قوه قضائیه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

آگهی مزایده مال غیر منقول (سند رهنی)

ششدانگ یک قطعه زمین به شماره پلاک یکصد وده فرعي از پنجاه وهفت اصلي واقع در بخش سه حوزه ثبتي تنكابن استان مازندران به مساحت (۷۲۶۴,۶) هفت هزار ودويست وشصت وچهار متر و شصت دسيمتر مربع به نشاني : تنكابن -نعمت آباد- به سمت مازوبن سفلي- هتل وستا كه سند تک‌برگی شماره سريال (۹۱-۱۲۱۳۷۱-د) به نام شركت وستا هتل داراي سابقه ثبت است و حدود ومشخصات به شرح ذيل است : حد شمال : در نه قسمت كه قسمتهاي چهارم و پنجم و ششم و هفتم و هشتم و نهم آن شرقي است . اول (سيم خارداريست) بطول (۱۸,۰۰) هجده متر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي دوم (سيم خارداريست) بطول (۲۶,۰۰) بيست وشش متر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي سوم (سيم خارداريست) بطول (۴,۰۰) چهار متر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي چهارم (سيم خارداريست) بطول (۲۸,۰۰) بيست وهشت متر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي پنجم (سيم خارداريست) بطول (۴,۰۰) چهار متر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي ششم (سيم خارداريست) بطول (۴۴,۰۰) چهل وچهار متر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي هفتم (سيم خارداريست) بطول (۱۹,۰۰) نوزده متر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي هشتم (سيم خارداريست) بطول (۱۸,۵۰) هجده متر و پنجاه سانتيمتر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي نهم (سيم خارداريست) بطول (۱۴,۷۰) چهارده متر و هفتاد سانتيمتر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي .

حد شرق:در چهار قسمت كه قسمت چهارم آن جنوبي است . اول (چپريست) بطول (۱۲,۰۰) دوازده متر به رودحانه دوم (چپريست) بطول (۱۲,۵۰) دوازده متر و پنجاه سانتيمتر به رودخانه سوم (چپريست) بطول (۱۹,۵۰) نوزده متر و پنجاه سانتيمتر به رودخانه چهارم (چپريست) بطول (۱۵,۷۰) پانزده متر و هفتاد سانتيمتر به رودخانه.

حدجنوب :در سه قسمت اول (سيم خارداريست) بطول (۵۳,۷۰) پنجاه وسه متر و هفتاد سانتيمتر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي دوم (سيم خارداريست) بطول (۳۷,۷۰) سي وهفت متر و هفتاد سانتيمتر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي سوم (سيم خارداريست) بطول (۵۰,۴۱) چهل ويک متر و پنجاه سانتيمتر به باقيمانده پنجاه وهفت اصلي.

حدغرب:(درب و سيم خارداريست) بطول (۴۶,۰۰) چهل وشش متر به خيابان

پلاک مذكور متعلق است به شركت وستا هتل كه به موجب اسناد رهني شماره هاي ۲۹۷۴۳و۳۲۰۴۵ , ۳۷۲۲۱ و۳۲۶۹۱ و۳۴۳۷۷ و ۳۳۲۶۱ و۳۴۳۷۷ و۳۷۷۲۹در رهن بانک اينده قرار گرفته و بانک به استناد اسنادرهنی مذكور درپرونده به كلاسه های ۹۸۰۰۲۱۴ و ۹۸۰۰۲۱۸ اقدام به صدور اجرائيه نموده است.طبق گزارش هيات نه نفره در قسمت عمران و گردشگري و تاسيسات پلاک ثبتی مورد نظر عبارت است از ششدانگ عرصه و اعيان يک قطعه زمين با وضعيت خاص ، به شماره ۱۱۰ فرعی از ۵۷ اصلی، بخش ۳ ثبت تنكابن، استان مازندران، به مساحت ۷۲۶۴,۶مترمربع .مشخصات و حدود اربعه ملک : بر اساس حدود مندرجات سند مالكيت رسمی تعيين شده ، مالكيت ششدانگ عرصه و اعيان به نام شركت وستا هتل بوده وملک دارای موافقت اصولی شماره ۶۸۹۲,۱۴۳ مورخ ۱۳۸۸,۰۲,۲۷ از سازمان ميراث فرهنگی و گردشگری كشور و گواهی پايان كار شماره ۳۲۴ مورخ ۱۳۹۶,۰۷,۱۲ از دهياری نعمت آباد بخش خرم‌آباد می‌باشد .بر اساس گواهی ياد شده ، مجموع مساحت بنای احداثی ۹۰۳۳ مترمربع شامل زيرزمين، همكف، نيم‌طبقه، طبقات فوقانی، استخرها و تراس‌های روباز است .بناهای احداث‌شده و عمليات عمرانی در ملک :الف . ساختمان ورودی و اصلی هتل شامل فضاها و تأسيسات زير است :زيرزمين به مساحت ۸۸۶,۰۹ مترمربع .طبقه همكف شامل لابی و اداری، رستوران، استخر غيرمسقف، سونا و رختكن، انباری و لاندری و راه‌پله‌های مربوطه .نيم‌طبقه به مساحت ۸۷۰,۱۶۲ مترمربع شامل سالن ورزشی و دستگاه‌های ورزشی .طبقه اول شامل سالن و تراس غيرمسقف و سه تراس مسقف در طرفين آن .طبقه دوم به مساحت ۵۳۹,۱۹ مترمربع شامل رستوران .طبقه سوم به مساحت ۳۸۷,۲۶ مترمربع شامل رستوران و دو تراس هر يک به مساحت ۹۵,۲۴ مترمربع به‌صورت روباز جهت استفاده كافی‌شاپ نيم‌طبقه سوم به مساحت ۹۵,۲۴مترمربع جهت استفاده كافی‌شاپ .ب) ساختمان‌های نگهبانی و موتورخانه :ساختمان نگهبانی در ورودی به مساحت ۱۴,۱۶ مترمربع و نگهبانی در طبقه اول به مساحت ۲۰,۰۶ مترمربع.ساختمان موتورخانه مركزی دارای مساحت ۱۴۱,۰۳ مترمربع. ج) استخر و رستوران‌ها :استخر روباز به مساحت ۱۰۵۱,۲۱ متر مربع . رستوران اطراف استخر با مساحت حدود ۹۷۰,۵۹ متر مربع با آشپزخانه مجزا . ساير رستوران ها : طبقه اول ۶۵۱,۶۴ متر مربع ، طبقه دوم ۳۷۳,۱۰ متر مربع و طبقه سوم۲۶۶,۰۷ متر مربع به انضمام تجهيزات .

