

کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Expert (IAOE)

جناب آقای مهدی نوروزیان

عضو محترم هیات عامل و معاون ساماندهی و ارزش افزایی سازمان خصوصی سازی

با درود و عرض ادب احتراماً بازگشت به نامه شماره ۵۲۲۳ مورخ ۱۴۰۵/۴/۲۸ جنابعالی مبنی بر کارشناسی و تجدید ارزیابی سردخانه قدیمی شرکت پشتیبانی امور دام استان به استحضار می رسانم حسب دستور نسبت به هماهنگی با نماینده شرکت مذکور اقدام و گزارشی کارشناسی در رشته تاسیسات و ماشین آلات به شرح به حضورتان تقدیم میگردد

آدرس ملک: بندرعباس بلوار طالقانی نبش
خیابان معراج - مجتمع امور پشتیبانی دام پلاک
افرعی از ۲۹۴۷ اصلی

مشخصات فنی سردخانه

سردخانه شامل سوله صنعتی به مساحت
۱۹۳۰.۵۱۹ مترمربع و سکوی بارگیری به مساحت
۱۸۴.۵۸ مترمربع

داخل سردخانه به هفت بخش تقسیم شده و هر
بخش با دیوارهای دو جداره که بین آنها از یونولیت
استفاده شده و دارای درب می باشد جداگانه شده در
زمان بازدید کلیه دربها تخریب و فاقد درب می باشد
ارتفاع سوله در بلندترین نقطه تاج ۷.۵ متر و طرفین
۶ متر می باشد.

جلو سردخانه سکوی بارگیری واقع شده سازه

آن که شامل ۹ ستون با تیر آهن بال پهن IPE18 به ارتفاع ۴ متر و فاصله ۵ متر و پوشش سقف ورق موجدار
سیمانی ایرانی کف بتن می باشد.



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



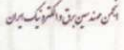
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Expert (IAOE)

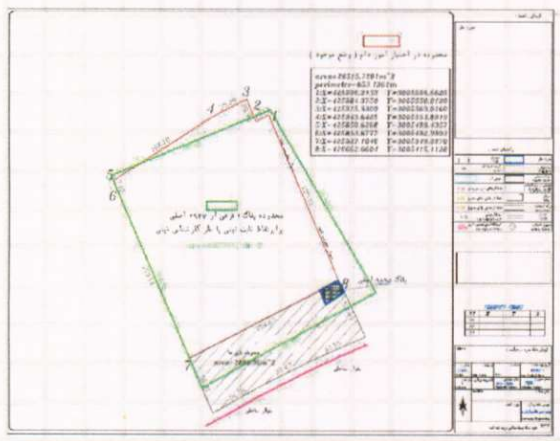
محوطه جنوبی سردخانه بتنی و محوطه شمالی آن آسفالت می باشد

در قسمت شمال شرقی محوطه سردخانه

پارکینگی به مساحت ۱۴۹۰۶ مترمربع می باشد سازه آن قوطی و پوشش آن ورق موجدار سیمانی (ایرانیت) می باشد در زمان بازدید قسمتی از سقف بیش از نصف آن دچار تخریب شده و سازه فلزی آن زنگ زده .

در محوطه شرقی سردخانه منبع فلزی آب

هوایی بظرفیت ۷۵۰۰ لیتر و مخزن پلی اتیلن آب زمینی به ظرفیت ۱۵۰۰ لیتر موتورخانه و مخزن سوخت می باشد



منبع آب هوایی فلزی به ارتفاع ۱۶ متر شامل ۴ پایه فلزی که بوسیله صفحه بیس پلیت به فونداسیون بتنی متصل گردیده و در زمان بازدید زنگ زده می باشد .

- دستگاههای و تاسیسات خنک کننده بر روی فونداسیون بتنی مستقر میباشند در هنگام بازدید کلیه دستگاه ها دچار فرسودگی و خراب گردیده و مستعمل می باشد .

