

بسمه تعالی

شماره پیگیری: ۰۴۸۳۰۸۴۰۰۰۲۴۸۴۱۳



تاریخ ارائه نظریه: ۱۴۰۴/۰۶/۳۰

تعداد صفحات پیوست: ۱۰

کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان کرمانشاه

نام کارشناسان: برزو صیادی پور، فرزاد ناصح نیا، مرادعلی دهنوی

موضوع: تقدیم نظریه کارشناسی

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری
احتراما به پیوست نظریه کارشناسی تقدیم حضور می‌گردد.

برزو صیادی پور
فرزاد ناصح نیا
مرادعلی دهنوی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

جناب آقای دکتر امیری

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان کرمانشاه

موضوع: نظریه تکمیلی هیات در خصوص ارزیابی تاسیسات و تجهیزات جایگاه سوخت قصر شیرین

با سلام و تحیات الهی

احتراماً بازگشت به نامه شماره 10867 مورخ 1404/06/22 مدیر کل محترم دفتر قیمت گذاری سهام و ارزش

یابی دارایی ها سازمان خصوصی سازی در خصوص اعمال اصلاحات لازم در نظریه کارشناسی و جمع بندی

هیات در نظریه کارشناسی ارسالی موارد اصلاحی در قالب نظریه تکمیلی بشرح ذیل تقدیم حضور می گردد.

الف) شرح کارشناسی تاسیسات و تجهیزات جایگاه سوخت قصر شیرین:

شایان ذکر است با توجه به بررسی های کارشناسی به عمل آمده جایگاه مذکور فاقد سیستم کهاب بوده و این

طرح در جایگاه اجرا نگردیده است.

1- سیستم ذخیره و ایستگاه های سوخت گیری بنزین:

مخازن مدفون در زمین ذخیره بنزین یک دستگاه به ظرفیت 23000 لیتر و یک دستگاه به ظرفیت 48000

لیتر جمعاً به ظرفیت 71000 لیتر به همراه عایق کاری و سیستم ارت با کلیه متعلقات به انضمام سه دستگاه

تلمبه بنزین که یک دستگاه تک نازله و دو دستگاه دونازله ساخت شرکت GILBAR co با کلیه متعلقات به

ارزش ۱۹/۵۰۰ میلیون ریال.

2- سیستم ذخیره و ایستگاه های سوخت گیری نفت گاز:

مخازن مدفون در زمین ذخیره نفت گاز یک دستگاه به ظرفیت 45000 لیتر و یک دستگاه به ظرفیت 48000

لیتر جمعاً به ظرفیت 93000 لیتر به همراه عایق کاری و سیستم ارت با کلیه متعلقات به انضمام سه دستگاه تلمبه

نفت گاز که همگی تک نازله می باشند ساخت شرکت GILBAR co با کلیه متعلقات به ارزش ۱۸/۰۰۰ میلیون

ریال.

3- یک دستگاه مخزن 48000 لیتری مدفون در زمین عایق کاری شده با سیستم ارت که در حال حاضر از

سیستم منفصل می باشد به ارزش ۵/۵۰۰ میلیون ریال.



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

4- سکوی تخلیه سوخت شامل: 5 شیلنگ تخلیه سوخت با شیر آلات و سایر متعلقات با لوله کشی های بنزین و نفت گاز با کلیه متعلقات به ارزش ۳/۳۰۰ میلیون ریال.

5- سیستم سامانه هوشمند کارت سوخت شامل سرور انتقال اطلاعات سوخت گیری به سامانه هوشمند کارت سوخت با یو پی اس و کابل کشی و نرم افزار با کلیه متعلقات به ارزش ۱۵/۰۰۰ میلیون ریال.

6- سیستم پایپینگ جایگاه با لوله کشی های بخش بنزین و نفت گاز به همراه شیر آلات و الکتروپمپ ها و کلیه متعلقات ۱۱/۰۰۰ میلیون ریال.

7- سیستم دوربین مدار بسته با DVR هشت کاناله و با مانیتور و کابل کشی و کلیه متعلقات ۱۱/۰۰۰ میلیون ریال.

