



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۷/۲۳

شماره: ۱۶۷۵۹/۲۶۹۱/۱۶۰

پیوست: ۲

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی

شهردار محترم تهران

موضوع: مصوبه گزارش حسابرسی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران برای سال منتهی به

۱۳۹۳/۱۲/۲۹

سلام علیکم؛

در اجرای مفاد بند سی ام (۳۰) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات بعدی آن، گزارش حسابرسی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ تهیه شده توسط مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت آوند به عنوان حسابرس منتخب شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۹۶/۵۷۵۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۰۴، به کمیسیون برنامه و بودجه به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۲۴۲۱۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۳، موضوع در دویست و چهل و یکمین جلسه منعقد در تاریخ بیستم مهرماه سال ۱۳۹۹ مورد بررسی قرار گرفت و در خصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده و چهل و هفت (۴۷) برگ گزارش و جداول پیوست (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) اخذ رأی انجام شد که با اکثریت آرای موافق (دوازده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از چهارده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید.

وفق ماده نودم (۹۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. ۵/۹۹ م ۲۶۹۱

محمّد هاشمی رستگاری

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی وزیر محترم کشور جهت استحضار.

- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو محترم شورا و رئیس کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (گزارش ۵/۵۰۸ گ؛ شناسه: ۲۶۹۱).

شماره:
تاریخ:
پیوست:



مشخصات مصوبه

عنوان:

« گزارش حسابرسی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ »

(مشتمل بر ماده واحده و چهل و هفت (۴۷) برگ گزارش و جداول پیوست)

(ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۲۶۹۱

رده‌بندی مصوبه : (۵/۹۹/۲۴۱/۳)

مصوب دویست و چهل و یکمین جلسه

دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران

به تاریخ یکشنبه بیستم مهرماه سال ۱۳۹۹

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://laws.tehran.ir>

قابل دسترسی است.



شناسه مصوبه: ۲۶۹۱

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۴۱/۳

ماده واحده:

در اجرای بند (ج) ماده (۴۴) آیین نامه مالی شهرداری ها و بند (۳۰) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن، گزارش حسابرس منتخب شورای اسلامی شهر تهران درخصوص بررسی صورت‌های مالی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران در سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ مشتمل بر چهل و هفت (۴۷) برگ گزارش و جداول پیوست که جزء لاینفک این مصوبه و مهمور به مهر شورای اسلامی شهر تهران می باشد به عنوان سند حسابرسی سال ۱۳۹۳ سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران مورد بررسی قرار گرفت و شورا پس از استماع گزارش حسابرس و پاسخ های شهرداری تهران تکالیف زیر را در اعلام موارد نقض و تخلف بر اساس مقررات قانونی مصوب نمود.

الف. شهرداری تهران مکلف است:

- ۱- وضعیت وصول دویست و سیزده (۲۱۳) میلیارد ریال اسناد دریافتنی از شرکت های تعاونی مسکن در سال ۱۳۹۳ را به همراه مستندات مربوطه ظرف مدت شش (۶) ماه به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.
- ۲- اسناد وصول مطالبات پانصد و چهل و چهار (۵۴۴) میلیارد ریالی سال ۱۳۹۳ را به ریز در اختیار حسابرس منتخب شورا قرار دهد و حسابرس پس از بررسی گزارش خود را در رابطه با وصول یا عدم وصول این مطالبات به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.
- ۳- صورتهای مالی و دفاتر قانونی خود را مطابق با استانداردهای حسابداری تنظیم نماید.
- ۴- وضعیت قراردادهای و پلاک های ثبتی متعلق به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را از نظر قیمت توسط کارشناسان رسمی بررسی و گزارش آن را ظرف مدت شش (۶) ماه به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.
- ۵- وضعیت فعلی پنج (۵) فقره پلاک ثبتی و همچنین شرایط قراردادهای و اسناد پرداختنی و دریافتنی فی مابین با ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۳۹۳ را بررسی و گزارش آن را به همراه مستندات حداکثر تا پایان سال ۱۳۹۹، در اختیار شورای اسلامی شهر تهران قرار دهد.



شناسه مصوبه: ۲۶۹۱

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۴۱/۳

- ۶- وضعیت بدهی ها و درآمدهای خود از عوارض ساختمانی را حداکثر ظرف مدت سه (۳) ماه به صورت شفاف و دقیق به شورای اسلامی شهر تهران اعلام نماید.
- ۷- با عنایت به عدم افشای اطلاعات «معاملات با اشخاص وابسته، وضعیت مالیات عملکرد، ارائه مجدد ارقام مقایسه ای صورت های مالی، تعهدات و بدهی های احتمالی سازمان» ضروری است حداکثر ظرف مدت یک (۱) ماه اطلاعات مذکور در اختیار حسابرس شورا قرار گیرد تا حسابرس پس از بررسی نسبت به ارائه گزارش به شورای اسلامی شهر تهران اقدام نماید.
- ۸- صورت جریان وجوه نقد سازمان را تهیه و در دوره های زمانی سه (۳) ماهه به تایید هیئت مدیره سازمان برساند و نسخه ای از آن را به کمیسیون برنامه و بودجه شورا ارائه نماید.
- ۹- تاییدیه مدیریت برای صورتهای مالی سال ۱۳۹۳ سازمان از مدیران وقت اخذ و در صورت عدم اخذ تاییدیه وضعیت را حداکثر ظرف مدت یک (۱) ماه به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.
- ۱۰- فهرست شفاف و مستند از کلیه واگذاری ها و تسویه حساب های صورت گرفته توسط مناطق در سال ۱۳۹۳ را به همراه تخطفات احتمالی صورت گرفته تهیه و حداکثر ظرف مدت شش (۶) ماه به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.
- ۱۱- بدهی مالیاتی ناشی از مالیات بر عملکرد و مالیات بر ارزش افزوده سازمان املاک و مستغلات را تعیین تکلیف نموده و گزارش اقدامات انجام شده را ظرف مدت سه (۳) ماه به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.
- ۱۲- با عنایت به عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی سال ۱۳۹۳ از سوی مدیران وقت سازمان که سبب ایجاد بدهی مالیاتی برای سازمان گردیده است و تخلف مدیران وقت از اجرای تبصره دوم ماده ۱۱۹ قانون مالیاتهای مستقیم، پرونده متخلفین را به هیئت رسیدگی به تخلفات اداری شهرداری تهران ارسال نموده تا برابر مقررات با ایشان برخورد گردد، لازم است گزارش نتیجه اقدامات به شورای اسلامی شهر تهران ارائه گردد.
- ۱۳- نسبت به معرفی مدیران وقت سازمان که در انجام وظائف قانونی تعلل و یا اقدام غیر قانونی مرتکب شده اند به دستگاه قضایی اقدام نماید.



شناسه مصوبه: ۲۶۹۱

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۴۱/۳

ب. حسابرس منتخب شورای اسلامی شهر تهران می‌بایست:

- ۱- قراردادهای پیمانکاران و تعهدات تسویه شده توسط کارگزاران سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران در سال ۱۳۹۳ را بررسی نموده و گزارش نتایج حاصل از آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.
- ۲- کلیه گزارش‌ها و اطلاعات مندرج در این مصوبه را در موعد مقرر قانونی از سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران دریافت نموده و پس از بررسی نتایج حاصل را حداکثر ظرف مدت یک (۱) ماه به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.

ج. شورای اسلامی شهر تهران لازم است:

- ۱- حداکثر تا پایان سال ۱۳۹۹ نسبت به بررسی و تصویب آئین نامه مالی و معاملاتی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران اقدام لازم را به عمل آورد.
- ۲- کمیسیون برنامه و بودجه شورا، پس از دریافت گزارشات تکالیف مندرج در این مصوبه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را حداکثر ظرف مدت یک (۱) ماه به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. ۵/۹۹ م ۵۰۸/۲۶۹۱ گزارش



شماره: ۹۶/۵۷۵۰

تاریخ: ۱۳۹۶/۰۹/۰۴

جناب آقای مهندس محسن هاشمی رفسنجانی
ریاست محترم شورای اسلامی شهر تهران
با سلام

احتراماً، عطف به قرارداد شماره ۹۴/۵۱۲۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۳
فیما بین، به پیوست گزارشات حسابرس مستقل سال مالی ۱۳۹۳
سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران، در دوند نسخه ارسال
میگردد.

با تقدیم احترام



۱۶۰ / ۲۱۰ ۵۴
۹۶ / ۹ / ۴ (۱۷)

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران
گزارش حسابرس مستقل
به انضمام صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل	(۱) الی (۵)
فهرست اجزای تشکیل دهنده صورتهای مالی:	
ترازنامه	۲
صورت درآمد و هزینه	۳
صورت جریان وجوه نقد	۴
یادداشت های توضیحی	۵ الی ۳۶



گزارش حسابرس مستقل

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران شامل ترازنامه به تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۳۹۳ و صورتهای درآمد و هزینه و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۲۱ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲- مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت مدیره سازمان است، این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه‌ای که این صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس

۳- مسئولیت این مؤسسه، اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کنند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی سازمان، بررسی می‌شود.

حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت عامل و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر مشروط نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

مبانی اظهار نظر مشروط

۴- اسناد دریافتنی مندرج در یادداشت ۲-۵ توضیحی، مشتمل بر مبلغ ۲۱۳ میلیارد ریال اسناد دریافتنی بلندمدت میباشد. لذا دارائیهای جاری مبلغ ۲۱۳ میلیارد ریال بیشتر و دارائیهای بلند مدت به همین مبلغ کمتر منعکس گردیده است. ارقام مقایسه ای سرفصل های مذکور نیز معادل مبلغ ۱۶۸ میلیارد ریال به ترتیب بیشتر و کمتر گزارش شده است.

۵- به موجب بررسیهای بعمل آمده مبلغ ۵۴۴ میلیارد ریال از مطالبات سازمان مندرج در یادداشتهای توضیحی ۵، ۶، ۱۰-۱، اقلام راكد و سنواتی است. عمده مبلغ مذکور معادل ۳۸۱ میلیارد ریال طلب از شرکت ها و سازمانهای وابسته به شهرداری و همچنین ۴۱ میلیارد ریال اسناد دریافتنی برگشت شده میباشد. تعدیل حسابها از این بابت ضروری بوده، لیکن بدلیل عدم دسترسی به مستندات کافی تعیین آثار مالی ناشی از این موضوع برای این موسسه امکانپذیر نمیشود. گزارش سال مالی قبل از این بابت مشروط شده بود.

۶- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۱-۲-۱-۹ درج گردیده، مطالبات کارگزاران بطور خالص و ناشی از ارائه کلیه خدمات تملک، واگذاری، اجاره، خدمات هالوگرام و انتقال دیون و حق الزحمه کارگزاری، براساس توافق نامه های فی مابین میباشد. طبق توافق نامه های مزبور، ۳ درصد حق الزحمه کارگزاری و ۲ درصد حق الزحمه مازاد نسبت به میزان تسویه طلب پیمانکاران توسط کارگزاران، پیش بینی گردیده است. لیکن به موجب بررسی های بعمل آمده، نسبت به کلیه خدمات کارگزاران صرفنظر از میزان تسویه طلب پیمانکاران در سال مالی مورد گزارش، ۵ درصد حق الزحمه کارگزاری در حسابهای مربوطه شناسایی گردیده است. حق بیمه حق الزحمه مذکور کسروشناسایی نگردیده و مستندات کافی نیز از بابت میزان تعهدات تسویه شده توسط کارگزاران به این موسسه ارائه نگردیده است. لذا بدلیل عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین آثار مالی ناشی از این موضوع بر صورت های مالی و ارقام مقایسه ای آن در شرائط فعلی، برای این موسسه امکانپذیر نمیشود.

۷- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۱-۱۰ ملاحظه میشود، طلب از سازمانها و شرکتهای وابسته به شهرداری تهران با بدهی به دیگر سازمانها و شرکتهای وابسته به شهرداری تهران تهاتر گردیده و خالص بدهی سازمان به مبلغ ۵۷ میلیارد ریال در ترازنامه منعکس یافته است. تهاتر مذکور مغایر با استانداردهای حسابداری است و لذا مانده طلب از بدهی به سازمانها و شرکتهای وابسته به شهرداری تهران به مبلغ ۹۶۸ میلیارد ریال و ارقام مقایسه ای آنها به مبلغ ۱۵۵ میلیارد ریال در ترازنامه کمتر گزارش شده است.



۸- پلاکهای ثبتی متعلق به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به مبلغ ۵۴۸ میلیارد ریال، بدون رعایت آئین نامه ضوابط و مقررات، از جمله عدم اخذ مصوبه کمیسیون توافقات و خرید املاک و مستغلات و همچنین عدم رعایت مدت زمان اعتبار قیمت گزارش کارشناس رسمی حداکثر به مدت شش ماه، تملک گردیده است. کل ثمن معامله تا میزان مبلغ ۲۰۱ میلیارد ریال شناسایی و با کارسازی غیر نقد عوارض پلاکهای ثبتی متعلق به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به مبلغ ۲۰۱ میلیارد ریال در حسابهای مربوطه تهاتر گردیده است. لذا مانده حسابها و اسناد پرداختی تجاری مبلغ ۳۴۷ میلیارد ریال کمتر و بدهی به مرکز، مناطق و سازمانها به مبلغ ۳۴۰ میلیارد ریال بیشتر و درآمدهای خدمات مبلغ ۷ میلیارد ریال کمتر گزارش شده است.

۹- به موجب موافقت نامه مورخ ۱۳۸۹/۷/۲۶ فی مابین سازمان و ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره)، ۵ فقره پلاک ثبتی مجموعاً به مبلغ کارشناسی شده به مبلغ ۹۸۹ میلیارد ریال، از جانب ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره) به شهرداری تهران واگذار شده است. به موجب مستندات موجود، از ۵ فقره پلاکهای ثبتی مذکور، دو فقره پلاک ثبتی ۳۱۰۴/۲۰۷۱۴ به ارزش ۶۷۵ میلیارد ریال و پلاک ثبتی ۳۱۰۴/۱۲۱۰ به ارزش ۵۲ میلیارد ریال، در شرائطی به ترتیب در سالهای مالی ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ به عنوان تملک دارائی در دفاتر سازمان ثبت و با هالوگرام های صادره تهاتر شده که در سنوات گذشته، توسط شهرداری تهران به بانک مرکزی فروخته شده است. همچنین از بابت سوابق ثبت تملک سه فقره از پلاکهای ثبتی مورد معامله در دفاتر سازمان و همچنین واگذاری دو فقره پلاک ثبتی واگذار شده به بانک مرکزی و همچنین هالوگرام های مربوطه، مستنداتی به این موسسه ارائه نگردیده است. لذا تعیین آثار مالی ناشی از این موضوع بر صورتهای مالی برای این موسسه مقدور نمیباشد.

