



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
گزارش تعیین قیمت پایه سهام در

تاریخ

۱۴۰۳/۱۱/۳۰

کارشناسان رسمی دادگستری

زمین و ساختمان

رضا فرخزاد

خلیل والی نژاد

ماشین آلات و تجهیزات

محمد رضا جباری

وسائط نقلیه

ابولفضل حکمی پور

رشته حسابداری و حسابرسی

اسماعیل غلامی

تاریخ تهیه

اسفند ماه ماه ۱۴۰۳

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
فهرست گزارش تعیین قیمت پایه سهام بر اساس صورتهای مالی دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| صفحه | یادداشت | شرح                                                                        |
|------|---------|----------------------------------------------------------------------------|
|      |         | <b>فصل اول :</b>                                                           |
|      |         | <b>تراز مقایسه ای و صورتهای مالی :</b>                                     |
| ۱    |         | تراز مقایسه ارزش دفتری و جاری ای داراییها و بدهی ها                        |
| ۳    |         | صورتهای وضعیتی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹                                         |
| ۴    |         | صورتهای سود و زیان در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹                                     |
|      |         | <b>فصل دوم :</b>                                                           |
|      |         | <b>تاریخچه شرکت</b>                                                        |
| ۵    | ۲-۱     | کلیات                                                                      |
| ۵    | ۲-۲     | فعالیت اصلی                                                                |
| ۵    | ۲-۳     | اسامی سهامداران                                                            |
| ۶    | ۲-۴     | نیروی انسانی                                                               |
| ۶    | ۲-۵     | اعضای هیئت مدیره شرکت                                                      |
|      |         | <b>فصل سوم :</b>                                                           |
|      |         | <b>امم رویه های های حسابداری تهیه صورتهای مالی و گزارش تعیین قیمت پایه</b> |
| ۷    |         | استادارد حسابداری قابل اجرا                                                |
| ۷    | ۳-۱     | درآمد عملیاتی                                                              |
| ۷    | ۳-۲     | درآمد گمرکی                                                                |
| ۸    | ۳-۳     | مخارج تامین مالی و عملیاتی                                                 |
| ۸    | ۳-۴     | ذخایر                                                                      |
| ۸    | ۳-۵     | زیان کاهش ارزش داراییهای غیر جاری                                          |
| ۹    | ۳-۶     | سرمایه گذاری ها                                                            |
| ۱۰   | ۳-۷     | داراییهای نامشهود                                                          |
| ۱۰   | ۳-۸     | ارزش دفتری داراییهای ثابت مشهود                                            |
| ۱۱   | ۳-۹     | ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود                                             |
| ۱۲   | ۳-۱۰    | ذخیره مزایای پایان خدمت                                                    |
| ۱۲   | ۳-۱۱    | قضاوت مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری                          |

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
فهرست گزارش تعیین قیمت پایه سهام بر اساس صورتهای مالی دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| شرح                                     | یادداشت | صفحه |
|-----------------------------------------|---------|------|
| فصل چهارم :                             |         |      |
| روشهای قیمت گذاری                       |         |      |
| روش دوم : روش سود آوری                  | ۴-۱     | ۱۳   |
| تعدیلات سود                             | ۴-۱-۱   | ۱۴   |
| تعدیلات قیمت                            | ۴-۱-۲   | ۱۷   |
| روش اول : ارزش روز خالص داراییها        | ۴-۲     | ۲۲   |
| تعدیلات                                 |         | ۲۵   |
| داراییها :                              |         |      |
| زمین                                    | ۴-۲-۱   | ۲۷   |
| ساختمان                                 | ۴-۲-۲   | ۲۷   |
| تاسیسات                                 | ۴-۲-۳   | ۳۸   |
| ماشین آلات                              | ۴-۲-۴   | ۴۱   |
| وسائط نقلیه                             | ۴-۲-۵   | ۴۳   |
| اثاثیه و منصوبات                        | ۴-۲-۶   | ۴۳   |
| داراییهای در جریان تکمیل                | ۴-۲-۷   | ۴۴   |
| پیش پرداخت سرمایه ای                    | ۴-۲-۸   | ۴۶   |
| داراییهای نامشهود                       | ۴-۲-۹   | ۴۷   |
| سرمایه گذارهای بلند مدت                 | ۴-۲-۱۰  | ۴۷   |
| دریافتنی های بلند مدت                   | ۴-۲-۱۱  | ۴۷   |
| دریافتی های تجاری و غیر تجاری کوتاه مدت | ۴-۲-۱۲  | ۴۸   |
| پیش پرداختها                            | ۴-۲-۱۳  | ۴۹   |
| موجودی مواد و کالا                      | ۴-۲-۱۴  | ۵۰   |
| سرمایه گذارهای کوتاه مدت                | ۴-۲-۱۵  | ۵۰   |
| موجودی نقد                              | ۴-۲-۱۶  | ۵۰   |
| بدهیها :                                |         |      |
| پرداختنی های تجاری و غیر تجاری          | ۴-۲-۱۷  | ۵۱   |
| مالیات پرداختنی                         | ۴-۲-۱۸  | ۵۳   |
| سود سهام پرداختنی                       | ۴-۲-۱۹  | ۵۴   |
| تسهیلات مالی                            | ۴-۲-۲۰  | ۵۴   |
| پیش دریافتها                            | ۴-۲-۲۱  | ۵۶   |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان         | ۴-۲-۲۲  | ۵۶   |

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
فهرست گزارش تعیین قیمت پایه سهام بر اساس صورتهای مالی دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| صفحه | یادداشت | حقوق مالکانه              |
|------|---------|---------------------------|
| ۵۷   | ۴-۲-۲۲  | سرمایه پرداخت شده         |
| ۵۷   | ۴-۲-۲۵  | سرمایه در جریان           |
| ۵۷   | ۴-۲-۲۵  | اندوخته قانونی            |
| ۵۸   | ۴-۲-۲۶  | سود(زیان) انباشته         |
| ۵۸   | ۴-۲-۲۷  | تفاوت تجدید ارزیابی       |
| ۵۹   | ۴-۳     | روش سوم: ارزش اسمی سهام   |
| ۶۰   | ۴-۴     | روش چهارم: ارزش ویژه سهام |
| ۶۱   | -       | جمع بندی حاصل از روشها    |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

فصل اول :

تراز مقایسه ای دارای ها و بدهی ها

| دارایی                        | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  |             | تعدیلات    | مبلغ ارزیابی | مبنای ارزیابی |
|-------------------------------|---------|-------------|-------------|------------|--------------|---------------|
|                               |         | میلیون ریال | میلیون ریال |            |              |               |
| زمین                          | ۴-۲-۱   | ۷۴۹         | (۷۴۹)       | ۰          | کارشناس رسمی |               |
| ساختمان و مستحدثات            | ۴-۲-۲   | ۴۱,۷۱۵      | ۹,۳۶۰,۲۸۵   | ۹,۴۰۲,۰۰۰  | کارشناس رسمی |               |
| تاسیسات                       | ۴-۲-۳   | ۱۰,۲۸۱      | ۴۳,۰۱۹      | ۵۳,۳۰۰     | کارشناس رسمی |               |
| ماشین آلات و تجهیزات          | ۴-۲-۴   | ۲۰۰,۹۷۴     | ۴۳۸,۱۳۶     | ۶۳۹,۱۰۰    | کارشناس رسمی |               |
| وسائل نقلیه                   | ۴-۲-۵   | ۶,۸۱۳       | ۱۸,۱۲۷      | ۲۴,۹۴۰     | کارشناس رسمی |               |
| اثاثیه و منصوبات              | ۴-۲-۶   | ۱۶,۲۳۹      | ۱۳,۸۷۶      | ۳۰,۱۱۵     | کارشناس رسمی |               |
| دارایی های در جریان تکمیل     | ۴-۲-۷   | ۵۱,۳۴۰      | ۴۷۱,۶۶۰     | ۵۲۳,۰۰۰    | کارشناس رسمی |               |
| پیش پرداختهای سرمایه ای       | ۴-۲-۸   | ۲۳۱,۰۵۱     | (۲۲۰,۸۴۰)   | ۱۰,۲۱۱     | کارشناس رسمی |               |
| جمع دارای های ثابت مشهود      |         | ۵۵۹,۱۶۲     | ۱۰,۱۳۳,۵۰۴  | ۱۰,۶۸۲,۶۶۶ |              |               |
| جمع داراییهای نامشهود         | ۴-۲-۹   | ۷۱۷         | ۲۴۴         | ۹۶۱        | کارشناس رسمی |               |
| سرمایه گذاری های بلند مدت     | ۴-۲-۱۰  | ۶           | ۰           | ۶          | کارشناس رسمی |               |
| دریافتنی های بلند مدت         | ۴-۲-۱۱  | ۴,۱۴۸       | ۰           | ۴,۱۴۸      | کارشناس رسمی |               |
| جمع داراییهای غیر جاری        |         | ۵۶۴,۰۳۳     | ۱۰,۱۳۳,۷۴۸  | ۱۰,۶۸۷,۷۸۱ |              |               |
| داراییهای جاری:               |         |             |             |            |              |               |
| دریافتی های تجاری و غیر تجاری | ۴-۲-۱۲  | ۱۱,۱۹۶      | ۰           | ۱۱,۱۹۶     | کارشناس رسمی |               |
| پیش پرداختها                  | ۴-۲-۱۳  | ۶۸۱         | ۰           | ۶۸۱        | کارشناس رسمی |               |
| موجودی مواد و کالا            | ۴-۲-۱۴  | ۵,۵۷۶       | ۰           | ۵,۵۷۶      | کارشناس رسمی |               |
| سرمایه گذاری های کوتاه مدت    | ۴-۲-۱۵  | ۲۵۰,۲۷۹     | ۷۳,۴۹۳      | ۴۲۳,۷۷۲    | کارشناس رسمی |               |
| موجودی نقد                    | ۴-۲-۱۶  | ۸۱,۵۸۸      | ۰           | ۸۱,۵۸۸     | کارشناس رسمی |               |
| جمع دارایی های جاری           |         | ۳۴۹,۳۲۰     | ۷۳,۴۹۳      | ۴۲۳,۸۱۳    |              |               |
| جمع داراییها                  |         | ۹۱۳,۳۵۳     | ۱۰,۱۹۷,۲۴۱  | ۱۱,۱۱۰,۵۹۴ |              |               |

|                                 |        |         |            |            |              |
|---------------------------------|--------|---------|------------|------------|--------------|
| بدهیهای غیر جاری:               |        |         |            |            |              |
| پرداختنی های تجاری و غیر تجاری  | ۴-۲-۱۷ | ۱۲۲,۳۳۹ | ۵,۹۳۲      | ۱۲۸,۲۷۱    | کارشناس رسمی |
| مالیات پرداختنی                 | ۴-۲-۱۸ | ۷۸,۳۹۹  | ۹۷۸        | ۷۹,۳۷۷     | کارشناس رسمی |
| سود سهام پرداختنی               | ۴-۲-۱۹ | ۶,۸۳۸   | ۲۲۰,۰۰۰    | ۲۲۶,۸۳۸    | کارشناس رسمی |
| تسهیلات مالی دریافتی            | ۴-۲-۲۰ | ۳۳,۳۳۴  | ۰          | ۳۳,۳۳۴     | کارشناس رسمی |
| پیش دریافتها                    | ۴-۲-۲۱ | ۹,۸۶۲   | ۰          | ۹,۸۶۲      | کارشناس رسمی |
| جمع بدهی های جاری               |        | ۲۵۰,۷۷۲ | ۲۲۶,۹۱۰    | ۴۷۷,۶۸۲    |              |
| تسهیلات مالی                    | ۴-۲-۲۰ | ۳۴,۳۱۲  | ۰          | ۳۴,۳۱۲     | کارشناس رسمی |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان | ۴-۲-۲۲ | ۳۲,۴۷۸  | ۰          | ۳۲,۴۷۸     | کارشناس رسمی |
| جمع بدهی های غیر جاری           |        | ۶۶,۷۹۰  | ۰          | ۶۶,۷۹۰     |              |
| جمع بدهی ها                     |        | ۳۱۷,۵۶۲ | ۲۲۶,۹۱۰    | ۵۴۴,۴۷۲    |              |
| سود ۱۱ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ |        | ۰       | ۳۳۸,۳۳۷    | ۳۳۸,۳۳۷    | کارشناس رسمی |
| خالص داراییها                   |        | ۵۹۵,۷۹۱ | ۱۰,۳۰۸,۶۶۸ | ۱۰,۹۰۴,۴۵۹ |              |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

حقوق صاحبان سهام

| مبنای ارزیابی | مبلغ ارزیابی | تعدیلات     | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | یادداشت | حقوق صاحبان سهام       |
|---------------|--------------|-------------|-------------|---------|------------------------|
|               | میلیون ریال  | میلیون ریال | میلیون ریال |         |                        |
| کارشناس رسمی  | ۲۰۰,۰۰۰      | ۶۵,۰۰۰      | ۱۳۵,۰۰۰     | ۴-۲-۲۳  | سرمایه پرداخت شده      |
| کارشناس رسمی  | ۰            | (۶۵,۰۰۰)    | ۶۵,۰۰۰      | ۴-۲-۲۴  | افزایش سرمایه در جریان |
| کارشناس رسمی  | ۲۵,۴۳۵       | ۰           | ۲۵,۴۳۵      | ۴-۲-۲۵  | اندوخته قانونی         |
| کارشناس رسمی  | ۷۳,۳۰۵       | ۰           | ۷۳,۳۰۵      | ۴-۲-۲۵  | اندوخته احتیاطی        |
| کارشناس رسمی  | ۴۱۵,۳۸۸      | ۱۱۸,۳۳۷     | ۲۹۷,۰۵۱     | ۴-۲-۲۶  | سود(زیان) انباشته      |
| کارشناس رسمی  | ۱۰,۱۹۰,۳۳۱   | ۱۰,۱۹۰,۳۳۱  | ۰           | ۴-۲-۲۷  | تفاوت تجدید ارزیابی    |
|               | ۱۰,۹۰۴,۴۵۹   | ۱۰,۳۰۸,۶۶۸  | ۵۹۵,۷۹۱     |         | جمع حقوق صاحبان سهام   |
| کارشناس رسمی  | ۲۰           | -           | ۱۳/۵        |         | تعداد سهام (میلیون)    |
| کارشناس رسمی  | ۵۴۵,۲۲۳      |             | ۴۴,۱۳۳      |         | ارزش هر سهم (ریال)     |

صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ جزء لاینفک این گزارش میباشد.