مشخصات و مصالح به‌كار رفته :. اسكلت ساختمان ها بتن مسلح با سقف تيرچه و يونوليت ؛ فونداسيون از نوع راديه ژرال.ديوار های زير زمين بتن آرمه با افزودنی واتر پروف ژل ميكروسيليس . سقف های تخت و روف گاردن از تيرچه و بلوک با بتن آبند شده .ديوار ها از بلوک فوم بتن ليكا جهت عايق صوتی و حرارتی مطابق مبحث ۱۹ مقررات ساختمان .ديوار های بين واحد های اقامتی دو جداره با لايه يونوليت .پنجره های ساختمان اصلی آلومينيومی ترمال بريک كرتين وال ارتفاع ۴,۵۰ متر ساخت شركت كوير .شيشه های واحد ها دو جداره با گاز آرگون و سكوريت ساخت شركت ونوس .درب های ورودی واحد های اقامتی ضد سرقت و ضد حريق ساخت تركيه ؛ درب های داخلی پلی وود ضد آب ساخت شركت سی دور.كف كليه واحد ها سنگ مرمريت سوپر ، فرش گرديده است . سقف كاذب واحدهای اقامتی و ساختمان اصلی هتل وستا از نوع كناف ضد رطوبت با پوشش رنگ آميزی شده بوده و در تزئينات داخلی با ترموود فلاندی بكار رفته است .كاشی و سراميک های پروژه از نوع اسپانيايی ؛ ديوار های سرويس های بهداشتی با سنگ تزئينی اعلا و كاشی كاری شده ميباشد .سايه بان ها و سقف های پيش ساخته : از نوع پارچه ای آلمانی كه شركت غشا اجرا نموده است .اجرای راه پله فلزی ساختمان اصلی با سازه فلزی اكسپوز ساخت شركت تهران است.

بخش گردشگری (ايرانگردی - جهانگردی)صنعت گردشگری در ايران به عنوان يكی از بخش های دارای مزيت رقابتی ، ظرفيت چشمگيری برای ايجاد اشتغال ، رونق اقتصادی و توسعه پايدار دارد . تنوع اقليمی ، پيشينه تاريخی غنی و گستردگی جاذبه های طبيعی و فرهنگی ، ايران را به مقصدی مستعد برای انواع گردشگری از جمله طبيعت گردی ، فرهنگی ، سلامت و ورزشی تبديل كرده است . در سال های اخير نيز توجه به گردشگری داخلی و منطقه ای ، اهميت اين صنعت را در برنامه ريزی های توسعه ای دوچندان كرده است .

صنعت گردشگری در استان مازندران از مهم ترين پيشران های اقتصادی به شمار می رود و نقشی اساسی در توسعه پايدار و ايجاد اشتغال ايفا می كند و يكی از بخش های كليدی اقتصاد شهری و منطقه ای محسوب می شود . حضور گردشگر داخلی و خارجی در فصول مخلف سال ، موجب شده تا سرمايه گذاری در اين منطقه ، ارزش افزوده بالايی ايجاد نمايد . لذا اين صنعت علاوه بر ايجاد اشتغال و افزايش در آمد های شهری ، نقش مهمی در جذب سرمايه گذاری و توسعه زير ساخت های اقامتی ، خدماتی ، گردشگری و اكوتوريسم ايفا می كند .

