراء به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران صادر گردیده است.

در ادامه اقدامات حقوقی شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات با کتمان گزارش نهایی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ داور جناب آقای ایثاری، نسبت به ارائه گزارش اولیه ایشان در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران که دارای اشتباهات محاسباتی بوده و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار شده بود اقدام و درخواست اجرای حکم نموده بود و تعداد ۱۲,۰۷۵,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز نموده بود که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف شرکاء سازنده مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به توقف عملیات اجرایی دستور اقدام صادر نمود و با پیگیری وکیل شرکت نوسا، وجه حاصل از فروش سهام به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز گردید و همچنین طرح دعوی علیه شرکاء سازنده بابت خسارت وارده به این شرکت در جریان می باشد.

شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شعبه بدوی به عمل آمده و ناشی از اشتباه فاحش در محاسبات مالی بوده است؛ دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نموده است که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داوری و فروش قهری سهام متعلق به شرکت نموده اند.

❶ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:

طی سال مالی جاری با پیگیری های به عمل آمده پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و نهایتاً اسناد مالکیت پروژه صادر گردید. بر این اساس تشکیل جلسه جهت بررسی و تعیین قدرالسهم نهایی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران توسط شرکت در دست اقدام قرار گرفت. از طرف دیگر بر مبنای نظر شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر (در خصوص ابلاغ صحیح رأی داوری) پس از انجام مذاکرات و جلسات متعدد در راستای اقناع داور نسبت به ابلاغ مجدد رأی مطابق قرارنامه داوری، نهایتاً در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ رأی موصوف مجدداً به شیوه صحیح ابلاغ گردید و متعاقب آن در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ اجرائیه آن مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا صادر گردید. و بر همین اساس نیز می بایست ارزش کارشناسی ۱۱۳.۹۶ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه آفتاب تبریز



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	آفتاب ولیعصر تبریز
۲	محل اجراء	خیابان ولیعصر تبریز
۳	مساحت زمین پروژه آفتاب	۲۶،۰۰۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۷۹
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاور	مهندسين مشاور گروه چهار
۷	پلاک ثبتی	۱/۳۶۶۲ و ۱/۳۲۱۹
۸	مساحت زیر بنای کل (اجراء شده)	۸۵،۲۶۶ متر مربع
۹	مساحت زیر بنای مفید (اجراء شده)	۵۸،۸۲۱ متر مربع
۱۰	تعداد بلوک	۱۱ بلوک
۱۱	تعداد طبقات	۸ الی ۱۴ طبقه مسکونی
۱۲	طبقات زیر زمین	۲ طبقه
۱۳	تعداد واحدها	۲۸۴ واحد
۱۴	متراژ واحدها	۱۳۰ الی ۴۵۰ متر مربع
۱۵	نوع کاربری	مسکونی
۱۶	نوع اسکلت	بتن آرمه
۱۷	نوع نما	سیمان، سنگ و شیشه
۱۸	تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر و پکیج
۱۹	سایر امکانات	پارکینگ، آسانسور و سالن اجتماعات

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه آفتاب تبریز :

پروژه آفتاب تبریز به مساحت عرصه ۲۶,۰۰۰ متر مربع پیرو انعقاد قرارداد مشارکت به شماره ۲۲۲۱/ق مورخ ۱۳۸۱/۰۲/۰۹ فی مابین اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به شرکت نوسازی و ساختمان تهران انتقال یافته است. عملیات ساختمانی پروژه مذکور به موجب پروانه ساختمان اخذ شده در ۱۱ بلوک از سال ۱۳۸۰ از طریق انعقاد قرارداد با شرکای سازنده مختلف آغاز و طی سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ عملیات ساختمانی پروژه ۱۰۰٪ خاتمه یافته است. اسناد مالکیت بلوک‌های I و J به خریداران انتقال یافته و پایان کار سایر بلوک‌ها شامل M۱ تا M۵ و E۱ تا E۳ و H به منظور انتقال اسناد مالکیت به خریداران در اواخر اسفند ماه ۱۳۹۳ اخذ گردیده است. کل واحدهای بلوک‌های پروژه به استثنای سه واحد به خریداران تحویل شده است. آورده اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، زمین پروژه و آورده شرکت احداث بلوک‌های فوق‌الاشاره بوده است. قدرالسهم سازمان معادل ۱۹٪ از کل زیر بنای مفید احداثی طبق پروانه ساختمانی و قدرالسهم شرکت و شرکای سازنده و مدیریت پیمان پروژه جمعاً ۸۱٪ از کل زیر بنای مفید می باشد.

در قرارداد مشارکت با اداره کل راه شهرسازی استان آذربایجان شرقی، کل زیر بنا طبق پروانه اولیه ۶۲,۹۴۳ متر مربع برای اجرای پروژه در تعهد سازنده بوده است که ۴۷,۱۱۰ متر مربع آن مفید بوده که در تعیین نسبت های قدرالسهم بالا ملاک عمل قرار گرفته است. نهایتاً میزان زیر بنای اجراء شده در کل ۸۵,۲۶۶ متر مربع بوده است که ۵۸,۸۲۱ متر مربع آن مفید می باشد. به عبارتی به میزان ۱۱,۱۷۶ متر مربع زیر بنای مفید مازاد بر تعهد قراردادی ساخته شده است که بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، توافق گردید که قدرالسهم هر یک از طرفین قرارداد از مازاد بنای ساخته شده مفید مورد اشاره در بالا (۱۱,۱۷۶ متر مربع) توسط کارشناسان رسمی منتخب طرفین تعیین گردد که بدلیل تغییرات مدیریتی در اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، تفسیر متفاوت نسبت به مفاد قرارداد مشارکت، عدم حصول نتیجه در مذاکرات انجام شده فی مابین و عدم صلاحیت واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن در داوری بین این شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به لحاظ موازین حقوقی علیرغم درج این موضوع در قرارداد فی مابین با اداره کل استان آذربایجان شرقی و مصوبه شماره ۹۳/۵۱۸۲/ه مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن که مقرر داشته است :

أ) پایان کار ۱۱ بلوک و صورت مجلس های تفکیکی اخذ شده و همچنین عمده اسناد تک برگی پروژه بالا که اخذ گردیده است در اختیار اداره کل استان قرار گیرد.

ب) تنظیم اسناد ۲ بلوک از بلوک های سهم شرکت که صورت مجلس تفکیکی آن ها اخذ شده است جهت انتقال اسناد توسط اداره کل انجام پذیرد.

ج) صورت مجلس تفکیکی سایر بلوک ها با هماهنگی اداره کل اخذ گردد.

د) لایحه تاخیرات توسط شرکت ظرف ۲ هفته تهیه و به معاونت مسکن اداره کل جهت بررسی ارسال گردد و اداره کل پس از ۲ هفته از تاریخ وصول، پاسخ لازم را به شرکت ارائه نماید و در صورت هرگونه اختلاف مراتب به سازمان ملی زمین و مسکن اعلام گردد.