یادداشتهای توضیحی ۱-۲-۴ الی ۲۷-۲-۴ پیوست جزء لاینفک این ترازنامه می باشد.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

فصل اول :

صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

| دارایی ها                       | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ | ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ |
|---------------------------------|---------|------------|------------|
| جمع دارای های ثابت مشهود        | ۱۰      | ۵۵۹,۱۶۲    | ۲۷۴,۴۶۹    |
| جمع داراییهای نامشهود           | ۱۱      | ۷۱۷        | ۴۰۸        |
| سرمایه گذاری های بلند مدت       | ۱۲      | ۶          | ۶          |
| دریافتنی های بلند مدت           | ۱۳      | ۴,۱۴۸      | ۱,۷۹۰      |
| جمع سایر داراییهای غیر جاری     |         | ۵۶۴,۰۳۳    | ۲۷۶,۶۷۳    |
| داراییهای جاری:                 |         |            |            |
| دریافتی های تجاری و غیر تجاری   | ۱۳      | ۱۱,۱۹۶     | ۵,۳۷۵      |
| پیش پرداختها                    | ۱۴      | ۶۸۱        | ۴۵۱        |
| موجودی مواد و کالا              | ۱۵      | ۵,۵۷۶      | ۷,۰۶۹      |
| سرمایه گذاری های کوتاه مدت      | ۱۶      | ۲۵۰,۲۷۹    | ۱۲۳,۸۸۸    |
| موجودی نقد                      | ۱۷      | ۸۱,۵۸۸     | ۳۵,۸۹۳     |
| جمع دارایی های جاری             |         | ۳۴۹,۳۲۰    | ۱۷۲,۶۷۶    |
| جمع دارایی ها                   | یادداشت | ۹۱۲,۳۵۳ *  | ۴۴۹,۳۴۹    |
| سرمایه پرداخت شده               | ۱۸      | ۱۳۵,۰۰۰    | ۱۳۵,۰۰۰    |
| افزایش سرمایه در جریان          | ۱۹      | ۶۵,۰۰۰     | -          |
| اندوخته قانونی                  | ۲۰      | ۲۵,۴۳۵     | ۶,۹۸۰      |
| اندوخته احتیاطی                 | ۲۱      | ۷۳,۳۰۵     | ۱۷,۹۴۱     |
| سود(زیان) الباشته               | -       | ۲۹۷,۰۵۱    | ۹۵,۷۷۵     |
| جمع حقوق صاحبان سهام            |         | ۵۹۵,۷۹۱    | ۲۵۵,۶۹۶    |
| تسهیلات مالی                    | ۲۳      | ۳۴,۳۱۲     | ۶۷,۶۸۶     |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان | ۲۲      | ۳۲,۴۷۸     | ۱۹,۶۳۳     |
| جمع بدهی های غیر جاری           |         | ۶۶,۷۹۰     | ۸۷,۳۱۹     |
| بدهی های جاری                   |         |            |            |
| پرداختنی های تجاری و غیر تجاری  | ۲۴      | ۱۲۲,۳۳۹    | ۳۷,۰۹۱     |
| مالیات پرداختنی                 | ۲۵      | ۷۸,۳۹۹     | ۲۶,۸۰۰     |
| سود سهام پرداختنی               | ۲۶      | ۶,۸۳۹      | ۵,۸۶۴      |
| تسهیلات مالی دریافتی            | ۲۳      | ۲۳,۳۳۴     | ۳۳,۲۹۴     |
| پیش دریافتها                    | ۲۷      | ۹,۸۶۲      | ۳,۲۸۵      |
| جمع بدهی های جاری               |         | ۲۵۰,۷۷۲ *  | ۱۰۶,۳۳۴    |
| جمع بدهی ها                     |         | ۳۱۷,۵۶۲    | ۱۹۳,۶۵۳    |
| جمع حقوق مالکانه و بدهی ها      |         | ۹۱۲,۳۵۳    | ۴۴۹,۳۴۹    |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

فصل اول :

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲ و ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۱۲/۲۹ | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۱۲/۲۹ | یادداشت | شرح                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------|-------------------------------------|
| میلیون ریال                     | میلیون ریال                     |         |                                     |
| ۳۳۹,۹۸۵                         | ۸۳۱,۷۸۹                         | ۵       | درآمدهای عملیاتی                    |
| (۱۳۲,۲۹۳)                       | (۲۱۶,۷۹۹)                       | ۷       | هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا     |
| (۲۵,۸۶۰)                        | (۲۱۶,۷۹۹)                       |         | هزینه استهلاک                       |
| (۶۱,۲۰۰)                        | (۱۷۶,۲۹۹)                       |         | سایر هزینه ها                       |
| (۲۱۹,۳۵۳)                       | (۴۴۴,۸۱۵) *                     |         | جمع هزینه های عملیاتی               |
| ۱۲۰,۶۳۲                         | ۳۸۶,۹۷۴                         |         | سود عملیاتی                         |
| (۹۸۰)                           | (۱۳,۱۱۸)                        | ۸       | هزینه های مالی                      |
| ۲۷,۱۹۰                          | ۷۴,۳۸۵                          | ۹       | سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی |
| ۱۴۶,۸۴۲                         | ۴۴۸,۲۴۱                         |         | سود خالص قبل از مالیات              |
| (۲۷,۲۳۷)                        | (۷۹,۱۴۶)                        | ۲۹      | هزینه مالیات بر درآمد               |
| ۱۱۹,۶۰۵                         | ۳۶۹,۰۹۵                         |         | سود خالص                            |

از آنجا که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع تلفیقی محدود به سود خالص دوره می باشد لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.



شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

فصل دوم :

۲- کلیات

۱-۲- تاریخچه و فعالیت

تاریخچه

شرکت انبارهای عمومی البرز (با شناسه ملی ۱۰۱۰۶۹۸۹۶۵ در سال ۱۳۵۴ بصورت شرکت) سهامی عام (تاسیس شده و طی شماره ۲۴۴۳۲ در اداره ثبت شرکت های تهران ثبت و در سال ۱۳۶۴ به مرحله بهره برداری رسیده است. از آبان ماه ۱۳۸۵ مرکز اصلی شرکت از تهران به شهر صنعتی البرز واقع در استان قزوین انتقال داده شده و به شماره ۱۹۰۷۸ اداره ثبت شرکت های قزوین به ثبت رسیده است. در سال ۱۳۹۰ بعد از تاسیس اداره ثبت شهرستان البرز تحت شماره ۱۶۰ در اداره ثبت شرکت های شهرستان البرز ثبت و از آذر ماه سال ۱۳۹۱ بعد از تصویب مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام به شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام) تغییر نام داد.

۲-۲- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارتست از: قبول و نگهداری و تحویل هرگونه مواد اولیه، محصولات صنعتی و کشاورزی و غیره و هر نوع مال التجاره در انبارهای با سقف و بی سقف و هرگونه عملیات انبارداری است. طبق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخه ۱۳۸۲/۰۳/۲۵ صاحبان سهام، عملیات بازرگانی، خرید سهام و سرمایه گذاری در سایر شرکتها و بطور کلی انجام هرگونه عملیات مجاز تجاری به موضوع فعالیت شرکت اضافه گردیده است.

۳-۲- سرمایه :

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۳۵,۰۰۰ میلیون ریال، منقسم به ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ میلیون سهم ده هزار ریالی عادی بانام و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰ هزار ریالی تماما پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی و تاریخ تعیین قیمت پایه سهام به ترتیب زیر می باشد :

| ۱۴۰۳/۱۱/۳۰  |            | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ |            | نام سهامداران                           |
|-------------|------------|------------|------------|-----------------------------------------|
| درصد مالکیت | تعداد سهام | درصد       | تعداد سهام |                                         |
| ۳۳.۹۰۸      | ۶,۷۸۱,۶۰۰  | ۳۳.۹۰۸     | ۴,۵۷۷,۵۸۰  | شرکت سرمایه گذاری صنعت و تجارت          |
| ۳۲/۵۰۲      | ۶,۵۰۴,۰۰۰  | ۳۲/۵۰۲     | ۴,۳۹۰,۲۰۰  | شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران |
| ۲۸/۶۰۶      | ۵,۷۲۱,۲۰۰  | ۲۸/۶۰۶     | ۳,۸۶۱,۸۱۰  | شرکت شهر صنعتی البرز                    |
| ۴/۹۶۶       | ۹۹۳,۲۰۰    | ۴/۹۶۶      | ۶۷۰,۴۱۰    | سایرن (شامل ۳۵ شخص حقیقی و حقوقی)       |
| ۱۰۰٪        | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰٪       | ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ | جمع                                     |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۲۴-۲-۴- افزایش سرمایه در جریان

طی سال مورد گزارش، سرمایه شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۳۰ از محل سود انباشته به مبلغ ۶۵,۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافته و از این بابت مبلغ ۶۵,۰۰۰ میلیون ریال در سرفصل افزایش سرمایه در جریان انعکاس یافته است. که افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۵ در اداره ثبت شرکتهای به ثبت رسیده است. لذا سرمایه شرکت به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ میباشد.

۲-۵- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد پرسنل در استخدام شرکت طی دوره مورد گزارش و دوره مالی قبل به شرح زیر می باشد:

| شرح              | ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ | ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ |
|------------------|------------|------------|
|                  | نفر        | نفر        |
| کارکنان قراردادی | ۴۹         | ۴۸         |
| جمع              | ۴۹         | ۴۸         |

۲-۶- اسامی اعضای هیأت مدیره:

اعضاء هیأت مدیره شرکت بشرح زیر می باشند:

| اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل             | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                  |
|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| شرکت سرمایه گذاری ایران و فرانسه        | علیرضا شهرکی            | رئیس هیئت مدیره      |
| شرکت سرمایه گذاری صنعت و تجارت          | صالح کاظمی نیا          | عضو هیئت مدیره       |
| شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران | محسن شیخ محمدی          | عضو هیئت مدیره       |
| شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران | محسن علی یاری           | عضو هیئت مدیره       |
| شرکت شهر صنعتی البرز                    | حجت اله عباسی ذوله      | نایب رئیس هیئت مدیره |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

فصل سوم:

۳- مبنای اندازه گیری در تهیه صورتهای مالی و تهیه گزارش ارزشگذاری سهام :

بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید:

آثار احتمالی ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

احتمالی ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

بکارگیری استاندارد حسابداری شماره ۴۳ با عنوان درآمدهای عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان: این استاندارد در سال ۱۴۰۲ مصوب شده و الزامات آن در مورد کلیه صورت های مالی که دوره مالی آن ها از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع میشود لازم الاجرا است.

هدف این استاندارد تعیین اصولی است که واحد تجاری برای گزارش اطلاعات مفید به استفاده کنندگان صورتهای مالی درباره ماهیت، مبلغ، زمانبندی و عدم اطمینان درآمد عملیاتی و جریانهای نقدی حاصل از قرارداد با یک مشتری، باید بکار گیرد. برای تحقق این هدف، اصل محوری این استاندارد آن است که واحد تجاری باید درآمد عملیاتی را به گونه ای شناسایی کند که بیانگر انتقال کالاها یا خدمات تعهد شده به مشتریان به مبلغ مابه ازایی باشد که واحد تجاری انتظار دارد در قبال آن کالاها یا خدمات، نسبت به آن محقق باشد. براساس ارزیابی های مدیریت، به کار گیری استاندارد مذکور تاثیر قابل ملاحظه ای بر صورت های مالی نخواهد داشت.

اهم رویه های حسابداری

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است ولی نظر به اینکه گزارش ارزیابی تهیه شده بر اساس آئین نامه شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها مصوبه شورای عالی سیاستهای اجرائی اصل ۴۴ قانون اساسی بر اساس روش بازار تهیه گردیده است و با سایر روشها مقایسه گردیده لذا خلاصه اهم رویه های حسابداری بشرح زیر منعکس میگردد .

۳-۱ درآمد عملیاتی

درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.  
درآمد عملیاتی حاصل از فروش کالا در زمان تحویل کالا به مشتری شناسایی می شود.  
درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی می گردد.