8- تجهیزات رفاهی اداری شامل: دو دستگاه گاو صندوق - یک دستگاه کولر گازی پشت پنجره ای - یک دستگاه کولر آبی 5000 یگ دستگاه کامپیوتر با مانیتور و پرینتر - یک دستگاه سیستم حضور و غیاب الکترونیکی ۲/۰۰۰ میلیون ریال

9- کپسولهای آتش خاموش کن 10 عدد 12 کیلو گرمی - پودر گاز 11 عدد 6 کیلو گرمی CO2 3 عدد 5 کیلو گرمی چرخدار پودر گاز ۷۰۰ میلیون ریال

10- سیستم نیرو رسانی برق و روشنایی و حق الامتیاز انشعاب برق شامل:

سیستم روشنایی محوطه و ساختمان اداری - نیرو رسانی و کابل کشی کلیه تلمبه ها - انشعاب برق 3 فاز 25 آمپر با شماره پرونده 4832303 با تعرفه عمومی.

تجهیزات مستقر در موتور خانه:

یک دستگاه دیزل ژنراتور برق اضطراری چهار سیلندر شرکت پرکنیز Perkins کوپله شده به ژنراتور سه فاز سنکرون ساخت شرکت MARKOIV به قدرت 40 کبلو ولت آمپر با شارژ و باتری و تابلو برق و کلیه متعلقات مربوطه و کلیه تابلوهای برق اصلی و فرعی با متعلقات جمعا به ارزش ۷/۵۰۰ میلیون ریال

11- سیستم آبرسانی جایگاه شامل: انشعاب آب به شماره اشتراک 851223 به انضمام کلیه تاسیسات آبرسانی در سطح جایگاه ارزش ۱/۵۰۰ میلیون ریال

12- شایان ذکر است جایگاه فاقد پروانه بهره برداری بوده و بخشی از تجهیزات در پیاده رو نصب گردیده است.

جمع بندی بخش الف:



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

با توجه به بخش شرح کارشناسی و همچنین در نظر گرفتن استهلاك و مشخصات فنی تاسیسات و تجهیزات و

ماشین آلات و همچنین شرایط اقتصادی روز و میزان فروش روزانه جایگاه با در نظر گرفتن دارایی های نامشهود

جایگاه و مطابق 12 بند فوق جمعاً به ارزش ۹۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (نود و پنج میلیارد ریال) ارزیابی می گردد.

ب) بخش عرصه واعیان:

بازگشت به ارجاع قرار کارشناسی شماره 0483084000248413 در خصوص نامه شماره 199334 مورخ 1403/10/03 شرکت پخش فراورده های نفتی مبنی بر ارزیابی و ارزش گذاری جایگاه سوخت شرکت نفت شهرستان قصر شیرین متعلق به شرکت بخش فراورده های نفتی و در اجرای نامه شماره 10867 مورخ 1404/06/22 مدیر کل محترم دفتر قیمت گذاری سهام و ارزش یابی دارایی ها سازمان خصوصی سازی در خصوص اعمال اصلاحات لازم در نظریه کارشناسی قبلی؛ بدینوسیله نظریه کارشناسی اصلاحی خود را به شرح زیر بحضور تقدیم می نمایم:

نظریه کارشناسی:

1. در اجرای نامه شماره 10867 مورخ 1404/06/22 مدیر کل محترم دفتر قیمت گذاری سهام و ارزش یابی دارایی ها سازمان خصوصی سازی در خصوص اعمال اصلاحات لازم در نظریه کارشناسی قبلی به آگاهی میرساند بمنظور صیانت از اموال دولت بالاخص با توجه به مالکیت و تصرف دولت بر کل مساحت عرصه به میزان 1141.58 مترمربع، قیمت گذاری عرصه و اعیان بر همین اساس و با لحاظ نمودن متراژ کل لحاظ گردیده و حساسیت مدنظر آن سازمان مدنظر قرار گرفته شده است. لازم به ذکر اینکه ارزش عرصه ملک از نظر کارشناسی با توجه به نوع کاربری متفاوت میباشد و در قسمتی از ملک که در کاربری معبر واقع شده ارزش عرصه و اعیان موجود در نظر گرفته شده و از اموال دولتی صیانت شده است.
2. به موجب تصویر سند مالکیت تک برگی کاداستری با شماره سریال 848573 الف 96 به تاریخ 1397/08/01 به شماره ثبت 67337 پلاک 104- اصلی شهرستان قصر شیرین بخش 4 ثبتی ناحیه یک به مساحت 29365/5 متر مربع شش دانگ عرصه و اعیان جایگاه سوخت وضعیت خاص: طلق نشانی ملک قصر شیرین - بلوار راه کربلا کد پستی 6781613137 به نام شرکت ملی بخش فرآورده های نفتی ناحیه قصر شیرین صادر و تسلیم گردیده است. مستند مالکیت در سند مذکور قانون خاص مناطق جنگی شماره 8197 تاریخ 1375/09/12 بوده و شایان ذکر است جایگاه سوخت و تاسیسات آن در بخشی از مساحت سند مذکور به مساحت عرصه 1141/58 مترمربع استقرار دارد که با متر کشی مساحت عرصه جایگاه و اعیانی آن به شرح ذیل انجام و مابقی عرصه که مساحت آن 22823.92 مترمربع میباشد، تاسیسات و ساختمانها و دیوار کشی و انبار نفت در آن قرار دارد که موضوع قیمت گذاری این کارشناسی نمی باشد. لکن جایگاه سوخت بخشی از سند مفروزه ثبتی مذکور می باشد که کاربری ملک جایگاه سوخت (فروش) است.