ه) در خصوص ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری منظور شده در قرارداد اولیه و احداث نشده، موضوع احداث بنای تجاری به همراه موضوعات نحوه احتساب قدرالسهم طرفین از میزان بنای مازاد احداثی در پروژه توسط شرکت و نیز سهم طرفین در پارکینگ های مازاد احداثی به مرجع داوری تعیین شده در ماده ۲۰ قرارداد احاله گردد و اداره کل استان و شرکت مستندات و دلایل خود در خصوص مسائل مورد اشاره را به صورت مکتوب به مرجع داوری ارسال دارند.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



شرکت در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ نسبت به تهیه مستندات و اطلاعات مورد اشاره در بندهای الف تا ه بالا اقدام نموده و آن ها را در اختیار اداره حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن قرار داده است، لیکن متأسفانه از موضوعات مبتلا به این پروژه فقط به لایحه تأخیرات رسیدگی و اعلام نظر گردید و لذا در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ مقرر گردید موارد مورد اختلاف اشاره شده در بند (ه) بالا به موجب مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به شماره ۹۷/۹۶/۵۱۱۴۴ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۶ از طریق هیأت کارشناسی منتخب شرکت نوسا و کارشناس منتخب اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و یک کارشناس مرضی طرفین مورد رسیدگی قرار گیرد که در این رابطه کارشناسان طرفین انتخاب و مراحل رسیدگی را آغاز نمودند. پیرو اخذ پایان کار ۹ بلوک از کل ۱۱ بلوک در سال ۱۳۹۷ به تعداد ۱۸۹ واحد مسکونی (قبلاً اسناد مالکیت ۲ بلوک I و J به تعداد ۹۵ واحد مسکونی صادر و انتقال سند نیز به خریداران آن ها انجام شده است) و اقدامات انجام شده توسط سازمان نظام مهندسی و صدور صورت مجلس تفکیکی واحدها، اسناد مالکیت ۹ بلوک مورد اشاره در بالا در سال ۱۳۹۸ از طریق اداره ثبت املاک تبریز صادر و به منظور انتقال آن بنام خریداران واحدهای مسکونی یاد شده کلاً در اختیار اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی قرار گرفت.

متأسفانه اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به انتقال اسناد مالکیت واحدهای سهم خود اکتفاء نموده و با عنوان نمودن این که بابت ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و مازاد ساخته شده هنوز اختلاف فی مابین حل و فصل نشده است، از انتقال سند مالکیت واحدهای سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکاء سازنده خودداری نمود.

با عنایت به طرح دعوی از سوی اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی از طریق شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز در سال ۱۳۸۲ به خواسته رسیدگی به نحوه تعیین قدرالسهم اداره کل و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (منعقد کننده قرارداد اولیه با اداره کل در سال ۱۳۸۱) رسیدگی توسط هیأت کارشناسان منتخب طرفین متوقف گردید.

با توجه به این که خریداران واحدهای مسکونی از اقدامات شرکت نوسازی و ساختمان تهران در اخذ سند مالکیت تک برگی مطلع بوده و عدم انتقال اسناد از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی مورد اعتراض آنان قرار گرفته بود و ۱۱ نفر از آن ها نسبت به طرح دعوی حقوقی در این خصوص اقدام نموده بودند، آراء دادگاه به نفع ۱۱ نفر خریداران مورد اشاره صادر و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی موظف به انتقال سند مالکیت به ایشان گردید.

به علاوه از آن جا که به استناد گزارش کارشناسان اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و گزارش واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن و همچنین با استناد به مفاد ماده ۲۰ قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهرسازی که اشعار می دارد در صورت بروز اختلاف در تفسیر مفاد قرارداد و هرگونه اختلاف فی مابین طرفین قرارداد مشارکت، اداره حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن داور می نماید، مبنی بر این که مازاد زیر بنای ساخته شده متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی می باشد و این موضوع به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به موجب مصوبه شماره ۵/۹۸/۷۲۷۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۳ نیز رسیده بود، لذا اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در طول ۲ سال گذشته با مطرح نمودن این موضوع از حل و فصل اختلاف خودداری نموده و پیرو طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن توسط وکیل شرکت در شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت به خواسته ابطال مصوبه و استناد به این که طبق ماده ۴۵۷ قانون

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



آئین دادرسی مدنی، سازمان های دولتی ذی نفع در فعالیت های اقتصادی مجاز به داوری نمی باشند، اداره حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن ضمن رد ادعای داوری اعلام داشت که نسبت به موضوع مورد اختلاف فقط اظهار نظر نموده است، بنابراین موضوع ابطال مصوبه توسط وکیل شرکت پیگیری شد. علیرغم رد دعوی شرکت اما سازمان ملی زمین و مسکن در جلسه رسیدگی با لوائح ارسالی اذعان نمود که اختلافات فی مابین را داوری ننموده بلکه صرفاً تفسیری از قرارداد جهت ارائه به هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارائه نموده است. با توجه به اذعان واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به این که در خصوص موضوع مزاد زیر بنای ساخته شده تنها اظهار نظر نموده و جنبه داوری در چارچوب مفاد ماده ۴۵۷ نداشته است لذا دادگاه موضوع اختلاف را منتفی دانست. شایان ذکر است پیرو اقدامات شرکت و نهایتاً اخذ اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز در سال ۱۳۹۸، از آن جا که اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران این شرکت و شرکاء سازنده به دلیل اختلاف بابت مزاد زیر بنای مفید خودداری می نمود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت قضایی رسیدگی و جلوگیری از جرائم دادگستری مرکزی تبریز با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت نوسازی و ساختمان تهران و مدیران اداره مذکور، قاضی مربوطه ضمن اعتراض به عملکرد اداره کل و مدیران ذی ربط مقرر داشت اسناد مالکیت خریداران بر اساس اسامی که توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران ارائه خواهد شد به ذی نفعان انتقال یابد و موضوع هرگونه اختلاف در زمینه مزاد ساخته شده در دادگاه مربوطه حل و فصل گردد. در این رابطه لیستی از خریداران پروژه به اداره کل راه و شهرسازی استان تبریز ارائه گردید که متأسفانه آن اداره کل از اجرای دستور معاونت قضایی دادگستری مرکزی تبریز امتناع نمود.

❶ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:

در سال مدیریتی جدید با عنایت به انصراف احدی از کارشناسان در گذشته و همچنین ضرورت انتقال اسناد عموم مردم به عنوان خریدار که موجب طرح دعاوی در مراجع دادگستری شده بود، ضرورت اخذ تسویه حساب نهایی با شرکای سازنده و تعیین تکلیف پرونده کیفری مفتوحه در شعبه ۲۱ بازپرسی، این شرکت اقدام به نصب کارشناس جدید در هیأت کارشناسی موصوف و پیگیری حل اختلاف در هیأت مذکور شد.