در اين ميان ، شهر تنكابن ، يكی از شهر های ساحلی غرب مازندران ، به دليل قرار گرفتن در مسير جاده ساحلی چالوس - عباس آباد -رامسر با برخورداری از موقعيت جغرافيايی و داشتن چشم انداز های رو به دريا ، جنگل و كوهستان ، مسيرهای دسترسی تهران - شمال ، وجود جاذبه هايی گردشگری طبيعی ، تاريخی ، سلامت همچون قلعه ماركوه ، جاده دو هزار و سه هزار ، منطقه گردشگری بهشت بو ، سواحل تنكابن ، آبشار های كوهستانی ، پارک جنگلی چالدره ، تله كابين رامسر ، بازار های محلی ، مراكز تفريحی و گردشگری ساحلی ، بعنوان يكی از كانون های گردشگری شمال كشور محسوب ميشود . اين مجموعه عوامل سبب شده ظرفيت اقامتی و خدماتی در اين منطقه اهميت استراتژيک داشته باشد و توسعه اقامتگاه های استاندارد با خدمات هتلی ، نقشی كليدی در افزايش مدت ماندگاری گردشگر ، بهبود تجربه سفر و تقويت اقتصاد محلی دارد .موقعيت مكانی و دسترسی های پيرامونی ملک :هتل آپارتمان وستا در منطقه نعمت آباد در جنوب غربی شهر تنكابن (غرب مازندران) ، بخش خرم آباد ، ابتدای جاده مازبن سفلی ، در حدود ۱۰ تا ۱۳ كيلومتری شهر تنكابن واقع شده است موقعيت آن در مرز ميان حوزه شهری - ساحلی و حوزه ی كوهستانی - جنگلی است و مزيت جغرافيايی هتل قرارداشتن در يک كريدور گردشگری است كه از دريا تا ارتفاعات جنگلی امتداد دارد .اين لوكيشن باعث می شود آلودگی بصری و صوتی شهری كم باشد ، در مقابل چشم انداز جنگل ، كوه و باغات اطراف غالب است .موقعيت ملک از جنوب به ارتفاعات البرز غربی و مسيرهای جنگلی (دوهزار و سه هزار)،از شمال به مناطق ساحلی نشتارود و تنكابن ،از شرق و غرب به بافت های روستايی ، باغات مركبات و زمين های كشاورزی و همچنين در فاصله حدودی(۱۳ كيلومتری شهر تنكابن و ۳۵ كيلومتری فرودگاه رامسر) و در فاصله حدود ۱۵-۲۰ دقيقه ای پايانه مسافربری تنكابن و حدود (۴-۶ ساعت) مسير زمينی «تهران -چالوس » - «هراز -تنكابن » قرار دارد.دسترسی به جاذبه های گردشگری پيرامونی.دسترسی به جاذبه های گردشگری پيرامونی : پلاژ -مرداب نشتارود : حدود ۶ - ۷ كيلومتر ، آبشار فرهاد جوی حدود ۱۰-۱۱ كيلومتر ، پل چشمه كيله حدود ۱۲-۱۳ كيلومتر ، پارک جنگلی و نقاط جنگلی دو هزار و سه هزار .اين موقعيت " در محدوده ی شهری تنكابن و در فاصله كوتاه از ساحل دريای خزر و دسترسی آسان به خدمات شهری ، مراكز تجاری ، بيمارستان ها ، مسير های اصلی شهری و بين شهری و جاذبه های طبيعی " هتل وستا را به يک مقصد اقامتی مناسب برای گردشگران داخلی ، خارجی ، طبيعت گران ، سلامت و .... در غرب مازندران تبديل كرده است .مطابق بازديد انجام شده از محل وقوع ملک موضوع كارشناسی موسوم به هتل آپارتمان وستا واقع در استان مازندران ، تنكابن ، نعمت آباد ، بخش خرم آباد ، خيابان وليعصر ، جاده مازوبن در منطقه خوش آب و هوای و توريستی و با چشم انداز به كوه ، جنگل و دريا بصورت يک مجتمع اقامتی پذيرايی مناسب در قالب واحد های آپارتمانی با متراژ های متفاوت كه بعضی از آن ها دارای استخر بوده كه ويلاهای خصوصی را به اذهان مسافران متبادر می سازد ، مشاهده شد .

