



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان ایلام

برتعالی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان و نقشه بردار

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان ایلام

باسلام

احتراما" در اجرای قرار کارشناسی شماره ۰۴۸۴۰۱۴۳۰۰۳۴۴۵۹۰۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۰ و نامه شماره ۶۸۳۸/ش/۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۵ شورای عالی بدرخواست سازمان خصوصی سازی به شماره ۱۶۵۶۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۲ کارشناسی در خصوص ارزیابی کشتارگاه صنعتی ایلام واقع شهرک صنعتی ششدار ارجاع شده به هیئت کارشناسی اینجانب [REDACTED] کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان ضمن بازدید از محل کشتارگاه صنعتی واقع در شهرک صنعتی ششدار پس از بازدید و بررسی موقعیت عرصه و اعیان و با در نظر گرفتن قدمت ابنیه که در سال ۱۳۷۵ ساخته و مورد بهره برداری قرار گرفته است ارزش و بهای ملک مذکور را بادر نظر گرفتن جمیع جهات در وضعیت موجود به شرح ذیل جهت استحضار به حضور تقدیم می دارد .

الف : عرصه کشتارگاه براساس سند ثبتی به شماره پلاک ۴۷۶ فرعی از ۴ اصلی به مالکیت شرکت سهامی پشتیبانی دام کشور با سریال ۹۱۱۷۸۶۶۲ د مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۴ مساحت عرصه به مقدار ۷۹۴۲۲/۱۴ متر مربع می باشد که اصالت آن به تأیید کارشناس ثبتی هیئت کارشناسی قرار گرفته است از طرفی به علت تخریب دیوار ضلع جنوبی در اثر سیل و ایجاد گودال با استفاده از فنس فلزی موقتی بجای ادامه دیوار ی که تخریب شده است قسمتی از زمین در ضلع شمالی در ناحیه پشت فنس به زمین کشتارگاه تعلق دارد که بایستی به محوطه کشتارگاه الحاق شود محوطه شامل خیابان اصلی اسفالتی سواره رو و گذر بندی بتنی همراه با آگوسازی و تعبیه جداول بتنی سرپوشده جهت هدایت ابهای سطحی به خارج از محوطه ایجاد شده و همچنین قسمتی از محوطه بعنوان فضای سبز و باغچه با حاشیه بتنی اجر گردیده و درختان جنگلی و مثمر در آن غرس شده است . و اطراف ساختمانها با پیاده روهای بتنی و شیب محوطه را بوسیله پله و گاها" از رمپ بتنی استفاده شده است

(صفحه یک)



ب- مستحدثات وابنيه شامل:

- ۱- ساختمانهای اداری ۲- ساختمان رفاهی (اشپز خانه) ۳- مهمانسرای سه خوابه ۴- مهمانسرای دو خوابه ۵- انبار تعمیرات و تاسیسات ۶- ساختمان منبع آب ۷- ساختمان سردخانه ۸- سالن کشتار و بسته بندی (در دو طبقه)
- ۹- ساختمان دیگ بخار ۱۰- سالن ۲۴ ساعته انتظار دام (در دو طبقه) ۱۱- سالن تبدیل ضایعات (در دو طبقه)
- ۱۲- انبار علوفه ۱۳- سالن پرورش دام ۱۴- سالن نگهدار و خرید دام ۱۵- ساختمان باسکول ۶۰ تنی ۱۶- مخزن مدفون بتنی ۱۷- ساختمان نگهبانی شمالی و جنوبی ۱۸- ساختمان موتور برق ۱۹- ساختمان اپراتور تصفیه خانه اب براساس سایت پلان تهیه شده که به پیوست تقدیم می گردد { ساختمانهای احداثی با استفاده از اسکلت فلزی و با سقف شیروانی و یا (سوله) و با مصالح بنایی } اجرا شده ست

- ج- دیوار محیطی که باعث محصور شدن محوطه شده است با استفاده از سنگ لاشه و ملات ماسه در پی چینی و همچنین از سنگ بادبر همراه با بندکشی توپر و نرده فلزی با ارتفاع (۲/۵ متر) بطول ۱۵۵۰ متر طول ساخته شده است
- د- محوطه شامل خیابان اسفالتی سواره و پیاده رو و فضای سبز اجرا شده است که بند (الف) توضیح داده شده است