علیرغم پیگیری های صورت پذیرفته از سوی این شرکت و ارسال صورتجلسات ایراد و ابهام و پرسش از سوی هیأت کارشناسی به سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، مراجع مزبور از اظهار نظر در خصوص موارد اعلامی هیأت امتناع نموده و تاکنون نسبت به نظریه کارشناسی اقدام مثبتی انجام نداده اند. با عنایت به تشکیل کار گروه تعیین تکلیف پروژه های نیمه تمام در سازمان ملی زمین و مسکن این شرکت پیگیر حل اختلاف در آن کار گروه و همچنین از طریق جلسات منعقد در دادگستری کل استان آذربایجان شرقی به جهت حل مشکلات عموم خریداران و تعیین تکلیف نهایی این اختلاف سنواتی است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه ظفر



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
ظفر	نام پروژه	۱
تهران، خیابان شهید دستگردی (ظفر)	محل اجراء	۲
۵،۱۶۰ متر مربع	مساحت زمین	۳
سال ۱۳۸۲	تاریخ شروع پروژه	۴
پیمانکاری	نوع اجراء	۵
مهندسين مشاور فرانگاره	مشاور	۶
۳۴۶۷/۴۶۴	پلاک ثبتی	۷
۳۶،۸۱۶ متر مربع	مساحت زیر بنای کل	۸
۲۱،۶۹۶ متر مربع	مساحت زیر بنای مفید	۹
۲۲،۶۱۹/۶۲	مساحت زیر بنای مفید ساخته شده	۱۰
۲۴ طبقه (شامل ۳ طبقه زیر زمین)	تعداد طبقات	۱۱
۱۲۰ واحد	تعداد واحدها	۱۲
۱۲۱ الی ۴۰۰ متر مربع	متراژ واحدها	۱۳
مسکونی	نوع کاربری	۱۴
فلزی	نوع اسکلت	۱۵
سنگ، سیمان و آلومینیوم	نوع نما	۱۶
چیلر و موتورخانه مرکزی	تأسیسات سرمایش و گرمایش	۱۷
سیستم اطفاء حریق، سالن اجتماعات، لابی و برق اضطراری	سایر امکانات	۱۸

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه ظفر :

عملیات اجرایی ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر تهران با مشارکت اداره کل راه و شهرسازی تهران به موجب پروانه ساختمانی با کاربری مسکونی صادره به تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و بر اساس قرارداد با شریک سازنده با قدرالسهم معادل ۲۵٪ از کل زیر بنای مفید از سال ۱۳۸۲ آغاز و تا قبل از توقف فعالیت توسط شهرداری منطقه ۳ تهران در سال ۱۳۸۶ مراحل اجرای فونداسیون، اسکلت فلزی، و بخشی از دیوارچینی طبقات اجراء شده و حدود ۳۹٪ پیشرفت فیزیکی داشته است.

با توجه به توقف فعالیت پروژه، شریک سازنده نسبت به صلح حقوقی کلیه حقوق و منافع متعلقه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ اقدام و در تاریخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۴ نسبت به تسویه حساب و تحویل پروژه به شرکت نوسا اقدام نموده است. متعاقباً نسبت به رفع مشکل ماده ۱۰۰ شهرداری و اخذ مجوز ادامه فعالیت پروژه و آماده سازی کارگاه پروژه ظفر اقدام گردید و پس از برگزاری مناقصه و انتخاب پیمانکار واجد شرایط به نام شرکت رکیندژ، کارگاه پروژه در آذر ماه ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار و اجرای عملیات باقی مانده آغاز گردید.

با توجه به قرارداد واگذاری زمین پروژه در تاریخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهران با شرط ارائه پروانه ساختمان با کاربری اداری و تجاری و تعیین قدرالسهم آن سازمان به میزان ۳۷ درصد از کل زیر بنای مفید و عدم توفیق سازمان مذکور در اخذ پروانه و اقدامات شرکت نوسا در جهت اخذ پروانه ساختمان با کاربری مسکونی و پرداخت مبلغ ۲۴/۶ میلیارد ریال توسط شرکت (موضوع نامه شماره ۹۶۵/۶۷۸۸۴ مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۶) و همچنین به موجب مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر گردید، مبنای ارزیابی قدرالسهم طرفین به قیمت های سال ۱۳۸۲ تغییر یابد. پس از تعیین قدرالسهم به این روش و به موجب موافقت سازمان ملی زمین و مسکن قرار شد، تسویه مطالبات شرکت نوسا در رابطه با مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بزم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر صورت پذیرد و قدرالسهم نهایی اداره کل راه و شهرسازی نیز مشخص گردد. از این بابت تیم کارشناسی منتخب و مرضی الطرفین تعیین گردید. با توجه به اختلاف نظر جدی شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص نحوه احتساب کاربری زمین (که طبق پروانه خدمات عمومی می باشد) این شرکت مانع جمع بندی کارشناسان طبق خواسته و نظر سازمان مذکور شد و از طرفی آن سازمان رسیدگی مجدد به بحث پروانه ظفر را منوط به جمع بندی نهایی در سایر پروژه های مشارکتی فی مابین نظیر نگین پردیس و الهیه و ... نمود که با توجه به نهایی شدن مسائل در سایر پروژه ها، به موجب جلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۷ فی مابین شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن، چهارچوب جدید و اصلاحی برای تعیین قدرالسهم تعیین گردید و به هیأت کارشناسان منتخب ابلاغ گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ گزارش هیأت کارشناسان منتخب به موجب گزارش شماره ۹۲۵/۸۱۱۰/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۸ قدرالسهم طرفین از پروژه را برابر ۳۲/۳ درصد سهم سازمان و ۶۷/۷ درصد سهم شرکت تعیین نمود که طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ مصوبه هیأت مدیره سازمان به شماره ۱۹۶/۶۵۰۴/هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ به تایید مقام عالی وزارت رسید و مقرر گردید به میزان مطالبات شرکت نوسا از بابت پروژه بجم معادل ۲۹/۵ میلیارد ریال از محل واحدهای سهم سازمان در پروژه ظفر با شرایط قیمت گذاری به مآخذ سال ۱۳۸۳ توسط هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و تسویه گردد.