۳-۲ درآمد های گمرکی

شامل انبارداری ، تخلیه و بارگیری و بیمه کالاهای گمرکی که براساس تعرفه های موردعمل شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران و مصوبه هیات مدیره شرکت ( دریافت و همگام با صدور صورتحساب به حساب درآمدمنظورمی گردد . همچنین صورتحسابهای صادره جهت اموال تملیکی در

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

هنگام دریافت وجه حاصل از فروش از سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی به حساب درآمد منظور می گردد .

درآمد انبار داری کالاهای متروکه و مصادره ای توسط سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی ، در زمان دریافت وجه از سازمان مزبور شناسایی می گردد .

۳-۳- مخارج تامین مالی :

مخارج تامین مالی در دوره وقوع بعنوان هزینه شناسایی میشود بااستثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل ( دارائیهای واجد شرایط ) است .

۳-۴- ذخایر

ذخایر بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتاً قابل توجه است . ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی ( قانونی یا عرفی ) ( در نتیجه رویدادهای گذشته باشد ، خروج منابع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد .

ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

۳-۵- زیان کاهش ارزش دارائیهای غیر جاری :

۳-۵-۱- در پایان هر دوره گزارشگری ، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد . در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد . چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد ، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

۳-۵-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام می شود.

۳-۵-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی ( یا واحد مولد وجه نقد )، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریانهای نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسکهای مختص دارایی که جریانهای نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۳-۵-۴- تنها در صورتیکه مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی ( یا واحد مولد وجه نقد ) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۳- در صورت افزایش مبلغ باز یافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ باز یافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می شود.

۶-۳- سرمایه گذاریها :

نحوه اندازه گیری و شناخت سرمایه گذاریهای شرکت بشرح زیر می باشند :

| نحوه ارزیابی :                 | تلفیقی گروه                                                  | شرکت اصلی                                                     |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| الف : سرمایه گذاری بلند مدت    |                                                              |                                                               |
| سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی   | مشمول تلفیقی                                                 | بهم تمام شده (به کسر ذخیره کاهش دائمی در ارزش سرمایه گذاری)   |
| سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته | روش ارزش ویژه                                                | بهم تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها |
| سایر سرمایه گذاری های بلند مدت | بهای تمام شده (به کسر ذخیره کاهش دائمی در ارزش سرمایه گذاری) | بهای تمام شده (به کسر ذخیره کاهش دائمی در ارزش سرمایه گذاری)  |

| نحوه ارزیابی:                                         | تلفیقی گروه                                                                        | شرکت اصلی                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ب- سرمایه گذاری های جاری:                             |                                                                                    |                                                                                              |
| سرمایه گذاری سریع معامله در بازار                     | اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها.                           | اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها                                      |
| سایر سرمایه گذاری جاری                                | اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش تک تک سرمایه گذاریها.                           | اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش تک تک سرمایه گذاریها                                      |
| ج - نحوه شناخت در آمد :                               |                                                                                    |                                                                                              |
| سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی                          | مشمول تلفیق                                                                        | در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورتهای مالی) |
| سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته                        | روش ارزش ویژه                                                                      | در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورتهای مالی) |
| سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت و سرمایه گذاری های جاری | در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه) | در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب)              |
| سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار                     | در زمان تحقق سود تضمین شده                                                         | در زمان تحقق سود تضمین شده                                                                   |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۳-۷- دارایی های نامشهود :

۳-۷-۱- داراییهای نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت میشود..  
۳-۷-۲- مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی شود. شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف می شود. بنابراین، مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود، در مبلغ دفتری آن منظور نمی شود  
۳-۷-۳- استهلاک داراییهای نامشهود شامل نرم افزار های عملیاتی و اداری با عمر مفید معین ، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ وروش زیر محاسبه می شود:

| نوع دارایی          | نرخ استهلاک | روش استهلاک |
|---------------------|-------------|-------------|
| نرم افزار رایانه ای | ۳ ساله      | خط مستقیم   |

۳-۸- ارزش دفتری داراییهای ثابت مشهود:

۳-۸-۱- داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می گردد مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی یا عمر مفید داراییهای ثابت می گردد. به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده داراییهای مربوطه ، مستهلک می شود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی ، به هنگام وقوع بعنوان هزینه های جاری تلقی و به حساب سود و زیان دوره منظور می گردد.  
۳-۸-۲- استهلاک داراییهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوطه (و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱) و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

| دارایی               | نرخ استهلاک  | روش استهلاک |
|----------------------|--------------|-------------|
| اثاثیه و منصوبات     | ۶ ساله       | خط مستقیم   |
| ساختمان و محوطه سازی | ۲۵ و ۱۰ ساله | خط مستقیم   |
| تاسیسات              | ۱۰ ساله      | خط مستقیم   |
| وسائط نقلیه          | ۶ ساله       | خط مستقیم   |
| ماشین آلات           | ۶ ساله       | خط مستقیم   |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۸-۳- برای داراییهای ثابتی که در طول ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود ، در مواردی که هریک از داراییهای استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد ، میزان استهلاك آن برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد ، به میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاك منعکس در جدول بالا است. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد ۷۰ درصد مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد .

۳-۹- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود و نامشهود :

۳-۹-۱- ارزش جاری داراییهای ثابت مشهود براساس سیستم ارزشهای ورودی می باشد و بااستثنای اثاثه و منصوبات ابزار آلات مابقی داراییهای ثابت توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی گردیده اند که اسامی کارشناسان مربوطه بشرح زیر می باشد.

| دارایی               | نام کارشناس            |
|----------------------|------------------------|
| اثاثیه و منصوبات     | بهای تمام شده          |
| ساختمان              | فخر                    |
| تاسیسات و ابزار آلات | حمید رضا سلمانی تهرانی |
| وسائط نقلیه          | حکیمی                  |
| ماشین آلات           | جباری                  |

ارزش جاری خالص داراییها شرکت برابر است با ارزش جاری کلیه داراییها پس از کسر کلیه بدهیهای شرکت می باشد. در شرکتهایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورتهای مالی تلفیقی تهیه شود ، ارزش جاری خالص داراییها ، طبق ترازنامه تلفیقی پایان آخرین سال قبل از سال قیمت گذاری تعیین می شود.

ارزش جاری داراییهای ثابت شرکتهایی که نسبت به تداوم فعالیت آنها ابهام وجود دارد براساس ارزش خالص بازیافتی مبتنی بر فروش آنها توسط کارشناس قیمت گذاری سهام با استفاده از تخصص دیگران (کارشناسان رسمی) تعیین می گردد  
 ارزش جاری داراییهای ثابت برای شرکتهایی که دارای تداوم فعالیت هستند ( اعم از سودده و یا زیانده) براساس ارزشهای جایگزینی مستهلك شده توسط کارشناس قیمت گذاری سهام با استفاده از تخصص دیگران (کارشناسان رسمی) تعیین می شود.

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

یادداشت:

ارزش طرحهای توسعه و تکمیل شامل طرحهای نیمه تمام یا آماده بهره برداری که تا پایان سال قبل از واگذاری به مرحله بهره برداری نرسیده اند حسب مورد و همراه با مفروضات و توجیهات لازم طبق یکی از روشهای زیر محاسبه و به قیمت سهام شرکت اضافه می گردد.

۱- ارزش جایگزینی

۲- ارزش روز خالص بازیافتی

۳- ارزش فعلی خالص جریانهای نقدی آتی ناشی از اجرای طرح

۴- بهای تمام شده طرح

تبصره ۱- ارزش طرحهای توسعه که کمتر از سی ماه از تاریخ بهره برداری آنها گذشته است (نسبت به پایان آخرین سال قبل از سال قیمت گذاری) به قیمت سهام اضافه می شود مشروط بر آنکه بازده هریک از آنها براساس نرخ بازدهی و مدت بهره برداری در هریک از سالهای قبل از سال واگذاری محاسبه و به عنوان عامل تعدیل کننده از سود سالهای مزبور کسر شود.

تبصره ۲- آن بخش از طرحهای تملک داراییهای سرمایه ای که از محل منابع بودجه عمومی دولت تأمین شده یا می شود شامل طرحهای نیمه تمام یا آماده بهره برداری و کلیه اموال و داراییهای منقول و غیر منقول آنها تا زمان بهره برداری و واگذاری، جزء طرحهای توسعه شرکت مورد نظر محسوب نمی شوند.

۱۰-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان:

ذخیره پایان خدمت کارکنان در صورتهای مالی براساس یک ماه آخرین حقوق پایه هریک از کارکنان برای هر سال خدمت و جهت کارکنان رسمی شرکت بر اساس یکماه آخرین حقوق پایه به اضافه فوق العاده های ویژه کارگامی شغل، حق جذب و حق مقام برای هر سال خدمت و حداکثر تا ۴۱ ماه جهت کارکنان انتقالی از شرکت ملی نفت ایران محاسبه و در حسابها منظور می گردد.

ارزش جاری ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان برای شرکتهایی که نسبت به تداوم فعالیت آنها ابهام وجود ندارد براساس سه ماه جمع آخرین حقوق و مزایا به ازای هر سال سنوات خدمت آنان و برای شرکتهای دارای تداوم فعالیت، مطابق رویه به کار رفته در شرکت تعیین می گردد. برای نیروهای مازاد در شرکتهایی که تداوم فعالیت دارند نیز ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس سه ماه جمع آخرین حقوق و مزایا به ازای هر سال خدمت، احتساب خواهد شد.

۱۱-۳- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۱-۱۱-۳- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

فصل چهارم :  
روشهای تعیین قیمت پایه سهام

روش اول :

بر اساس بند (ب) ماده ۲ آئین ماه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع

مصوب شماره ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ مورخ ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸

شورای عالی سیاستهای کلی اصل ( ۴۴ ) قانون اساسی

۱-۴- روش سود آوری " بازدهی " :

بازدهی که روش سود آوری گفته می شود، عبارت است از نسبت سود خالص قبل از کسر مالیات به نرخ بازده سرمایه گذاری با در نظر گرفتن تأثیر عوامل جانبی تعدیل کننده قیمت پایه سهام. این روش نیز در بورس اوراق بهادار تهران مورد استفاده قرار می گیرد. در روش سود آوری توان و ظرفیت شرکت و همچنین روند سود آوری در طول زمان مبنای محاسبه ارزش شرکت قرار می گیرد. در روش سود آوری ارزش شرکت به صورت خلاصه از رابطه زیر تعیین می گردد :

|                |                                                                       |                                    |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ارزش سهام شرکت | سود قبل از کسر مالیات و پس از تعدیل بابت هزینه ها و درآمدهای استثنایی | عوامل تعدیل کننده قیمت پایه سهام + |
|                | نرخ بازدهی مورد انتظار                                                |                                    |

در این روش از دیدگاه خریداران، مهمترین عامل برای تصمیم گیری در خصوص خرید سهام، سود آوری و بازدهی آن می باشد. روش سود آوری مبنای ارزیابی و قیمت گذاری سهام در مراکز بورس جهان و بورس اوراق بهادار تهران می باشد. برخی از تحلیل گران سود خالص پس از کسر مالیات را مبنای تعیین ارزش شرکت قرار می دهند. اما گروهی نیز معتقدند که سود خالص قبل از کسر مالیات نتیجه فعالیت و عملیات شرکت را بهتر گزارش می نماید. روش سود آوری در مقایسه با سایر روشها، روشی مناسب، کم هزینه و ساده می باشد، زیرا محاسبات مربوطه از روی صورتهای مالی و گزارشات حسابرسی قابل انجام می باشد. لیکن روش سود آوری به شدت تحت تأثیر عوامل سطح فعالیت (ظرفیت) و نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری قرار دارد. در حقیقت هنگامی که سود با حجم سرمایه گذاری تناسب نداشته باشد، تعیین ارزش شرکت با استفاده از این روش عملاً دشوار خواهد بود. با توجه به آنکه روش سود آوری ارزش فعالیت جاری شرکت را اندازه گیری می نماید.

چنانچه شرکتها از نظر سطح عملیات و ظرفیت مورد استفاده در سطح مطلوب و قابل قبولی فعالیت نمایند، این روش تنها ارزش آن بخش از داراییهای شرکت را که در جریان عملیات جاری مورد استفاده قرار گرفته اند نشان خواهد داد.





شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

محاسبه قیمت پایه سهام بر اساس روش سودآوری :

به موجب بند (ب) ماده «۲» آئین نامه مذکور، قیمت سهام از طریق تقسیم کردن میانگین موزون سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت، با لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود که در زیر توصیف شده است بر نرخ بازده سرمایه گذاری تعیین می شود سپس این قیمت پس از لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده قیمت تعدیل می شود.

۱-۱-۴-عوامل تعدیل کننده سود :

عوامل تعدیل کننده سود به شرح زیر است:

۱-۱-۳-درآمدها و هزینه های استثنایی و غیرمترقبه طبق استانداردهای حسابداری (نظیر درآمد خسارت دریافتی از بیمه، هزینه های توقف تولید، هزینه بازنشستگی پیش از موعد و ...).

درآمد و هزینه های استثنایی و غیرمترقبه باید در این قسمت محاسبه و افشاء گردد.

مورد ندارد

۲-۱-۴-کسری ذخایر مربوط به سه سال آخر مبنای تعیین سود طبق بندهای گزارش حسابرس و بازرس قانونی و رسیدگی کارشناس قیمت گذاری سهام. (نظیر کسری، بازخرید سنوات خدمات و یا ذخیره هزینه های پرداخت نشده)

کسری ذخایر که در یادداشتهای گزارش حسابرسی اشاره گردیده ضمن عطف دادن به آنها بطور خلاصه در این قسمت افشاء شود.