۱۰- براساس بررسیهای بعمل آمده، عوارض ساختمانی برآوردی مندرج در قراردادهای واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران، در دفاتر سازمان به عنوان بدهی به شهرداری تهران و در مقابل طلب از انتقال گیرنده شناسایی گردیده است. رویه مذکور منجر به متورم شدن مطالبات و بدهی های سازمان در ترازنامه شده است که بدلیل عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین آثار مالی ناشی از این موضوع بر صورتهای مالی برای این موسسه میسر نمی باشد.

۱۱- برخی از موارد عدم رعایت استاندارد حسابداری در نحوه ارائه صورتهای مالی بشرح زیر میباشد:

- عدم افشاء کافی و مناسب اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته در یادداشت ۲۱ توضیحی،
 - عدم افشاء اطلاعات مربوط به وضعیت مالیات عملکرد سازمان،
 - عدم افشاء اطلاعات مربوط به ارائه مجدد ارقام مقایسه ای صورتهای مالی در یادداشت ارائه مجدد،
 - عدم افشاء اطلاعات مربوط به تعهدات و بدهیهای احتمالی سازمان
- گزارش سال مالی قبل از این بابت مشروط شده بود.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

۱۲- صورت جریان وجوه نقد مطابق با استانداردهای حسابداری مربوطه تهیه نگردیده و بیانگر جریانهای واقعی ورودی و خروجی وجوه نقد طی دوره و سال مالی قبل نمی باشد. گزارش سال مالی قبل از این بابت مشروط شده بود.

۱۳- همانگونه که در یادداشت های ۳-۶ و ۱۰-۲ توضیحی درج گردیده، تعاملات سازمان به عنوان عامل اجرایی شهرداری تهران، با اشخاص حقیقی یا حقوقی از بابت تملک، واگذاری، اجاره، خدمات هالوگرام و انتقال دیون، به حساب های اشخاص مربوطه و اداره کل امور مالی شهرداری تهران منظور میگردد. مانده بدهی سازمان به اداره کل امور مالی شهرداری تهران به مبلغ ۵۴۶۰ میلیارد ریال، متأثر از عملیات مذکور و سایر تعاملات با شهرداری تهران تا پایان سال مورد گزارش میباشد. در تاریخ تهیه این گزارش نسبت به تهیه صورت تطبیق با اداره کل امور مالی شهرداری تهران اقداماتی بعمل آمده، لیکن منجر به نتیجه قطعی نگردیده است. در شرائط عدم دریافت پاسخ تأییدیه ارسالی، این مؤسسه نتوانسته است از طریق اجرای سایر روش های حسابرسی، آثار مالی تعدیلات احتمالی ناشی از دریافت تأییدیه مزبور بر صورتهای مالی را تعیین نماید. گزارش سال مالی قبل از این بابت مشروط شده بود.

۱۴- به موجب بررسی های بعمل آمده، مالکیت محل استقرار فعلی سازمان متعلق به شهرداری منطقه ۱۲ تهران است و مخارج سرمایه ای مرتبط با ملک مذکور، در یادداشت توضیحی ۸ به عنوان دارائی ثابت شناسایی گردیده است. در شرائطی که به موجب تبصره ۳۱ بودجه عمومی سال ۱۳۹۳ شهرداری تهران در جهت شفاف سازی عملکرد سازمانها، باید مال الاجاره املاک و داراییهای ثابت در اختیار سازمانها نقداً به حساب درآمد عمومی شهرداری تهران واریز گردد و طبق بخش نامه شماره ۸۶۳۱۵۷۲ مورخ ۱۳۸۶/۴/۲۳ شهرداری تهران، بهای امکانات مورد استفاده باید براساس موارد مشابه مشخص و با تنظیم مستندات از استفاده کنندگان اخذ یا از مانده قراردادهای فی مابین حسب مورد کسر گردد، تا تاریخ تحریر این گزارش مستنداتی از این بابت به این مؤسسه ارائه نگردیده است. لذا تعیین آثار مالی ناشی از این موضوع بر صورتهای مالی، برای این مؤسسه مقدور نمیباشد. گزارش سال مالی قبل از این بابت مشروط شده بود.

۱۵- بدهی به وزارت دارائی از بابت مالیات های تکلیفی، مبلغ ۱۵۹ میلیارد ریال مستتر در یادداشت توضیحی ۱۱ میباشد. بابت جرائم ناشی از عدم تسویه بدهی های مذکور بدهی برای سازمان متصور بوده، لیکن تعیین آثار مالی ناشی از آن بر صورتهای مالی، منوط به اظهار نظر مقامات قانونی ذیربط می باشد.

۱۶- سازمان خود را معاف از مالیات عملکرد دانسته، اظهارنامه مالیاتی به سازمان امور مالیاتی تسلیم ننموده و ذخیره مالیات شناسایی نکرده است. تا این تاریخ مستنداتی در خصوص تعیین وضعیت مالیاتی سازمان به این مؤسسه واصل نشده است. با عنایت به عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی توسط سازمان و همچنین

معاذ ماده ۱۱۹ تبصره ۲ قانون برنامه پنجم توسعه، احتساب ذخیره مالیاتی از این بابت ضروری نیست. اظهار نظر در این خصوص، منوط به اظهار نظر مقامات مالیاتی است.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

۱۷- با عنایت به اینکه خدمات سازمان از مصادیق کالاها و خدمات مصرح در ماده ۱۲ مالیات بر ارزش افزوده نمیشد، بنا بر صراحت مواد ۵ و ۱ مذکور خدمات سازمان از مصادیق خدمات قانون مزبور میباشد. لیکن تا کنون مستنداتی از بابت مطالبه مالیات و عوارض ارزش افزوده از سازمان به این موسسه واصل نشده است. لذا تعیین آثار مالی ناشی از این موضوع منوط به اظهار نظر مقامات مالیاتی ذیربط میباشد.

۱۸- تا تاریخ تهیه این گزارش تأییدیه مشاور حقوقی به این موسسه ارائه نگردیده و این موسسه نیز نتوانسته است از طریق اجرای سایر روش های حسابرسی، آثار احتمالی ناشی از دریافت تأییدیه مزبور بر صورتهای مالی مورد گزارش را تعیین کند.

اظهار نظر مشروط

۱۹- به نظر این موسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۴ الی ۱۲ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۱۳ الی ۱۸، صورتهای مالی یادشده در بالا، وضعیت سازمان املاک و مستغلات - شهرداری تهران در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

تأکید بر مطلب خاص

۲۰- همانگونه که در یادداشت های توضیحی ۱-۲ و ۳-۶ درج گردیده، کلیه عملیات مرتبط با املاک و مستغلات شهرداری تهران و شرکتهای و سازمانهای وابسته به آن در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه توسط سازمان مورد رسیدگی و به واسطه کارگزاری ها انجام میشود. لیکن مشاهده گردیده که برخی از واگذاری ها و تملک املاک و مستغلات شهرداری تهران و همچنین تسویه حساب با اشخاص مربوطه، توسط مناطق شهرداری تهران انجام گرفته و مستندات مربوطه با تأخیر زمانی و پس از اتمام سال مالی مربوطه به سازمان مورد رسیدگی ارسال گردیده است. لذا رویدادهای مذکور در سال وصول مستندات، در دفاتر سازمان شناسایی شده است.

سایر بندهای توضیحی

۲۱- صورتهای مالی سال مالی مورد گزارش، توسط بازرس (حسابرس) منتخب شورای سازمان، مورد حسابرسی قرار گرفته و در گزارش مورخ ۱۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ موسسه نسبت به صورتهای مالی مزبور نظر "مشروط" اظهار شده است.

۲۲- فعالیت سازمان در چارچوب آئین نامه مالی و معاملاتی سازمان مصوب شورای سازمان انجام شده که برخی از موارد حاصل از رسیدگی ها بشرح زیر میباشد:

۱- ۲۲- مفاد ماده ۹ اساسنامه در خصوص رسمیت جلسه شورای سازمان با موضوع تصویب آئین نامه مالی و معاملاتی مذکور رعایت نگردیده است.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

۲-۲۲- آئین نامه مالی و معاملاتی مذکور برخلاف مفاد ماده ۱۰ بند س اساسنامه، به تصویب و تأیید شورای اسلامی شهر تهران و وزارت کشور نرسیده است.

۳-۲۲- ماده ۹ آئین نامه درخصوص قیمت گذاری جهت تملک، واگذاری،... توسط هیئت ارزیابی املاک و مستغلات رعایت نشده و کلیه معاملات براساس بهای تعیین شده توسط کارشناس رسمی دادگستری انجام شده که دربرخی موارد، اعتبار حداکثر ۶ ماهه گزارش کارشناس رسمی دادگستری موضوع ماده ۳ آئین نامه رعایت نگردیده است.

۴-۲۲- واگذاری املاک به شرکتهای تعاونی مسکن، معادل ۵۰ درصد بهای تعیین شده توسط کارشناس رسمی دادگستری و به طور اقساط صورت گرفته است.

۵-۲۴- در برخی از موارد تملک بدون تأیید کمیسیون توافقات و خرید املاک و مستغلات و سایر مقامات مرتبط و با تنظیم توافق نامه با مالک بوده است.

۲۳- ماده ۱۵ دستورالعمل اجرایی ابلاغی شهردار تهران در راستای تبصره ۵ بودجه عمومی سال ۱۳۹۳ شهرداری تهران درخصوص اخذ مجوز از بابت هرگونه پرداخت و کمک سازمان به اشخاص داخل یا خارج از شهرداری تهران رعایت نگردیده و به کارکنان پیمانکار نیروی انسانی و خارج از مفاد قرارداد پاداش پرداخت گردیده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی حسابرس

۲۴- صورت تطبیق عملیات سازمان با بودجه مصوب برای سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ به پیوست صورتهای مالی ارائه نگردیده است.

۲۵- عملیات سازمان در انطباق با الزامات قانون ارتقاء سلامت اداری و مبارزه با فساد در چارچوب چک لیست ابلاغی، توسط این موسسه مورد بررسی قرار گرفته و موارد بااهمیتی مبنی بر عدم رعایت الزامات مقرر در قانون مذکور مشاهده نگردیده است.

۲۶- سازمان مورد رسیدگی در سامانه نظام مالیات بر ارزش افزوده ثبت نام و به تکالیف مقرر در قانون مذکور عمل ننموده است.

۲۷- قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۸۰ / ۱۱ / ۲۷ در خصوص عدم پرداخت مالیات های تکلیفی مکسوره از اشخاص در موعد مقرر در ق.م.م (یادداشت توضیحی ۱۱) و عدم کسر مالیات از پاداش های پرداختی به پرسنل.

۲۸- موارد عدم رعایت الزامات مقرر در اساسنامه اجرایی سازمان مصوب ۱۳۸۸ / ۰۷ / ۲۶ به شرح زیر است:

۱- (۲۸) وفق ماده ۴ اساسنامه سرمایه سازمان عبارتست از معادل وجه نقد و ارزیی توسط شهرداری تهران و ارزش اموالی که به هر عنوان در اختیار سازمان قرارداد و یادآور آینده در خواهد آمد. در تاریخ ترازنامه ارزش دفتری داراییهای ثابت سازمان بیش از ۹۸ میلیارد ریال می باشد.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

۲-۲۸) مفاد ماده ۹ اساسنامه در خصوص عدم تعیین نماینده وزارت کشور در شورای سازمان تا تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۲ و عدم تأیید دعوای شورای سازمان توسط شورای اسلامی شهر تهران تا تاریخ ۱۳۹۳/۵/۵.

۳-۲۸) مفاد ماده ۱۰ اساسنامه در خصوص تصویب و تأیید آئین نامه های مالی و معاملاتی سازمان توسط شورای اسلامی شهر تهران و وزارت کشور رعایت نگردیده است.

۴-۲۸) مفاد ماده ۱۱ اساسنامه و عدم تشکیل جلسه شورای سازمان در سال مالی ۱۳۹۳، بابت تأیید برنامه و بودجه سال مالی ۱۳۹۴.

۵-۲۸) مفاد ماده ۱۳ در خصوص تصویب عضویت آقایان محمد احسان کاظم نیا، محمد مطیعی فرد و حمید رضا حیدریان به عنوان اعضای اصلی هیئت مدیره و تعیین عضو علی البدل هیئت مدیره توسط شورای سازمان،

۶-۲۸) مفاد ماده ۱۴ موضوع تشکیل جلسات هیئت مدیره هرپانزده روز یک بار،

۷-۲۸) مفاد ماده ۱۸ در خصوص الزام ارائه ترانزنامه و صورتهای مالی سال مالی ۱۳۹۲ توسط هیئت مدیره به بازرس سازمان حداکثر تا پایان خردادماه سال ۱۳۹۳ (تاریخ تصویب هیئت مدیره ۱۳۹۳/۶/۱۷).

۸-۲۸) مفاد ماده ۱۹ در خصوص تصویب مدیریت عامل منتخب شهردار تهران توسط شورای سازمان.

۹-۲۸) مفاد ماده "۱۸ بند ل" و ماده "۲۰ بند ز" موضوع صاحبان امضاء مجاز بصورت امضای ثابت مدیر عامل به همراه یکی از دو عضو منتخب هیئت مدیره با مهر سازمان.

۱۰-۲۸) مفاد ماده ۲۳ اساسنامه در خصوص انتخاب بازرس یا بازرسان قانونی توسط شورای سازمان و ارسال رونوشت حکم بازرسی برای شورای اسلامی شهر تهران و وزارت کشور رعایت نشده شورای سازمان در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۷ بازرس (حسابرس) انتخاب نموده و گزارش حسابرس مستقل و بازرس ارائه گردیده است.

۱۱-۲۸) مفاد ماده ۲۴ تبصره سوم و عدم ارسال گزارشات بازرس به شورای اسلامی شهر تهران،

۱۲-۲۸) مفاد ماده ۲۴ بند "د" و عدم تهیه گزارشات کتبی ماهانه توسط بازرس سازمان و ارائه به رئیس شورای سازمان و شورای اسلامی شهر تهران،

۱۳-۲۸) مفاد ماده ۲۴ تبصره هفتم موضوع حق انتخاب حسابرس توسط شورای اسلامی شهر تهران (شورای سازمان در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۷ حسابرس انتخاب نموده است)

۱۴-۲۸) مفاد ماده ۲۹ اساسنامه در خصوص امضای کلیه مکاتبات اداری با امضای مدیر عامل و در غیاب او به امضای جانشین مورد تأیید هیئت مدیره همراه با مهر سازمان، رعایت نگردیده است.

۱۵-۲۸) پیگیریهای سازمان جهت انجام تکالیف مقرر در شورای سازمان مورخ ۱۳۹۳/۷/۲۷، در موارد زیر به نتیجه قطعی نرسیده است:

- پیگیری وصول مطالبات راكد و سنواتی و نحوه تسویه بدهی ها و تعهدات تا حصول نتیجه نهایی.