همچنین طبق مصوبه ۱۳۹۶/۰۴/۲۱ هیأت مدیره سازمان توافق شد، پس از تعیین خالص باقی مانده سهم سازمان از زیر بنای مفید پروژه، سهم سازمان به قیمت کارشناسی روز با شرایط ۴۰٪ نقد و مابقی در اقساط ۳ ساله به شرکت واگذار گردد. ضمن آن که بهای کارکرد شرکت نوسا در پروژه لواسان بابت قطعات ۵۵ هکتاری اولیه و ۶۸ هکتاری ارجاع شده به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پس از تعیین از بخش اقساطی کسر گردد. در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، گزارش هیأت کارشناسی به شماره ۹۲۵/۸۱۱۰۰/۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۵ صادر و میزان زیر بنای متعلق به شرکت از بابت پروژه بجم برابر با ۲۰۱۸/۷۹ متر مربع تعیین گردید و گزارش ارزیابی حدود ۵،۲۸۷/۳۵ متر مربع زیر بنای مفید خالص باقی مانده سهم سازمان توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب شرکت نوسا و سازمان ملی زمین و مسکن و کارشناس مرضی الطرفین به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱ صادر گردید. در سال ۱۳۹۸ با توجه به تغییر مدیریت در سازمان ملی زمین و مسکن، موضوع واگذاری ۵،۲۸۷/۳۵ متر مربع زیر بنای مفید سهم سازمان منتفی اعلام گردید و به موجب صورتجلسه تقسیم واحدهای مسکونی مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۳، تعداد ۲۹ واحد از طبقات مختلف پروژه ظفر از طبقه همکف الی هفدهم جمعاً معادل ۵،۳۱۹/۹۸ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن اختصاص یافت و مقرر گردید، پس از تکمیل عملیات ساختمانی واحدهای مسکونی مورد اشاره تحویل سازمان گردد. به علاوه بدلیل پاره ای اختلافات با پیمانکار پروژه شرکت رکیندژ در زمینه مسائل مالی و کندی روند عملیات اجرائی، مذاکرات در جهت حل و فصل مسائل و ادامه کار پروژه به نتیجه نرسید و در آبان ماه ۱۳۹۸ مراتب اعلام خاتمه قرارداد و لزوم رعایت مفاد ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان به پیمانکار پروژه، شرکت رکیندژ ابلاغ گردید.

از آن جا که پیمانکار از تحویل کارگاه به شرکت نوسا خودداری نمود، نسبت به طرح دعوی علیه پیمانکار از طریق وکیل شرکت اقدام و متأسفانه با توجه به عدم اشراف قضات محترم دادگاه به مفاد ماده ۴۸ پیمان مندرج در قراردادها، مراحل قضائی طولانی شده و نهایتاً بر اساس دادخواست ارائه شده به دادگاه عمومی حقوقی تجاری تهران شعبه ۱۰۴۹ جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۶ تعیین و تشکیل گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



با توجه به این که پیمانکار پروژه شرکت رکیندژ قبلاً در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران طرح دعوی نموده بود، لذا پرونده از شعبه ۱۰۴۹ دادگاه عمومی حقوقی تجاری تهران به شعبه مذکور ارسال گردید و قاضی پرونده پس از یک وقفه طولانی، جلسه رسیدگی را به تاریخ ۱۴۰۰/۶/۰۹ موکول نمود که در تاریخ تعیین شده وکیل شرکت حاضر بوده لیکن قاضی پرونده در شعبه ۴ شهید بهشتی جلسه را به صورت غیر حضوری اعلام و اتخاذ تصمیم و صدور رأی را به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ اعلام نمود. دادگاه موضوع را جهت انجام کارشناسی به هیأتی متشکل از سه کارشناس با تخصص های امور پیمان، مالی و ساختمان ارجاع نمود. چندین جلسه کارشناسی با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و به دلیل تخصصی بودن برخی از امور کارشناسی، هیأت مذکور انتصاب کارشناس خبره و متخصصی را از دادگاه درخواست نمود که پس از انتخاب این کارشناس جلساتی نیز با ایشان برگزار و مستندات و لوایحی نیز ارائه گردید. اخیراً نیز دادگاه با توجه به کثرت موضوعات، کارشناس دیگری با تخصص راه و ساختمان را البته در مغایرت صریح با موازین قانونی انتخاب نمود که چندین مرتبه مورد اعتراض این شرکت قرار گرفت و در نهایت ضمن عدم موافقت، اقدام به انتخاب کارشناس دیگری نمود تا موضوعات مورد اختلاف مربوط به ابنیه با حضور ۳ کارشناس متخصص در این موضوع در هیأتی متشکل از ۵ کارشناس مورد رسیدگی قرار گیرد. علاوه بر پیگیری امور فنی و حضور در جلسات کارشناسی جهت تحویل کارگاه و از سرگیری عملیات اجرایی دعوی متعددی از سوی وکلای شرکت طرح شد. در دعوی رفع تصرف عدوانی طی دادخواست ارائه شده به کد رهگیری ۱۴۰۰۲۲۰۸۶۹۴۸۸۲۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ که پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و خاتمه قرارداد شرایط آن محقق شده بود و دستور موقت درخواستی جهت تحویل کارگاه به شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران، متأسفانه در مرتبه اول شعبه مذکور علی‌رغم پذیرش استدلال این شرکت و صدور دستور موقت مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ طی ابلاغیه شماره ۱۴۰۰۶۸۱۰۰۰۶۰۶۵۸۲۵۲ مبنی بر تحویل کارگاه و صدور اخطار جهت تودیع خسارت احتمالی واریز شده توسط شرکت، پس از برگزاری جلسه توسط رئیس مجتمع در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۶ و دستور ایشان در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ از نظر خویش عدول نموده و با استدلال اسبق، شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی را صالح به رسیدگی معرفی نمود.

❶ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:

براساس توافقات صورت پذیرفته در شعبه ۴ شهید بهشتی از بهمن سال ۱۴۰۱ مذاکرات به صورت مستمر با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و انجام توافق آغاز گردید و النهایه با حدود ۴ ماه مذاکره کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت نوسا گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاك پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، لذا نهایتاً با پرداخت هزینه ای به مراتب کمتر از هزینه دادرسی و در مدت زمان کمتری نسبت به فرآیند قضایی موضوع تحویل کارگاه به شرکت نوسا انجام و مقرر شد سایر ادعاهای طرفین پس از تحویل و بررسی وضعیت موجود پروژه به موجب نظر هیات کارشناسی حل و فصل گردد. بدیهی است در اولین فرصت پس از فراهم شدن مقدمات تکمیل پروژه و انجام کارشناسی های لازم، این شرکت اقدامات مقتضی در خصوص انجام تعهدات قراردادی خویش و انجام عملیات عمرانی به عمل خواهد آورد.