3. با توجه به بررسی اسناد و مدارک تسلیمی توسط متقاضی امر کارشناسی در مورد پرداخت بدهی جایگاه سوخت پمپ بنزین قصر شیرین و بنابر اظهارات شفاهی تعدادی از کارشناسان شهرداری قصر شیرین تاکنون مدرکی دال بر پرداخت میزان عوارض شهرداری ارائه نشده و همچنین اسناد و مدارکی مبنی بر میزان بدهی ها، مطالبات، وام های بانکی، حق کسب و پیشه، سرقفلی احتمالی و سایر حقوق اشخاص حقیقی یا حقوقی و محدودیت های احتمالی از قبیل بافت فرهنگی و تاریخی و اراضی ملی و ... ارائه نشده که در صورت وجود مصادیق فوق و ارائه آنها میزان بدهی، عوارض، محدودیت و ... از ارزش ملک می بایست کسر شود.
4. با توجه به نامه شماره 4124/23 مورخ 97/4/11 شهرداری قصر شیرین پمپ بنزین قصر شیرین جزئی از پلاک 104 اصلی به شماره ثبت 1609 بخش چهار کرمانشاه بوده که طبق کروکی اولیه مساحت آن 1141/58 مترمربع بوده و به استناد مکاتبه شهرداری قصر شیرین 243/5 مترمربع از آن در مسیر پیاده رو قرار گرفته و در نهایت مساحت عرصه مورد ارزیابی جایگاه 898 مترمربع بوده و ارزیابی فعلی فقط نسبت به محدوده مورد نظر که تحت عنوان محل جایگاه توسط نماینده شرکت نفت آقای دلپذیر معرفی شده انجام گردیده است.
5. به استناد نامه شماره 97/806/10503 مورخ 1396/7/13 شرکت پخش فراورده های نفتی کرمانشاه جایگاه قصر شیرین دارای دو سکوی بنزین و یک سکوی نفت گاز میباشد که سکوی نفت گاز در داخل معبر پیاده واقع گردیده و میبایست جمع آوری شود که در صورت جمع آوری سایبان جایگاه نیز دچار تغییر میگردد. لازم به ذکر اینکه سکوی گاز و بخشی از عرصه که در طرح تعریض قرار میگیرد با توجه به سند ثبتی و مالکیت موجود با کاربری معبر و سازه فعلی و با توجه به جهات کارشناسی موجود ارزش گذاری شده است. که در فایل محاسبات نیز مشخص میباشد. (سکوی نفت گاز در زیر قسمتی از سایبان به ابعاد 6.5 در 11.30 متر میباشد که کاربری آن معبر بوده و ابعاد کل سایبان 11.3 در 15 متر است. ارزش هر مترمربع از عرصه سکوی نفت و گاز مبلغ پنجاه میلیون ریال و ارزش هر متر مربع از سایبان و اعیان مربوط به قسمت سکوی نفت و گاز مبلغ پنجاه میلیون ریال در فایل محاسبات لحاظ شده است) در صورت اجرای طرح تعریض معبر و الحاق قسمت با کاربری معبر به خیابان، احتمال جایگزینی و نصب سکوهای نفت و گاز در قسمت های دیگر عرصه امکان پذیر است.
6. ارزش سکوهای بنزین و نفت و گاز و سایبان آن از قرار هر متر مربع پنجاه میلیون ریال در محاسبات لحاظ گردیده است. با توجه به اینکه بخشی از سایبان در طرح تعریض بوده که احتمال جمع آوری آن به دلیل تعریض موجود میباشد که با توجه به قابلیت استفاده مجدد جهت اعیان ارزیابی انجام شده است. ساختن خرده فروشی یا تلمبه استفاده و کاربرد آن جهت فروش نفت و گاز مربوط به بخش کشاورزی و ادوات و ماشین الات مربوطه و حمل جهت مصارف مذکور است.