- تطبیق حسابهای فی مابین با اداره کل امور مالی شهرداری تهران و اخذ تأییدیه.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

- اقدام در خصوص تطبیق حسابهای فی مابین با اشخاص طرف حساب سازمان ظرف مدت دو ماه.
- پرداخت مالیاتهای تکلیفی مکسوره در موعد مقرر قانونی،
- رعایت کامل اساسنامه در خصوص تشکیل جلسات شورای سازمان و ارائه صورتهای مالی به بازرس سازمان در موعد مقرر،
- تشکیل واحد مبارزه با پولشویی و تعیین مسئول مربوطه و انجام اقدامات بعدی مربوطه،
- ارائه گزارش وضعیت املاک و مستغلات شهرداری تهران و واحدهای تابعه توسط گروه ویژه کارشناسی به بازرس جهت اظهار نظر و طرح در اولین جلسه شورای سازمان،

۲۹- موارد عدم رعایت ضوابط و مقررات وضع شده توسط شورای اسلامی شهر تهران، به شرح زیر است :

۱- ۲۹- براساس مصوبه ابلاغی شماره ۱۱۶۷۷ مورخ ۱۳۸۹/۰۸/۱۲ عنوان اصلاحی و تنقیحی مرتبط با ساماندهی وضعیت سازمانها، شهرداری تهران موظف به اصلاح اساسنامه نمونه مندرج در مصوبه مذکور گردیده است. اساسنامه جدید سازمان طی نامه شماره ۱۰/۱۱۰۷۷۰۴ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۴ شهردار تهران به سازمان ابلاغ گردیده، لیکن تا تاریخ تحریر این گزارش مستنداتی دال بر طی مراحل قانونی تصویب اساسنامه ابلاغی، به این موسسه ارائه نگردیده است.

۲- ۲۹- براساس مصوبه ابلاغی شماره ۱۲۷۴۸ مورخ ۱۳۸۹/۹/۷ عنوان آئین نامه مالی و معاملاتی سازمانها و شرکتهای وابسته، شهرداری تهران موظف بوده آئین نامه مالی و معاملاتی موضوع مصوبه مذکور را به کلیه سازمانها ابلاغ نماید و کلیه آئین نامه های مالی و معاملاتی غیر در سازمانها لغو خواهد بود. آئین نامه مالی و معاملاتی جدید سازمان طی نامه شماره ۱۰/۱۱۸۶۲۴۶ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱ شهردار تهران به سازمان ابلاغ گردیده، لیکن تا تاریخ تحریر این گزارش مستنداتی دال بر طی مراحل قانونی تصویب آئین نامه ابلاغی، به این موسسه ارائه نگردیده است.

۳- ۲۹- درآمد سازمان از باب حق الزحمه سازمان در خصوص پروژه های ارجاعی از سوی شهرداری تهران مندرج در یادداشت توضیحی ۱۴، براساس صورتجلسه فی مابین با شهرداری تهران به شماره ۷۳۸۹۲۱۴ مورخ ۱۳۹۳/۲/۸ شناسایی شده و در صد حق الزحمه های پیش بینی شده در بودجه مصوب شورای اسلامی شهر تهران رعایت نگردیده است.

۴- ۲۹- براساس مصوبه ابلاغی شماره ۱۲۲۶۸ مورخ ۱۳۸۹/۸/۲۴ عنوان اصلاحیه مصوبه انتخاب ذیحساب و عامل ذیحسابی در شهرداری تهران و سازمانهای وابسته، چکهای صادره در سازمانها توسط قائم مقام ذیحساب سازمان معتبر خواهد بود و موضوع لزوم امضاء چک ها توسط قائم مقام ذیحساب سازمان باید به بانکهای ذیربط اعلام گردد که در سال مورد گزارش بطور کامل رعایت نگردیده است.

۵- ۲۹- بدلیل عدم ارائه صورت ریز املاک قابل واگذاری در سال ۱۳۹۳ که با تأیید کمیسیون تلفیق شورای اسلامی شهر تهران، تطابق املاک و مستغلات واگذار شده در سال مورد گزارش با املاک و مستغلات مذکور برای این موسسه میسر نگردیده است.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

به شورای اسلامی شهر تهران

سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

۶-۲۹- مصوبه ابلاغی شماره ۱۶۰/۱۸۶۰/۲۷۶۲۵ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۵ عنوان دستورالعمل اجرایی تبصره دهم مصوبه بودجه سال ۱۳۹۳ شهرداری تهران، بتاریخ ۱۳۹۳/۷/۲۸ به شهرداری تهران ابلاغ گردیده است. به موجب بررسی های صورت گرفته، دو فقره پلاک ثبتی مجموعاً به ارزش ۱۲۳ میلیارد ریال طی قراردادهای مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۹ و ۱۳۹۳/۹/۱۰ به شرکت عمران تهاتر واگذار گردیده که به موجب دستورالعمل مذکور باید از طریق کارگزاری های بانکها و موسسات مالی و اعتباری یا شرکت ها و موسسات وابسته به آنها صورت میگرفت.

۳۰- به موجب ماده ۲ آئین نامه راهکارهای افزایش ضمانت اجرایی و تقویت حسابرسی، سازمانهای وابسته به شهرداری مکلف بوده اند در سال ۱۳۹۳، از انعقاد قرارداد بیش از ۱۲ میلیارد ریال با اشخاص فاقد صورتهای مالی حسابرسی شده خودداری کنند. لیکن این موضوع رعایت نشده و در شرایط شرکت اشخاص در مناقصه یا انعقاد قرارداد، پیش بینی و کنترل لازم اعمال نگردیده است.

۳۱- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص با عنایت به عدم استقرار ساختارهای لازم، اقدامات مربوطه در خصوص رعایت الزامات قانونی مذکور، از جمله ایجاد واحد مبارزه با پولشویی بطور کامل بعمل نیامده است.

۱۰ مهر ماه ۱۳۹۶

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت آوند

(حسابداران رسمی)

علی نظاری

۸۲۱۱۴۱

مهتاز آفرند

۸۶۱۴۴۵



بسمه تعالی
سازمان اموال و مستغلات شهرداری تهران

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳

شورای سازمان اموال و مستغلات شهرداری تهران

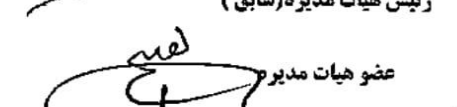
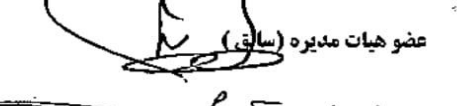
با احترام

به پیوست صورت‌های مالی سازمان اموال و مستغلات شهرداری تهران مربوط به سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ تقدیم می‌شود.

اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است :

شماره	
۱	ترازنامه
۲	صورت سود و زیان
۲	گردش حساب سود و زیان
۳	صورت جریان وجوه نقد
	یادداشت‌های توضیحی :
۴-۵	الف : تاریخچه فعالیت شرکت
۶	ب : مبنای تهیه صورت‌های مالی
۶-۹	ج : خلاصه اهم رویه های حسابداری
	د : یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های
۱۰-۳۶	مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های مالی بر اساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۵ / ۵ / ۱۳۹۴ به تأیید هیات مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	اسامی اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	۱ آقای قدرت اله گودرزی
	رئیس هیات مدیره (سابق)	۲ آقای سید داودش هاشمی
	عضو هیات مدیره	۳ آقای عیسی میراحمدی
	عضو هیات مدیره (سابق)	۴ آقای محمد مطیعی
	عضو هیات مدیره	۵ آقای سید محمد طباطبائی نژاد
	عضو هیات مدیره	۶ آقای اسماعیل میرزا حسینی
	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	۷ آقای حمیدرضا حیدریان



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

ترازنامه

در تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۳۹۳

تجدید ارائه شده		تجدید ارائه شده		دارائیهای جاری:	
۱۳۹۲/۱۲/۳۰	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۲/۱۲/۳۰	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
بدهیهای جاری:					
۴,۲۱۲,۴۴۷	۱۱,۷۴۱,۲۵۲	۳۴۱,۸۸۷	۱۸۸,۷۰۱	۲	موجودی نقد
۳,۴۲۸,۵۴۳	۵,۵۱۶,۱۲۱	۷,۷۵۲,۳۲۷	۱۷,۳۸۲,۰۶۱	۵	حسابها و اسناد دریافتی تجاری
۱۸۶,۳۹۳	۲۲۵,۳۴۱	۳۶,۹۳۴	۳۵,۰۳۲	۶	سایر حسابها و اسناد دریافتی
۳۰۵,۷۵۱	۱۲۷,۷۱۰	۱,۹۶۲	۱,۰۳۰	۷	پیش پرداختها
۸,۱۳۵,۱۳۵	۱۷,۶۱۰,۴۲۴	۸,۱۳۳,۱۱۰	۱۷,۶۰۶,۸۲۴		جمع دارائیهای جاری
دارائیهای غیر جاری:					
		۱۶,۵۶۹	۱۹,۶۶۸	۸	دارائیهای ثابت مشهود
		۱۶,۵۶۹	۱۹,۶۶۸		سایر دارائیهای غیر جاری
حقوق صاحبان سرمایه:					
۲۰۰	۲۰۰	۱۳			سرمایه
۱۴,۳۴۴	۱۵,۸۶۸				سود و زیان (انباشته)
۱۴,۵۴۴	۱۶,۰۶۸				جمع حقوق صاحبان سرمایه
۸,۱۴۹,۶۷۹	۱۷,۶۲۶,۴۹۲				جمع بدهیها و حقوق صاحبان سرمایه
		۸,۱۴۹,۶۷۹	۱۷,۶۲۶,۴۹۲		جمع دارائیهای غیر جاری

یادداشتهای توضیحی ۱ الی ۲۱ جزء لاینفک صورتهای مالی میباشد



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

صورت درآمد و هزینه

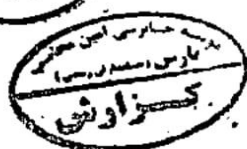
برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱,۳۹۲ میلیون ریال	۱,۳۹۳ میلیون ریال	یادداشت
۱۷۲,۴۸۱	۲۱۸,۲۰۸	۱۴ درآمد ارائه خدمات کسر میشود:
۲۱۶,۴۸۹ (۴۴,۰۰۸)	۲۰۹,۰۹۲ ۹,۱۱۶	۱۵ بهای تمام شده خدمات ارائه شده سودوزیان ناخالص
۴۶,۱۳۵	۵۲,۵۹۵	۱۶ هزینه های اداری و عمومی و تشکیلاتی کسر میشود:
(۹۰,۱۴۳)	(۴۳,۴۷۹)	سود (زیان) عملیاتی اضافه (کسر) می شود.
۹۳,۲۷۵	۴۵,۰۰۳	۱۷ خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۳,۱۳۲	۱,۵۲۴	مازاد در آمد بر هزینه

گردش حساب در آمد (هزینه) انباشته

۳,۱۳۲	۱,۵۲۴	مازاد در آمد بر هزینه در پایان سال جاری
۱۱,۲۱۲	۱۴,۳۴۴	مازاد در آمد بر هزینه در ابتدای سال
	۰	تعدیلات سنواتی
	۱۴,۳۴۴	مازاد در آمد بر هزینه تعدیل شده در ابتدای سال
۱۴,۳۴۴	۱۵,۸۶۸	مازاد در آمد بر هزینه در پایان سال

از آنجا که اجزای سود و زیان جامع محدود به سود (زیان) سال و تعدیلات سنواتی است، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.



یادداشت های توضیحی همراه، شماره ۱ تا ۲۱ جزء لاینفک صورتهای مالی است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳

تجدید ارائه شده

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۷۲۸,۳۹۱)	(۱۹۲,۵۵۸)	۱۸
۹۳,۰۴۱	۴۴,۸۱۳	۱۷
(۷۳۵,۳۴۹)	۴۴,۸۱۳	

فعالیت‌های عملیاتی:

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
بازده سرمایه گذاری و سود پرداختی بابت تامین مالی:
سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت
سود پرداختی بابت تامین مالی
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها

فعالیت‌های سرمایه گذاری:

وجه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود
وجه حاصل از فروش داراییهای نامشهود
وجه پرداختی در داراییهای نامشهود و سایر داراییها
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی

۱,۰۸۴	(۵,۴۴۱)-	۸
۳۵		
(۱,۰۴۹)	(۵,۴۴۱)	
(۶۳۶,۳۹۹)	(۱۵۳,۱۸۶)	
(۶۳۶,۳۹۹)	(۱۵۳,۱۸۶)	
۹۷۸,۲۸۷	۳۴۱,۸۸۷	
۳۴۱,۸۸۸	۱۸۸,۷۰۱	

خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد

مانده وجه نقد در آغاز سال

مانده وجه نقد در پایان سال

یادداشت‌های توضیحی همراه، شماره ۱ تا ۲۱ جزء لاینفک صورتهای مالی است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱- تاریخچه فعالیت سازمان:

۱-۱ کلیات - به منظور سازماندهی و مدیریت امور مرتبط با املاک و مستغلات در شهرداری تهران و در اجرای ماده هشتم و چهارم قانون شهرداری و بند (۱۵) ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون تشکیلات، وظائف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن و نیز مصوبه «ساماندهی سازمانها و شرکتهای وابسته به شهرداری تهران - ابلاغی» به شماره ۱۶۰/۱۱۸۸/۱۹۹۷۳ به تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۳ شورای اسلامی شهر تهران؛ سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران بر اساس اساسنامه مصوب تأسیس گردیده است.

بر اساس نامه شماره ۱۶۰/۱۳۲۲/۱۲۱۸۸ به تاریخ ۸۸/۸/۲۰ مصوبه «اساسنامه سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران» - تصویبی در دویست و بیست و هشتمین جلسه رسمی - علنی - فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم) منعقد به تاریخ یکشنبه بیست و ششم مهرماه سال ۱۳۸۸ با عنایت به تطبیق دقیق مصوبه مزبور با توافق با مسئولین محترم وزارت کشور و در اجرای ماده بند پانزدهم (۱۵) ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون تشکیلات، وظائف و انتخابات شورای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات و الحاقات قانونی بعدی آن متن نهائی و منقح مصوبه اساسنامه سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران را مشتمل بر پنج فصل و سی و چهار تبصره که مضمون به مهر شورای اسلامی شهر تهران ابلاغ گردیده است.

توضیح اینکه وفق ماده هشتادم (۸۰) قانون فوق اصلاحات قانونی بعدی آن مصوبه (اعتراض مسئولین ذربط تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ) و همچنین وفق بند پانزدهم ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون صدرالذکر اخذ تأیید از وزارت کشور رعایت گردیده است.