اين مجتمع گردشگری دارای مجوز های زير می باشد :۱ - هتل آپارتمان درجه ۱ وستا " ۳ ستاره "دارای پروانه بهره برداری با شماره ثبت ۱۰۲۲,۱۴۲,۱۴۰۴۲ و تاريخ صدور ۱۴۰۴,۰۲,۱۳ با اعتبار يكساله از اداره كل ميراث فرهنگی و صنايع دستی استان مازندران شهرستان تنكابن می باشد .۲ -بنا بر اظهار اخذ گوهينامه كيفيت خدمات گردشگری در حال اقدام می باشد .۳- نرخنامه شماره ۱۳۳۸,۱۴۳,۱۴۰۲۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۴ صادره از سوی اداره كل ميراث فرهنگی ، گردشگری و صنايع دستی استان مازندران كه تا تاريخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ دارای اعتبار می باشد بنا بر اظهار مدير هتل برای سال ۱۴۰۳ اعلام كردند كه به نرخنامه صادر شده سال ۱۴۰۳ ،" ۳۰٪ "اضافه شود و برای سال ۱۴۰۴ هم تاكنون نرخنامه صادر نشده است .۴ - ميانگين درصد اشغال ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۴ به طور ميانگين حدود ۵۴٪ اعلام شده است . ۵ - طبق اظهار مدير داخلی هتل ، تعداد ۳۰ نفر پرسنل ثابت در بخش های مديريتی ، مالی ، تداركات ، پذيرش ، نگهبانی ، خانه داری ، تاسيسات ، لاندری ، باغبانی ، حراست و خدمات در هتل مشغول به كار می باشند .۶ - طبق نرخنامه صادره از اداره كل ميراث فرهنگی و گردشگری و صنايع دستی استان مازندران خدمات " استخر چهار فصل رو باز ، سالن ورزشی ، سينما ، بيليارد ، فضای بازی كودكان ، آب معدنی ، چای ، نسكافه ، دم نوش " برای ميهمانان مقيم بصورت رايگان ارائه می گردد .اين مجموعه فعاليت خود را از سال ۱۳۹۷ شمسی شروع كرده است كه بر مبنای واحد های آپارتمانی مستقل (شبيه ويلا) طراحی شده است .فضاهای گردشگری اين مجتمع عبارتند از :ساختمان اصلی ساختمان اصلی هتل آپارتمان با سر درب ورودی و نگهبانی در محوطه مشتمل بر فضاهای عمومی ، خصوصی ، خدماتی ، پشتيبانی از جمله : طبقه همكف شامل لابی با ظرفيت حدود ۷۰ نفر كانتر پذيرش ، اتاق مديريت ، اتاق حسابداری ، كافی شاپ ، سالن سينمای خانواده با ظرفيت حدود ۳۰ نفر ،سالن بيليارد ، اتاق سرور ، انبار مواد خشک ، فضای آماده سازی ، رستوران ، استخر ، ظرفشويخانه ، لاكر ، دوش و سرويس بهداشتی مجزا برای كاركنان ، اتاق استراحت پرسنل ، يک چشمه سرويس بهداشتی عمومی. استخر رو باز چهار فصل مشتمل بر سه قسمت : پياده روی ، كودک ، قهرمانی كه مختص به ميهمانان هتل و به صورت وی آی پی استفاده می شود و دارای سونا و فضاهای لاكر ، رختكن ، دوش ، سرويس بهداشتی آلاچيق ها در اطراف استخر می باشد .نيم طبقه شامل سالن ورزشی مجهز به تجهيزات و دستگاههای ورزشی و سرويس بهداشتی ، دوش و فضايی برای پذيرايی طبقه اول شامل سالن و تراس غير مسقف و سه تراس مسقف در طرفين آن .طبقه دوم شامل سه سوئيت تک خوابه و رستوران فرعی و تراس

طبقه سوم.شامل رستورانها و دو تراس هر يک به صورت روباز جهت استفاده كافی شاپ و نيم طبقه سوم هم فضايی جهت استفاده كافی شاپ.رستوران آبشاردر طبقه محوطه كنار استخر با آشپزخانه مجزا ، بنا بر اظهار ظرفيت سالن ۲۰۰ نفر اعلام نمودند .رستواران كته شامل يک سالن با چيدمان ، دو تراس با ويوی كوه ، سرويس بهداشتی و آشپزخانه مجزا و مختص به رسوران كته ، بنا بر اظهار ، ظرفيت سالن ۱۵۰ نفر اعلام نمودند .آشپزخانه ها آشپزخانه دارای تجهيزات ، امكانات پخت و پز و آماده سازی (سالاد ها سس ها پيش غذاها و ....) می باشد كه غذاها برای آماده سازی و پذيرايی ميهمانان فراهم می كنند .روف گاردن هتل روف گاردن هتل دارای فضاهای خدمات رسانی و پذيرايی می باشد . بنا بر اظهار ، با ظرفيت ۳۰۰ نفر اعلام نمودند.مجموعه دارای پاركينگ اختصاصی درب واحد های اقامتی ، لاندری ، اتاق خانه داری و فضای اطراف هتل می باشد . در محوطه مجموعه تعدادی آلاچيق و فضا سبز پياده روی جهت استفاده از گردشگران احداث شده است .واحد های اقامتی دارای متراژ های مختلف وساختار و تيپ مستقل " يک خوابه ، دو خوابه ، سه خوابه دوبلكس ، چهارخوابه دوبلكس و وی آی پی ، " ورودی جدا ، حياط كوچک اختصاصی ، بالكن يا تراس ، پيش ورودی ، پذيرايی ، آشپزخانه ، اتاق خواب ، حمام و سرويس بهداشتی كه بر اساس تيپ و متراژ واحد ها ، طراحی و جهت سرويس دهی به مهمانان تجهيز گرديده است .