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

7. ساختمانهای جایگاه شامل ساختمان اداری و نمازخانه با اعیان 83.4 مترمربع با قدمت حدود 32 سال با نمای بیرونی سنگ کف سرامیک دیواره داخلی تا ارتفاع 1.2 متر سنگ پلاک و مابقی سفید کاری سقف طاق ضربی درب و پنجره های فلزی و ارتفاع حدود 4.5 متر، ساختمان خورده فروشی یا تلمبه با اعیان 16.5 مترمربع با کف موزاییک دیوارهای اجرای 35 سانتیمتری، ساختمان پارکینگ با سقف شیروانی و پایه های قوطی 4*8، کف موزاییک و ارتفاع حدود 4 متر با اعیان 10.9 مترمربع، موتورخانه با اعیان 37.22 مترمربع با کف موزاییک دیوارهای داخلی تا سقف کاشی سقف طاق ضربی دارای دو درب فلزی و پنجره فلزی نمای زیر سقف پلاستر سیمانی سفید، نمای اطراف سنگ با ارتفاع حدود 5 متر، سایبان نازل های بنزین به مساحت مسقف حدود 170 مترمربع که ارتفاع قسمت زیرین سقف سایبان 5 متر و ارتفاع قسمت رویه 7 متر بوده و بخشی از سایبان به مساحت تقریبی 73 مترمربع در تعریض پیاده رو قرار دارد، دیوارچینی مشترک اطراف بصورت مشترک بطول 53.1 متر با دیوارهای اجرای و محوطه دارای 128 مترطول جدول بتنی رنگ آمیزی شده بوده که عرصه محوطه به صورت آسفالتی و موزاییک بوده که حدود یک سوم محوطه اسفالت و یک سوم محوطه بتن و مابقی اعیانی و ماشین الات و ... میباشد.

8. قیمت پایه عرصه و اعیان ملک موصوف جهت مزایده بدون لحاظ نمودن ارزش تاسیسات مکانیکی و برقی و ماشین الات و امتیازات آب و برق (در گزارش کارشناس ماشین الات و تاسیسات لحاظ گردیده) و با توجه به جدول قیمت گذاری زیر به مبلغ دویست و شش میلیارد و یکصد و سی میلیون ریال برآورد و تقدیم میگردد.

ردیف	نوع ملک	مساحت به مترمربع	ارزش جزء به ریال	ارزش کل به ریال
1	ارزش عرصه با کاربری جایگاه سوخت	898	180000000	161640000000
2	ارزش حق استفاده از عرصه تعریضی واقع در معبر با توجه به مالکیت	243.5	50000000	12175000000
3	اعیان اداری	83.4	100000000	8340000000
4	خورده فروشی	16.5	80000000	1320000000
5	پارکینگ	10.9	50000000	545000000
6	موتورخانه	37.22	85000000	3163700000