مورد ندارد

۳-۱-۴-درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که در روال عادی فعالیتهای مستمر شرکت واقع نشده است (نظیر سود و یا زیان ناشی از فروش داراییهای ثابت، سود حاصل از فروش سرقفلی).

مورد ندارد

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۴-۱-۱-۴- سایر عوامل تعدیل کننده بر اساس گزارش حسابر س و بازر س قانونی. (نظیر لزوم احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول )

مورد ندارد

صورت ریز ذخیره مطالبات مشکوک الوصول در سر فصل حساب بدهکاران بر مبنای جدول سنی محاسبه و رد این قسمت به طور خلاصه افشاء گردد.

مورد ندارد

۴-۱-۱-۵- سود سالهای دوم و سوم ماقبل سال قیمت گذاری (پس از لحاظ کردن تعدیلات بالا) قبل از اینکه در محاسبه میانگین موزون سود سه سال مورد نظر منظور شوند، لازم است بر اساس تغییرات شاخص قیمتهای عمده فروش تعدیل گردند.

**توضیح:** تعدیل سود بر اساس شاخص قیمتهای عمده فروشی بر اساس جدولی که هر ساله بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران منتشر می نماید محاسبه خواهد شد.

۴-۱-۱-۶- مزیت ها و محدودیت های دولتی یا سازمانهای پوشش دهنده از قبیل وابستگی ها و مناسبات خاص تجاری، تعرفه های گمرکی، سیاستهای خاص قیمت گذاری کالا و خدمات (ورودی و خروجی) یارانه های دریافتی، عدم استفاده و بهره وری از عوامل تولید، استفاده از تسهیلات بانکی خاص (تکلیفی) وجود بازار مطمئن و یا انحصاری و همچنین شمول قوانین و مقررات خاص دولتی که سود شرکت را تحت تأثیر قرار می دهند و در صورت واگذاری، تداوم ندارند و یا تغییر خواهند کرد، توسط کارشناس قیمت گذاری برآورد و به عنوان عوامل تعدیل کننده در محاسبه سود لحاظ خواهند شد.

در صورتیکه به هر دلیلی آثار عوامل مزبور قابل تقویم نباشد، ضروری است کارشناس موارد مذکور را با توضیحات لازم در گزارش کارشناسی افشاء نماید.

مورد ندارد

تبصره ۱- برای محاسبه میانگین موزون سود سه سال آخر لازم است سودهای تعدیل شده قبل از کسر مالیات برای سال اول قبل از قیمت گذاری ضریب سه، سال دوم قبل از قیمت گذاری ضریب دو و سال سوم قبل از قیمت گذاری ضریب یک در نظر گرفته شود و سپس مجموع این حاصل ضربها بر عدد ۶ تقسیم شود.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

تبصره ۲- این روش تنها در مورد شرکتهایی کاربرد دارد که میانگین موزون سود سه سال گذشته قبل از کسر مالیات آنها پس از لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود، دست کم معادل پنج درصد ارزش جاری خالص دارائیهای آنها (طبق بند «ج» این ماده) باشد.

تبصره ۳- در شرکتهایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورتهای مالی تلفیقی تهیه شود، سود تلفیقی قبل از کسر مالیات سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری، مبنای محاسبه خواهد بود.

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| جدول (۱) - عوامل تعدیل کننده سود در روش سودآوری |                                                                     |         |                        |                        |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|------------------------|
| بند آئین نامه                                   | شرح تعدیلات                                                         | عطف     | سال اول قبل از واگذاری | سال دوم قبل از واگذاری |
|                                                 |                                                                     |         | ۱۴۰۲                   | ۱۴۰۱                   |
|                                                 |                                                                     |         | میلیون ریال            | میلیون ریال            |
|                                                 | سود(زیان) قبل از کسر مالیات                                         |         | ۴۴۸,۲۴۱                | ۱۴۶,۸۴۲                |
| ۱-۱                                             | +/- درآمدها و هزینه های استثنایی و غیرمترقبه                        | ۴-۱-۱-۱ | ۰                      | ۰                      |
| ۱-۲                                             | کسری ذخایر براساس گزارش حسابرسی                                     | ۴-۱-۱-۲ | ۰                      | ۰                      |
| ۱-۳                                             | +/- درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی که در روال عادی عملیات شرکت نیست | ۴-۱-۱-۳ | ۰                      | ۰                      |
| ۱-۴                                             | سایر عوامل تعدیل کننده سود                                          | ۴-۱-۱-۴ | ۰                      | ۰                      |
| ۱-۵                                             | سایر تعدیلات مندرج در آئین نامه                                     | ۴-۱-۱-۵ | ۰                      | ۰                      |
| ۲-۶                                             | سود سهام شرکتهای غیر مرتبط با فعالیت                                | ۴-۱-۲-۶ | (۴۹,۹۹۳)               | ۰                      |
| ۲-۷                                             | سود سایر اوراق بها دار                                              | ۴-۱-۲-۷ | (۱,۳۲۹)                | (۱۲,۷۵۸)               |
|                                                 | جمع                                                                 |         | ۳۹۶,۹۱۹                | ۱۳۴,۰۸۴                |
| ۱-۵                                             | تعدیل براساس شاخص قیمت عمده فروشی                                   |         | ۱/۳۴                   | ۲/۰۴                   |
|                                                 | سود قبل از کسر مالیات بعد از تمام تعدیلات                           |         | ۵۳۱,۸۷۱                | ۲۷۳,۵۳۱                |
| تبصره ۱                                         | اعمال ضریب میانگین وزنی                                             |         | ۳                      | ۲                      |
| تبصره ۱                                         | سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات با اعمال ضرایب                      |         | ۱,۵۹۵,۶۱۳              | ۵۴۷,۰۶۲                |
| تبصره ۱                                         | جمع سود سه سال                                                      |         | ۲,۱۴۲,۶۷۵              |                        |
| تبصره ۱                                         | تقسیم بر جمع ضریب ها (۶)                                            |         | ۵                      |                        |
| تبصره ۱                                         | میانگین موزون ۳ سال قبل                                             |         | ۴۲۸,۵۳۵                |                        |
|                                                 | تقسیم بر نرخ بازده سرمایه گذاری با $P/E = ۱۴$                       |         | %۷                     |                        |
|                                                 | قیمت سهام قبل از تعدیل قیمت                                         |         | ۶,۱۲۱,۹۲۸              |                        |



شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

#### ۲-۱-۴- عوامل تعدیل کننده قیمت سهام :

قیمت سهام پس از محاسبه به ترتیب بالا، با توجه به عوامل زیر تعدیل می شود :

۱-۲-۴- دارائیهای حاصل از افزایش سرمایه (اعم از نقد و غیرنقد)، غیر از افزایش سرمایه از محل مطالبات اشخاص و سهامداران در سال قیمت گذاری به قیمت سهام افزوده می شود.

طی سال مورد گزارش، سرمایه شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۰ از محل سود انباشته به مبلغ ۶۵,۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافته و از این بابت مبلغ ۶۵,۰۰۰ میلیون ریال در سرفصل افزایش سرمایه در جریان انعکاس یافته است. که افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۵ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است. لذا سرمایه شرکت به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ میباشد. با توجه به موارد فوق تعدیلی در قیمت سهام ایجاد نمیکرد.

۲-۲-۴- توزیع منابع در سال قیمت گذاری و یا سال قبل آن بین صاحبان سهام، از جمله سود سهام پرداخت شده، از قیمت سهام کسر می شود.

بر اساس صورتجلسه مجمع عمومی عادی سهامداران مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در خصوص عملکرد سال ۱۴۰۲ مبلغ ۲۲۰,۰۰۰ میلیون ریال سود سهام بین سهامداران مورد تصویب قرار گرفته است که از قیمت پایه سهام کسر میگردد.

۳-۲-۴- برای سالهایی که برگهای قطعی مالیات بردرآمد شرکت صادر نگردیده است کسری ذخایر مالیاتی سالهای مزبور طبق قانون مالیاتهای مستقیم توسط کارشناس قیمت گذاری سهام محاسبه و از قیمت سهام کسر می گردد.

بر اساس یادداشت ۱۸-۲-۴ این گزارش بابت مالیات سال ۱۴۰۲ مبلغ ۷۹ میلیون ریال بدهی وجود دازد که از قیمت پایه سهام کسر میگردد.

۴-۲-۴- خالص ارزش بازیافتی آن گروه از دارائیهای ثابت مشهود و نامشهود شرکت که طی مدت سه سال قبل از سال واگذاری بلااستفاده بوده و در اجرای عملیات و فرآیند سودآوری شرکت تأثیر نداشته است و همچنین ارزش بازیافتی موجودی کالای نایاب به قیمت سهام شرکت افزوده میشود.

مورد ندارد

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۲-۱-۴- ارزش طرحهای توسعه و تکمیل شامل طرحهای نیمه تمام یا آماده بهره برداری که تا پایان سال قبل از واگذاری به مرحله بهره برداری نرسیده اند حسب مورد و همراه با مفروضات و توجیهات لازم طبق یکی از روشهای زیر محاسبه و به قیمت سهام شرکت اضافه میگردد.

۱- ارزش جایگزینی

۲- ارزش خالص بازیافتی

۳- ارزش فعلی خالص جریانهای نقدی آتی ناشی از اجرای طرح

۴- بهای تمام شده طرح (که طبق استانداردهای حسابداری تعیین شده است)

تبصره ۱- ارزش طرحهای توسعه که کمتر از سی ماه از تاریخ بهره برداری آنها گذشته است (نسبت به پایان آخرین سال قبل از سال قیمت گذاری) به قیمت سهام شرکت اضافه میشود، مشروط بر آنکه بازده هر یک از آنها بر اساس نرخ بازدهی و مدت بهره برداری در هر یک از سالهای قبل از سال واگذاری محاسبه و به عنوان عامل تعدیل کننده، از سود سالهای مزبور کسر شود.

تبصره ۲- آن بخش از طرحهای تملک دارائیهای سرمایه ای که از محل منابع بودجه عمومی دولت تأمین شده یا می شود شامل طرحهای نیمه تمام یا آماده بهره برداری و کلیه اموال و دارائیهای منقول و غیرمنقول آنها تا زمان بهره برداری و واگذاری، جزء طرحهای توسعه شرکت مورد نظر محسوب نمی شوند.

بر اساس یادداشت ۷-۲-۴ این گزارش مبلغ ۵۲۳,۰۰۰ میلیون ریال دارائیهای در جریان تکمیل وجود دارد که هنوز اثر خود را در سود اوری نداشته است لذا به قیمت پایه سهام اضافه میگردد.

۶-۲-۱-۴- ارزش جاری سرمایه گذاری در سایر شرکتهای که به کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت سرمایه پذیر منجر نشده باشد و همچنین سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار به قیمت سهام افزوده می شود و سود مربوط به اینگونه سرمایه گذاریها نیز به عنوان عامل تعدیل کننده، از سود شرکت کسر می گردد.

#### مورد ندارد

۷-۲-۱-۴- سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار به قیمت سهام افزوده می شود. سود مربوط به این گونه سرمایه گذاری ها، از سود شرکت کسر می گردد.

ارزش دفتری واحد های صندوق ارمغان فیروزه آسیا در پایان سال ۱۴۰۲ بر اساس نرخ پایان سال به مبلغ هر واحد ۴۲,۸۰۰ ریال تسعیر و در گزارش منظور گردیده اند که ارزش جاری آنها در پایان بهمن ماه ۱۴۰۳ با توجه به تعداد ۵,۸۴۷,۶۴۰ واحد به مبلغ ۵۵,۳۶۸ ریال معادل مبلغ ۳۲۳,۷۷۲ میلیون ریال در گزارش منظور میگردد. ضمناً بر اساس یادداشت ۹ صورتهای مالی شرکت مبلغ ۲۴,۲۴۹ میلیون ریال سود ارزش سرمایه گذاری سریع المعامله و مبلغ ۲۵,۷۴۴ میلیون ریال سود حاصل از خرید و فروش سهام و مبلغ ۱,۳۲۹ میلیون ریال سود اوراق صندوق سرمایه گذاری در سال ۱۴۰۲ داشته که از سود سال فوق کسر گردیده اند.

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۸-۲-۱-۴- مبلغ مانده موجودی نقد سپرده های سرمایه گذاری، اوراق مشارکت و سایر داراییهای مالی مشابه که در سال قبل از سال قیمت گذاری از افزایش سرمایه و از محل آورده نقدی صاحبان سهام ایجاد شده اند و بر فرآیند سودآوری شرکت در سه سال مزبور اثر گذاشته اند و مبلغ این اثر آشکارا قابل اندازه گیری است، به قیمت سهام افزوده و اثر سودآوری آن به عنوان عامل تعدیل کننده از سود سال مزبور کسر می شود، اما اگر داراییهای مزبور بر سودآوری شرکت در سال قبل اثر گذاشته است تنها کافی است مبلغ آن به قیمت سهام اضافه شود. چنانچه داراییهای مزبور بر سودآوری شرکت اثر کلی گذاشته باشد، اما این اثر به طور مشخص قابل اندازه گیری نباشد، نیاز به انجام هیچگونه تعدیلی نیست.