تعداد و تيپ واحدهای هتل آپارتمان وستا

تعداد متراژ متر مربع نماد نام لاتين تيپ رديف ۲ ۵۰ s suite سوئيت
۱. ۷ ۸۰ 1BR One Bedroom Apartment آپارتمان يكخوابه ۲
۴ ۱۲۰ 2BR Tow Bedroom Apartment آپارتمان دو خوابه ۳
۴ ۲۲۰ 3BR Three Bedroom Apartment سوئيت سه خوابه دوبلكس استخردار ۴
۲ ۲۸۰ DS Deluxe Suite سوئيت لوكس چهارخوابه دوبلكس استخر ۵
۲ ۳۲۰ DS Deluxe Suite سوئيت لوكس چهارخوابه دوبلكس استخردار ۶

مجموع ۲۱

در زمان بازديد مجموعه دارای ۷ واحد آپارتمانی يكخوابه با ظرفيت ۱+۲ نفر - ۴ واحد آپارتمانی دوخوابه با ظرفيت ۱+۴ نفر -۴ واحد آپارتمانی سه خوابه دوبلكس استخردار با ظرفيت ۶ نفر (مشهور به واحد ويلايی) ۴ واحد آپارتمان چهارخوابه دو بلكس استخردار " وی آی پی " با ظرفيت ۲+۸ نفر (مشهور به واحد ويلايی)

ضمنا ۲واحد سوئيت يكخوابه با متراژ مختلف و ظرفيت ۲ نفر در ساختمان مركزی مستقر می باشد كه جمعا ۲۱ واحد برای پذيرش ميهمانان و گردشگران ، در حال بهره برداری می باشد.واحد های آپارتمانی دارای قسمت هايی از جمله ، پيش ورودی با كمد لباس ، سرويس بهداشتی عمومی ، آشپزخانه ، فضای نشيمن و پذيرايی ، اتاق خوابها مستر ، حمام با امكانات و مجهز به پک بهداشتی و وان ، آشپزخانه با نور طبيعی و اوپن دارای تعدادی صندلی با توجه به متراژ ، سينک ظرفشويی ، اجاق گاز ، يخچال ، كتری برقی ، كابينت و تجهيزات پذيرايی ، اتاق خواب ها مجهز به تختخواب دو نفره و تعدادی تخت يكنفره همراه تشک و روتختی ، بالش ، رواناز ، ملحفه ، ميز كنار تخت ، آباژور ، پرده و نور كافی و طبيعی ، سالن پذيرايی دارای فرش ، مبلمان با ميز وسط ،تلويزيون با ميز مربوطه ،گوشی تلفن و پرده "تور ، پارچه ضخيم"، كمد ، آينه و كنسول ، ساعت ، سيستم گرمايشی "راديا‌تور "سرمايشی "اسپليت "، حياط خلوت ، بالكن و با ميز و صندلی مربوطه می باشد و در تعدادی از ويلاها استخر و جكوزی تعبيه شده است كه بر اساس تيپ و متراژ واحد ها تجهيز شده است .كليه واحد های آپارتمانی اين مجموعه بطور كامل فرنيش شده و ساير فضاهای پذيرايی (سالن ها ، كافی شاپ ها و لابی) با لوازم مناسب هتلی تجهيز شده است .هتل آپارتمان وستا درجه ۱ (۳ستاره) منطبق بر آئين نامه ايجاد ، اصلاح ، تكميل ، درجه بندی و نرخ گذاری تاسيسات گردشگری و نظارت بوده و دارای پروانه بهره برداری می باشد .