موتورخانه و مخزن سوخت گازوئیل افقی پلی اتیلن به ظرفیت ۶۰۰۰ لیتر در قسمت شرق محوطه سردخانه واقع شده کلیه قطعات زنگ زده و خراب و مستعمل می باشد

- انبار تجهیزات: به مساحت ۱۶۹/۱۹ مترمربع در ضلع شرقی سردخانه واقع شده و ساختمانی با سازه دیوار بار بر و سقف طاق ضربی و نمای سیمان و قدمت بنا بیش از ۴۰ می باشد .



- تعمیرگاه سنگین: به مساحت ۲۳۳ مترمربع

در ضلع شرقی سردخانه و جنب انبار تجهیزات می باشد سازه آن فلزی و سوله تیر ورق با ارتفاع تاج ۵.۷ متر و طرفین ۵.۴ متر و دهانه های ۶ متر شامل دو چاله سرویس و یک بنای دو طبقه در قسمت وسط با درب و پنجره آهنی احداث شده است. موتورخانه و مخزن سوخت گازوئیل افقی پلی اتیلن به ظرفیت ۶۰۰۰ لیتر در قسمت شرق محوطه

سردخانه واقع شده کلیه قطعات زنگ زده و خراب و مستعمل می باشد کلیه لوله ها و تجهیزات موتورخانه زنگ زده و سوراخ شده اند



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



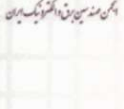
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



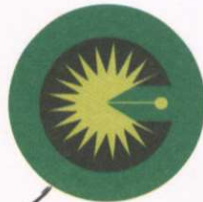
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Expert (IAOE)

دیگ آب گرم و اتصالات پوسیدگی دارد به گونه ای که عملاً تجهیزات تبدیل به ضایعات گردیده است



علاوه بر آن به دلیل گسیختگی لوازم و تجهیزات هزینه های برش کاری و قطعه سازی نیز جهت جمع آوری آنها از لابلای آوارهای به جا مانده مزید بر شرایط موجود می باشد. لذا اموال موجود بر مبنای ضایعات قیمت گذاری گردیده اند و بعنوان تجهیزات ارزش چندانی ندارند. تنها کالای نسبتاً باارزش تریلر سردخانه دار موجود در مجموعه است که البته نیاز به سرویس و تعمیرات اساسی دارد و جداگانه در لیست اموال ارزیابی گردیده است.

مشخصات انشعابات آب و برق

- دارای انشعاب برق ۶۴۰ کیلووات به شماره شناسایی ۰۱۹۸۱۴۲۵۵۶ و شماره کنتور ۱۰۴۹۸۱۱۱۵۰۰۸ شماره پرونده ۸۲۰۳ با ترانس و پست برق و متعلقات
- دارای انشعاب آب به قطر ۱.۲۵ اینچ به شماره اشتراک ۱۰۰۰۳۷۱۲ می باشد.
- انشعاب گاز و تلفن ندارد.

مشخصات فنی تاسیسات و ماشین آلات

سردخانه دارای منبع آب هوایی سیستم تبریدی تجهیزات ناقص در موتورخانه لوله کشی سیستم سرمایشی اواپراتور و درب های سردخانه ای میباشد که متأسفانه همگی به شدت مستهلک و معیوب و پوسیده میباشند و بعنوان ضایعات و قراضه در نظر گرفته میشوند. ضمن اینکه هزینه های برشکاری و جمع آوری نیز خواهند داشت. همچنین در قسمت تعمیرگاه یک دستگاه تریلر سردخانه کانتینری دارای موتورخانه میباشد که مستهلک ولی قابل بازیابی میباشد.



وضعیت فعلی فعالیت و

بهربرداری مجموعه :

قسمت سردخانه بصورت متروکه بوده و غیر قابل استفاده می باشد و هیچگونه استفاده از آن نمی شود، قسمت اداری بصورت منازل مسکونی، پرسنل شرکت

در حال بهرهبرداری می باشند و قسمت مسکونی، کارمندان شرکت در آن سکونت دارند و قسمت مهمانسرا بصورت مهمانسرا شرکت در حال فعالیت می باشد.