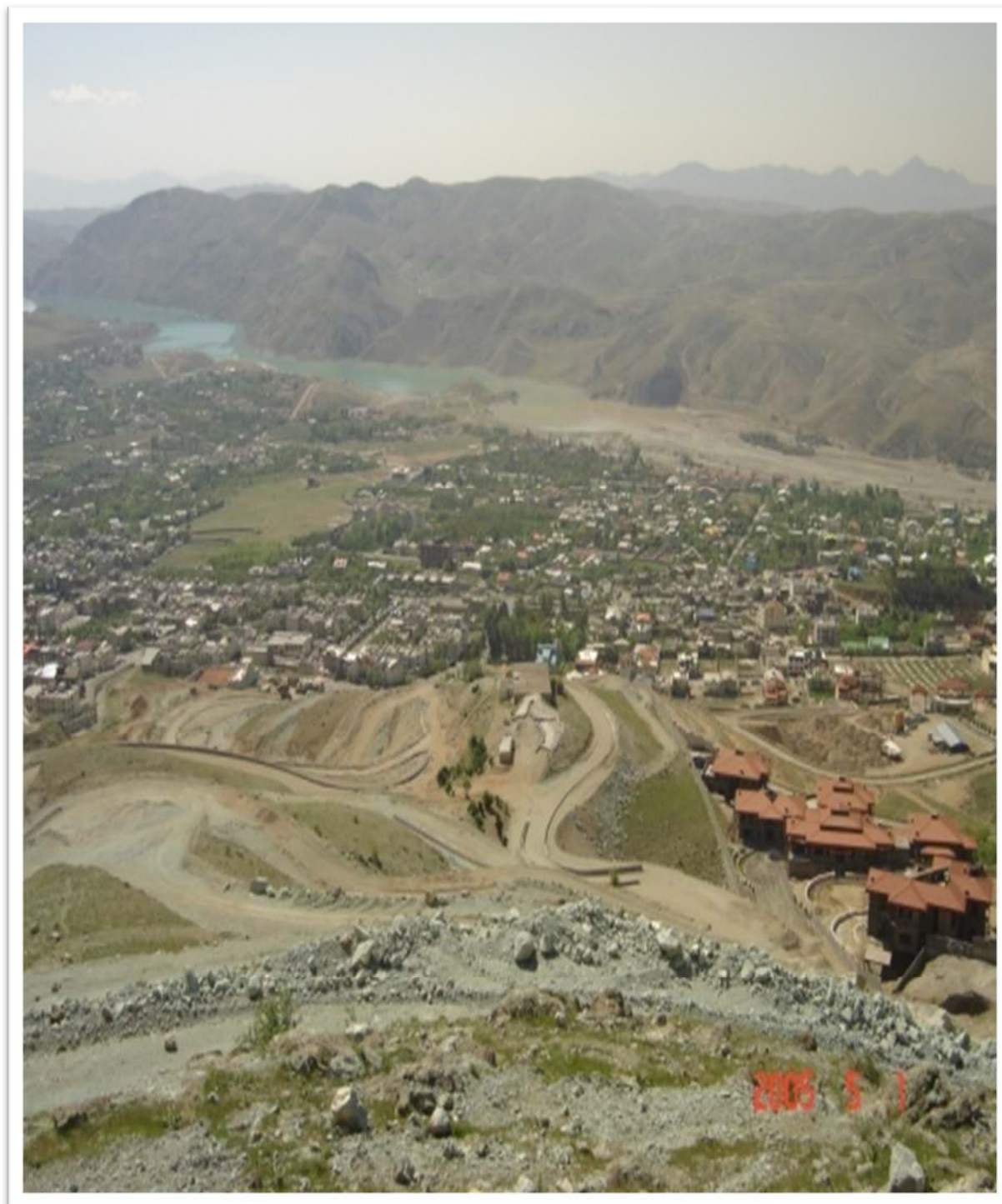
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه سروستان لواسان



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	سروستان لواسان
۲	محل اجراء	شهرستان لواسان
۳	مساحت زمین	۲۵ هکتار
۴	نوع اجراء	مشارکتی
۵	مشاور	مهندسين مشاور شارمند، سانو و پارهاس
۶	پلاک ثبتی	۱۶ اصلی بخش ۱۱ تهران
۷	مساحت زمین خالص استحصال شده	۱۴۳،۰۰۰ متر مربع
۸	تعداد قطعات	۱۵۵ قطعه
۹	متراژ قطعات	از ۵۰۰ تا ۲،۰۰۰ متر مربع
۱۰	نوع کاربری	مسکونی

پروژه سروستان لواسان :

این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مشارکت در آبان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در آذر ماه ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در خرداد ماه ۱۳۸۱، معادل ۱۴/۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردید. پیرو توافقات به عمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد، سهم شریک سازنده معادل ۳۴/۱۶ درصد و سهم شرکت معادل ۱۴/۱۷ درصد از کل عرصه استحصال شده تعیین گردیده است.

پیرو توقف کار عملیات اجرائی از سوی شهرداری لواسان مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و ارجاع موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ بر اساس مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده در جهت رفع مسائل مورد اشاره بالا و نهایتاً طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده و یا طرح جایگزین (غیر مسکونی) در قالب طرح توریستی، تفریحی را مطالعه و ارائه نماید و در غیر این صورت کلیه مخارج انجام شده توسط شرکت نوسا طی دوره مشارکت به نرخ روز ارزیابی و پرداخت و قرارداد لغو گردد.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



در این راستا شرکت نوسا در مهلت مقرر طی نامه شماره ۷۱۴۴/ص/۹۳/۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۶ گزارش مبسوطی از اقدامات انجام شده و عدم امکان انتقال زمین به محدوده شهری و همچنین مطالعات اولیه برای طرح جایگزین (خدمات گردشگری) را به ریاست سازمان ملی زمین و مسکن گزارش نمود. اما در سال ۱۳۹۸ بدلیل صدور رای دادگاه به نفع ستاد اجرایی فرمان امام در خصوص مالکیت زمین، شرکت نوسا نسبت به معرفی کارشناس به سازمان ملی زمین و مسکن در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ فوق الذکر به منظور ارزیابی کلیه مخارج انجام شده توسط شرکت از طریق هیات کارشناسی اقدام نمود و در همین رابطه کارشناسان طرفین و کارشناس مرضی الطرفین انتخاب گردیدند.

در مراحل رسیدگی به هزینه های شرکت نوسا همچنین طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۸ و ۱۳۹۵/۰۷/۱۲ با حضور نمایندگان سازمان، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت مقرر شد مخارج انجام شده بر روی زمین ۵۵ هکتاری قرارداد اولیه نیز علاوه بر زمین ۶۸ هکتاری فوق الاشاره مورد ارزیابی قرار گیرد. از آن جا که یک هکتار از کل ۶۸ هکتار زمین در محدوده طرح تفصیلی مصوب شهری قرار داشت، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به خواسته و الزام به تحویل و تنظیم سند یک هکتار زمین، دادخواستی به شعبه اول دادگاه لواسان ارجاع و با توجه به وقت رسیدگی مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ و حضور وکیل شرکت، دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۰ به دلیل این که پلاک ثبتی به نام ستاد اجرایی فرمان امام تغییر یافته، قرار رد دعوی صادر نمود. ضمن این که کاربری و تعیین میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری توسط هیات کارشناسی منتخب برآورد گردید که مورد اعتراض کارشناس منتخب این شرکت قرار گرفت و پیرو مذاکرات به عمل آمده با مدیران ذی ربط در اداره کل راه و شهر سازی استان تهران مقرر گردید موضوع مجدداً ارزیابی و اعلام نظر گردد.