### مورد ندارد

۹-۲-۳- برای دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام سودی بر اساس حاصل ضرب نرخ سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی در قیمت محاسبه شده برای سهام شرکت پس از لحاظ کردن کلیه عوامل تعدیل کننده، محاسبه و به قیمت سهام شرکت اضافه می شود. بند فوق از بندهایی است که پیشنهاد گردیده بدلیل آنکه این روش محاسبه سود باعث می گردد سود موهومی به قیمت پایه سهام اضافه گردد، اصلاح گردد لذا سود واقعی و مورد انتظار به قیمت پایه سهام به شرح زیر محاسبه گردیده است.

با توجه به سود سال ۱۴۰۲ به مبلغ ۳۶۹,۰۹۵ میلیون ریال معادل ۱۱/۱۲ مبلغ فوق به مبلغ ۳۳۸,۳۳۷ میلیون ریال بعنوان سود ۱۱ ماهه سال ۱۴۰۳ در گزارش ارزیابی منظور گردیده است

۳-۲-۳- با توجه به مراتب فوق قیمت سهام شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام) به روش ارزش بازدهی (سودآوری) به شرح زیر محاسبه می گردد

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

جدول (۲) - عوامل تعدیل کننده قیمت سهام

| بند آئین نامه | شرح تعدیلات                                                                            | یادداشت | مبالغ به میلیون ریال |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|
|               | قیمت سهام قبل از تعدیل                                                                 | جدول ۱  | ۶,۱۲۱,۹۲۸            |
| ۲-۱           | + دارایی های حاصل از افزایش سرمایه                                                     | ۴-۱-۲-۱ | -                    |
| ۲-۲           | - توزیع منابع در سال قیمت گذاری و یا سال قبل از آن بین صاحبان سهام                     | ۴-۱-۲-۲ | (۲۲۰,۰۰۰)            |
| ۲-۳           | - کسری ذخایر مالیاتی                                                                   | ۴-۱-۲-۳ | (۹۷۸)                |
| ۲-۴           | + خالص ارزش بازیافتی دارایی ها و موجودی های بلا استفاده                                | ۴-۱-۲-۴ | ۰                    |
| ۲-۵           | + طرح های توسعه و در جریان تکمیل حسب مورد براساس یکی از روش های مندرج در آیین نامه     | ۴-۱-۲-۵ | ۵۲۳,۰۰۰              |
| ۲-۶           | + ارزش جاری سرمایه گذاری ها در سایر شرکت ها که دارای کنترل و نفوذ قابل ملاحظه نمی باشد | ۴-۱-۲-۶ | ۰                    |
| ۲-۷           | ارزش جاری سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار                                            | ۴-۱-۲-۶ | ۳۲۳,۷۷۲              |
| ۲-۸           | + دارایی های مالی ایجاد شده از محل افزایش سرمایه و آورده نقدی سهامداران                | ۰       | ۰                    |
|               | جمع                                                                                    |         | ۶,۷۴۷,۷۲۲            |
| ۲-۹           | سود دوره ۱۱ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۱/۳۰                                                   |         | ۳۳۸,۳۳۷              |
|               | قیمت سهام پس از تعدیلات                                                                |         | ۷,۰۸۶,۰۵۹            |
|               | تعداد سهام عادی شرکت (میلیون)                                                          |         | ۲۰                   |
|               | قیمت هر سهم - ریال                                                                     |         | ۳۵۴,۳۰۳              |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

## روش دوم:

بر اساس بند (ج) ماده ۲ آئین ماه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع

مصوب شماره ۶۲۸/۲۱۰۶۲۸/۱۹۶۵۱۴/۲۳/۲ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰

شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

## ۲-۴- روش ارزش روز خالص داراییها

این روش را معمولاً "روش جاری"، روش جایگزینی و یا روش تجدید ارزیابی می گویند. در روش ارزش روز خالص داراییها، ارزش شرکت از طریق رابطه زیر محاسبه می شود.

## ارزش روز بدهیها - ارزش روز داراییها = ارزش شرکت

برای محاسبه ارزش روز داراییها عمدتاً از دوروش استفاده می شود:

۱- **کارشناسان مالی:** کارشناسان مالی، جهت تعیین ارزش روز داراییهای ثابت، بهای تمام شده و استهلاك داراییها (ارزش دفتری) را با استفاده از شاخص عمده فروشی بانک مرکزی و در مواقعی با استفاده از شاخصهای خاص مانند شاخص تورم زمین و ساختمانها، ماشین آلات صنعتی و .... به ارزش جاری تبدیل می نمایند. شاخص عمده فروشی بانک مرکزی نشان دهنده حداقل افزایش قیمتها است، ضمن آنکه تغییر نرخ ارز نیز یکی از عوامل نوسان قیمتها در اقتصاد است. در ایران چنانچه اثرات دوعامل مذکور بر روی داراییهای ثابت خریداری یا احداث شده طی مدت کمتر از ده سال اعمال شود، ارزش روز بخشی از داراییها محاسبه خواهد شد. ارزش روز سرمایه گذاری های انجام شده، موجودی کالا مطالبات، ارزی و وجوه نقد ارزی نیز در محاسبه ارزش روز داراییهای شرکت مورد توجه قرار خواهند گرفت.

۲- **کارشناسان فنی:** در ارتباط با داراییهای ثابت کارشناسان فنی عمدتاً به دو گروه کارشناسان زمین و ساختمان و کارشناسان ماشین آلات و تجهیزات تقسیم می شوند. کارشناسان فنی زمین و ساختمان برای تعیین ارزش روز داراییهای مذکور، از ابزارهایی همچون تحقیقات محلی و بنگاههای معاملات جهت کسب اطلاع از وضعیت آخرین معاملات انجام گرفته در منطقه ای که زمین و ساختمان در آن واقع گردیده اند، نوع کاربری زمین و ساختمان مورد بحث، مدت ساخت اعم از مسکونی یا تجاری، نوع مصالح و تأسیسات و امکانات جانبی بکار گرفته شده در احداث ساختمان و .... جهت تعیین ارزش زمین و ساختمان استفاده می نمایند.

در ارتباط با ماشین آلات و تجهیزات، عواملی مانند نرخ ارز، نوع ماشین آلات، نوع تولید، نوع صنعت، مدل ماشین آلات، شرایط انحصار یا رقابت در واردات ماشین آلات، کشور تولید کننده، شرایط عرفی و در نهایت دیدگاه کارشناسی فنی در تعیین ارزش روز داراییهای مذکور مؤثر می باشد.

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

کارشناسان فنی همچنین با استفاده از اطلاعات مربوط به ماشین آلات جدید وارد شده ، ارزش انواع مشابه را که دارای تکنولوژی و مدل قدیمی تری هستند ، برآورد می نمایند. کارشناسان فنی نرخ هزینه استهلاک را در حدود ۵٪ منظور می نمایند.

در این روش بدواً ارزش روز داراییهای ثابت توسط کارشناسان فنی دادگستری برآورد، متعاقباً ارزش روز سرمایه گذاری در سایر شرکتها و برخی از داراییهای جاری و بدهیهای جاری ، همانند روش قبل ارزیابی شده و ارزش روز خالص داراییهای شرکت از تفاوت ارزش روز داراییها و بدهیها حاصل خواهد شد.

استفاده از شاخص عمده فروشی بانک مرکزی جهت تجدید ارزیابی داراییها ، با توجه به برخورداری از پایه و مبنای علمی ، مورد استفاده بسیاری از کشورهای جهان بوده لیکن در بعضی از کشورها به جای استفاده از شاخص عمده فروشی کالاها که نتیجه نوسانات یک گروه و یا سبدی از کالاها است، از شاخص تغییرات قیمت هریک از کالاها نظیر شاخص تغییر قیمت زمین و ساختمان ، ماشین آلات صنعتی و .... استفاده می گردد.

در ایران شاخص قیمت عمده فروشی کالاها ، اعلام شده توسط بانک مرکزی ، جهت تجدید ارزیابی داراییها بطور گسترده مورد استفاده قرار نمی گیرد. از دلایل این امر آنکه پروژه های متعلق به شرکتهای دولتی با تأخیر زمانی قابل توجه به بهره برداری می رسند و در نتیجه بخش عمده ای از هزینه های غیر ضروری به پروژه ها اختصاص می یابد، لذا چنانچه تجدید ارزیابی داراییهای شرکتهای یادشده با استفاده از شاخص قیمت عمده فروشی کالاها و اعمال نرخ جاری ارز بر داراییهای خریداری شده از منابع ارزی صورت پذیرد، ارزش داراییهای مذکور عملاً چند برابر ارزش یک شرکت در حال فعالیت خواهد بود. با توجه به مراتب گفته شده در شرایط اقتصادی ایران استفاده از روش کارشناسی فنی ، کاربرد بسیار دارد، ضمن آنکه استفاده از ارزیابی داراییها توسط کارشناس رسمی ، سپر دفاعی دستگاههای واگذار کننده ، در مقابل انتقادات وارده از طرف دستگاههای نظارتی است. در ایران روش ارزشهای تعیین شده برای بسیاری از شرکتهای زیان ده بیشتر از ارزش شرکتهای سود ده می باشد. به همین دلیل بسیاری از شرکتهای زیان ده بدلیل بالا بودن قیمت پایه سهام در ارائه و فروش به بخش خصوصی با مشکل جدی مواجه می باشند.

#### محاسبه تعیین قیمت پایه سهام

محاسبه تعیین قیمت پایه سهام براساس روش ارزش روز خالص داراییها بشرح ترازنامه مقایسه ای مبالغ ارزیابی و ارزش دفتری هریک از سرفصلهای ترازنامه ویادداشتهای ۱-۲-۴ الی ۲۷-۲-۴ همراه که جزء لاینفک این گزارش می باشد بشرح صفحه بعد خلاصه می گردد.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

تراز مقایسه ای دارای ها و بدهی ها

| دارایی                         | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | مبلغ ارزیابی | مبنای ارزیابی |
|--------------------------------|---------|-------------|-------------|--------------|---------------|
|                                |         |             |             |              |               |
|                                |         | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال  |               |
| زمین                           | ۴-۲-۱   | ۷۴۹         | (۷۴۹)       | ۰            | کارشناس رسمی  |
| ساختمان و مستحقات              | ۴-۲-۲   | ۴۱,۷۱۵      | ۹,۳۶۰,۲۸۵   | ۹,۴۰۲,۰۰۰    | کارشناس رسمی  |
| تاسیسات                        | ۴-۲-۳   | ۱۰,۲۸۱      | ۴۳,۰۱۹      | ۵۳,۳۰۰       | کارشناس رسمی  |
| ماشین آلات و تجهیزات           | ۴-۲-۴   | ۲۰۰,۹۷۴     | ۴۳۸,۱۳۶     | ۶۳۹,۱۰۰      | کارشناس رسمی  |
| وسائط نقلیه                    | ۴-۲-۵   | ۶,۸۱۳       | ۱۸,۱۳۷      | ۲۴,۹۴۰       | کارشناس رسمی  |
| اثاثیه و منصوبات               | ۴-۲-۶   | ۱۶,۳۳۹      | ۱۳,۸۷۶      | ۳۰,۱۱۵       | کارشناس رسمی  |
| دارایی های در جریان تکمیل      | ۴-۲-۷   | ۵۱,۳۴۰      | ۴۷۱,۶۶۰     | ۵۲۳,۰۰۰      | کارشناس رسمی  |
| پیش پرداختهای سرمایه ای        | ۴-۲-۸   | ۲۳۱,۰۵۱     | (۲۳۰,۸۴۰)   | ۱۰,۲۱۱       | کارشناس رسمی  |
| جمع دارای های ثابت مشهود       |         | ۵۵۹,۱۶۲     | ۱۰,۱۲۳,۵۰۴  | ۱۰,۶۸۲,۶۶۶   |               |
| جمع داراییهای نامشهود          | ۴-۲-۹   | ۷۱۷         | ۲۴۴         | ۹۶۱          | کارشناس رسمی  |
| سرمایه گذاری های بلند مدت      | ۴-۲-۱۰  | ۶           | ۰           | ۶            | کارشناس رسمی  |
| دریافتنی های بلند مدت          | ۴-۲-۱۱  | ۴,۱۴۸       | ۰           | ۴,۱۴۸        | کارشناس رسمی  |
| جمع داراییهای غیر جاری         |         | ۵۶۴,۰۳۳     | ۱۰,۱۲۳,۷۴۸  | ۱۰,۶۸۷,۷۸۱   |               |
| داراییهای جاری:                |         |             |             |              |               |
| دریافتنی های تجاری و غیر تجاری | ۴-۲-۱۲  | ۱۱,۱۹۶      | ۰           | ۱۱,۱۹۶       | کارشناس رسمی  |
| پیش پرداختها                   | ۴-۲-۱۳  | ۶۸۱         | ۰           | ۶۸۱          | کارشناس رسمی  |
| موجودی مواد و کالا             | ۴-۲-۱۴  | ۵,۵۷۶       | ۰           | ۵,۵۷۶        | کارشناس رسمی  |
| سرمایه گذاری های کوتاه مدت     | ۴-۲-۱۵  | ۲۵۰,۲۷۹     | ۷۳,۴۹۳      | ۴۲۳,۷۷۲      | کارشناس رسمی  |
| موجودی نقد                     | ۴-۲-۱۶  | ۸۱,۵۸۸      | ۰           | ۸۱,۵۸۸       | کارشناس رسمی  |
| جمع دارایی های جاری            |         | ۳۴۹,۳۲۰     | ۷۳,۴۹۳      | ۴۲۳,۸۱۳      |               |
| جمع داراییها                   |         | ۹۱۳,۳۵۳     | ۱۰,۱۹۷,۲۴۱  | ۱۱,۱۱۰,۵۹۴   |               |