از جمله عناصری كه در ارزش گذاری گردشگری و بهره برداری اقتصادی اهميت دارند عبارتند از :-شهرت

نام «وستاهتل» در تنكابن و استان مازندران با توجه به سابقه فعاليت و بهره برداری هفت ساله ، شناخته و دارای شهرت می باشد و اين سرمايه معنوی بد جذب گردشگران اثر مستقيم دارد .-حضور فعال در شبكه های اجتماعی

اطلاع رسانی رويدادها ، تبليغ ، معرفی قسمت های مختلف مجموعه ، نظر باشگاه مشتريان و ..... باعث افزايش تعامل و وفاداری مخاطب می شود .-تجربه محوری مجموعه .ادراک (تجربه خوشايند) شامل فضای مطلوب ، امكانات متنوع ، ايمنی ، كيفيت غذا و رفتار مناسب پرسنل بخشی از عوامل موثر در جذب گردشگران است .مجموعه هتل آپارتمان درجه يک در حال بهره برداری وستا ، انتخاب لوكيشن مناسب ، با در نظر گرفتن نما و فضاهای معماری متناسب با كاربری در صنعت گردشگری ، مجوزات رسمی بهره برداری ، داشتن واحد های اقامتی ، پذيرايی مناسب و فضاهايی با چشم انداز رو به رشته كوه ، جنگل و دريا ، موقعيت جغرافيايی و مكانی خارج از شهر ، در كريدور ساحل - جنگل ، سابقه فعاليت ، دسترسی آسان به شريان های شهری ، خدمات اجتماعی و رفاهی شهروندی ، فرودگاه ، پايانه مسافرتی و جاذبه های گردشگری اطراف اين مجموعه ، از منظر گردشگری دارای امتيازات مثبت ميباشد كه در گزارش لحاظ گرديده كه اين امتيازات بالقوه سبب جذب گردشگران داخلی و خارجی در اين مجموعه اقامتی می گردد .

۵/۳) بخش تاسيسات و تجهيزات مكانيكی و برقی مجموعه وستا هتل :

الف : شرح كلی تجهيزات و تاسيسات برقی و مكانيكی :

تجهيزات و تأسيسات برقی و مكانيكی وستا هتل مبتنی بر ليست های دريافتی و مشاهدات صورت گرفته در بررسی های ميدانی مشتمل بر تأسيسات متداول شامل شبكه های تأمين و انتقال آب (آبرسانی سرد و گرم) شير آلات و روشويی ها و .... ، شبكه جمع آوری ، تصفيه و دفع فاضلاب ، تأمين و انتقال برق ، برق رسانی و روشنايی ها ، تابلو های برق ، شبكه دوربين های مداربسته ، مخابرات و اينترنت ، گازرسانی ، اعلام حريق و .... و همچنين تجهيزات و تاسيسات خاص است كه متعاقباً به اختصار و به شرح ذيل توصيف و ارزيابی می گردند .-ساختمان اصلی وستا هتل به شرح و مشخصات فوق الذكر مجهز به يک دستگاه آسانسور هيدروليک فعال به سه توقف با ابعاد كابين ۷۰*۹۶ سانتی متر مربع (سه نفره) می باشد .-مبتنی بر بازديد انجام شده و اظهارات ابرازی ، پيشبينی نصب يک دستگاه آسانسور كششی شده است كه در حال حاضر فقط آهن كشی ، ريل گزاری و نصب درب اتوماتيک آن انجام پذيرفته است . مشابها پيش بينی نصب دو دستگاه بالابر با دو توقف شده است كه در حال حاضر درب لولايی آن نصب شده است .-تجهيزات سرمايشی ساختمان مركزی و هتل آپارتمان ها : سيستم سرمايش اين مجموعه با استفاده از اسپليت های ديواری از برند های مختلف انجام می شود كه از ۲۶ دستگاه اسپليت برند هايسنس با ظرفيت های ۲۴ و ۱۸ و ۱۲ هزار و ۱۶ دستگاه جنرال با ظرفيت های ۱۲ و ۱۸ و ۲۴ هزار ، و يک دستگاه سامسونگ با ظرفيت ۲۴ هزار و ۲۲ دستگاه ايران راديا‌تور با ظرفيت ۱۲ هزار تشكيل شده است .همچنين ۲۳ دستگاه پنكه نيز در اين مجموعه بكارگيری شده است .-در اين مجموعه برای گرمايش واحد ها از ۷۰ عدد راديا‌تور در بخش اقامتی و ۲۵ عدد در بخش مركزی و اداری و ۴۵ حوله خشک كن در بخش اقامتی و ۱۰ عدد در بخش مركزی و اداری استفاده می شود .-تجهيزات ايمنی و امنيتی اين مجموعه از ۸۰ دستگاه دوربين داهوا ، ۸ دستگاه دی وی آر برند داهوا و سيم كشی و مدارات خاص آن تشكيل شده است .- سيستم اعلان حريق اين مجموعه مشتمل بر يک پنل مركزی ۲۵۰ دتكتور و مدارات مربوطه می باشد .-اين مجموعه به يک سيستم دزدگير حركتی ۲۰۰ زونی تجهيز شده است .-سيستم گرمايش كل مجموعه ، مركزی است و به وسيله راديا‌تورهای آلومينيومی و پانل راديا‌تور با تامين آب گرم از موتورخانه مركزی و موتور خانه های فرعی ام ۱ و ام ۲ فراهم می گردد .-لوله های آب رسانی از نوع گالوانيزه ، لوله های آب گرم از برند بنكن ، لوله های فاضلابی از نوع پوشش فيت گلپايگان لوله های استخری از نوع هيدروپول می باشند و لوله های محيطی و فضای سبز نيز از جنس پلی پروپيلن هستند .-برای اطفاء حريق در اين مجموعه از ۲۵ كپسول آتش نشانی در انواع و اوزان مختلف استفاده می شود .مجموعه فاقد باكس آتشنشانی است و از شلنگ های برداشت آب محيطی عندالزوم برای اطفاء حريق استفاده می شود .-مجموعه دارای اتاق سرور ، تابلوهای اصلی برق كه در اتاق برق و بطور مجزا نصب شده اند و يک دستگاه سانترال پاناسونيک ۲۴-۸ می باشد .-مجموعه دارای استخر روباز به مساحت حدود ۱۰۵۱ متر مربع متشكل از يک استخر شنای بزرگسالان ، سونای خشک برقی (در حال حاضر غير فعال) ، دوش آب سرد ، يک استخر مخصوص استفاده كودكان و يک استخر نيز برای پياده روی كه در ميان آن تعدادی آلاچيق وجود دارد ، می باشد .-مجموعه فاقد ديزل ژنراتور برق اضطراری (توان بالا) می باشد . بنا به اظهارات دريافتی چهار دستگاه ژنراتور بنزينی اضطراری با توان های مختلف صرفاً برای تأمين روشنايی عمومی و تأمين آب پيش بينی شده است .-آبگرم و گرمايش استخر ها و ساختمان اصلی و مركزی و اداری هتل و هتل آپارتمانها در موتورخانه مركزی تامين می گردد .