۵- قیمت گذاری عیان با در نظر گرفتن قدمت بنا و دیوار محوطه و محوطه سازی

ردیف	شرح	زیر بنا متر مربع	ارزش هر متر مربع بریال	بهای کل بریال	ملاحظات
۱	ساختمان اداری	۲۶۷/۸۳	۷۵/۰۰۰/۰۰۰/-	۲۰/۰۸۷/۲۵۰/۰۰۰/-	
۲	ساختمان رفاهی (اشپزخانه)	۶۶۱/۷۸	۷۵/۰۰۰/۰۰۰/-	۴۹/۶۳۳/۵۰۰/۰۰۰/-	
۳	مهمانسرای سه خوابه	۲۵۲/۳۶	۷۵/۰۰۰/۰۰۰/-	۱۸/۹۲۷/۰۰۰/۰۰۰/-	
۴	مهمانسرای دو خوابه	۱۹۲/۴۲	۷۵/۰۰۰/۰۰۰/-	۱۴/۴۳۱/۵۰۰/۰۰۰/-	
۵	انبار تعمیرات و تاسیسات (سوله)	۲۳۶/۳۷	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۲۳/۶۳۷/۰۰۰/۰۰۰/-	
۶	ساختمان منبع آب (سوله)	۷۸۰/۱۵	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۷۸/۰۱۵/۰۰۰/۰۰۰/-	
۷	ساختمان سردخانه (سوله)	۱۵۴۱/۰۶	۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۲۳۱/۱۵۹/۰۰۰/۰۰۰/-	
۸	سالن کشتار و بسته بندی (سوله)	۸۹۴/۷۹	۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۱۰۷/۳۷۴/۸۰۰/۰۰۰/-	
۹	ساختمان دیک بخار (سوله)	۲۷۹/۷۹	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۲۷/۹۷۹/۰۰۰/۰۰۰/-	
۱۰	سالن انتظار ۲۴ ساعته دو طبقه (سوله)	۲۷۲۵/۵	۸۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۲۱۸/۰۴۰/۰۰۰/۰۰۰/-	
۱۱	سالن ضایعات (دو طبقه) (سوله)	۱۱۵۰/۰۶	۸۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۹۲/۰۰۴/۸۰۰/۰۰۰/-	
۱۲	انبار علوفه (سوله)	۶۶۵/۲۷	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۶۶/۵۲۷/۰۰۰/۰۰۰/-	
۱۳	سالن پرورش دام (سوله)	۱۲۱۰/۸۳	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۱۲۱/۰۸۳/۰۰۰/۰۰۰/-	
۱۴	سالن خرید دام و نگهداری (سوله)	۱۱۰۳/۰۶	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۱۱۰/۳۰۶/۰۰۰/۰۰۰/-	
۱۵	باسکول ۶۰ تنی بدون لوازم مکانیکی	-	مقطوع	۴۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-	



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

استان ایلام

بسم تعالی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان و نقشه بردار

۱۶	مخزن بتنی ذخیره آب	--	مقطوع	۶۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-
۱۷	ساختمان نگهبانی شماره ۲۱	۱۱۰	۴۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۴/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-
۱۸	ساختمان اپراتور تصفیه	۷۷/۱۴	۴۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۳/۰۸۵/۶۰۰/۰۰۰/-
۱۹	ساختمان موتورخانه	۵۰	۴۰/۰۰۰/۰۰۰/-	۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-
۲۰	محوطه سازی	-----	مقطوع	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/-
۲۱	دیوار محوطه	۱۵۵۰ متر طول	۲۵/۰۰۰/۰۰۰/-	۳۸/۷۵۰/۰۰۰/۰۰۰/-
	جمع ارزش ابنیه و محوطه سازی			۱/۴۲۷/۴۴۰/۴۵۰/۰۰۰/-

یک هزار و دویست و سی و یک میلیارد و دویست و چهار میلیون و چهارصد و پنجاه هزار ریال

و- قیمت و بهای عرصه براساس سند ثبتی تک برگ با استعلام شرکت شهرکهای صنعتی استان ایلام

ردیف	شرح	مقدار براساس سند ثبتی	بهای واحد مترمربع بر ریال	ارزش و بهای زمین	ملاحظات
۱	عرصه	۷۹۴۲۲/۱۴	۳۵/۰۰۰/۰۰۰/-	۲/۷۷۹/۷۷۴/۹۰۰/۰۰۰/- ریال	

دو هزار و هفتصد و هفتاد و نه میلیارد و هفتصد و هفتاد و چهار میلیون و نهصد هزار ریال

(صفحه چهار)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
استان ایلام

برتعالی

کارشناس رسمی دادگستری
رشته راه و ساختمان و نقشه بردار

ز- ارزش کل ملک کشتار گاه صنعتی ایلام

ردیف	شرح	قیمت کل	ملاحظات
۱-	ارزش ابنیه و اعیان	۱/۴۲۷/۴۴۰/۴۵۰/۰۰۰/- ریال	
۲-	ارزش زمین عرصه	۲/۷۷۹/۷۷۴/۹۰۰/۰۰۰/- ریال	
	ارزش کل ملک	۴/۲۰۷/۲۱۵/۳۵۰/۰۰۰/- ریال	

مبلغ (چهار هزار و دویست و هفت میلیارد و دویست و پانزده میلیون و سیصد و پنجاه هزار ریال)

بهای کل ملک کشتارگاه صنعتی ایلام برآورد و تعیین می گردد.