۱-۲ فعالیت سازمان:

اهداف: اهداف سازمان در چارچوب وظایف و مأموریت‌های شهرداری تهران و در راستای تحقق راهبردهای سند طرح جامع شهر تهران و برنامه‌های مصوب پنج ساله شهرداری عبارتند از:

برنامهریزی، هماهنگی، مشاوره، اجراء و به طور کلی مدیریت املاک واقع در طرحهای توسعه شهری با هماهنگی اشخاص حقیقی و حقوقی ذربط، همچنین مدیریت و نظارت بر نحوه معاوضه و تراکم مجاز در واحدهای اجرائی وابسته به شهرداری تهران در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه.

طبق ماده ششم اساسنامه وظایف و اختیارات ب شرح ذیل می‌باشد:

الف - خرید، فروش، اجاره، و استیجاره املاک و مستغلات مورد نیاز طرحهای توسعه شهری مرتبط با مأموریت‌های قانونی شهرداری با لحاظ کلیه حقوق مادی و معنوی املاک یاد شده در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه.

ب - انجام هماهنگی با سایر مراجع مربوطه در شهرداری تهران به منظور احقاق حقوق ملکی املاک و مستغلات متعلق به شهرداری تهران و رفع مشکلات قانونی و ثبتی املاک و مستغلات یاد شده در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

- ج- حفاظت، تعمیر و نگهداری املاک شهرداری تهران به طور کلی مدیریت املاک در اختیار سازمان.
- د- انجام مطالعات کاربردی و بررسی‌های اقتصادی، فنی و مدیریتی لازم و نیز نظارت و پیگیری برنامه‌ها و فعالیت‌های موردنیاز در جهت تحقق اهداف سازمان.
- ه- انجام معاملات، داد و ستد و انعقاد قراردادهای لازم در ارتباط با موضوع فعالیت سازمان در چارچوب قوانین و مقررات و موضوعه.
- و- همکاری با سایر واحدهای اجرایی ذیربط در شهرداری تهران جهت سرمایه‌گذاری و مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در پیشبرد طرحهای توسعه شهری در ارتباط با موضوع فعالیت سازمان کلیه در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه.
- ز- مدیریت معاوضه تراکم مجاز در چارچوب ضوابط و مقررات حاکم بر طرحهای تفصیلی مناطق شهری و سایر قوانین و مقررات شهرسازی به ویژه مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

تبصره یکم:

چنانچه اجرای هر یک از بندهای فوق نیاز به اخذ مجوز از مراجع قانونی ذیربط داشته باشد، سازمان موظف به اخذ مجوزهای مربوط می‌باشد.

تبصره دوم:

- تشکیل و مشارکت در ایجاد هرگونه سازمان، شرکت و مؤسسه منوط به اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر تهران و طی مراحل قانونی مربوط می‌باشد.
- ۱-۳- مدت سازمان: مدت فعالیت سازمان نامحدود می‌باشد.
- ۱-۴- وضعیت انتصاب هیئت مدیره و مدیرعامل:

هیئت مدیره سازمان طبق ماده سیزده اساسنامه مرکب از پنج عضو اصلی و یک نفر علی‌البدل می‌باشد که عبارتند از معاون شهردار (رئیس هیئت مدیره) به انتخاب شهردار و چهار نفر از اشخاص دارای تخصص و تجربه و آشنا به امور سازمان که به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای سازمان انتخاب می‌شوند. نحوه انتخاب عضو علی‌البدل مانند اعضای اصلی خواهد بود. طبق بند «ح» ماده هجدهم اساسنامه انتخاب مدیرعامل از وظائف هیئت مدیره می‌باشد که یک نفر را از بین خود یا خارج از اعضاء هیئت مدیره انتخاب که با حکم رئیس شورای سازمان منصوب می‌شود.

۱-۵- وضعیت اشتغال کارکنان:

متوسط تعداد کارکنان رسمی و خدمات قراردادی شاغل در سازمان طی سال ۱۳۹۳

به شرح زیر می‌باشد:

	۱۳۹۳- نفر	۱۳۹۲- نفر
کارکنان رسمی	۱۹	۱۹
کارکنان قراردادی و ساعتی	۲۳۷	۲۳۹
جمع	۲۵۶	۲۵۸



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۲- مبنای تهیه صورتهای:

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از روشهای جاری نیز استفاده شده است.

۳- خلاصه اهم روشهای حسابهایی سازمان املاک و مستغلات و اداره کل:

از آنجائی که طبق مفاد ماده ششم اساسنامه سازمان املاک و مستغلات، این سازمان صرفاً به عنوان عامل اجرایی شهرداری تهران در خصوص خرید، فروش، اجاره و استیجاره املاک و مستغلات مورد نیاز طرحها و مأموریت‌های قانونی شهرداری تهران شناخته شده و تملک بر آنها ندارد لذا ترقیبی اتخاذ گردید تا مبالغ مربوط به برخی از سرفصلها از جمله حساب جاری بانک خزانه، دارائیهای ثابت عمومی، فروش، درآمد اجاره، مازاد (کسری) درآمد به هزینه که در حسابهایی اداره کل املاک و مستغلات سابق باقیمانده و سایر حسابهایی عملیاتی به حسابهای سازمان انتقال یابد.

۳-۱-۱ در راستای موضوع فوق‌الاشاره سرفصلهای جدیدی تحت عنوان درآمد حق‌العمل کاری ناشی از فروش املاک و اجاره ساختمان سرفصل قیمت تمام شده خدمات ارائه هزینه‌های اداری و عمومی در حسابهایی سازمان ایجاد شده است. ضمناً به منظور اعمال کنترل بر گردش عملیات حساب تملک دارائیه، واگذاریها و خدمات ساختمانهای استیجاری و ... سرفصل‌هایی در حسابهایی انتظامی و کنترل قیمت تمام شده در سیستم مالی سازمان تعبیه شده است.

۳-۱-۲ به دلیل تعاملات مستمر سازمان با اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از خریداران، فروشندگان و مستأجرین املاک، ضرورتاً کلیه حسابهایی فعال و جاری اینگونه اشخاص با طرفیت حساب شهرداری مرکز به حسابهایی سازمان منتقل گردید.

۳-۲- دارائیهای ثابت مشهود:

دارائیهای ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می‌شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید دارائیهای ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می‌گردد، به عنوان مخارج سرمایه‌ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارائیهای مربوط مستهلک می‌شود. هزینه‌های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارائی انجام می‌شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه‌های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می‌گردد.

استهلاك دارائیهای مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارائیهای مربوط (و با در نظر گرفتن آئین‌نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن) و بر اساس نرخهای و روشهای زیر محاسبه می‌شود:



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

دارائی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
وسایل نقلیه	۳۵ درصد	نزولی
اثاثه و منصوبات	۱۰ ساله	خط مستقیم
ساختمان	۲ درصد	نزولی

برای دارائیهای ثابتی که طی ماه تحصیل می‌شود و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، استهلاك اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارائیهای استهلاك‌پذیر پس از آمادگی جهت بهره‌برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست.

۳-۳- مخارج تامین مالی :

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارائیهای واجد شرایط است.

۳-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان:

حقوق و مزایای کارکنان قراردادی سازمان از طریق شرکتهای پیمانکاری پرداخت و سنوات خدمت آنها در پایان هر سال توسط شرکت های مذکور پرداخت و تسویه می‌گردد. و حقوق و مزایای کارکنان رسمی توسط شهرداری مرکز پرداخت و ذخیره سنوات در حسابهای شهرداری مرکز لحاظ می‌شود.

۳-۵- روش شناخت درآمدها:

با توجه به ماهیت فعالیت سازمان که به صورت خدمات مدیریت (مأموریت تملک، واگذاری املاک و سایر امور اجرائی شهرداری تهران را بر عهده دارد) بر طبق توافقتنامه فی‌مابین هر ساله درصدی از ارزش معاملات انجام شده به حساب درآمد سازمان در نظر گرفته می‌شود که در دوره مالی مورد گزارش به ترتیب ذیل محاسبه گردیده است:

- ۱- حدوداً دو درصد از ارزش معاملات واگذاری املاک امانی شهرداری تهران .
- ۲- حدوداً دو درصد از ارزش معاملات تملک املاک واقع در طرحهای عمرانی شهرداری تهران .
- ۳- حدوداً یک دهم درصد از ارزش سایر موارد متفرقه .

۳-۶- چگونگی شناسائی و ثبت فعالیت‌های جاری سازمان:

با توجه به اینکه سازمان املاک و مستغلات به عنوان عامل اجرائی شهرداری تهران در خرید، فروش و اجاره املاک متعلق به شهرداری اقدام می‌نماید و درصدی از گردش عملیات فوق را به عنوان حق‌العمل در حسابهای درآمدی سازمان اعمال حساب می‌نماید لذا حساب خرید، فروش و اجاره در صورتهای مالی سازمان



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

مشاهده نمی‌شود و عملیات فوق در حساب کنترل تملک، واگذاری و اجاره در دفاتر سازمان و با توجه به اینکه عملیات فوق در دفاتر مناطق ۲۲ گانه شهرداری به عنوان دارائی ثابت عمومی، فروش و اجاره به طرفیت اداره کل امور مالی شهرداری ثبت می‌شود لذا سازمان نیز حسابهای کنترل را در پایان سال مالی به حساب اداره کل امور مالی شهرداری بسته و مانده حساب کنترل صفر می‌شود و گردش عملیات حساب کنترل به شرح ذیل در دفاتر سازمان ثبت و مبنای محاسبه حق‌العمل سازمان است.

۱-۳-۶-۳- کنترل حساب تملک:

ماهیت این حساب خرید املاک واقع در طرحهای توسعه شهری می‌باشد که پس از انعقاد قرارداد و ارسال اسناد و مدارک مربوطه به امور مالی سازمان، نسبت به ثبت ثمن معامله در بدهکار حساب کنترل تملک و بستنکار ذینفع و احتساب حق‌العمل طبق توافقنامه تنظیمی با معاونت مالی و اداری شهرداری به حساب درآمدی سازمان اقدام و مراحل پرداخت به ذینفع طبق مقررات مربوطه انجام می‌شود.

۲-۳-۶-۳- کنترل حساب واگذاری:

ماهیت این حساب فروش املاک و مستغلات شهرداری از طریق مزایده عمومی می‌باشد که پس از انعقاد قرارداد فروش و ارسال اسناد و مدارک مربوطه به امور مالی سازمان، نسبت به ثبت ثمن معامله در بستنکار حساب کنترل واگذاری و بدهکار اشخاص حقیقی و حقوقی و احتساب حق‌العمل طبق توافقنامه تنظیمی با معاونت مالی و اداری شهرداری در حسابهای درآمدی اقدام و پس از وصول مبلغ فروش، وجوه دریافتی به حساب مربوطه کارسازی می‌شود.

۳-۳-۶-۳- کنترل حساب اجاره:

در مواقعی که املاک مسکونی، اداری یا تجاری شهرداری طبق قرارداد به اشخاص حقیقی یا حقوقی به اجاره داده می‌شود، بایستی اسناد و مدارک قرارداد اجاره به امور مالی سازمان ارسال و امور مالی مبلغ کل اجاره را به حساب بستنکار کنترل اجاره و بدهکار مستأجر و ۱٪ درصد قرارداد سالانه به عنوان حق‌العمل مربوطه را در حسابهای درآمدی ثبت و نسبت به وصول مبلغ اجاره در موعد مقرر اقدام و به حسابهای مربوطه واریز می‌نماید.

۴-۳-۶-۳- خدمات هالوگرام و انتقال دیون:

با توجه به عملیات ارائه خدمات هالوگرام و انتقال دیون از ابتدا تا نهائی شدن بخشی از عملیات اجرایی سازمان می‌باشد که این عملیات ابتدا در حسابهای انتظامی ثبت و پس از کارسازی شدن از حسابهای انتظامی خارج و در حسابهای مربوطه ثبت می‌گردد. لذا بابت ارائه خدمات فوق ۱٪ درصد عملیات کارسازی، به عنوان حق‌العمل در حسابهای درآمدی سازمان ثبت می‌گردد.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۴ - موجودی نقد

مانده موجودی نقد و بانک به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۴۰,۷۹۰	۱۸۸,۷۰۱	۴-۱ بانکها
۱,۰۹۷	.	موجودی نزد تنخواه گردانها
۳۴۱,۸۸۷	۱۸۸,۷۰۱	جمع

۴-۱ مانده بانکها بشرح زیر تفکیک میشود:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۴۰,۷۴۷	۱۳۰,۰۲۸	بانک شهر، ناصر خسرو - ۴-۱-۷۰۰۷۸۶۷۵۸۷۷۴
۲۰	۵۸,۶۴۹	بانک تجارت شعبه بهارستان سپرده ۱۲۷۶۷۴۱۸۳
۲۳	۲۳	سایر بانکها
۳۴۰,۷۹۰	۱۸۸,۷۰۱	جمع

۴-۱-۱ طبق رویه جاری، کلیه وجوه دریافتی متعلق به سازمان، بحساب سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت واریز تا از سود متعلقه بهره مند و حساب سپرده بعنوان پشتیبان معرفی شده و در مواقع لازم موجودی حسابهای جاری سازمان را جهت پرداخت ها تامین مینماید.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

بازرسی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۵- حسابها و اسناد دریافتی تجاری

حسابها و اسناد دریافتی تجاری به شرح زیر تفکیک می‌گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۸۰۰,۰۲۸	۱۶,۸۳۴,۵۷۴	۵-۱ حسابهای دریافتی تجاری
۸۵۵,۶۳۰	۴۶۶,۶۳۶	۵-۲ اسناد دریافتی تجاری
۹۶,۶۶۹	۸۰,۸۵۱	۵-۳ اسناد دریافتی برگشت شده تجاری
۷,۷۵۲,۳۲۷	۱۷,۳۸۲,۰۶۱	جمع

۵-۱- حسابهای دریافتی تجاری به شرح زیر تفکیک می‌گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۷۳۳,۲۹۹	۱۶,۷۹۹,۲۷۳	۵-۱-۱ اشخاص حقوقی
۶۶,۷۲۹	۳۵,۳۰۱	۵-۱-۲ اشخاص حقیقی
۶,۸۰۰,۰۲۸	۱۶,۸۳۴,۵۷۴	جمع