۱ - اهم تجهيزات و تاسيسات منصوبه در موتورخانه مركزی :

اين موتورخانه با مساحت حدود ۱۴۱ متر مربع در زير زمين ساختمان مركزی احداث شده و شامل منابع ذخيره آب ، فيلترهای شنی جهت تصفيه آب چاه و فيلترهای تصفيه مجموعه استخر ، الكتروپمپ ها ، كلكتورها ، مبدل های حرارتی ، دو دستگاه ديگ آب گرم چدنی (يكی در حال نصب) و سه دستگاه ديگ چگالشی با برند ولف آلمان (يک دستگاه در مدار نبود) و منابع ذخيره آب تصفيه شده پليمری ، مبنع كويلی تهيه آب گرم است . تابلو برق مركزی موتورخانه نيز مجهز به قطعات برند خارجی به شرح زير می باشد .

۲-بويلر ولف آلمان سه دستگاه ، ديگ شوفاژ كار , ايران مشعل دو دستگاه ، بوستر پمپ اصل آب رسانی گراند فاس سه دستگاه ، فيلتر تصفيه آب مصرفی + سيليس فرآوری شده سه دستگاه ، پمپ فيلتراسيون آب مصرفی هفت دستگاه ، فيلتر استخر مركزی + سيليس اسپانيايی دو دستگاه ، فيلتر استخر مركزی كودک + سيليس اسپانيايی يک دستگاه ، منبع كوئل تمام استيل ۲۵۰۰ ليتری ۴ عدد ، انواع پمپ های سيركولاتور و تصفيه در توان های مختلف ۵۸ دستگاه به تصوير روبرو. سوخت مصرفی ديگها ، گاز طبيعی می باشد .

۳-اهم تجهيزات و تاسيسات منصوبه در موتور خانه ام ۱ :

موتورخانه ام ۱ يک موتورخانه فرعی است و مجهز به منبع آب گرم كويلی ايستاده ، فيلترهای تصفيه ، مبدل های حرارتی ، شيرآلات ، پمپ ها و شبكه پايپينگ جهت تامين آب گرم ۴ ويلای سه خوابه و يک ويلای چهارخوابه و تصفيه آب استخر ويلاها احداث شده است .

۴-اهم تجهيزات و تاسيسات منصوبه در موتور خانه ام ۲ :

موتورخانه ام ۲ نيز يک موتورخانه فرعی است و مشابهاً مجهز به منبع آب گرم كويلی ايستاده ، فيلترهای تصفيه ، مبدل های حرارتی ، شيرآلات ، پمپ ها و شبكه پايپينگ جهت تامين آب گرم سه ويلای چهارخوابه و تصفيه آب استخر ويلاها احداث شده است . علاوه بر آن دو دستگاه بلوور تامين هوای تصفيه فاضلاب در آن نصب شده است .

آب گرم پس از تامين توسط بويلرهای مستقر در موتورخانه مركزی ، به دو موتورخانه فرعی ام ۱ و ام ۲ ارسال می گردد . و در آنجا با بهره گيری از منبع كويلی مذكور ، آب گرم مصرفی واحد های فراهم و به نقاط مصرف ارسال می گردد .