|                                    |        |          |            |            |                   |
|------------------------------------|--------|----------|------------|------------|-------------------|
|                                    |        |          |            |            | بدهیهای غیر جاری: |
| پیش پرداختنی های تجاری و غیر تجاری | ۴-۲-۱۷ | ۱۲۲,۳۳۹  | ۵,۹۳۲      | ۱۲۸,۲۷۱    | کارشناس رسمی      |
| مالیات پرداختنی                    | ۴-۲-۱۸ | ۷۸,۳۹۹   | ۹۷۸        | ۷۹,۳۷۷     | کارشناس رسمی      |
| سود سهام پرداختنی                  | ۴-۲-۱۹ | ۶,۸۳۸    | ۲۲۰,۰۰۰    | ۲۲۶,۸۳۸    | کارشناس رسمی      |
| تسهیلات مالی دریافتی               | ۴-۲-۲۰ | ۳۳,۳۳۴   | ۰          | ۳۳,۳۳۴     | کارشناس رسمی      |
| پیش دریافتها                       | ۴-۲-۲۱ | ۹,۸۶۲    | ۰          | ۹,۸۶۲      | کارشناس رسمی      |
| جمع بدهی های جاری                  |        | ۲۵۰,۷۷۲  | ۲۲۶,۹۱۰    | ۴۷۷,۶۸۲    |                   |
| تسهیلات مالی                       | ۴-۲-۲۰ | ۳۴,۳۱۲   | ۰          | ۳۴,۳۱۲     | کارشناس رسمی      |
| ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان    | ۴-۲-۲۲ | ۳۲,۴۷۸   | ۰          | ۳۲,۴۷۸     | کارشناس رسمی      |
| جمع بدهی های غیر جاری              |        | ۶۶,۷۹۰   | ۰          | ۶۶,۷۹۰     |                   |
| جمع بدهی ها                        |        | ۲۳۱۷,۵۶۳ | ۲۲۶,۹۱۰    | ۵۴۴,۴۷۲    |                   |
| سود ۱۱ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۱/۳۰    |        | ۰        | ۳۳۸,۳۳۷    | ۳۳۸,۳۳۷    | کارشناس رسمی      |
| خالص داراییها                      |        | ۵۹۵,۷۹۱  | ۱۰,۳۰۸,۶۶۸ | ۱۰,۹۰۴,۴۵۹ |                   |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

حقوق صاحبان سهام

| مبنای ارزیابی | مبلغ ارزیابی | تعدیلات     | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | یادداشت | حقوق صاحبان سهام       |
|---------------|--------------|-------------|-------------|---------|------------------------|
|               | میلیون ریال  | میلیون ریال | میلیون ریال |         |                        |
| کارشناس رسمی  | ۲۰۰,۰۰۰      | ۶۵,۰۰۰      | ۱۳۵,۰۰۰     | ۴-۲-۲۳  | سرمایه پرداخت شده      |
| کارشناس رسمی  | ۰            | (۶۵,۰۰۰)    | ۶۵,۰۰۰      | ۴-۲-۲۴  | افزایش سرمایه در جریان |
| کارشناس رسمی  | ۲۵,۴۳۵       | ۰           | ۲۵,۴۳۵      | ۴-۲-۲۵  | اندوخته قانونی         |
| کارشناس رسمی  | ۷۳,۳۰۵       | ۰           | ۷۳,۳۰۵      | ۴-۲-۲۵  | اندوخته احتیاطی        |
| کارشناس رسمی  | ۴۱۵,۳۸۸      | ۱۱۸,۳۳۷     | ۲۹۷,۰۵۱     | ۴-۲-۲۶  | سود(زیان) انباشته      |
| کارشناس رسمی  | ۱۰,۱۹۰,۳۳۱   | ۱۰,۱۹۰,۳۳۱  | ۰           | ۴-۲-۲۷  | تفاوت تجدید ارزیابی    |
|               | ۱۰,۹۰۴,۴۵۹   | ۱۰,۳۰۸,۶۶۸  | ۵۹۵,۷۹۱     |         | جمع حقوق صاحبان سهام   |
| کارشناس رسمی  | ۲۰           | -           | ۱۳/۵        |         | تعداد سهام (میلیون)    |
| کارشناس رسمی  | ۵۴۵,۲۲۳      |             | ۴۴,۱۳۳      |         | ارزش هر سهم (ریال)     |

صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ جزء لاینفک این گزارش میباشد.

یادداشتهای توضیحی ۴-۲-۱ الی ۴-۲-۲۷ پیوست جزء لاینفک این ترازنامه می باشد.

یادداشتهای توضیحی تعدیلات :

یادداشتهای توضیحی گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام به روش مستقیم در گزارش ارزیابی انعکاس می یابد:

یادداشتهای توضیحی گزارش ارزیابی تعیین قیمت پایه سهام به منظور افشاء صورت ریز ارزش دفتری و ارزش جاری هریک از سرفصل حسابها در ترازنامه مقایسه ای براساس بند (ج) آیین نامه قیمت گذاری سهام جهت افشاء مبانی ارزش جاری خالص داراییهای شرکت می باشد

ارزش جاری خالص داراییها شرکت برابر است با ارزش جاری کلیه داراییها پس از کسر کلیه بدهیهای شرکت می باشد. در شرکتهایی که طبق استانداردهای حسابداری لازم است صورتهای مالی تلفیقی تهیه شود، ارزش جاری خالص داراییها، طبق ترازنامه تلفیقی پایان آخرین سال قبل از سال قیمت گذاری تعیین میشود.

تاریخ تعیین قیمت سهام نباید بیش از شش ماه از تاریخ پایان آخرین سال مالی شرکت تفاوت داشته باشد در غیر این صورت کارشناس قیمت گذاری سهام باید ارزشهای جاری اقلام ترازنامه را براساس صورتهای مالی میاندوره ای که مورد بررسی اجمالی قرار گرفته است در گزارش ارزیابی منعکس کند.



شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت‌های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

وقوع هرگونه رویداد عمده در دوره بین تاریخ پایان آخرین سال مالی و تاریخ قیمت گذاری سهام که اثر با اهمیتی بر داراییها و بدهی ها شرکت گذاشته است باید مورد توجه کارشناس قرار گیرد و کلیه انتقالات یکطرفه (رویدادهای یکجانبه) نظیر توزیع سود نقدی سهام از محل اجزای متشکله حقوق صاحبان سهام و کمکهای بلاعوض دریافتی یا اعطایی که طی دوره واقع شده است حسب مورد به قیمت سهام افزوده یا کاسته می شود.

در روش مستقیم صورت ریز اقلام عمده هریک از سرفصل حسابها در ترازنامه مقایسه ای ارزشهای دفتری ارزشهای جاری بطور جداگانه تحت عنوان یادداشت‌های همراه تراز مقایسه ای افشاء می گردند. خواه سرفصل حسابهای مربوطه دارای ارزش جاری غیر از ارزش دفتری باشد( تفاوت تجدید ارزیابی) و خواه تفاوتی بین ارزش دفتری و ارزش جاری وجود نداشته باشد.

یادداشت:

یادداشتها توضیحی شامل صورت ریز تعدیلات به صورت ریز و گردش حساب افشاء گردد و صورت ریز داراییهای ثابت شامل زمین ، ساختمان ، وسائط نقلیه ، ماشین آلات به صورت گروهی و اثاثه اداری و ابزار آلات به صورت کلی در گزارش ارزیابی به تفکیک مقایسه ای ارزش جاری و ارزش دفتری افشاء و با دفاتر شرکت کنترل گردد.

یادداشت:

ارزش جاری داراییهای ثابت شرکتهایی که نسبت به تداوم فعالیت آنها ابهام وجود دارد براساس ارزش خالص بازیافتنی مبتنی بر فروش آنها توسط کارشناس قیمت گذاری سهام با استفاده از تخصص دیگران (کارشناسان رسمی) تعیین می گردد  
ارزش جاری داراییهای ثابت برای شرکتهایی که دارای تداوم فعالیت هستند (اعم از سودده و یا زیانده) براساس ارزشهای جایگزینی مستهلك شده توسط کارشناس قیمت گذاری سهام با استفاده از تخصص دیگران(کارشناسان رسمی) تعیین می شود.

در صورت عدم افشای نوع کاربری زمین و ساختمان ، وجود اصل اسناد مالکیت ، افشای در رهن بودن اموال و داراییها ، خلافی و اصلاحی و سایر موارد گزارش کارشناسان فنی نسبت به اصلاح کارشناسی آنها کتباً اعلام و موارد مذکور به تفصیل در گزارش ارزیابی سهام افشاء گردد.  
عدم کنترل و درج صورت ریز داراییهای ثابت بشرح فوق در گزارش ارزیابی سهام موجب عدم امکان حصول اطمینان از ارزیابی کلیه اموال مندرج در صورتهای مالی و یا ارزیابی و انعکاس اموالی غیر از اموال شرکت در گزارش می شود

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۱-۲-۴- زمین

زمین به شرح زیر میباشد:

| ردیف | شرح           | ارزش دفتری  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|      |               | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱    | زمین انبار ها | ۷۴۹         | (۷۴۹)       | ۰           |
|      | جمع           | ۷۴۹         | (۷۴۹)       | ۰           |

زمین شرکت به همراه ساختمانهای شرکت توسط مهندس رضا فرخزاد کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان طی گزارش شماره ۱۵۳۰۹۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۲ به شرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفته اند. لذا معادل ارزش دفتری در این سرفصل تعدیل در گزارش ارزیابی منظور میگردد.

۲-۲-۴- ساختمانها

ساختمانهای شرکت به بهای تمام شده ۸۱,۹۷۸ میلیون ریال و ارزش دفتری ۴۱,۷۱۵ میلیون ریال توسط مهندس رضا فرخ زاد کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان طی گزارش شماره ۱۵۳۰۹۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۲ به شرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفته اند.

ساختمانهای شرکت به شرح زیر تفکیک میگردند:

| ردیف | شرح                  | یادداشت | ارزش دفتری | ارزش دفتری | ارزش دفتری |
|------|----------------------|---------|------------|------------|------------|
|      |                      |         | ریال       | ریال       | ریال       |
| ۱    | ساختمان های انبار ها | ۴-۲-۲-۱ | ۴۱,۵۸۳     | ۹,۲۰۵,۶۱۷  | ۹,۲۴۷,۲۰۰  |
| ۲    | ساختمان پاسکول       | ۴-۲-۲-۱ | ۱۳۲        | ۶,۱۶۸      | ۶,۳۰۰      |
| ۳    | ساختمان تهران        | ۴-۲-۲-۱ | ۰          | ۱۴۸,۵۰۰    | ۱۴۸,۵۰۰    |
|      | جمع                  |         | ۴۱,۷۱۵     | ۹,۳۶۰,۲۸۵  | ۹,۴۰۲,۰۰۰  |

۱-۲-۴-۲- ساختمان انبار ها به شرح زیر میباشد

| ردیف | شرح               | بهای تمام شده | ارزش دفتری | ارزش کارشناسی     |
|------|-------------------|---------------|------------|-------------------|
|      |                   | ریال          | ریال       | ریال              |
| ۱    | محوطه سازی        | ۷۵,۴۴۴,۴۱۰    | ۱          | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| ۲    | ساختمان گمرک      | ۱۹,۲۱۸,۰۸۳    | ۱          |                   |
| ۳    | ساختمان اداری     | ۹۳,۶۸۶,۶۵۷    | ۱          |                   |
| ۴    | ساختمان نگهبانی   | ۲,۸۲۴,۳۳۹     | ۱          |                   |
| ۵    | ساختمان آتش نشانی | ۵,۳۷۱,۵۴۰     | ۱          |                   |
| ۶    | ساختمان منبع آب   | ۶,۰۰۹,۲۳۳     | ۱          |                   |
|      |                   |               |            | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |



شرکت انبار های عمومی و خدمات کمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| ردیف | شرح                                      | بهای تمام شده<br>ریال | ارزش دفتری<br>ریال | ارزش کارشناسی<br>ریال |
|------|------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| ۷    | ساختمان توالت انبار                      | ۳,۹۹۷,۶۴۱             | ۱                  | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| ۸    | ساختمان باسکول                           | ۵۴۰,۸۳۱               | ۱                  |                       |
| ۹    | ساختمان تاسیسات برق                      | ۸۰,۲۴,۴۱۷             | ۱                  |                       |
| ۱۰   | انبار                                    | ۲۳,۴۰۰,۳۰۹            | ۱                  |                       |
| ۱۱   | هانگار                                   | ۳۰,۵۱۶,۳۶۰            | ۱                  |                       |
| ۱۲   | هانگار                                   | ۳۰,۵۱۶,۳۶۰            | ۱                  |                       |
| ۱۳   | انبار                                    | ۸۴,۵۶۶,۷۷۷            | ۱                  |                       |
| ۱۴   | هانگار                                   | ۱۲,۸۹۵,۳۶۶            | ۱                  |                       |
| ۱۵   | ساختمان پست برق                          | ۱,۶۲۲,۴۹۳             | ۱                  |                       |
| ۱۶   | بارانداز                                 | ۱۰۱,۴۶۲,۹۱۵           | ۱                  |                       |
| ۱۷   | بارانداز                                 | ۱۸,۹۰۴,۸۸۴            | ۱                  |                       |
| ۱۸   | بارانداز                                 | ۱۶,۸۹۳,۷۲۷            | ۱                  |                       |
| ۱۹   | پست ژنراتور                              | ۳,۷۹۱,۲۱۵             | ۱                  |                       |
| ۲۰   | ساختمان تاسیسات برق                      | ۳۳,۹۷۵,۵۷۵            | ۱                  |                       |
| ۲۱   | ساختمان آبرسانی و آتش نشانی              | ۲۸,۳۱۰,۷۰۴            | ۱                  |                       |
| ۲۲   | محوطه سازی                               | ۱۰۹,۴۴۵,۷۱۹           | ۱                  |                       |
| ۲۳   | سکوی سرویس ارزیابی                       | ۳,۱۲۸,۵۰۶             | ۱                  |                       |
| ۲۴   | فنس کشی داخل سائن                        | ۲۹,۳۸۵,۳۰۶            | ۱                  |                       |
| ۲۵   | اطاق نگهداری                             | ۱,۷۳۵,۶۹۱             | ۱                  |                       |
| ۲۶   | ساختمان حمام                             | ۱۰,۳۶۱,۲۲۰            | ۰                  |                       |
| ۲۷   | ساختمان جایگاه لیفت تراک                 | ۳,۸۴۰,۸۵۰             | ۱                  |                       |
| ۲۸   | ساختمان شهرک درب آلومینیومی              | ۲,۸۳۳,۰۰۰             | ۱                  |                       |
| ۲۹   | آسفالت انبارها                           | ۷۰۵,۶۰۰               | ۰                  |                       |
| ۳۰   | دفتر انبار اجرائیات شیشه فیلر گلاس       | ۶,۱۴۳,۴۲۵             | ۱۰,۹۳۹             |                       |
| ۳۱   | انبار- ساخت تابلو                        | ۳,۲۶۰,۹۰۰             | ۱۰۰,۷۲۵            |                       |
| ۳۲   | پارتیشن وسایت کامپیوتر                   | ۶,۸۴۹,۰۵۰             | ۵۰۸,۱۹۷            |                       |
| ۳۳   | ساختمان اداری-آبدارخانه                  | ۸۸۰,۰۰۰               | ۱۰۶,۱۴۸            |                       |
| ۳۴   | انبارش-آسفالت کاری                       | ۵,۷۱۲,۰۰۰             | ۰                  |                       |
| ۳۵   | محوطه سازی-آسفالت کاری                   | ۲۳۷,۱۲۸,۴۰۰           | ۰                  |                       |
| ۳۶   | نگهبانی ۲ دستگاه راهنبد                  | ۴۱,۱۰۱,۰۰۰            | ۰                  |                       |
| ۳۷   | محوطه سازی-آسفالت کاری                   | ۱۵,۸۲۴,۶۲۰            | ۰                  |                       |
| ۳۸   | محوطه سازی-سیم خاردار کشی ونرده ها       | ۴,۵۰۰,۰۰۰             | ۰                  |                       |
| ۳۹   | محوطه سازی-رنگ آمیزی نرده ها             | ۵,۵۰۰,۰۰۰             | ۱۰,۴۹,۷۷۱          |                       |
| ۴۰   | محوطه سازی-زیرسازی                       | ۳,۷۰۸,۹۰۰             | ۰                  |                       |
| ۴۱   | انبار هانگار-دیوار چینی                  | ۳۹۱,۴۰۰,۰۰۰           | ۷۵,۷۳۰,۷۸۵         |                       |
| ۴۲   | سکوی تخلیه و بارگیری-ساخت سکوی راه آهن   | ۵۷۸,۶۷۵,۲۴۵           | ۰                  |                       |
| ۴۳   | انبار هانگار به سقف-جوشکاری ۱۲ النگه درب | ۱۵,۰۹۸,۰۰۰            | ۲,۹۶۰,۸۶۱          |                       |
| ۴۴   | نقشه کشی ضلع غربی                        | ۲۱,۸۱۷,۷۵۰            | ۴,۲۷۸,۶۶۳          |                       |
| ۴۵   | انبار هانگار-خرید درب و پنجره            | ۴,۱۲۲,۱۲۰             | ۸۰۸,۳۹۰            |                       |
| ۴۶   | انبار هانگار به سقف-مضالع ولوازم         | ۱۵,۸۶۰,۰۵۰            | ۳,۱۱۰,۳۰۶          |                       |
| ۴۷   | ساختمان اداری-نصب دریچه کولر             | ۳,۱۷۵,۰۰۰             | ۶۲۲,۶۴۸            |                       |
| ۴۸   | سائن اداری- تعمیرات اساسی                | ۳,۸۲۱,۴۰۰             | ۷۴۹,۴۱۲            |                       |
| ۴۹   | انبار هانگار به سقف-آسفالت انبار         | ۹,۱۳۲,۴۵۰             | ۱,۸۱۴,۹۳۸          |                       |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