ارزیابی و کارشناسی :

-آنالیز برآورد اجزای ماشین آلات و تاسیسات سردخانه متروکه پشتیبانی امور دام بتلا عباس



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



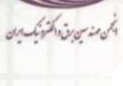
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



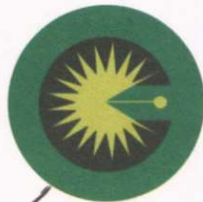
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

Iranian Association of Official Expert (IAOE)

الف- برآورد وزن و ارزش ناخالص بقایای ماشین آلات و تأسیسات

مبنای محاسبه: وزن‌ها تقریبی بوده و بر اساس ابعاد ظاهری، نوع سازه‌ها، تجهیزات قابل مشاهده در تصاویر و عرف فنی سردخانه‌های صنعتی برآورد شده‌اند. مقادیر قطعی منوط به توزین، تفکیک و بازدید حضوری است.

ردیف نوع اقلام قابل استحصال وزن برآوردی تن نرخ واحد مبنا کیلو گرم ریال ارزش برآوردی ریال -

- ۱ آهن آلات سنگین و سازه‌های فلزی، شامل سازه مرتفع، پایه‌ها، شاسی‌ها، مخازن و قطعات سنگین
۲۸۰,۰۰۰ ریال ۸۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال ۳۰
 - ۲ آهن آلات سبک و ورق‌های فرسوده، شامل بدنه تجهیزات، حفاظ‌ها، پوشش‌ها و قطعات ورقی ۱۵
۲۲۰,۰۰۰ ریال ۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۳ مس موجود در کابل‌ها تابلوها، لوله‌های مسی، سیم‌پیچ‌ها و اتصالات ۱
۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۴ آلومینیوم و قطعات غیر آهنی، شامل فین‌ها، کوئل‌ها و متعلقات آلومینیومی ۱.۵
۳,۳۰۰,۰۰۰ ریال ۴۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۵ الکتروموتورها، فن‌ها، کمپرسورها، شیرآلات و قطعات فنی قابل فروش یا تعمیر ۱
۱,۴۵۰,۰۰۰ ریال ۱۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۶ قطعات متفرقه و اقلام قابل بازیافت، شامل کابل‌های مخلوط، اتصالات، فلزات پراکنده و قطعات جانبی ۵
۱۸۰,۰۰۰ ریال ۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- جمع کل برآورد ارزش ضایعات ۵۳.۵ تن ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- ب- هزینه‌های عملیاتی
- ردیف شرح هزینه‌های عملیاتی مقدار برآوردی ریال
- ۱ هزینه نیروی انسانی هزینه تفکیک و دسته‌بندی برش کاری و دمونتاز ۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۲ هزینه جرثقیل و تجهیزات دسترسی ۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۳ هزینه بارگیری و حمل ۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۴ هزینه پاک‌سازی محل ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۵ هزینه‌های متفرقه پیش‌بینی نشده آماده‌سازی و ایمن‌سازی ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۶ سود سرمایه خریدار ۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
 - ۷ جمع هزینه‌های عملیاتی ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
- ج- خالص تعدیل ارزش تجهیزات با هزینه‌های عملیاتی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



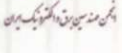
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



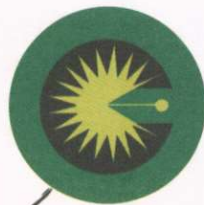
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Expert (IAOE)

ارزش خالص بقایای ماشین آلات و تأسیسات و ضایعات ۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

د- برآورد ارزش تریلر سردخانه ای بر اساس تفکیک تقریبی ارزش اجزا

جزء مورد ارزیابی ارزش تقریبی - ریال

اتاق سردخانه ای و بدنه عایق دار فرسوده ۵'۰۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

شاسی، اکسل ها، رینگ ۵'۰۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

یونیت سرمایشی Thermo King و متعلقات ۰'۵۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

متعلقات، درها، تجهیزات جانبی و قطعات قابل فروش ۴'۵۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

جمع ارزش در وضعیت موجود ریال ۲۶'۵۰۰'۰۰۰'۰۰۰

این تفکیک، ارزش معاملاتی اجزا در وضعیت موجود است و به معنای سالم بودن قطعات یا آماده به کار بودن

دستگاه نیست.