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۵-۱-۱ حسابهای اشخاص حقوقی به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۱۸۲,۶۰۳	۱۲,۹۵۷,۲۹۰	۵-۱-۱-۱ بنیاد تعاون سپاه
.	۲,۳۲۲,۳۵۱	۵-۱-۱-۲ شرکت عمران تهران شهر
۶۰۷,۵۸۶	۹۰۲,۱۹۱	۵-۱-۱-۳ بانک شهر
۴۴۱,۴۶۵	۲۱۹,۴۲۰	۵-۱-۱-۴ بنیاد مستضعفان
.	۱۲۲,۴۲۲	۵-۱-۱-۵ سازمان ملی زمین و مسکن
۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	شورای هماهنگی تبلیغات اسلامی
۵۷,۵۳۸	۵۷,۵۳۸	تعاونی مسکن کارکنان اداره کل امور اداری شهرداری
۲۳,۵۰۰	۲۳,۵۰۰	بخش فرآورده های تفتی
۱۷,۴۰۰	۱۷,۴۰۰	شرکت ملی نفت ایران (سازمان بهداشت و درمان)
۱۳,۰۶۳	۱۳,۰۶۳	شرکت نیرو محرکه
.	۲۳,۸۸۸	اداره اوقاف وامور خیریه
.	۲۱,۷۲۷	قرارگاه مسکن دانشگاه علوم انتظامی آمین
.	۲۰,۴۸۸	اعضای هیئت علمی دانشگاه ها و موسسات پژوهشی
.	۱۰,۰۰۰	شرکت سیمان تهران
۱۱,۵۴۲	۵,۱۵۷	شرکت تعاونی مسکن اداره کل منابع انسانی
۱,۰۳۰,۷۰۳	.	شرکت مجتمع ایرانشهر
۲۶۵,۵۱۸	.	بانک ملت
۱۲,۳۸۳	۱۲,۸۴۰	سایر
۶,۷۳۳,۲۹۹	۱۶,۷۹۹,۲۷۳	جمع

۵-۱-۱-۱ حسب توافقنامه فی مابین شهرداری تهران با بنیاد تعاون سپاه پاسداران انقلاب اسلامی، مقرر گردید در ازای خدمات ارائه شده از سوی شرکت های تحت پوشش بنیاد تعاون که در راستای پیمانکاران پروژه های عمرانی شهرداری تهران فعالیت می نمایند و همچنین ما به ازای املاک و مستغلاتی که در رابطه با اجرای پروژه ها مورد تملک قرار می گیرد، حداکثر تا سقف ۲۰۰۰۰ میلیارد تومان، شهرداری تهران متعهد شده است ۵۰٪ مبلغ مورد توافق را به صورت نقدی و ۵۰٪ مابقی را از طریق منابع غیر نقدی برای بنیاد تعاون سپاه تامین مالی نماید که با توجه به صورتجلسه نهایی فی مابین، مبنی بر آورده املاک تحویلی توسط بنیاد تعاون سپاه پاسداران در سال های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ که در اختیار شهرداری تهران قرار داده است (ارزش تقریبی حدوداً ۱۳۰۰۰ میلیارد تومان)، سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران نیز، به نیابت از شهرداری تهران تا پایان سال مالی ۱۳۹۳ در ازای منابع دریافتی از بنیاد تعاون سپاه، جمعا بالغ بر ۱۲۹۵۱ میلیارد ریال از طریق صدور حواله بروانه ساخت و واگذاری املاک، به تعهد شهرداری تهران و به نفع بنیاد مذکور کارسازی نموده است.

۵-۱-۱-۲ مانده بدهی شرکت عمران تهران شهر ریوم به صدور مالوگرام و واگذاری املاک در رابطه عملیات کارگزاری این شرکت در تعاملات با مناطق مختلف شهرداری تهران میباشد که در پایان سال مالی مورد گزارش به دلیل عدم ارائه به موقع اسناد و مدارک لازم به این سازمان (مبنی بر پرداخت دیون طلبکاران معرفی شده از سوی شهرداری های مناطق و چگونگی تسویه حساب با اشخاص مذکور) بدهی فوقی تراز نشده است. ذکر این نکته ضروری است که باتوجه به آخرین اقدامات انجام شد توسط شرکت عمران تهران شهر (از بابت تحویل املاک و مستغلات در اختیار این شرکت به شهرداری تهران) که در رابطه با اجرای پروژه های عمرانی از جمله شرکت مترو تهران فعالیت می نماید (قرارگاه خاتم الانبیا) به ارزش حدوداً ۱۰۰۰۰ میلیارد ریال، در تاریخ تهیه صورتهای مالی نه تنها مانده بدهی فوقی مورد تسویه قرار گرفته بلکه به میزان قابل توجهی نیز پسانگزار شده است. متأسفانه همین دلیل هیچگونه حق الزحمه کارگزاری بابت عملیات سال مالی ۱۳۹۳ به حساب شرکت مذکور، مورد محاسبه قرار نگرفته است.

۵-۱-۱-۳ بدهی بانک شهر مبلغ ۹۰۳/۱۹۰ میلیون ریال بابت مانده بدهی بانک در خصوص اجاره بهاء و واگذاری زمین و عوارض ساخت آنها میباشد. که بتدریج با مطالبات بانک شهر از بابت تسهیلات اعتباری شهرداری بانه تا بده اداره کل امور مالی و اموال تسویه حساب میشود.

۵-۱-۱-۴ مانده بدهی بنیاد مستضعفان در راستای تعاملات ملکی فی مابین نهاد ها و از جمله بنیاد میباشد که برابر بصره ۲۲ تعیین تکلیف میگردد.

۵-۱-۱-۵ مانده بدهی سازمان ملی زمین و مسکن به شهرداری (منطقه ۳۱) بابت صدور عوارض پروانه تعداد ۲۳۱ واحد مسکونی طبق محاسبه شهرداری تهران میباشد که بر اساس نظامنامه ۱۳۷۷/۹ و صورتجلسه ۱۳/۸/۱۱ میباشد.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۵-۱-۲ حسابهای اشخاص حقیقی به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷,۶۳۴	۷,۶۳۴	۵-۱-۲-۱ نظام رنجبر
۵,۰۹۵	۵,۰۹۵	روانبخش رضائی
۲,۷۳۸	۲,۷۳۸	زارع پورطالبی
۲,۲۹۲	۲,۲۹۲	مهدی اصغریه اهری
۲,۱۱۹	۲,۱۱۹	سید احمد موسوی
۳۰,۰۱۶	.	حسین هدایتی دولابی
۲,۵۰۱	.	فرشاد جزایری
۱۴,۳۳۴	۱۵,۴۲۲	سایر
۶۶,۷۲۹	۳۵,۳۰۱	جمع

۵-۱-۲-۱ مانده بدهی آقای نظام رنجبر مربوط بابت دومورد ملک واگذاری شده به نامبرده ک ۳۰٪ ثمن معامله موکول به تنظیم سند به نامبرده میباشد که تاکنون نسبت به انتقال سند اقدام نشده است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۵-۲- اسناد دریافتنی تجاری به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۸۱۱,۰۸۲	۳۷۹,۲۷۸	۵-۲-۱	اشخاص حقوقی
۴۴,۵۴۸	۸۷,۳۵۸	۵-۲-۲	اشخاص حقیقی
۸۵۵,۶۳۰	۴۶۶,۶۳۶		جمع

۵-۲-۱- اشخاص حقوقی به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۶۷,۳۱۱	۱۲۷,۹۴۳	۵-۲-۱-۱	شرکت تعاونی مسکن کارکنان سازمان امور مالیاتی (۲)
۷۵,۰۰۰	۶۲,۴۲۵	۵-۲-۱-۲	شرکت تعاونی مسکن کارکنان سازمان بازنشستگی شهرداری
۵۷,۶۶۳	.		شرکت تعاونی مسکن کارگران شهرداری منطقه ۳
۷۹,۲۸۴	۵۰,۳۲۸		شرکت تعاونی مسکن اداره کل منابع انسانی شهرداری تهران
.	۴۸,۰۸۸		تعاونی مسکن خلیانان نهاجا
.	۲۰,۷۲۴		صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران
.	۱۶,۹۹۲		شرکت فرایند توسعه جایگاههای البرز گاز
۲۰,۹۸۸	۱۴,۹۹۲		شرکت تعاونی مسکن کارکنان سازمان ورزش شهرداری
۱۱,۶۷۴	۹,۳۳۹		تعاونی مسکن شماره ۳ کارکنان شهرداری منطقه ۲۲
۸,۶۸۰	.		تعاونی مسکن کارکنان سازمان عمرانی مناطق شهرداری
۱۲۷,۱۹۶	۸,۰۰۰		شرکت تعاونی مسکن آماد پش نیروی زمینی ارتش
۱۰,۳۶۸	۶,۰۷۸		موسسه مرکز جامع درمان و توانبخشی پورشات امید
.	۵,۹۱۰		شرکت عمران تهاتر شهر
۳۰,۰۰۰	۵,۰۰۰		اداره کل امور مالی شهرداری
۲,۷۸۰	۲,۲۲۴		تعاونی مسکن سازمان آتش نشانی و خدمات شماره ۲
۲۲۰,۱۴۰	۱,۲۳۶		سایر
۸۱۱,۰۸۲	۳۷۹,۲۷۸		جمع

۵-۲-۱-۱- اسناد دریافتنی شرکت تعاونی کارکنان سازمان امور مالیاتی (۲) بابت ۳ فقره چک هر کدام ۹/۸۴۱ میلیون ریالی که

برابر مبادیه نامه ملک واگذاری در منطقه ۲۲ که سالیانه ۴ فقره وصول خواهد شد.

۵-۲-۱-۲- اسناد دریافتنی شرکت تعاونی مسکن کارکنان سازمان بازنشستگی در سال ۹۴ مبلغ نقد بحساب واریز و چکهای عودت و تسویه

حساب گردیده است .



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۵-۲-۲- اشخاص حقیقی به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۰۷۱	۹,۰۷۱	۵-۲-۲-۱ معصومه مستوفی
۴,۳۹۹	۶,۹۰۰	۵-۲-۲-۲ فرشاد جزایری
۲,۶۶۶	۴,۸۵۰	اعظم نیکبخت
۲,۴۰۴	۱,۹۰۴	احمد اکبر مولائی
۱,۹۰۳	۱,۹۰۳	حسین و علی شکرریز
۳,۳۸۸	۱,۵۳۵	حبیب اله رشیدی کوچی
.	۱۱,۷۷۵	خاکی محمد
.	۱۰,۴۴۰	محسن میرزا نورعلی و شریک
.	۳,۵۱۱	گروسی حسین
.	۳,۴۴۰	غفاری درویش بقال رضا
.	۳,۰۰۰	حسین قربانزاده
۲۰,۷۱۷	۲۹,۰۳۰	سایر
۴۴,۵۴۸	۸۷,۳۵۸	جمع

۵-۲-۲-۱ مانده بدهی فوق مربوط به خانم معصومه مستوفی از بابت واگذاری یک واحد آپارتمان به نامبرده در سال ۱۳۹۲ که

کلاً در ۹۴/۳/۱۰ وصول و تسویه حساب گردیده است .

۵-۲-۲-۲ مانده بدهی فوق مربوط به آقای فرشاد جزایری ناشی از واگذاری یک واحد تجاری و براساس توافق حاصله یک فقره چک به

سررسید ۹۵/۵/۳۱ دریافت گردیده است .



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت	۵-۳- اسناد دریافتنی برگشت شده تجاری:
میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۹,۶۴۰	۵۱,۷۹۲	۵-۳-۱	اشخاص حقوقی
۲۷,۰۲۹	۲۹,۰۵۹	۵-۳-۲	اشخاص حقیقی
۹۶,۶۶۹	۸۰,۸۵۱		جمع

۵-۳-۱- اشخاص حقوقی به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱,۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۷,۶۶۳	۲۷,۶۶۳	۵-۳-۱-۱	شرکت تعاونی مسکن کارگران شهرداری منطقه ۳
۱۶,۵۷۰	۱۶,۵۷۰	۵-۳-۱-۲	موسسه گلدیس
۱۶,۹۹۲	.		شرکت فرایند توسعه جایگاههای البرز گاز
۴,۷۰۲	۲,۶۵۴		شرکت تعاونی مسکن اداره کل منابع انسانی
۲,۵۰۰	۲,۵۰۰		شرکت مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک
۱,۲۱۴	۱,۲۱۴		شرکت پترو همراه
.	۹۳۲		شرکت سویش سرت قشم
.	۲۶۰		شرکت تعاونی مسکن کارکنان شهرداری منطقه ۶
۶۹,۶۴۰	۵۱,۷۹۲		

۵-۳-۱-۱ بدهی تعاونی مسکن منطقه ۳ بابت برگشت چک به سررسید ۹۲/۱۰/۱۰ بابت خرید ملک از شهرداری میباشد که به دلیل

عدم ابلاغ قرارداد به خریداران نسبت به تامین تعهدات اقدام نکرده

۵-۳-۱-۲ مبلغ مذکور در یادداشت مربوط به برگشت چکهای موضوع قرارداد خرید پارکینگ مرکز تجاری گلدیس توسط هیئت مدیره

مرکز تجاری میباشد که عمدتاً "مربوط به سالهای ۸۸ و ۸۹ است. و طی صورتجلسه تنظیمی در سال ۹۳ مقرر گردیده باقی

۵-۳-۲- اشخاص حقیقی به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱,۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت	
میلیون ریال			
۱۳,۵۸۲	۱۶,۹۷۷	۵-۳-۲-۱	احمد روزبهانی
۲,۷۵۵	۲,۷۵۵		جمشید تقی زاده
۱,۷۶۱	۲,۹۷۶		نیما ملایی
۸,۹۳۲	۶,۳۵۱		سایر
۲۷,۰۲۹	۲۹,۰۵۹		جمع

۵-۳-۲-۱ اسناد دریافتنی برگشت شده بابت واگذاری ملک تراکم و غیره در سنوات قبل میباشد که سررسیدهای مربوطه به حیطه

وصول در نیامده و جهت اقدام قضائی در اختیار واحد حقوقی سازمان قرار گرفته است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتی‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۶- سایر حسابها و اسناد دریافتنی

سایر حسابها و اسناد دریافتنی از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۷,۴۴۸	۲۳,۹۹۸	۶-۱	سپرده ها
۹,۴۸۶	۱۱,۰۳۴	۶-۲	سایر حسابهای دریافتنی
۳۶,۹۳۴	۳۵,۰۳۲		جمع

۶-۱- حساب سپرده ها از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۶-۱-۱	محمد هارون مهدوی (رهن محل دانشگاه علمی کاربردی شهرداری)
۶,۰۰۰	۶,۹۰۰	۶-۱-۲	حمیدرضا بختیاری
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰		موسسه سلامت پروفسور سمیعی
۷۰۰	۷۰۰		عیرضا پرهانی نژاد
۵۰۰	۵۰۰		سیامک باقری ازغدی
۵۰۰	۵۰۰		فاطمه حسن زاده
۰	۵۰۰		سیدحسین خادمی
۴۰۰	۴۰۰		پرگل مهرابی
۵۰۰	۵۰۰		انجمن خوشنویسان نوین ایران
۲۳۰	۲۳۰		علی توکلی
۲۰۰	۲۰۰		مهناز باغداری
۱۸۰	۱۸۰		ناهید مفتون
۱۵۰	۱۵۰		محمود حاجیلوئی
۱۰۰	۱۰۰		داریوش بقداثی
۸۰	۸۰		محمد اعظمی فر
۵۰	۵۰		محمد دارابی
۴,۰۰۰	۰		دانشکده اصول الدین
۸۵۸	۸		سایر
۲۷,۴۴۸	۲۳,۹۹۸		جمع

۶-۱-۱ مبلغ فوق الذکر بابت رهن ساختمان مورد استفاده دانشگاه علمی کاربردی شهرداری تهران میباشد که توسط سازمان املاک و سازمان حمل و نقل و ترافیک به آقای مهدوی، مالک ساختمان پرداخت شده است.