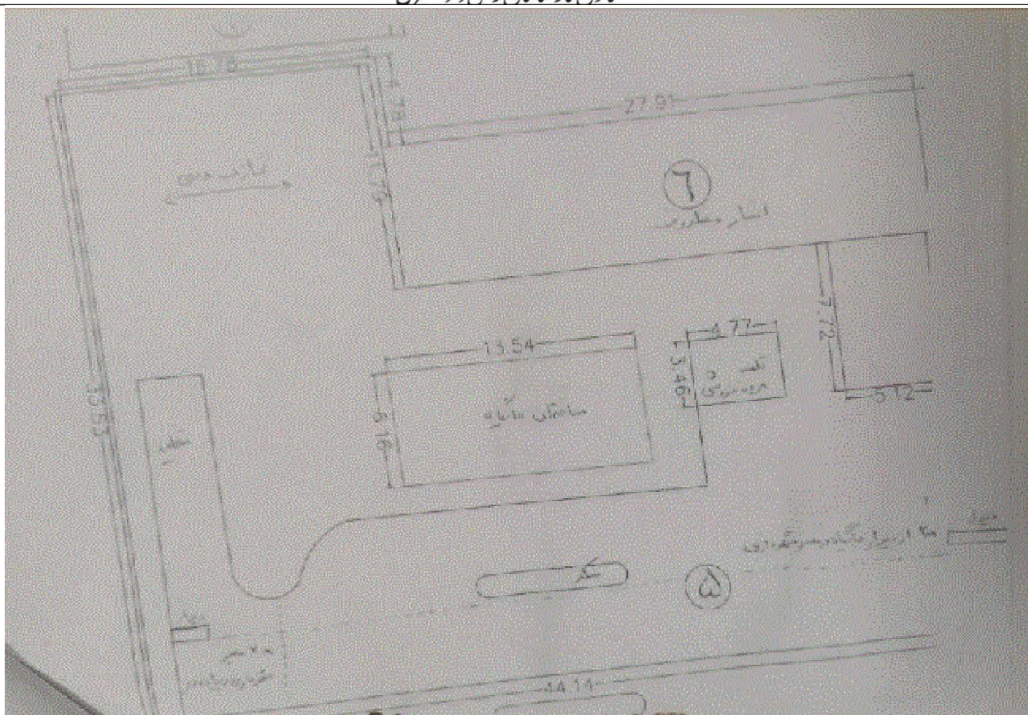


کانون کارشناسان رسمی دادگستری

			ارزش اعیان سایبان با لحاظ نمودن تعریض و تغییرات احتمالی و اعیان سکوی نفت و گاز و بنزین	7
8500000000	50000000	170		
1062000000	20000000	53.1	دیوار مشترک جزء جایگاه سوخت	8
1024000000	8000000	128	جدول بتنی رنگ آمیزی شده	9
3800000000	10000000	380	بتن محوطه	10
4560000000	12000000	380	اسفالت محوطه	11
20613000000			مجموع	



عکس هوایی پمپ بنزین قصر شیرین



کروکی پمپ بنزین قصر شیرین

ج) امور ثبتی:

بازگشت به ارجاع قرار کارشناسی شماره 0483084000248413 در خصوص نامه شماره 199334 مورخ 1403/10/03 - ارزیابی و ارزش گذاری جایگاه سوخت شرکتی شهرستان قصر شیرین (متعلق به شرکت بخش فراورده های نفتی و در اجرای نامه شماره 10867 مورخ 1404/06/22 مدیر کل محترم دفتر قیمت گذاری سهام و ارزش یابی دارایی ها سازمان خصوصی سازی در خصوص اعمال اصلاحات لازم در نظریه کارشناسی قبلی؛ اینجانبان کارشناسان منتخب (هیأت سه نفره) در معیت نماینده شرکت بخش فراورده های نفتی کرمانشاه آقای دلپذیر به شهرستان قصر شیرین عزیمت شد. از محل جایگاه سوخت شهرستان قصر شیرین و تجهیزات و تاسیسات برقی و مکانیکی آن بازدید و معاینه فنی بعمل آورده با لحاظ اینکه تقویم تاسیسات و تجهیزات برقی و مکانیکی در صلاحیت همکار کارشناس



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

منتخب مهندس فرزاد ناصح نیا رشته برق ماشین و تاسیسات و کارخانجات می باشد. وایشان جداگانه طی گزارش شماره 0483084000248413 مورخ 1404/03/25 اعلام نظر کارشناسی در مورد تاسیسات برقی و مکانیکی اظهار نظر کارشناسی و تقدیم داشته است. از آنجائیکه اعلام نظر کارشناس امور امور ثبتی در مورد سند مالکیت جایگاه سوخت شرکتی سوخت قصر شیرین سند مالکیت تک برگی با شماره سریال 848573 الف 96 که شرح سند مالکیت و تطبیق آن ذیلا "اعلام می گردد. ضمن بررسی لازم و محدوده محل جایگاه سوخت شرح مالکیت موضوع سند و تطبیق آن توسط کارشناس امور ثبتی عرصه سند مفروزه که اعیانی جایگاه سوخت در سند مفروزه مذکور استقرار دارد؛ گزارش کارشناسی به شرح ذیل تقدیم می دارد.