۲- جدول نهایی ارزش گذاری

ردیف شرح مورد ارزیابی وضعیت مبنا ارزش نهایی - ریال

۱ ارزش خالص ضایعات و قطعات قابل استحصال بقایای ماشین آلات و تأسیسات مستهلک شامل آهن آلات،

تجهیزات خنک کننده، فن ها، منابع هوایی و سایر اقلام، با احتساب هزینه های دمونتاژ، برش کاری، جمع آوری، حمل و

پاک سازی ۲۴۰'۰۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

۲ انشعاب برق و تأسیسات مرتبط مشروط به اعتبار، سلامت، ظرفیت و قابلیت انتقال

۶۵'۰۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

۳ انشعاب آب و تجهیزات مرتبط مشروط به فعال بودن یا قابلیت احیای انشعاب

۵'۰۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

۴ تریلر سردخانه ای ترموکینگ، ۲۰ فوت مشروط به احراز هویت، مالکیت و وضعیت فنی

۲۶'۵۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ریال

جمع کل ۳۴۶.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

سیصد و چهل و شش میلیارد و پانصد میلیون ریال

۳- تذکر :

۱- در این جدول، ردیف های مربوط به الکتروموتور، کمپرسور، فن و قطعات فنی الزاماً به معنای سالم بودن یا قابل

بهره برداری بودن آنها نیست؛ بلکه ارزش آنها به صورت ترکیبی از ارزش قطعات غیر قابل تعمیر، ارزش فلزات و



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Expert (IAOE)

غیر آهنی و بصورت ارزش ضایعاتی برآورد شده است. همچنین وزن ناخالص بر اساس جداسازی و کسر مواد غیر قابل فروش و بصورت برآورد تقریبی است.

۲-مبالغ فوق بر اساس وضعیت قابل مشاهده، اطلاعات ارائه شده، وضعیت موجود، برآورد حجم و نوع تجهیزات، شرایط فرسودگی، عرف معاملاتی اقلام مستعمل و ضایعاتی و با لحاظ هزینه های اجرایی تعیین شده است.
۳-ارزش ردیف ماشین آلات و تأسیسات به صورت خالص و پس از کسر هزینه های دمونتاژ، برش کاری، جمع آوری، بارگیری، حمل و پاک سازی محاسبه شده است و کسر مجدد هزینه های بالاسری مذکور از مبلغ ریال مجاز نیست.

۴-ارزش انشعاب برق و آب منوط به احراز اعتبار، ظرفیت، مالکیت، قابلیت استفاده یا انتقال و نداشتن بدهی یا محدودیت قانونی است.



۵-همچنین ارزش تریلر سردخانه ای منوط به احراز اصالت، شماره شاسی، سلامت نسبی وضعیت فنی، قابلیت تردد و سلامت نسبی یونیت ترموکینگ است.

حق الزحمه کارشناسی

حق الزحمه کارشناسی طبق تعرفه مبلغ چهارصد و ده میلیون ریال (۴۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) تعیین میگردد



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



مجلس شورای اسلامی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری

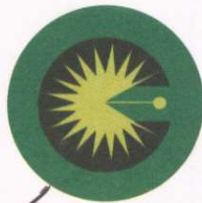


کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری





کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Expert (IAOE)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



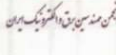
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



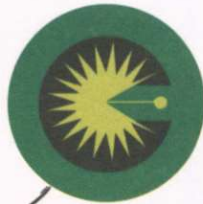
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Expert (IAOE)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



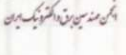
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Expert (IAOE)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری





کارت‌های آموزشی



کتابخانه ملی



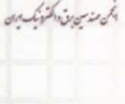
کتابخانه ملی



کتابخانه ملی



کتابخانه ملی



کتابخانه ملی



کتابخانه ملی



کانون کارشناسان رسمی دادگستری
Iranian Association of Official Experts (IAOE)



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



وزارت بهداشت و آموزش پزشکی



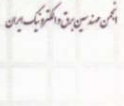
کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری



کانون کارشناسان رسمی دادگستری