۶-۱-۲ مبلغ فوق الذکر بابت رهن ساختمان مورد استفاده شورای حل اختلاف در محدوده منطقه ۹ میباشد که توسط سازمان به آقای بختیاری مالک ساختمان پرداخت شده است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۶-۲- سایر حسابهای دریافتی از اقلام زیر تشکیل شده است :

۱۳۹۲	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷,۵۰۰	۹,۵۰۰	۶-۲-۱ بانک شهر
۰	۴۶۴	شرکت مشاورین امین خبره کاردان
۲۰۰	۲۰۰	جعفر ذاکری
۰	۱۹۸	اداره کل اوقاف ذواورخیریه
۴۴	۵۴	محمد دارابی
۴۰	۴۰	رضا انصاری
۰	۴۲	رامتین روزبهانی
۰	۱۵	محمد اسماعیل قاسمی
۷۱۱	۰	محمد اکبر خانی فراهانی
۴۶۴	۰	مشاورین امین خبره کاردان
۵۲۷	۵۲۱	سایر
۹,۴۸۶	۱۱,۰۳۲	جمع

۶-۲-۱ مبلغ ۹۵۰۰ میلیون ریال توسط سازمان در اختیار بانک شهر قرار داده شده و مقرر گردید بانک شهر از محل وجه مذکور به کارکنان سازمان که سازمان معرفی میشود براساس ضوابط و اخذ وثیقه لازم وام پرداخت گردد.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۷- پیش پرداختها

مانده حساب پیش پرداختها از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۹۶۲	۱,۰۳۰	۷-۱ پیش پرداخت خرید خدمت-
۱,۹۶۲	۱,۰۳۰	جمع
۷-۱- مانده حساب پیش پرداخت خرید خدمت از اقلام زیر تشکیل شده است:		
۱۳۹۲	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۵۰۰	شرکت نانوويزن
۰	۳۲۵	موسسه حسابرسي عامل درايت
۶۹	۸۳	شرکت همکاران سیستم پناه غرب
۸	۶۵	موسسه هاديان شهر
۰	۳۵	شرکت راهبران فن آوري پاسارگاد
۱,۳۹۹	۶	موسسه رایانه شهر تهران
۹	۹	شرکت کارآفرینان جهان پاک
۰	۸	شرکت فن اوران هوشمند آویسا
۴۱۸	۰	موسسه حسابرسي امين محاسب پارس
۵۹	۰	شرکت خدمات اداری شهر
۱,۹۶۲	۱,۰۳۰	جمع



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۸- دارائیهای ثابت مشهود

جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته دارائیهای ثابت مشهود به شرح زیر است:

بهای تمام شده - ریال				استهلاک انباشته - ریال				مبلغ دفتری			
شرح اقلام		۱۳۹۲		۱۳۹۳		نقل و انتقالات و سایر تغییرات		۱۳۹۲		۱۳۹۳	
		اضافه شده		طی سال مالی		نقل و انتقالات و سایر تغییرات		استهلاک سال مالی		نقل و انتقالات و سایر تغییرات	
		میلیون ریال		میلیون ریال		میلیون ریال		میلیون ریال		میلیون ریال	
ساختمان	۱۴,۰۹۰	۰	۰	۱۴,۰۹۰	۳,۶۵۹	۷۲۰	۰	۴,۳۸۹	۹,۷۰۱	۱۰,۴۳۱	
تاسیسات	۱,۲۸۷	۱۸	۰	۱,۳۰۵	۲۸۰	۱۳۰	۰	۴۱۰	۸۹۵	۱,۰۰۷	
ماشین آلات و تجهیزات	۲۴۳	۰	۰	۲۴۳	۱۴۷	۳۴	۰	۱۸۱	۱۶۲	۱۹۶	
اثاثه و منصوبات	۵,۱۷۰	۴,۳۶۵	۶۱	۹,۶۷۳	۱,۱۰۶	۷۰۳	۴	۱,۸۰۵	۷,۶۶۹	۴,۰۶۳	
وسائط نقلیه	۳۸	۸۵	۳۸	۸۵	۳۳	۲۰	۳۴	۱۹	۶۶	۵	
تجهیزات و لوازم فنی	۷۳	۲	۰	۷۵	۵۹	۵	۰	۶۳	۱۱	۱۴	
تجهیزات و لوازم انفورماتیک	۲,۱۱۹	۱,۰۵۷	۴۷	۳,۱۲۸	۱,۲۶۷	۷۱۶	۱۸	۱,۹۶۵	۱,۱۶۴	۸۵۲	
جمع	۲۳,۱۲۰	۵,۵۲۶	۱۴۶	۲۸,۵۰۰	۶,۵۵۰	۲,۳۳۸	۵۶	۸,۸۳۳	۱۹,۶۶۸	۱۶,۵۶۹	

۸-۱ دارائیهای ثابت سازمان از پوشش بیمه ای گالی در قبال آتش سوزی وسیل و زلزله طی بیمه نامه شماره ۱۲/۱۷۲/۱۳۵/۶۰/۱۳۰/۹۳/۴/۸ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ به خوددار می باشد و در سال ۸۴ نیز تمدید گردیده است.



۹ حسابها و اسناد پرداختی تجاری

حسابها و اسناد پرداختی تجاری بشرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۰۲۶,۱۲۹	۱۱,۶۷۳,۵۹۸	۹-۱
۱۸۸,۳۱۸	۶۷,۶۵۵	۹-۲
۴,۲۱۴,۴۴۷	۱۱,۷۴۱,۲۵۲	

حسابهای پرداختی

اسناد پرداختی

جمع

۹-۱- حسابهای پرداختی بشرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۲۲۸,۸۲۹	۲,۹۲۳,۶۲۳	۹-۱-۱
۲,۷۹۲,۳۰۱	۸,۷۴۹,۹۷۵	۹-۱-۲
۴,۰۲۶,۱۲۹	۱۱,۶۷۳,۵۹۸	

اشخاص حقیقی

اشخاص حقوقی

جمع

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۴۱۲,۴۲۴	
-	۳۴۶,۳۲۰	
۲۸۴,۳۹۵	۳۲۰,۵۰۶	۹-۱-۱-۱
-	۲۵۹,۴۳۳	
-	۲۰۳,۳۲۷	
-	۱۶۵,۰۰۰	
۵۶,۴۴۳	۵۶,۴۴۳	۹-۱-۱-۲
-	۵۴,۸۸۰	
-	۵۲,۴۴۴	
-	۴۹,۶۸۰	
-	۴۰,۰۰۰	
-	۳۹,۰۷۰	
-	۳۴,۵۰۰	
-	۳۴,۲۲۵	
-	۲۸,۵۰۰	
-	۲۶,۵۶۹	
-	۲۶,۲۵۰	
-	۲۴,۰۰۰	
۲۳,۸۹۷	۲۳,۸۹۷	
-	۲۱,۹۵۲	
-	۲۱,۱۱۲	
۲۰,۹۸۲	۲۰,۹۸۲	
-	۲۰,۷۱۰	
۲۰,۱۱۲	۲۰,۱۱۲	
۷۷۲,۹۹۹	۶۲۱,۲۸۷	
۱,۲۲۸,۸۲۹	۲,۹۲۳,۶۲۳	

۹-۱-۱- حساب اشخاص حقیقی بشرح زیر تفکیک می گردد:

- ورثه عبدالباقیان، استاد حسینی، آذر، زاهدی، کاظمی ت ۹۳/۴
- ورثه ویکتوریا نادر اصفهانی و ورثه غیانی ت ۹۳/۷۱
- سید حمیدرضا رکن الدینی
- ورثه مسعود و محقق با وکالت علیرضا دهمرده ت ۹۳/۵۷
- حسین و مهدی ریاضی کرمانی با وکالت آرمان پورنصیری
- جواد محمدی کلاکی با وکالت محمدرضا سلطان محمدی
- مجید نوحاسته
- ورثه عبدالله جعفری با وکالت احمد ذوالفقاری ت ۹۳/۶۰
- علی اصغر علی اوسط با وکالت حبیب اله علی ت ۹۳/۵۲
- ۹۳/۶۷ شهذخت عبدالهی
- فیروزه اسکولیان با وکالت مجید اسکولیان ت ۹۳/۴۱
- ورثه محرمعلی سرطلاتی خمسه (فرزانه، افسانه، فتنه، حم، ظریف زرگریان طلاساز حسن
- بهرز خادمی ت ۹۳/۶۳
- محمد حسین رضوی با وکالت داود سعادتیان مقدم ت ۹۳/۵۶
- صدیقه رضا زاده با وکالت نادر آبشاری ت ۹۳/۲۴
- با وکالت محمود علیخانی ت ۹۳/۹۳/ک/۲ ورثه رضائی و وفاب
- حمیده بیگم میر تونی با وکالت فاطمه بیگم ربیور ۹۳/۵
- محمد تقی خوشنویسان طهرانی
- شرکت آپارتمان سازی عمران شرق
- اداره اوقاف وامور خیریه
- حائری زاده
- رضا مبارکی با وکالت محمد حسن رضاییان ت ۹۳/۱
- ورثه بیات
- سایر

۹-۱-۱-۱ مبلغ ۲۲۰ میلیارد ریال مانده طلب آقای حمیدرضا رکن الدینی بابت ماهه تفاوت ثبت املاک تملک شده از ناعبرده توسط شهرداری

طبق توافقات انجام شده در خصوص پلاک ثبتی ۶۶/۷ حسین آباد جاده ساوه و کارسازی های انجام شده میباشد.

۹-۱-۱-۲ مانده طلب ورثه مرحوم نوحاسته مربوط به ناوان تملک املاک نامبردگان واقع در طرحهای توسعه شهری شهرداری در مناطق

میباشد که طبق توافقات به حساب منقول و پس از کسر پرداختها و کارسازی ها با مالکین منتهی گردیده است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		۹-۱-۲- حسابهای اشخاص حقوقی بشرح زیر تفکیک می‌گردد:
۱,۱۱۲,۰۸۹	۳,۵۸۰,۹۹۸	۹-۱-۲-۱ شرکت مسکن و ساختمان جهان
۲۶۲,۱۱۵	-	آستان مقدس امام خمینی
۲۵۰,۰۴۲	-	شرکت عمران تهران شهر
۱۸۰,۰۰۰	-	آستان قدس رضوی
۱۷۲,۷۹۹	۱,۲۵۱,۴۰۴	۹-۱-۲-۱ شرکت خدمات پشتیبانی توسعه ایرانپان
۱۴۷,۵۱۸	۱۰۹,۸۰۹	ستاد اجرایی فرمان امام
۱۳۵,۶۸۳	-	موسسه خیریه و نیکوکاری ریحانه
۱۳۳,۰۳۹	۹۰,۴۲۰	کمیته امداد خمینی
۶۶,۷۳۹	۶۶,۷۹۶	تعاونی ناجا
۴۸,۵۰۰	۴۸,۵۰۰	موسسه تحقیقات درمان و آموزش سرطان
۴۷,۳۸۲	۸۶,۳۱۸	نیروی زمینی ارتش (نزاجا)
۴۵,۵۵۰	-	بنیاد بعثت
۴۵,۰۶۹	۱۶۳,۳۲۹	وزارت دفاع
۲۸,۵۷۱	۲۶,۹۷۱	۹-۱-۲-۱ شرکت سرمایه گذاری شهر آتیه
۲۵,۵۵۰	۹۴,۰۵۰	آموزش و پرورش
-	۱,۳۶۸,۸۸۱	شرکت ساختمان و عمران شهر پایدار
-	۸۷۶,۵۷۸	۹-۱-۲-۱ صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران
-	۱۹,۱۱۰	شرکت شهریان و حریم بان
-	۲۴۸,۰۰۰	شرکت بهره برداری راه آهن شهری تهران و حومه
-	۱۸۰,۰۰۰	آستان قدس
-	۱۳۵,۶۸۳	موسسه خیریه ونیکو کاری ریحانه (هتل توس ۹۱/۵۴)
۹۶,۶۵۴	۴۰۳,۶۲۷	سایر
۲,۷۹۷,۳۰۱	۸,۷۴۹,۹۷۵	جمع

۹-۱-۲-۱ مانده طلب شرکت مسکن و ساختمان جهان مبلغ ۳,۵۸۰,۹۹۸ میلیون ریال و شرکت توسعه دینار ایرانپان به مبلغ ۲,۵۱۱,۴۰۴ میلیون ریال و شرکت آتیه به مبلغ ۲۶,۹۷۱ میلیون ریال و صندوق ذخیره کارکنان شهرداری به مبلغ ۸۷۶,۵۷۸ میلیون ریال بابت کلیه معاملات و عملیات فی ما بین شرکت مذکور با مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران و سازمانها و واحدهای تابعه شهرداری میباشد که معاملات مذکور شامل پرداخت وجه تسک املاک مورد نظر شهرداری و پرداخت مطالبات پیمانکاران در ازاء کارسازی تراکم و واگذاری املاک به شرکت مذکور توسط شهرداریهای مناطق مختلف و ۵٪ حق الزحمه کارگذاری طبق قرارداد بوده که این عملیات طبق صورتجلسات فیما بین شرکت جهان و سازمان املاک و شهرداری مناطق در دفاتر سازمان ثبت و منظور شده است.



۹-۲ اسناد پرداختی شرح ذیل میباشد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
•	۱۸,۹۵۲	کبری رمضان خانی باوکالت عزیزاله انشار رمضان خانی ت
•	۷,۲۴۷	موسوی مجد سید ابراهیم
۴,۹۹۵	۴,۹۹۵	ورقه عشرت شمیرانی
•	۲,۳۱۵	فریدون، فریده، فرخ، تورج و کسری طبرسی، مینارخ فیاض بخش
•	۲,۰۰۰	احمد قوام، غلامحسین داودی و محمد ناصر ملکی پور ت ۹۳/۳
•	۲,۰۳۰	سبحانی پوستین سراتی منیر
•	۲,۰۰۰	ورقه حاجی مهدی تاجر ت ۹۳/۴۵
•	۲,۰۰۰	بهرروز خادمی ت ۹۳/۴۳
•	۲,۰۰۰	زهره، هما و حمیده صابری میرآبادی
•	۲,۰۰۰	مرتضی عباسیان و ورقه قاسم صادق زاده
•	۱,۵۸۴	ورقه اکبر خیرمند پاریزی
•	۱,۵۶۰	زمره دیان مینوچهر
•	۱,۵۰۰	۹۳/۴۷ شهدخت عبدالهی
•	۱,۵۰۰	ورات هادی فخری
•	۱,۰۱۴	محمد رضا خادمی پور و فاطمه اله باری
•	۱,۰۰۰	محمد علی (امیر) رجیبی فخری و زهرا (زیرین دخت) عظیمی
۱۸۳,۳۲۳	۱۱,۹۵۸	سایر
۱۸۸,۳۱۸	۶۷,۶۵۵	جمع

۹-۲ سایر چکهای صادر شده در وجه ذینفعان در سررسید مربوطه در سال مالی بعد واریز و تسویه شده است.