ح- براساس استعلام به عمل آمده از شرکت شهرکهای صنعتی استان ایلام طی نامه شماره ۵۶۴۲/ص مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۸

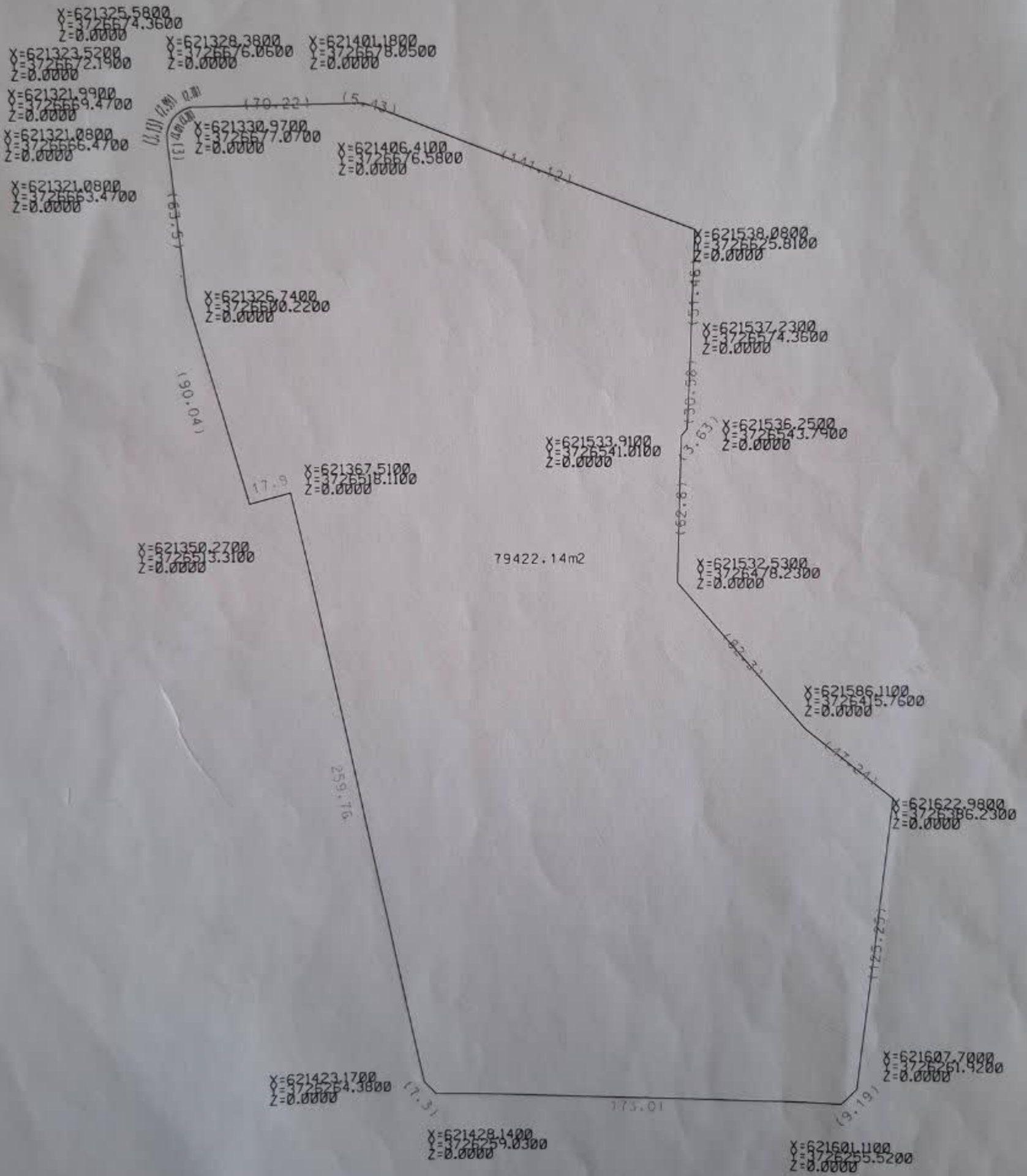
اعلام شده است که مبلغ ۳۶/۶۴۰/۳۳۹/۳۰۱/- ریال بابت بدهی اب مصرفی و حق نگهداری شهرک از تاریخ