با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژهها خارج و در سرفصل حساب های دریافتنی طبقه بندی گردید که در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری زمین توسط هیات کارشناسی، نحوه تسویه حساب این شرکت با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مشخص خواهد گردید.

❶ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:

اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژههای مشارکتی فی مابین، تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی در دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است. با توجه به مذاکرات فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن و ستاد اجرایی فرمان امام (ره) پیگیری موضوع این شرکت از سوی سازمان منوط به مشخص شدن نتیجه مذاکرات سازمان با ستاد اجرایی فرمان امام (ره) گردید.

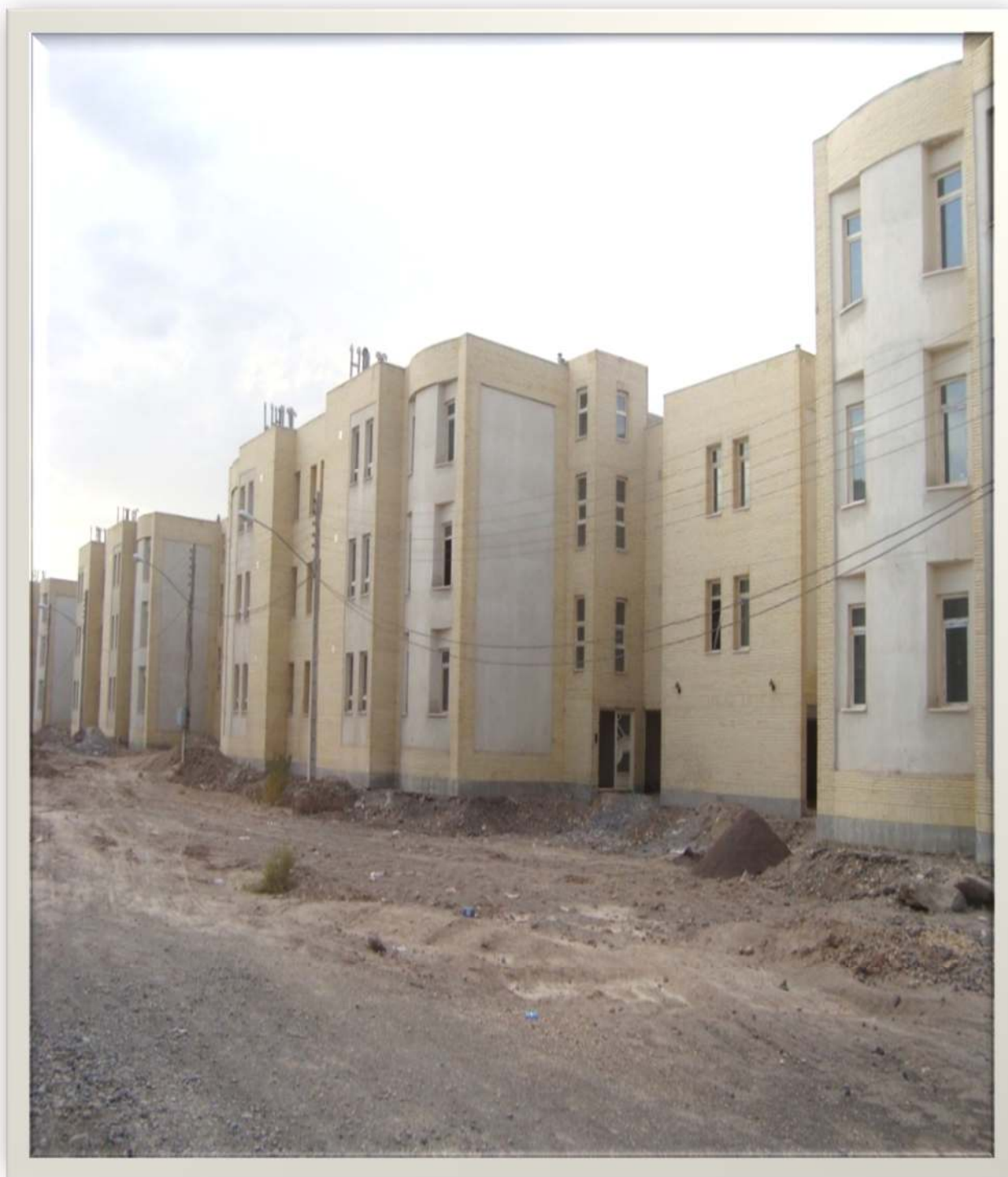
شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه بچ



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه مسکونی بم به مساحت عرصه ۲۳،۸۱۱ متر مربع پیرو انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۳/۰۴/۱۴ فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن به عاملیت اداره کل راه و شهرسازی استان کرمان با شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (شرکت تامین مسکن کارگران سابق) به نمایندگی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در اختیار شرکت قرار گرفته است. تعهد سرمایه گذاری در احداث ۱۹۲ واحد مسکونی به صورت ۸۰٪ سرمایه گذاری توسط سازمان و تعهد ۲۰٪ توسط شرکت توافق گردیده بود.

این پروژه در چهار بلوک چهار طبقه، عملیات اجرائی ساخت آن ها با توجه به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکت ساختمانی بهکار و توسعه آذربایجان از سال ۱۳۸۳ آغاز و در پایان سال ۱۳۸۹ خاتمه یافته و پروژه تحویل سازمان گردیده است. پیرو مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن در تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ و توافق به عمل آمده با سازمان، مقرر گردید ۲۰٪ قدرالسهم شرکت نوسا از پروژه بم واگذار شده به سازمان به قیمت کارشناسی حدود ۱۳/۵ میلیارد ریال و همچنین تعدیل قرارداد ساخت پروژه بم به مبلغ حدود ۱/۲۹ میلیارد ریال به ترتیب به عنوان رد بدهی سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به سازمان ملی زمین و مسکن در حساب های فی مابین سازمان و شرکت مذکور منظور شود که در این رابطه جمعاً حدود ۱۴/۸۹ میلیارد ریال بر اساس اعلامیه بستانکاری واصله به حساب طلب شرکت نوسا از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در حساب های فی مابین دو شرکت منظور گردیده است. ضمناً ۸۰٪ از کل مخارج انجام شده (که حدود ۴۲ میلیارد ریال توسط شرکت طبق فهرست بهاء سال ۱۳۸۳ هزینه شده است) معادل ۳۳/۶ میلیارد ریال که در تعهد سازمان بوده پس از کسر مبلغ ۴ میلیارد ریال وجه دریافتی از سازمان مذکور، مانده مطالبات شرکت به مبلغ ۲۹/۵ میلیارد ریال از محل زیر بنای سهم سازمان در پروژه ظفر تسویه شود.