۱۰- طلب از مرکز، مناطق، سازمانها و واحدهای شهرداری تهران

طلب / بدهی از مرکز، مناطق، سازمانها و ادارات کل به شرح زیر می باشد:

یادداشت	ماده طلب از مرکز و مناطق ۱۳۹۳	ماده بدهی به مرکز و مناطق ۱۳۹۳	ماده طلب از مرکز و مناطق ۱۳۹۲	ماده بدهی به مرکز و مناطق ۱۳۹۲
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۰-۱	۹۶۷,۸۸۴	۱,۰۲۴,۴۵۰	۶۰۹,۰۷۴	۱۵۵,۳۱۰
۱۰-۲	۰	۵,۴۵۹,۵۵۵	۰	۳,۸۸۲,۳۰۷
جمع	۹۶۷,۸۸۴	۶,۴۸۴,۰۰۵	۶۰۹,۰۷۴	۴,۰۳۷,۶۱۷
مانده		۵,۵۱۶,۱۲۱		۳,۴۲۸,۵۴۳

یادداشت	طلب از مرکز و مناطق ۱۳۹۳	بدهی به مرکز و مناطق ۱۳۹۳	طلب از مرکز و مناطق ۱۳۹۲	بدهی به مرکز و مناطق ۱۳۹۲
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال

۱۰-۱- طلب / بدهی از مرکز، مناطق، سازمانها و ادارات کل به شرح زیر:

۵۲۲,۴۸۷	۰	۰	شرکت راه آهن شهری تهران
۲۰۶,۴۳۲	۰	۲۰۶,۴۳۲	شرکت توسعه فضاهای فرهنگی شهرداری تهران
۰	۴۲,۶۲۵	۰	شرکت همشهری
۷۲,۹۵۳	۰	۷۲,۹۵۳	شرکت شهر سالم
۷۲,۸۰۷	۰	۷۶,۸۸۳	سازمان بازنشستگی (اصلی)
۰	۹۸,۱۱۵	۰	سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی
۳۴,۱۷۹	۰	۳۴,۱۷۹	سازمان بازنشستگی شهرداری تهران
۲۸,۲۵۴	۰	۲۸,۲۵۴	ستاد معاینه فنی
۰	۹۴,۱۳۱	۱۵,۹۰۹	سازمان مهندسی و عمران شهر تهران
۱۱,۰۳۲	۰	۱۱,۰۳۲	موسسه تعاونی اعتباری شهر
۱۱,۰۰۰	۰	۱۱,۰۰۰	سازمان فرهنگی هنری شهرداری تهران
۳,۰۰۰	۰	۶,۶۵۲	شرکت کنترل ترافیک تهران
۲,۰۰۰	۰	۲,۰۰۰	شرکت کنترل کیفیت هوا
۱,۲۸۷	۰	۴۰۰	سازمان تاکسیرانی
۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰	صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران
۴۰۸	۰	۴۰۸	شرکت پیام رسا
۰	۴۴,۰۳۰	۱۴۰,۸۱۵	شرکت خدمات کالای شهروند
۰	۱۰,۰۰۰	۰	سازمان حمل و نقل و ترافیک
۰	۴,۵۱۸	۲,۵۷۰	سازمان میادین میوه و تره بار
۰	۳۴,۲۷۱	۰	سازمان عمرانی امور مناطق شهرداری تهران
۰	۶۹۶,۷۵۸	۰	شرکت نوسازی عباس آباد
۱,۰۴۵	۰	۱,۱۵۷	شهرداری مرکز
۰	۲	۰	سایر
۹۶۷,۸۸۴	۱,۰۲۴,۴۵۰	۶۰۹,۰۷۴	۱۵۵,۳۱۰



۲-۱۰ جاری واحدهای تابعه به شرح زیر می باشد

طلب از مرکز و مناطق	بدهی به مرکز و مناطق	طلب از مرکز و مناطق	بدهی به مرکز و مناطق	پادداشت
۱۳۹۲	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۸۸۲,۳۰۷	.	۵,۴۵۹,۵۵۵	.	۱-۲-۱
۳,۸۸۲,۳۰۷	.	۵,۴۵۹,۵۵۵	.	جمع

ماترله حساب اداره کل امور مالی بشرح زیر تفکیک میگردد.

۹,۲۴۶,۰۱۷	وجوه دریافتی از شهرداری
۵,۴۸۵,۶۴۰-	تفاوتی مابین پلشهرداری و مناطق
۹۸,۳۹۶-	وجوه دریافتی از سازمانها و مناطق
۹۴۴	وجوه دریافتی از درآمد اجاره
۳۱۴,۲۰۸-	خالص حسابهای فی مابین
۲,۱۱۰,۸۳۸	سایر
۵,۴۵۹,۵۵۵	جمع

*** بتوجه به اینکه سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران متزلی تملک املاک می باشد که جهت اجرای پروژه های عمرانی در مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران ضرورت داشته نسبت به تسویه تعهدات و مطالبات پیمانکاران از شهرداری مناطق مذکور و سازمانهای تابعه شهرداری می باشد و همچنین قابل ذکر است اینای تعهدات ناشی از عملیات فوق از طریق واگذاری املاک و یا کارسازی عوارض شهرسازی و یا وجه نقد و عمدتاً توسط شرکت های کارگزاری طرف قرارداد با سازمان انجام گرفته و یا مستقیماً توسط سازمان صورت پذیرفته است و با توجه به مراتب فوق ارزش کلیه معاملات انجام شده طبق ضابطه و مقررات حاکم بر شهرداری تهران و یا سازمان املاک در دفتر سازمان به حساب اداره کل امور مالی شهرداری تهران منظور شده است با حساب بدهی به شهرداری مرکز و حساب فی مابین سازمان تهران گردیده ، منعکس شده است .



سازمان املاک و مستغلات شهرداری

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۱ سایر حسابها و اسناد پرداختنی

سایر حسابها و اسناد پرداختنی به شرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴۵,۹۷۴	۱۷۹,۷۸۴	۱۱-۱ سایر حسابها و اسناد پرداختنی
۴۰,۴۱۹	۴۵,۵۵۷	۱۱-۲ سپرده ها و دایع پرداختنی
۱۸۶,۳۹۳	۲۲۵,۳۴۱	جمع

۱۱-۱ سایر حسابها و اسناد پرداختنی

سایر حسابهای پرداختنی بشرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴۰,۴۵۱	۱۶۸,۶۵۱	۱۱-۱ سازمان امور مالیاتی
۱۲۴	۸۹	ذخیره هزینه های معوق
۰	۸۱	معاونت هماهنگی امور مناطق
۶۵	۶۵	شرکت کارآفرینان جهان پاک
۲,۵۵۹	۰	کانون وکلای دادگستری (۵٪ حق عضویت کانون)
۵۲۱	۰	نیما ملاتی
۱,۷۲۸	۰	واریزی های نامشخص
۵۲۷	۱۰,۸۹۹	سایر
۱۴۵,۹۷۴	۱۷۹,۷۸۴	جمع

۱۱-۱ مبلغ فوقمربوط به مالیات مکسوره از حق الزحمه شرکتهای کارگزاران طرف قرارداد با سازمان میباشد که در ازای اینای تعهدات شهرداریهای مناطق ۲۲ گانه شهر تهران و سازمان و واحدهای تابعه شهرداری و سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران کارمزدی به میزان ۰/۵٪ مبالغ پرداخت شده دریافت مینماید، قابل ذکر اینکه شرکتهای مذکور بصورت صدور هالوگرام و یا واگذاری ملک بتدریج تسویه میشود. مانده مالیات سال مالی ۱۳۹۲ در سال ۱۳۹۳ پرداخت گردیده و مانده سال ۱۳۹۳ نیز در تاریخ تهیه گزارش توسط شرکتهای فوق پرداخت شده و یادرجریان پرداخت میباشد.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۱-۲ سپرده ها و دایع پرداختی بشرح زیر تفکیک می گردد:

۱۳۹۲	یادداشت	۱۳۹۳
میلیون ریال		میلیون ریال
۳۹,۴۹۰	اشخاص حقیقی شرکت کنندگان در مزایده	۴۴,۳۷۳ ۱-۲-۱
۹۲۹	سایر سپرده ها	۱,۱۸۴
۴۰,۴۱۹	جمع	۴۵,۵۵۷

۱۱-۲-۱ اشخاص حقیقی شرکت کنندگان در مزایده بشرح ذیل تفکیک میگردد:

۱۳۹۲		۱۳۹۳
میلیون ریال		میلیون ریال
۱۶,۸۲۳	شرکت کنندگان در مزایده	۱۶,۸۲۳
۷,۳۲۲	محمد رضا صفائی فر	۷,۳۲۲
۷,۰۶۰	علی اکبر فراهانی	۷,۰۶۰
۳,۷۱۶	محمد ایمانی شمس آباد	۳,۷۱۶
.	ورثه مسعود و محقق با وکالت علیرضا دهمرده ت ۱۳/۵۷	۲,۴۰۰
۴,۵۶۹	سایر	۷,۰۵۲
۳۹,۴۹۰	جمع کل	۴۴,۳۷۳

❖ مانده سپرده بمبلغ ۴۴,۳۷۲ میلیون ریال عمدتاً "سپرده شرکت در مزایده در سنوات قبل میباشد که به حساب سازمان واریز لیکن تاکنون اقدامی جهت وصول آنها توسط سپرده گذاران به عمل نیامده است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۲ پیش دریافتها:

مانده حساب پیش دریافتها از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۹۹,۶۲۴	۱۱۵,۴۴۹	۱-۲ پیش دریافت واگذاری املاک
۶,۱۲۷	۱۲,۲۶۱	۲-۲ پیش دریافت اجاره
۳۰۵,۷۵۱	۱۲۷,۷۱۰	جمع

۱۲-۱ مانده حساب پیش دریافت واگذاری املاک از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۱۵,۳۲۵	۵۷,۶۶۲	شرکت تعاونی مسکن کارگران منطقه ۳ شهرداری
.	۱۱,۳۸۶	شرکت تعاونی کارکنان شهرداری منطقه ۱۶
.	۳,۷۲۰	تعاونی مسکن کارکنان سازمان عمرانی مناطق شهرداری
.	۱۲,۰۵۷	خاکی محمد
.	۷,۲۱۷	شرکت تعاونی مسکن کارکنان مترو
.	۵,۶۲۳	رضاپورمراقه علی
.	۳,۴۵۷	عبدی جواد
.	۳,۰۰۰	شرکت تعاونی مسکن شماره ۲ کارکنان شهرداری منطقه ۲
.	۱,۶۳۳	محمودی کبری
.	۱,۳۵۰	سید صالحی سید ناصر
.	۱,۳۴۲	بلال زاهدی اعظم
.	۱,۲۹۳	جبرئیلی آذر لایلا
.	۱,۱۹۰	جلیلی میر ابوالفضل
۹۰,۶۲۸	.	شرکت تعاونی مسکن شماره ۲ کارکنان منطقه ۶
۷۳,۵۰۰	.	شرکت تعاونی مسکن کارکنان منطقه ۴ شهرداری
۱۲,۴۰۰	.	شرکت تعاونی مسکن کارکنان سازمان عمرانی مناطق
۷,۲۱۷	.	شرکت تعاونی مسکن اداره کارکنان مترو
۵۵۴	۴,۵۱۹	سایر
۲۹۹,۶۲۴	۱۱۵,۴۴۹	جمع



سازمان املاک و مستغلات شهرداری
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۲-۲ مانده حساب پیش دریافت اجاره از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۲۱۴	۱,۲۱۴	نعیمائی عالی ایرج
.	۵۸۹	کفایی نژاد کریم
.	۵۲۲	فتاحی راد فرزاد
.	۳۳۱	سلطانی جو حسن
.	۳۲۴	صمدی علی
.	۳۰۳	لیلی پاشازاده اصل مینا و مجتبی تیزچنگ دهخوارقانی
.	۳۰۰	رضائیان فرهاد
.	۲۸۹	ذوقی سید اصغر
.	۲۱۰	یاراحمدی امیر
.	۲۰۵	امانی صدرا
.	۲۰۰	بیات احمدی فرهاد
۴,۹۱۳	۷,۷۷۳	سایر
۶,۱۲۷	۱۲,۲۶۱	جمع

۱۳ سرمایه :

سرمایه سازمان مبلغ دویست میلیون ریال میباشد که در سنوات قبل از سوی شهرداری تامین و واریز شده است .



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۴- درآمد ارائه خدمات

درآمد ارائه خدمات به تفکیک به شرح ذیل می باشد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۱۸,۸۸۴	۶۶۸,۹۱۲	۱۴-۱ درآمد حاصل از ارائه خدمات
(۳۴۶,۴۰۳)	(۴۵۰,۷۰۴)	۱۴-۲ کسر میشود تخفیفات اعطائی به شهرداری
۱۷۲,۴۸۱	۲۱۸,۲۰۸	

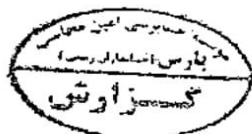
۱۴-۱ درآمد حاصل از ارائه خدمات به تفکیک به شرح ذیل می باشد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	
ریال	ریال	
۱۸۲,۰۶۲	۲۹۵,۲۶۰	درآمد حاصل از تملک املاک مشمول طرحهای اجرایی شو
۳۰۱,۶۷۱	۲۹۲,۱۷۷	درآمد حاصل از واگذاری املاک امانی شهرداری
۲۰,۰۰۰	۴۳,۷۷۶	درآمد حاصل از ارائه خدمات هالو گرام
۱۵,۰۰۰	۳۶,۴۵۴	درآمد حاصل از ارائه خدمات انتقال دیون
۶۳	۳۴۷	درآمد حاصل از ارائه خدمات اجاره
۸۸	۸۹۸	سایر درآمد حاصل از ارائه خدمات
۵۱۸,۸۸۴	۶۶۸,۹۱۲	جمع

۱۴-۱ با توجه به ماهیت فعالیت سازمان که مأموریت تملک، واگذاری املاک و سایر امور اجرایی املاک شهرداری را بر عهده دارد بر اساس توافقنامه هرساله در صدی از ارزش معاملات انجام شده بحساب درآمد سازمان در نظر گرفته میشود که در سال مورد گزارش ۲٪ از ارزش معاملات تملک و معاملات واگذاری یک دهم درصد از ارزش سایر فعالیت های سازمان بحساب

درآمد منظور گردیده است.