شرح وضعیت ثبتی ملک:

به موجب تصویر سند مالکیت تک برگی کاداستری با شماره سریال 848573 الف 96 به تاریخ 1397/08/01 به شماره ثبت 67337 پلاک 104- اصلی شهرستان قصر شیرین بخش 4 ثبتی ناحیه یک به مساحت 29365/5 متر مربع شش دانگ عرصه و اعیان جایگاه سوخت نوع کاربری در سند مذکور جایگاه سوخت؛ وضعیت خاص: طلق نشانی ملک قصر شیرین - بلوار راه کربلا کد پستی 6781613137 به نام شرکت ملی بخش فرآورده های نفتی ناحیه قصر شیرین صادر و تسلیم گردیده است. مستند مالکیت در سند مذکور قانون خاص مناطق جنگی شماره 8197 تاریخ 1375/09/12 حدودات طبق سند مفروزه مذکور

عرصه و اعیان جایگاه سوخت (وضعیت خاص طلق) به شماره فرعی صفر فرعی از 104- اصلی ناحیه یک بخش چهار حوزه ثبت مالک قصر شیرین استان کرمانشاه به مساحت 29365/5 بیست و نه هزار و سیصد و شصت و پنج متر و پنجاه دسی متر حدود جایگاه سوخت: شمالا "در چهار قسمت که قسمت دوم آن غربی است. اول دیوار است به طول 47/91 چهل و هفت متر و نود و یک سانتی متر به 9- اصلی دوم دیوار است بطول 46/49 چهل و شش متر و چهل و نه سانتی متر به 9- اصلی - سوم دیوار است به طول 3/52 سه متر و پنجاه و دو سانتی متر به 9- اصلی - چهارم دیوار است به طول 97/77 نوده و هفت متر و هفتاد و هفت سانتی متر به 105- اصلی - شرقا "در دو قسمت اول دیوار است به طول 198/58 یکصد و نوده و هشت متر و پنجاه و هشت سانتی متر به کوچه موجود - دوم پی است بطول



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

2/91 دو متر و نود و یک سانتیمتر به تقاطع کوچه و خیابان - جنوبا" در سه قسمت اول پی است. به طول 53/60 پنجاه و سه متر و شصت سانتیمتر به بلوار راه کربلا دوم پی است بطول 45/13 چهل و پنج متر و سیزده سانتیمتر به بلوار کربلا سوم پی است. بطول 50/02 پنجاه متر و دو سانتیمتر به بلوار راه کربلا - غربا" دو قسمت اول دیوارپست به طول 61/44 شصت و یک متر و چهل و چهار سانتیمتر به 150- اصلی دوم دیوارپست به طول 113/70 یکصد و سیزده متر و هفتاد سانتیمتر به 199- اصلی . حقوق ارتفاقی ملک ندارد. ملاحظات : این سند از نوع تعویضی به شماره 848573 سری الف سال 96 صادر شده است.

شایان ذکر است جایگاه سوخت و تاسیسات آن در بخشی از مساحت سند مذکور استقرار دارد. نوع کاربری تمامی سند فوق الذکر جایگاه سوخت در سند مذکور مندرج است ولی شهرداری قصر شیرین طی نامه شماره 4124/23 مورخ 1397/04/11 اعلام نموده که 243.5 مترمربع از جایگاه موصوف در تعریض معبر قرار دارد که وضعیت موجود در محل نیز بیانگر این موضوع میباشد . مابقی عرصه کل سند انبار نفت و سایر ساختمانهایی در آن قرار دارد سند شماره صدر الذکر که مفروزه می باشد حدودات مندرج در آن با محل تطبیق داده شده که بامحل منطبق است. و مغایرتی ملاحظه نگردید.

شایان ذکر است. تمامی شش دانگ عرصه و اعیان سند مالکیت با شماره سریال 848573- الف 96 با کاربری جایگاه سوخت به مساحت 29365/5 مترمربع به نام شرکت ملی بخش فراورده های نفتی قصر شیرین صادر شده است. حسب اظهارات مهندس سعید دلپذیر نماینده شرکت در محل اظهار داشت . از کل شش دانگ سند مذکور فقط محل تاسیسات جایگاه سوخت برای ارزیابی و قیمت گذاری عرضه شده و مابقی سند مذکور در مالکیت شرکت بخش فراورده های نفتی قصر شیرین باقی خواهد مانده است

در مورد اینکه ملک مذکور با دیوار محصور است. در آن بخش از تاسیسات و مابقی مساحت ملک مذکور ؛ دیوار های احداثی موجود در محدوده سند است و قیمت گذاری دیوار در صلاحیت کارشناس همکار راه و ساختمان است.

نظریه کارشناسی و نتیجه گیری:



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

با توجه به بندهای الف و ب و ج ارزش کل جایگاه به مبلغ ۳۰۱/۱۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (سیصد و یک میلیارد و یکصد و سی میلیون ریال) تعیین و تقدیم می گردد.

برزو صیادی پور

فرزاد ناصح نیا

مراد علی دهنوی

کارشناسان رسمی دادگستری کشور