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ پیرو مصوبه ۹۳/۵۱۸۲/ه مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۲ هیأت مدیره سازمان و مصوبه ۹۶/۶۵۰۴/ه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ که به تأیید مقام عالی وزارت نیز رسیده است هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری به موجب گزارش شماره ۹۲۵/۸۱۱۰۰۰/۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۵ میزان زیر بنای مفید سهم سازمان قابل واگذاری به شرکت نوسا در ازاء مطالبات شرکت به مبلغ ۲۹/۵ میلیارد ریال از بابت پروژه بم را برابر با ۲۰۱۸/۷۹ متر مربع اعلام نمود که این میزان از کل مترآژ متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران خارج و به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه اداری – تجاری آسمان ونک:

پروژه اداری – تجاری آسمان ونک در یک قطعه زمین به مساحت ۱,۶۶۶ متر مربع واقع در میدان ونک ابتدای خیابان ونک طی دو مرحله در سال های ۱۳۷۶ و ۱۳۷۸ توسط شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران (۴دانگ) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران (۲ دانگ) خریداری و با عنایت به مشارکت با شهرداری منطقه ۳ تهران یک دانگ و ۱۱ حبه از ۴ دانگ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شهرداری انتقال یافته است. با توجه به اخذ پروانه ساختمانی در سال ۱۳۸۰، نسبت به انعقاد قرارداد با شریک سازنده در همان سال اقدام و عملیات ساختمانی نیز متعاقباً آغاز و پروژه در سال ۱۳۸۳ تکمیل و خاتمه یافته است. بر اساس عملیات ساختمانی اجراء شده، مجتمع تجاری آسمان ونک شامل ۷۳ واحد تجاری در ابعاد مختلف به مساحت زیر بنای مفید کل ۲,۵۵۱/۳۵ متر مربع و ۱۱۹ واحد اداری در ابعاد مختلف به مساحت زیر بنای کل مفید ۸,۳۱۵/۶۵ متر مربع دارای ۱۶۲ پارکینگ و ۴۶ واحد انباری می باشد.

واحد های اداری در طبقات اول الی دوازدهم و واحدهای تجاری در طبقات همکف و زیر زمین واقع گردیده اند.

کلیه واحدهای اداری و تجاری سهم شرکت و شریک سازنده و شهرداری در سنوات گذشته تحویل مالکین گردیده است. با توجه به تفاهم به عمل آمده با شهرداری منطقه ۳ به موجب آخرین توافق نامه مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۱۵ در خصوص مطالبات شهرداری منطقه ۳، وضعیت مانده حساب فی مابین مشخص و با شهرداری به صورت نقد و اقساط تسویه حساب گردیده است و شهرداری متقبل گردیده است در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار به منظور فراهم ساختن زمینه انتقال سند مالکیت به نام خریداران اقدامات مقتضی به انجام رساند. هر چند اقدامات در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و متعاقباً پایان کار شهرداری از طریق کارگزار مربوطه از سال ۱۳۹۵ آغاز گردید لیکن بدلیل احداث پروژه در سنوات گذشته بر اساس استانداردهای آتش نشانی زمان ساخت، نصب تجهیزات مد نظر آتش نشانی در واحدها و مشاعات و اصلاح تغییراتی که بعضی از مالکین واحدهای تحویل شده اعمال نموده بودند مشکلات عدیده ای را جهت اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار فراهم نمود که با تمهیدات بعمل آمده و انعقاد قرارداد با پیمانکار مورد تأیید سازمان آتش نشانی از بابت موارد اعلام و اطفاء حریق نسبت به تأمین و نصب تجهیزات آتش نشانی در کل طبقات اداری و تجاری اقدام گردیده و بدلیل بازدید کارشناسان و درخواست انجام پاره ای عملیات ساختمانی و تعویض درب های چوبی با درب های فلزی و تعویض پست های برق، مدت کار طولانی گردیده ضمن آن که آسانسورها نیز بازدید و تعویض قطعات و تعمیرات لازم انجام پذیرفته و همزمان از سازمان نظام مهندسی درخواست گردیده جهت تسریع در اخذ پایان کار نسبت به حضور و انجام کنترل های لازم به منظور ارائه گزارش به شهرداری اقدام نماید.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه یوسف آباد

پروژه مسکونی / تجاری یوسف آباد قبل از سال ۱۳۷۹ در شرایط نیمه تکمیل خریداری و در سال ۱۳۷۹ از طریق انعقاد قرارداد با شریک سازنده در ازاء واگذاری ۸۷۰ متر مربع از زیر بنای واحدهای احداثی و هزینه نمودن ۲ میلیارد ریال توسط شریک و ادامه و تکمیل پروژه به هزینه شرکت و شریک به میزان قدرالسهم هر یک از آن ها، عملیات ساختمانی آن در سال ۱۳۸۲ خاتمه و واحدها به خریداران تحویل گردیده است. پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۵۳۷ متر مربع و با زیر بنای کل ۷،۵۷۵ متر مربع و زیر بنای مفید ۳،۸۲۸ متر مربع شامل واحدهای مسکونی و تجاری طبق عدم خلاف صادره در سال ۱۳۸۰ احداث گردیده است. تعداد واحدهای مسکونی احداث شده شامل ۳۱ واحد مسکونی و ۴ واحد تجاری در ۱۳ طبقه با قدرالسهم شریک ۲۳ درصد و شرکت نیز ۷۷ درصد بوده است.

با توجه به تأمین و نصب تجهیزات آتش نشانی و اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار ساختمانی، اخذ صورت مجلس تفکیکی، نهایتاً اسناد مالکیت واحدهای مسکونی و تجاری در سال مالی مورد گزارش اخذ و انتقال سند به نام خریداران در شهریور ماه سال قبل آغاز گردید.

پروژه دستواره شوش

پروژه مسکونی ۳۲۰ واحدی دستواره شوش در زمینی به مساحت ۱۶،۵۲۰ متر مربع و با زیر بنای کل ۲۲،۲۶۶ متر مربع و زیر بنای مفید ۱۹،۱۵۸ متر مربع در بلوک های ۴ الی ۶ طبقه بر اساس قرارداد منعقد شده با شرکت عمران و بهسازی شهری اداره کل راه و شهرسازی تحت شماره ۵۰۲/۷۲۹۱ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۲۵ و صورتجلسه مورخ ۱۳۸۳/۰۱/۱۸ با قدرالسهم شرکت ۱۷٪ و شرکت عمران و بهسازی شهری ۸۳٪ احداث گردیده است. واحدهای مسکونی احداثی در سنوات گذشته به خریداران واگذار و به استثناء تعداد محدودی، اسناد مالکیت به نام آنان انتقال یافته است.