همچنين در موتورخانه هلی فرعی ، چاله مخصوص پيش بينی شده كه آب های ريزشی در آن جمع ، و سپس و به صورت اتوماتيک به وسيله پمپ كف كش به بيرون از موتورخانه ها پمپاژ می گردد .

۵-تامين آب مصرفی (غير شرب) :

مجموعه وستاهتل فاقد شبكه آب شهری است .نماينده هتل اعلام داشتند كه مجموعه دارای يک چاه نيمه عميق به عمق ۳۰ متر و ظرفيت برداشت روزانه ۲۵۰ متر مكعب می باشد .آب مصرفی كل مجموعه از اين چاه تامين می شود و به شبكه آب شهری متصل نمی باشد . بنا به اظهار ، شركت آبفا يک كنتور آب روی خروجی چاه متصل نموده و آب بها را با شماره اشتراک ۲۲۴۲۸۰۴۴دريافت می كند .

آب چاه توسط يک پمپ شناور به يک مخزن بتنی پمپاژ و سپس جهت تصفيه به موتورخانه مركزی اسال می شود پس از تصفيه و گندزدايی، در مخازن ذخيره می گردد و سپس توسط پمپ های منصوبه به نقاط مصرف انتقال داده می شود .

در معبر ما بين هتل آپارتمان ها از شبكه لوله كشی پليمری برای آبياری فلاور باكس ها و آب نماها ، فضای سبز و شستشوی محوطه استفاده می شود .

۶-شبكه جمع آوری و دفع فاضلاب :

با عنايت به اظهارات نماينده هتل ، فاضلاب ساختمان مركزی و واحد ها در سپتيک اختصاصی هر واحد جمع آوری و سپس به سمت مخازن بتنی مرحله ای هدايت می شود . پس از هوادهی و طی مراحل لازم ، پسآب آن به رودخانه منتقل می گردد . پسآب خرجی بنا به اظهار نماينده فنی مجموعه به صورت برنامه ريزی شده كنترل شده تا قابليت ورود به رودخانه را داشته باشد .۷-سايرتجهيزات :دستگاه های كلرزن ديافراگمی و خطی ، يک دستگاه چربی گير صنعتی ، و يک دستگاه تصفيه فاضلاب با سيستم هوادهی در اين مجموعه وجود دارد .۸-انشعابات :

۱ -انشعاب برق : مبتنی بر اظهارات ، قدرت برق خريداری شده ۸۵۰ كيلو وات می باشد كه با توجه به عدم نياز به ۵۰۰ كيلو وات به شماره اشتراک ۰۰۰۵۲۲,۰۱۷,۸۷ كاهش داده شده است .۲-انشعاب گاز : گاز مورد نياز هتل وستا به وسيله يک ايستگاه ۴۰۰-۶۰-۶۰ (۴۰۰ متر مكعبی) و با شماره شناسايی ۹۱۲۰۳۷۷۰۰۳ تامين می شود .هر واحد مسكونی مجهز به يک شير گاز طبيعی با فشار ۴,۱ پوند می باشد.شبكه لوله كشی گاز به صورت تو كار اجرا شده است .۳-خطوط تلفن : مجموعه وستاهتل دارای ۲۴ تعداد خط تلفن ثابت می باشد.۵-۳)محوطه سازی و زير ساخت ها :محوطه سازی و زير ساخت های مجموعه هتل شامل اقدامات زير می باشد :خيابان سازی و محوطه سازی : به مساحت حدود ۳۷۰۹ متر مربع، شامل خاک برداری و تسطيح زمين ، ريختن قلوه سنگ برای زير سازی ، زهكشی خاک ، مخلوط ريزی و انجام عمليات كمپكت ، اجرای بتن مسلح در سطح معابر و خيابان ها طبق اسناد و عكس های ابرازی انجام شده است .ديوار ها و محصور سازی :۱-ساخت ديوار حايل بتنی در امتداد رودخانه .-ديوارسازی و محصور نمودن محوطه با ديوار بلوكی ، اجرای اندود ماسه سيمان و پوشش سيمان سفيد رويه آن.سنگ فرش و جدول كشی : اجرای سنگ فرش در محوطه و معابر با سنگ گرانيت به ضخامت ۴ سانتيمتر و سنگ تراورتن آنتيک پازلی به ضخامت ۴ سانتيمتر ، اجرای جدول كشی و باغچه سازی و آبنماهای متعدد در سطح محوطه .سيستم زهكشی و هدايت آب : اجرای كانال هدايت آب های سطحی و زير زمينی در امتداد رودخانه . فضای سبز و امكانات جانبی : ايجاد فضای سبز ، مسير های پياده روی ، پاركينگ محوطه ای و دسترسی های خدماتی . كليه موارد فوق با مشاهدات ميدانی و گزارش فنی قبلی تطبيق و تاييد گرديد .طبق اعلام شركت وستا هتل ملک مذكور در اجاره قرار ندارد واز تاريخ ۱۴۰۳,۱۲,۵