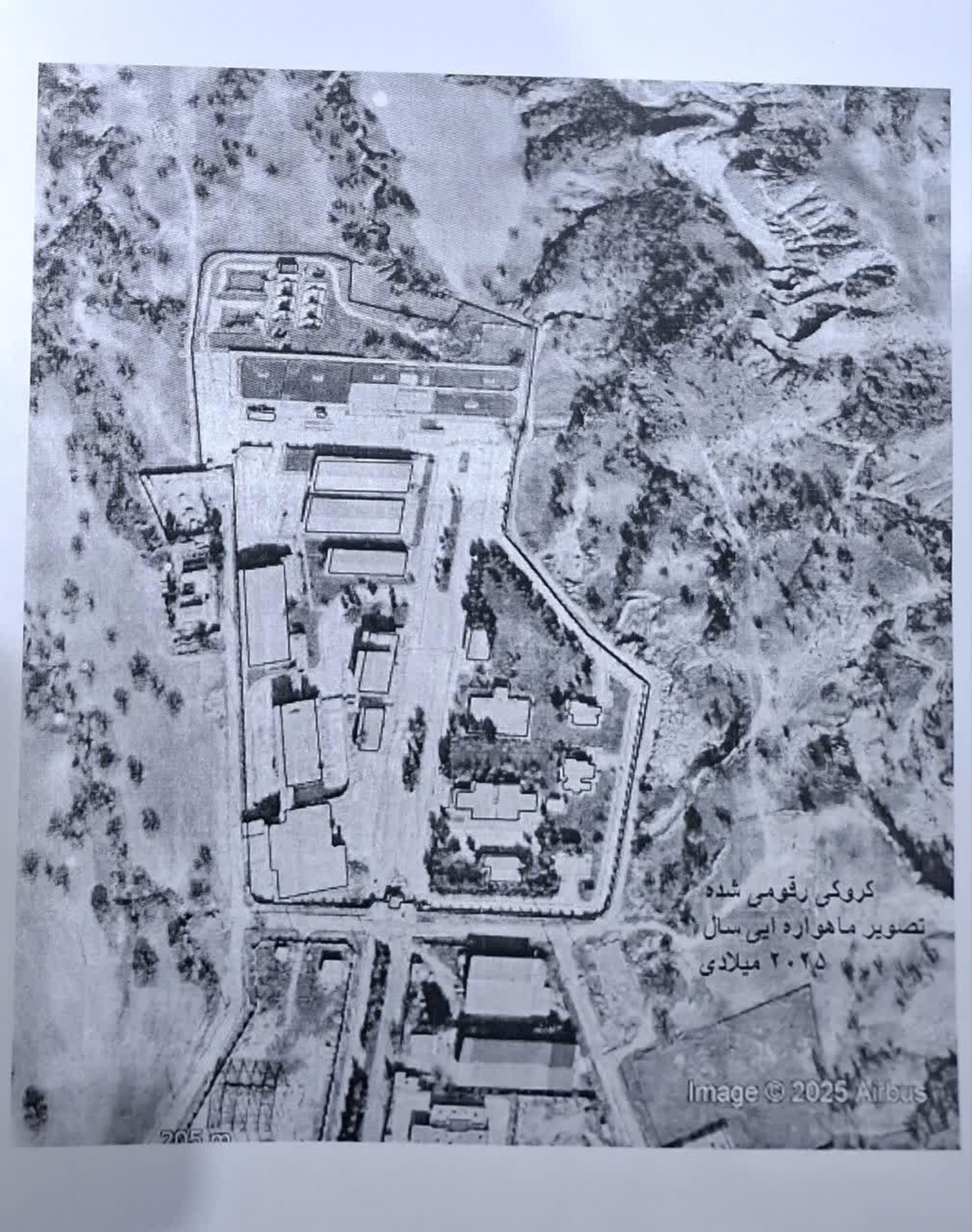
۱۳۹۶/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ بدهکار میباشد. جهت اطلاع اعلام می گردد.

ط - در ضمن در بازدید بعمل آمده به تعدادی از ساختمان ها خساراتی وارده شده است که هزینه تعمیر و بازسازی

ساختمانهای مذکور معادل مبلغ ۲۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/- ریال برآورد و تعیین می گردد

Plot ↑





کروکی رقومی شده
تصویر ماهواره ایی سال
۲۰۲۵ میلادی

Image © 2025 Airbus

2025 m

کروکی وضع موجود کشتارگاه ایلام

نقشه پروار

نهرام رفسی

مقیاس