با توجه به بررسی کامل حساب های فی مابین با شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و مذاکرات و تفاهم به عمل آمده نسبت به تسویه وام کلیه خریداران باقی مانده به تعداد ۳۴ فقره با بانک رفاه کارگران اقدام گردیده و در سنوات گذشته اسناد مالکیت خریداران از طریق اداره ثبت اسناد و املاک اخذ گردیده است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



پروژه اندیشه تبریز

زمین پروژه مسکونی اندیشه تبریز به مساحت ۲۱,۶۵۲ متر مربع توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سازمان ملی زمین و مسکن در سال ۱۳۸۰ خریداری و به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. پیرو اخذ پروانه ساختمان جهت احداث ۳۴۷ واحد مسکونی در بلوک های ساختمانی متعدد، عملیات اجرائی ساختمانی از سال ۱۳۸۰ با توجه به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۱۷ با شرکت ساختمانی آذر نهند به عنوان شریک سازنده با قدرالسهم ۵۵٪ و قدرالسهم شرکت به میزان ۴۵٪ آغاز و خاتمه عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۷ بوده و کلیه واحدها به خریداران تحویل گردیده است. آورده شرکت، زمین پروژه و تعهد اخذ وام ۴۰ میلیون ریالی جهت هر یک از واحد های مسکونی احداثی و آورده شریک سازنده، احداث واحدها به تعداد فوق‌الاشاره بوده است.

با توجه به اخذ وام به میزان ۱۳,۸۸۰ میلیون ریال از بانک سپه شعبه ولیعصر تبریز و صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت واحدها و مذاکرات انجام شده با بانک سپه و موافقت بانک با تبدیل تسهیلات بانکی دریافتی به فروش اقساطی به ازای هر واحد ۴۰ میلیون ریال، اکثر خریداران نسبت به انعقاد قرارداد با بانک سپه اقدام و اسناد مالکیت به نام آنان انتقال یافته و درخصوص سایرین حدود ۶۰ نفر نیز در جریان می‌باشد که عمدتاً مربوط به خریداران شریک سازنده می‌باشد.

پروژه مسکونی پاسارگاد کیش

این پروژه به مساحت عرصه ۱۰,۱۸۴ متر مربع (بخشی از زمین خریداری توسط شرکت مجتمع توریستی و رفاهی آبادگران ایران کیش به مساحت ۱۵,۰۷۱/۵۸ متر مربع از سازمان منطقه آزاد کیش در سال ۱۳۷۳) در مورخه ۱۳۸۰/۰۸/۱۳ به موجب توافق نامه فی مابین از شرکت موصوف در ازاء زیر بنای مفید از واحدهای احداثی خریداری گردیده است. عملیات ساختمانی پروژه مسکونی پاسارگاد کیش با توجه به قرارداد منعقد شده با شریک سازنده (شرکت آبادگران سهند) با قدرالسهم ۲۵٪ از کل زیر بنا عملاً از سال ۱۳۸۱ آغاز و در سال ۱۳۸۶ خاتمه و گواهی پایان کار در آبان ماه ۱۳۸۸ اخذ گردیده است.

با توجه به پروانه ساختمان با کاربری اولیه مسکونی سیاحتی، نسبت به تغییر کاربری به مسکونی در سال ۱۳۹۰ اقدام و صورتجلسه تفکیکی اخذ و اسناد مالکیت واحدها صادر و واحدها تحویل خریداران و مالکین گردیده است و سند مالکیت واحدهای فروش رفته به استثناء ۴ واحد، بدلیل عدم مراجعه به نام خریداران انتقال یافته است.

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



جدول وضعیت پروژه های اتمام یافته / اتمام نیافته / اجرائی نشده

سال خاتمه	سال شروع	زیر بنای کل (متر مربع)	تعداد واحدهای احداثی	وضعیت پروژه	طرف مشارکت	نام پروژه
۱۳۹۱	۱۳۸۱	۱۸.۳۳۰	۵۴	اتمام یافته	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی الهیه
۱۳۹۱	۱۳۸۰	۸۵.۲۶۶	۲۸۴	اتمام یافته	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی آفتاب تبریز
۱۳۸۷	۱۳۸۰	۴۳.۲۷۲	۳۴۷	اتمام یافته	شریک خصوصی	مسکونی اندیشه تبریز
۱۳۸۱	۱۳۷۹	۷.۵۷۵	۳۱	اتمام یافته	شریک خصوصی	مسکونی یوسف آباد
۱۳۸۳	۱۳۸۰	۲۳.۶۲۸	۱۹۳	اتمام یافته	شهرداری منطقه ۳ تهران	اداری/تجاری آسمان ونک
۱۳۸۶	۱۳۸۰	۲۲.۰۳۳	۲۲۵	اتمام یافته	شریک خصوصی	مسکونی پاسارگاد کیش
۱۳۸۱	۱۳۷۶	۲۲.۲۶۶	۳۲۰	اتمام یافته	بازآفرینی شهری ایران	مسکونی دستواره شوش
۱۳۸۵	۱۳۸۳	۱۶.۶۰۲	۱۹۲	اتمام یافته	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی یم
۱۳۹۱	۱۳۸۲	۱۴۸.۸۱۶	۱۱۱۰	اتمام یافته	شرکت عمران شهر جدید پردیس	مسکونی مهر پردیس
-	۱۳۸۲	۳۶.۸۱۶	۱۲۰	در حال تکمیل	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی ظفر
۱۳۹۳	۱۳۸۲	۸۶.۲۸۰	۶۳۶	در حال تکمیل	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	مسکونی نگین پردیس
-	۱۳۷۵	-	-	-	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	لواسان
-	۱۳۸۳	۶۷۷.۶۳۱	-	عملیاتی نشده	-	مجتمع چند منظوره کیش

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۵- اطلاعات تماس با شرکت

(۱) آدرس پستی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) عبارت است از :

تهران، خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم

شماره تلفن‌های: ۹-۸۸۷۰۴۷۷۷ شماره دورنگار : ۸۶۰۴۶۷۱۹

آدرس پست الکترونیکی : nosa.iran@gmail.com

سایت اینترنتی شرکت: www.nosa.eng.com

(۲) اطلاعات مربوط به امور روابط سهامداران با شرکت شامل :

الف) آدرس پستی: تهران، خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه همکف

شماره تلفن : ۸۸۵۵۳۱۴۵ شماره دورنگار : ۸۶۰۴۶۷۴۱

ب) شخص مربوط به پاسخگویی به سؤالات سهامداران - آقای مهدی صفوت