۱۴-۲ بر طبق ماده اساسنامه که (سازمان مکلف به کسب درآمد حداکثر به میزان هزینه انجام شده و طبق صورتجلسه ۷۳۸۹۲۱۴ مورخ ۱۳۹۳/۲/۸ فی مابین سازمان املاک و معاون مالی و اقتصادی شهرداری تهران در آئین نامه تصویب شده سالانه منعکس و به شهرداری میبایست، مقرر گردیده و میبایست به اداره کل مالی و اموال عودت گردد.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۵- قیمت تمام شده خدمات ارائه شده

قیمت تمام شده خدمات به تفکیک به شرح ذیل می باشد:

۱۳۹۲	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵۵,۲۰۴	۱۴۴,۱۵۸	قیمت تمام شده خدمات تملک
۴۶,۵۸۹	۴۸,۰۳۴	قیمت تمام شده خدمات واگذاری و اجاره
۱۴,۶۹۶	۱۶,۹۰۰	قیمت تمام شده خدمات هالو گرام و انتقال دیون
۲۱۶,۴۸۹	۲۰۹,۰۹۲	جمع

کلیه هزینه های سازمان پس از وقوع با توجه به ماهیت هزینه و ارتباط آن با مراکز سازمان مستقیماً در مراکز مربوط ثبت و هزینه های ثبت شده در مرکز هزینه عمومی بر اساس تعداد نفرات به سایر مراکز، تسهیم و اختصاص می یابد.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۵۰- قیمت تمام شده خدمات ارائه شده

قیمت تمام شده خدمات به تفکیک به شرح ذیل می باشد:

سال ۱۳۹۲				سال ۱۳۹۳			
جمع	قیمت تمام شده خدمات خانوار کرام و	قیمت تمام شده خدمات واگذاری و	قیمت تمام شده خدمات تفکیک	شرح	قیمت تمام شده خدمات تفکیک	قیمت تمام شده خدمات واگذاری و	قیمت تمام شده خدمات خانوار کرام و
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۶,۵۴۶	۹,۱۹۰	۷,۴۳۱	۲۹,۹۲۶	هزینه های حقوقی و دستمزد	۷۷,۷۹۶	۱۷,۶۶۱	۱۰,۵۶۸
۱۷,۷۴۱	۱,۰۴۳	۶,۸۶۲	۹,۸۳۶	یادداشت کارکنان	۹,۱۳۶	۷,۰۷۵	۱,۱۹۹
۱۲,۹۳۸	۶۰۳	۵,۰۳۹	۷,۲۹۶	مدیای کارکنان	۶,۷۷۷	۵,۱۹۵	۶۹۴
۸,۶۴۱	۳۹۰	۳,۴۳۳	۴,۸۱۸	کارانه کارکنان	۴,۲۷۵	۳,۵۳۹	۴۴۹
۹,۰۸۷	۵۳۷	۳,۵۵۲	۵,۰۰۳	هزینه خدمات قراردادی	۴,۶۴۷	۳,۶۶۲	۶۱۲
۳۸,۰۴۴	۰	۰	۳۸,۰۴۴	هزینه کارشناسی	۳۵,۳۳۶	۰	۰
۴,۸۵۱	۰	۰	۴,۸۵۱	هزینه تعمیر و نگهداری املاک	۴,۵۰۶	۰	۰
۸,۰۲۲	۱	۵	۸,۰۱۷	هزینه حقوقی و ثبتی املاک	۷,۴۴۶	۵	۱
۵,۳۶۲	۱۱	۷۷	۵,۲۷۴	سایر هزینه های املاک	۴,۸۹۹	۷۹	۱۳
۳,۵۸۵	۱۰۷	۱,۴۴۵	۲,۰۳۳	حق حضور در جلسات	۱,۸۸۸	۱,۴۹۰	۱۲۳
۶۱,۶۷۱	۲,۸۱۸	۱۸,۷۴۷	۴۰,۱۰۶	سایر اقلام	۳۷,۲۵۲	۱۹,۳۷۸	۳,۲۴۱
۲۱۶,۴۸۹	۱۴,۶۹۶	۴۶,۵۸۹	۱۵۵,۲۰۴	جمع	۱۴۴,۱۵۸	۴۸,۰۳۴	۱۶,۹۰۰

گلبه هزینه های سازمان پس از وقوع یا توجه به ماهیت هزینه و ارتباط آن با مراکز سازمان مستقیماً در مراکز مربوط ثبت و هزینه های ثبت شده در مرکز هزینه عمومی

بر اساس تعداد نشانه به سایر مراکز، تسهیم و اختصاص می یابد.



سازمان املاک و مستغلات شورایی تهران

یادداشتی توضیحی صورتی مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹

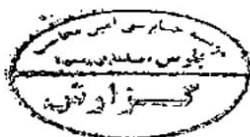
۱۶- هزینه های خدماتی، اداری و عمومی

هزینه های خدماتی، اداری و عمومی بشرح زیر تفکیک میشود.

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۲,۱۱۱	۳۸,۵۳۴	۱۶-۱	هزینه های پرسنلی
۱۴,۰۲۴	۱۴,۰۶۱	۱۶-۲	هزینه های اداری و عمومی
۴۶,۱۳۵	۵۲,۵۹۵		جمع

۱۶-۱- هزینه پرسنلی بشرح زیر میباشد.

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۲۲۶	۵,۰۷۲	حقوق پایه
۳,۷۴۴	۴,۴۹۳	اضافه کاری
۳,۰۴۰	۳,۶۴۷	هزینه هدایا
۲,۲۳۸	۲,۶۸۶	حق مسکن
۲,۵۸۵	۳,۱۰۲	پاداشی
۱,۹۲۲	۲,۳۰۶	کارانه
۱,۵۴۰	۱,۸۴۸	تعطیل کاری
۱,۹۵۴	۲,۳۴۴	بیمه سهم کارفرما ۲۳٪
۱,۰۲۸	۱,۲۳۳	هزینه سفر
۶۶۷	۸۰۰	کمکهای غیر نقدی
۱,۵۵۵	۱,۸۶۵	حقوق معوقه
۷۶۹	۹۲۲	هزینه پوشاک
۵۱۵	۶۱۸	عیدی کارمندان
۲۳۲	۲۷۸	فوق العاده شرایط کار
۲۱۱	۲۵۳	حق جذب کارکنان رسمی
۷۰۳	۸۴۳	حق جذب کارکنان قراردادی
۴۳۹	۵۲۷	هزینه درمان کارکنان
۲۲۳	۲۶۸	ایاب و ذهاب
۴۰۷	۴۸۸	مابه التفاوت حقوق
۲۲	۲۶	هزینه آموزش
۴,۰۹۴	۴,۹۱۳	سایر هزینه ها
۳۲,۱۱۱	۳۸,۵۳۴	جمع



۲-۱۶- هزینه های اداری و عمومی بشرح زیر میباشد.

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۰۴۹	۲,۰۷۴	استهلاک
۱,۸۷۸	۱,۹۰۱	هزینه خدمات قراردادی
۲۳۲	۲۳۵	هزینه خدمات کامپیوتری
۴۵۶	۴۶۲	نگهداری و تعمیرات ساختمان
۲۰	۲۰	حق انجمنه، حق الزحمه، حق التدریس
۵,۰۵۳	۵,۱۱۵	هزینه های عمومی و عملیاتی
۲۲۹	۲۳۲	هزینه آگهی
۴۸۵	۴۹۱	پذیرایی
۳۳	۳۳	هزینه طرح ترافیک
۴	۵	نگهداری و تعمیرات تجهیزات کامپیوتر
۱۸۹	۱۹۱	نگهداری و تعمیرات تاسیسات
۱۴۲	۱۴۴	هزینه برق
۴۶۳	۴۶۹	هزینه ملزومات اداری
۰	۰	هزینه اینترنت
۵۵	۵۵	هزینه تلفن
۷۷	۷۸	لوازم و ابزارآلات مصرفی
۲۲	۲۲	هزینه سوخت و سائت نقلیه
۱۹	۱۹	هزینه گاز
۷۸۳	۷۹۲	هزینه هدایای عمومی
۵۸	۵۹	هزینه حمل و گرایه و سائت نقلیه
۴	۴	هزینه چاپ (اوراق، دفاتر، نشریات)
۶۰۰	۶۰۸	هزینه حسابرسی
۴۰	۴۱	تعمیر نگهداری اثاثه اداری
۱,۱۳۳	۱,۰۱۲	سایر هزینه ها
۱۴,۰۷۴	۱۴,۰۶۱	جمع

۱۷- خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سایر درآمدهای غیر عملیاتی بشرح ذیل میباشد.

۱۳۹۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۳,۰۴۱	۴۴,۸۱۳	۱۷-۱
۱۹۴	۱۴۶	سود حاصل از سپرده های بانکی
۴۰	۴۴	سایر درآمدها
۹۳,۲۷۵	۴۵,۰۰۳	سود (زیان) ناشی از فروش دارائیهای مشهود
		جمع

۱۷-۱- مبلغ مندرج در یادداشت مربوط به سود سپرده های کوتاه مدت حسابهای مذکور در یادداشت ۲-۴ صورت‌های مالی میباشد که

نزد بانک شهر شعبه شهر تهران و شعبات شهرستانها و سایر بانکها و موسسات اعتباری جاری سازمان التاح گردیده است.



سازمان املاک و مستغلات شهرداری

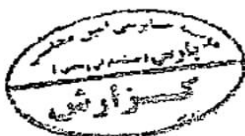
بازرسی حسابهای تراز شخصی صورت تراز مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

۱۸ صورت تطبیق سود عملیاتی

صورت تطبیق سود عملیاتی با جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی به شرح زیر است:

تجدید ارائه شده		
۱۳۹۲	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۹۰,۱۴۳)	(۴۳,۴۷۹)	سود عملیاتی
۲,۰۴۹	۲,۳۳۸	جزیه استهلاك
۱,۳۰۱	۹۲۲	کاهش (افزایش) سنوات و پیش پرداختها
۴,۰۸۵,۱۴۱	۲,۰۸۷,۶۲۵	کاهش (افزایش) طلب از مرکز، مناطق، ادارات، سازمانها و شرکتها و شهرداری
(۲,۷۴۵,۵۸۴)	(۹,۶۲۷,۸۲۲)	کاهش (افزایش) حسابها و اسناد دریافتی
(۲,۲۰۲,۴۴۶)	۷,۵۶۵,۷۵۳	افزایش (کاهش) حسابها و اسناد پرداختی
۲۲۲,۰۵۷	(۱۷۸,۰۴۱)	افزایش (کاهش) پیش دریافتیهای عملیاتی
۲۳۴	۱۴۶	خالص سایر درآمدها
(۷۲۸,۳۹۱)	(۱۹۲,۵۵۸)	



بازاریان املاک و مستغلات شهرداری

بادداشتهای نویسی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

تعهدات و بدهیهای احتمالی

۱۹

بر اساس تاییدیه واحد حقوقی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران، تعداد ۴۵ فقره دعاوی مطروحه بر علیه سازمان املاک توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در مراجع قضایی در جریان رسیدگی میباشد تا که تاریخ تهیه صورتهای مالی، احکام قطعی عینی بر معکوبیت سازمان صادر نشده و لذا میزان تعهدات سازمان مشخص نگردیده است.

سازمان در تاریخ ترازنامه فاقد هرگونه تعهدات و بدهیهای احتمالی میباشد.

رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

۲۰

بندار تاریخ تراز نامه رویدادهای که مستلزم تعدیل ارقام صورتهای مالی نباشد به وقوع پیوسته است.

معاملات با اشخاص وابسته

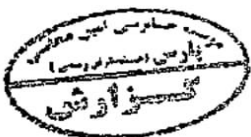
۲۱

معاملات با اشخاص وابسته در طی سال ۱۳۹۲ محدود به معاملات موضوع ماده ۲۲ اساسنامه بوده است. در این خصوص

باتوجه به صدور جات اساسنامه سازمان که مقرر داشته که اعضای شورای سازمان و هیات مدیره حق ندارند در معاملاتی

که با سازمان پایه حساب سازمان صورت گیرد، بطور مستقیم یا غیر مستقیم شرکت نموده و سهم شوند و همچنین هر نوع

عناصرا ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت و قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات انراضی است.



شناسه مصوبه: ۲۶۹۱

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۴۱/۳

گردش کار تصویب

نامه شماره ۹۶/۵۷۵۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۰۴ مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت آیند
مثبوت به شماره ۱۶۰/۲۱۰۵۳ به تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۰۴ منضم به گزارش حسابرسی سازمان
املاک و مستغلات شهرداری تهران برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ به شورا واصل
و جهت بررسی به کمیسیون برنامه و بودجه به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع گردید.
گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۲۴۲۱۷ به تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۳ واصل و موضوع در
دستور کار دویست و چهل و یکمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در
تاریخ بیستم مهرماه سال ۱۳۹۹ قرار گرفت. پس از استماع گزارش واصله و مذاکرات انجام
شده، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده و چهل و هفت
(۴۷) برگ گزارش و جداول پیوست (ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) اخذ رأی
انجام شد که با اکثریت آرای موافق (دوازده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از
چهارده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید. /م ۵۰۸/۲۶۹۱/گزارش





تاریخ: ۲۷/۰۷/۱۳۹۹

شماره: ۱۶۰/۱۶۹۹۸

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی

وزیر محترم کشور

موضوع: ارسال مصوبه گزارش حسابرسی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران برای سال مالی منتهی

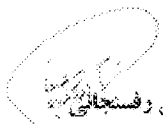
به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹

سلام علیکم؛

با عنایت به تبصره دوم (۲) ذیل بند سی ام (۳۰) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ مجلس شورای اسلامی و اصلاحات بعدی آن، به پیوست تصویر مصوبه « گزارش حسابرسی سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ » ابلاغی به شماره

۱۶۰/۲۶۹۱/۱۶۷۵۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۳ را جهت بررسی و هر گونه اقدام قانونی ایفاد می نماید.

قبلاً از توجهات جنابعالی کمال تشکر را دارد.


مehdi هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران پیرو مصوبه ابلاغی به شماره فوق الذکر جهت استحضار.

- جناب آقای عیسی فرهادی معاون محترم استاندار و فرماندار تهران پیرو مصوبه فوق الذکر جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری و درج در پرونده. (۵۰۸ گزارش/۵)