| ردیف | شرح                                        | بهای تمام شده<br>ریال | تعدیلات<br>ریال | ارزش کارشناسی<br>ریال |
|------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ۵۰   | انبار هانگاره سقف-جوشکاری قوطی و ناودانی   | ۱,۵۱۹,۴۴۰             | ۳۰۱,۹۶۲         | ۹,۳۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| ۵۱   | انبار هانگار-رنگ آمیزی درپهای انبار        | ۱,۵۱۲,۰۰۰             | ۳۰۰,۴۸۶         |                       |
| ۵۲   | سیم خاردار و مفتول                         | ۵,۵۶۹,۰۰۰             | ۱,۱۰۶,۷۵۰       |                       |
| ۵۳   | انبار هانگاره سقف-مصالح ساختمانی           | ۶۴,۵۹۹,۴۵۰            | ۱۲,۸۳۸,۱۵۳      |                       |
| ۵۴   | ساختمان شهرک-چراغ و لامپ                   | ۲,۴۴۶,۰۰۰             | ۴۸۶,۱۰۶         |                       |
| ۵۵   | سکوی تخلیه و بارگیری-کابل برق و غیره       | ۹,۳۵۰,۰۰۰             | ۰               |                       |
| ۵۶   | انبار هانگاره سقف-رنگ آمیزی درپهای ریلی    | ۱,۵۹۱,۵۷۸             | ۳۲۰,۴۸۲         |                       |
| ۵۷   | انبار هانگاره سقف-مصالح ساختمانی           | ۶,۳۰۴,۴۴۰             | ۱,۲۶۹,۴۷۹       |                       |
| ۵۸   | ساختمان گمرک-نصب شیشه سکوریت               | ۱,۵۰۶,۰۸۰             | ۳۰۳,۳۷۰         |                       |
| ۵۹   | انبار هانگاره سقف-دیوارچینی تبدیل هانگار   | ۱۰۸,۲۵۴,۴۰۰           | ۲۲,۰۸۳,۳۰۹      |                       |
| ۶۰   | انبار هانگاره سقف-تفاوت قیمت آکوستیک       | ۶۹,۳۰۰,۰۰۰            | ۱۴,۱۳۶,۸۲۳      |                       |
| ۶۱   | انبار هانگاره سقف-مصالح ساختمانی           | ۱۴,۰۹۴,۰۷۵            | ۲,۸۷۵,۱۱۱       |                       |
| ۶۲   | انبار هانگاره سقف-مصالح ساختمانی           | ۱۳۶,۵۴۱,۱۰۰           | ۲۷,۸۵۳,۶۴۵      |                       |
| ۶۳   | سالن اداری - لوله کشی فاضلاب               | ۳,۴۸۵,۰۰۰             | ۷۱۰,۹۲۴         |                       |
| ۶۴   | عایق کاری پشت بام ساختمان نگهداری          | ۱,۰۹۵,۴۰۰             | ۲۲۸,۱۰۰         |                       |
| ۶۵   | کنده کاری آسفالت محوطه و جدول گذاری        | ۱۳,۹۳۹,۴۷۴            | ۰               |                       |
| ۶۶   | عایق کاری و آب بندی و قیر گونی اطاق انتظار | ۱,۶۰۰,۰۰۰             | ۳۴۲,۰۴۰         |                       |
| ۶۷   | نصب جدول محوطه                             | ۴,۴۳۸,۶۰۰             | ۰               |                       |
| ۶۸   | بازسازی ساختمان اداری                      | ۱۶۴,۹۷۲,۷۱۱           | ۳۸,۹۴۶,۸۶۸      |                       |
| ۶۹   | پارکینگ خودرو                              | ۴۳,۱۷۲,۵۹۳            | ۱               |                       |
| ۷۰   | تبدیل هانگاره مسقف                         | ۴۹۱,۵۶۳,۵۱۲           | ۱۲۶,۲۲۴,۳۵۰     |                       |
| ۷۱   | ساختمان انبار                              | ۵۲۶,۳۱۶               | ۱۳۵,۱۵۱         |                       |
| ۷۲   | جدید انبار مسقف درب ۴۰×۸ قوطی ک ۳۶۴        | ۳,۵۰۰,۴۰۰             | ۹۰۹,۲۵۴         |                       |
| ۷۳   | آهن آلات و بتون جهت تبدیل هانگار به مسقف   | ۸,۴۳۰,۵۵۷             | ۲,۲۱۵,۰۲۶       |                       |
| ۷۴   | درزگیری درپهای هانگار تبدیلی               | ۱,۲۳۹,۴۷۴             | ۳۲۵,۶۵۵         |                       |
| ۷۵   | نصب سنگ هانگار تبدیلی                      | ۷,۳۱۲,۰۰۰             | ۱,۹۲۱,۱۳۸       |                       |
| ۷۶   | نصب پوشش دیواره هانگار و آبرو              | ۴۴,۱۳۷,۰۰۰            | ۱۱,۵۹۶,۴۳۸      |                       |
| ۷۷   | سیمان جهت پارکینگ عمومی                    | ۱,۱۱۰,۶۸۲             | ۱               |                       |
| ۷۸   | انتقال از پروژه هانگار                     | ۴,۶۰۹,۴۱۰,۶۳۸         | ۱,۲۱۶,۵۴۶,۱۵۴   |                       |
| ۷۹   | کرایه حمل سیمان جهت هانگار جدید            | ۱,۳۵۲,۷۰۰             | ۳۵۹,۴۳۹         |                       |
| ۸۰   | بارگیری و حمل خاک فونداسیون                | ۷,۳۶۸,۴۲۱             | ۱,۹۵۷,۹۵۱       |                       |
| ۸۱   | هزینه آزمایش بتن                           | ۱,۴۶۰,۰۰۰             | ۳۹۲,۳۲۱         |                       |
| ۸۲   | کانکس ۲/۴×۶ سالنی کانکس سامان              | ۲۴,۷۵۰,۰۰۰            | ۱               |                       |
| ۸۳   | خرید و نصب پوشش دیواره هانگار جدید         | ۱۰۴,۵۴۴,۰۰۰           | ۲۸,۴۰۵,۰۳۴      |                       |
| ۸۴   | آسفالت محوطه                               | ۵۲۴,۴۶۱,۸۴۸           | ۱               |                       |
| ۸۵   | کانکس ۲/۴×۴ سالنی کانکس سامان              | ۲۲,۴۱۳,۱۵۸            | ۱               |                       |
| ۸۶   | سهم آسفالت محوطه از حق الزحمه مهندس ناظر   | ۱۶,۱۴۳,۱۳۸            | ۱               |                       |
| ۸۷   | سهم هانگار جدید از حق الزحمه مهندس ناظر    | ۳,۲۳۷,۶۴۵             | ۱,۰۰۳,۳۹۷       |                       |
| ۸۸   | سهم نیم طبقه فلزی از حق الزحمه مهندس ناظر  | ۹,۲۹۰,۷۶۲             | ۲,۸۷۹,۳۴۸       |                       |
| ۸۹   | سکوی تخلیه و بارگیری                       | ۱۰۲,۹۳۶,۵۱۸           | ۱               |                       |
| ۹۰   | سوله انتهای مجتمع                          | ۹۸۹,۰۹۰,۰۸۶           | ۳۳۶,۹۷۳,۷۵۹     |                       |
|      |                                            |                       |                 | ۹,۳۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| ردیف | شرح                                                    | بهای تمام شده<br>ریال | تعدیلات<br>ریال | ارزش کارشناسی<br>ریال |
|------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ۹۱   | محوطه سازی                                             | ۴,۵۶۷,۱۲۰             | ۱               | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| ۹۲   | بتن ریزی کف انبار ۵۰۰۰متری                             | ۹۵۸,۸۹۳,۴۳۶           | ۱               |                       |
| ۹۳   | سهم سوله انتهای مجتمع از حق الزحمه مهندس ناظر          | ۱,۵۶۱,۱۸۲             | ۵۴۴,۳۹۹         |                       |
| ۹۴   | سهم سکوی تخلیه و بارگیری از حق الزحمه مهندس ناظر       | ۳,۲۴۱,۶۳۵             | ۱               |                       |
| ۹۵   | تعمیر اساسی ساختمان انبار                              | ۱۲۹,۱۸۱,۵۰۰           | ۴۵,۳۴۸,۸۵۷      |                       |
| ۹۶   | لیم طبقه فلزی - انبار قضائی                            | ۵۱,۰۷۰,۰۰۰            | ۱۹,۳۳۶,۳۵۳      |                       |
| ۹۷   | زیر سازی محوطه پشت هانگار                              | ۳۱,۷۸۱,۸۰۸            | ۱               |                       |
| ۹۸   | اطاقک جهت انبار شماره ۱                                | ۹,۴۴۲,۰۰۰             | ۴,۰۸۳,۴۰۲       |                       |
| ۹۹   | فنس کشی محوطه بارنداز ۲ - جهت انبار خودرو سواری        | ۱۲۹,۶۶۹,۴۰۰           | ۵۶,۰۷۸,۴۰۱      |                       |
| ۱۰۰  | آسفالت محوطه روبروی انبار ۱ و ۲                        | ۷۶۰,۵۱۸,۳۵۵           | ۱               |                       |
| ۱۰۱  | جدول گذاری انبار او - ۲ هانگار                         | ۱۳۷,۷۳۵,۵۰۰           | ۱               |                       |
| ۱۰۲  | آبرو انبارهای ۱-۲ و هانگار ۱-۲ و انبار قضائی           | ۱۲۵,۱۷۴,۰۷۸           | ۵۵,۱۴۲,۲۹۱      |                       |
| ۱۰۳  | سه دستگاه کانکس                                        | ۳۶,۶۰۸,۰۰۰            | ۱               |                       |
| ۱۰۴  | تعمیر اساسی سرویس بهداشتی محوطه درب ۲                  | ۲۰,۱۱۹,۹۰۰            | ۸,۹۲۲,۸۰۲       |                       |
| ۱۰۵  | تعمیر اساسی ساختمان درب ۲                              | ۱۸,۹۶۰,۲۶۳            | ۸,۴۰۸,۵۲۰       |                       |
| ۱۰۶  | سرویس بهداشتی چهار چشمه ای                             | ۱۴۵,۸۷۴,۴۰۰           | ۶۴,۶۹۲,۵۷۷      |                       |
| ۱۰۷  | منهول فاضلاب جمع آوری آب سطحی                          | ۳۷,۰۰۰,۰۰۰            | ۱۱,۹۷۳,۹۹۴      |                       |
| ۱۰۸  | نقاشی و تعمیر برجکهای نگهبانی                          | ۲۱,۸۰۷,۳۶۸            | ۹,۹۵۲,۹۴۰       |                       |
| ۱۰۹  | بتن ریزی محوطه بارنداز شماره ۱                         | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰         | ۱               |                       |
| ۱۱۰  | حفر چاه ساختمان اداری                                  | ۱۹,۹۰۰,۰۰۰            | ۹,۱۶۸,۴۰۴       |                       |
| ۱۱۱  | آبدارخانه انتظامات                                     | ۱۵,۸۲۸,۳۹۵            | ۷,۳۰۹,۵۴۰       |                       |
| ۱۱۲  | درب ریلی شماره ۲                                       | ۳۲,۳۶۱,۵۴۰            | ۱۴,۹۴۴,۵۳۵      |                       |
| ۱۱۳  | استراحتگاه و غذاخوری                                   | ۵۲۵,۵۲۳,۰۰۰           | ۲۴۴,۳۹۵,۲۴۱     |                       |
| ۱۱۴  | تعمیر کلی کانکس انتظامات                               | ۱۱,۷۵۰,۰۰۰            | ۱               |                       |
| ۱۱۵  | زیر سازی و آسفالت محوطه جنب هانگار ۲                   | ۶۸۷,۰۷۴,۷۵۰           | ۱               |                       |
| ۱۱۶  | تعویض کابل های تلفن شرکت                               | ۸,۴۷۰,۰۰۰             | ۴,۰۱۲,۴۷۱       |                       |
| ۱۱۷  | تعمیر و نوسازی ساختمان درب خروج                        | ۹۵,۳۶۸,۰۰۰            | ۴۵,۱۷۸,۳۹۳      |                       |
| ۱۱۸  | درب ورودی شرکت                                         | ۲۶,۶۳۶,۳۰۰            | ۱۲,۶۴۶,۹۱۶      |                       |
| ۱۱۹  | آبرو سقف سوله انبارهای ۳ و ۴ و هانگار ۳                | ۷۰,۹۷۶,۰۸۲            | ۳۴,۲۴۰,۸۹۰      |                       |
| ۱۲۰  | کانکس ۶ متری - واحد عمرانی                             | ۲۹,۵۲۳,۸۱۰            | ۱               |                       |
| ۱۲۱  | تکمیل بتن ریزی محوطه بارانداز شماره ۱                  | ۲,۲۴۰,۱۲۹,۳۴۶         | ۱               |                       |
| ۱۲۲  | آسفالت خیابان دسترسی از اطاق کارگران تا پاسکول شماره ۲ | ۵۸۹,۴۸۱,۶۴۵           | ۱               |                       |
| ۱۲۳  | ساخت درب و فنس کشی محوطه روی ریل                       | ۵۷,۶۲۵,۱۷۱            | ۲۹,۰۹۳,۲۲۹      |                       |
| ۱۲۴  | آسفالت خیابان مجاور بارانداز شماره ۳                   | ۱,۹۶۱,۹۵۳,۵۷۱         | ۱               |                       |
| ۱۲۵  | بتن ریزی بارانداز شماره ۳ و سکوی راه آهن               | ۸,۰۴۳,۸۴۷,۷۰۰         | ۱               |                       |
| ۱۲۶  | ترمیم آسفالت محوطه دسترسی شرکت مقابل درب دوم           | ۳۵,۳۰۲,۸۰۰            | ۳,۰۲۳,۱۶۰       |                       |
| ۱۲۷  | پیاده رو سازی ساختمان جدید انباری و تفکیک دفاتر        | ۳۵,۸۵۰,۹۱۵            | ۳,۰۷۰,۱۰۳       |                       |
| ۱۲۸  | ترمیم آسفالت محوطه دسترسی شرکت مقابل انبار ۱           | ۲۲,۹۶۸,۰۰۰            | ۲,۱۵۷,۸۱۸       |                       |
|      |                                                        |                       |                 |                       |
|      |                                                        |                       |                 | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| ردیف | شرح                                                   | بهای تمام شده<br>ریال | تعدیلات<br>ریال | ارزش کارشناسی<br>ریال |
|------|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ۱۲۹  | پارتیشن جهت تفکیک دفاتر عمرانی و آ                    | ۲۹,۲۰۲,۰۰۰            | ۱۷,۴۰۴,۳۹۰      | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| ۱۳۰  | ساخت دفاتر اداری جدید مدیر عامل و دبیر خانه           | ۷۷۴,۴۹۲,۴۰۶           | ۴۶۱,۵۹۷,۴۷۳     |                       |
| ۱۳۱  | ساخت نیم طبقه جهت جایگاه آتش نشانی                    | ۱۱۶,۶۷۶,۷۷۶           | ۶۹,۵۳۹,۳۶۱      |                       |
| ۱۳۲  | ترمیم آسفالت محوطه دسترسی شرکت مقابل انبار و هانگار ۲ | ۳۱,۹۵۷,۹۲۰            | ۱               |                       |
| ۱۳۳  | آسفالت بارانداز مابین هانگار ۱ و انبار ۱              | ۵۳۹,۳۰۳,۴۰۰           | ۷۲,۹۳۴,۳۶۸      |                       |
| ۱۳۴  | تعمیر اساسی سرویس بهداشتی سالن اداری                  | ۱۱۳,۱۵۲,۴۸۲           | ۷۱,۹۰۰,۹۰۷      |                       |
| ۱۳۵  | بتن ریزی هانگار ۳ بارانداز مابین انبار ۳ و ۴          | ۶۶۵,۹۱۱,۱۰۰           | ۱۰۶,۳۵۲,۷۵۹     |                       |
| ۱۳۶  | شن و ماسه ، ترمیم بتن کف انبار ۱,۲ ، بازسازی ستون     | ۲۴۶,۳۷۱,۸۸۰           | ۱               |                       |
| ۱۳۷  | پارتیشن ، شیشه جهت اتاق کارگران                       | ۵,۵۰۰,۰۰۰             | ۱               |                       |
| ۱۳۸  | تعمیرات اساسی ساختمان اداری ۲                         | ۱۷۷,۹۲۵,۱۵۹           | ۱               |                       |
| ۱۳۹  | خاکبرداری و تسطیح محوطه راه آهن                       | ۱۹۸,۸۸۰,۹۰۰           | ۵۹,۶۶۴,۲۷۰      |                       |
| ۱۴۰  | تکمیل ساخت ساختمان مجاور درب خروج                     | ۲۹۶,۱۹۰,۴۰۲           | ۱۵۷,۹۶۸,۲۱۳     |                       |
| ۱۴۱  | احداث نیم طبقه فلزی                                   | ۳,۳۴۵,۳۱۱,۶۰۹         | ۲,۴۰۸,۶۲۴,۳۶۱   |                       |
| ۱۴۲  | پوشش دیوارهای جانبی هانگار                            | ۳۹۴,۶۱۷,۹۴۰           | ۲۸۴,۱۲۴,۹۱۴     |                       |
| ۱۴۳  | تکمیل نوسازی استراحت گاه رانندگان                     | ۶۵,۰۸۸,۰۰۰            | ۴۳,۸۱۴,۱۰۴      |                       |
| ۱۴۴  | بتن ریزی ترمیم کف انبار و ساخت حوضچه کارونیل          | ۶۹,۵۱۴,۴۴۰            | ۱               |                       |
| ۱۴۵  | تعمیرات اساسی و تجهیز ساختمان رستوران                 | ۱۸۵,۹۲۱,۵۹۴           | ۱۲۹,۰۰۶,۸۱۹     |                       |
| ۱۴۶  | بالابر هیدرولیکی - آتش نشانی                          | ۷۷,۰۰۰,۰۰۰            | ۱               |                       |
| ۱۴۷  | حفاظت بالابر - جایگاه آتش نشانی                       | ۱۳,۷۰۰,۰۰۰            | ۱               |                       |
| ۱۴۸  | آهک و مصالح جهت نشست                                  | ۳۰,۸۱۴,۰۰۰            | ۰               |                       |
| ۱۴۹  | شن و ماسه ، ترمیم بتن کف انبار                        | ۴۸,۳۱۲,۸۳۸            | ۰               |                       |
| ۱۵۰  | خرید درب کرکره آلومینیومی جهت درب انبار ۱             | ۶۸,۵۱۴,۰۰۰            | ۱               |                       |
| ۱۵۱  | کابل افشان ضلع شرقی انبار ۱ و انبار ۲ هانگار ۲        | ۳۶,۹۰۰,۰۰۰            | ۲,۰۵۰,۰۰۰       |                       |
| ۱۵۲  | تعویض ورق و ترمیم سقف انبارهای ۱ و ۲ هانگار ۲         | ۳۹۱,۲۱۶,۷۱۲           | ۳۰۵,۱۴۹,۰۳۸     |                       |
| ۱۵۳  | پله آهنی جهت پمپاژخانه تاسیسات                        | ۱۷,۶۴۵,۰۰۰            | ۱               |                       |
| ۱۵۴  | فنس کشی ضلع شرقی محوطه بارانداز ۱                     | ۱۹۵,۸۱۱,۸۴۰           | ۱۳۰,۵۴۱,۲۲۵     |                       |
| ۱۵۵  | پوشش ورق دیواره ضلع شرقی هانگرا ۲ و ۱                 | ۱۷۵,۲۱۰,۰۰۰           | ۱۱۶,۸۰۶,۶۶۵     |                       |
| ۱۵۶  | درب کرکره انبار                                       | ۹۴۷,۷۸۲,۰۹۰           | ۶۶۳,۴۴۷,۴۶۲     |                       |
| ۱۵۷  | درب های نفر رو انبار ها                               | ۸۵,۷۷۹,۰۰۰            | ۶۰,۵۲۱,۸۵۰      |                       |
| ۱۵۸  | پنجره UPVC ساختمان                                    | ۳۱۴,۲۰۷,۱۵۸           | ۲۲۵,۱۸۱,۷۹۶     |                       |
| ۱۵۹  | ترمیم آسفالت رمب بارانداز ۱                           | ۳۲۸,۱۵۱,۶۰۰           | ۱۸۸,۶۸۷,۱۷۰     |                       |
| ۱۶۰  | پارکینگ محوطه گمرکی                                   | ۱۲۰,۹۱۲,۰۰۰           | ۷۷,۵۵۱,۴۲۵      |                       |
| ۱۶۱  | بتن ریزی انبار قضائی                                  | ۵۰۷,۹۷۵,۰۰۰           | ۲۹۲,۰۸۵,۶۲۵     |                       |
| ۱۶۲  | ساختمان اداری شماره ۲                                 | ۴,۲۸۳,۹۷۳,۶۰۶         | ۳,۳۴۸,۰۹۳,۶۳۶   |                       |
| ۱۶۳  | پارکینگ مدیران                                        | ۱۰۶,۷۴۹,۰۰۰           | ۶۱,۳۸۰,۶۷۵      |                       |
| ۱۶۴  | زیرسازی و بتن ریزی بارانداز ۲۰۷ محوطه سوخت            | ۹,۷۵۱,۴۴۳,۹۰۲         | ۵,۸۵۰,۹۱۱,۳۵۰   |                       |
| ۱۶۵  | بازسازی و تکمیل ساختمان جدید درب دوم                  | ۴۳۵,۵۰۰,۶۰۰           | ۲۶۹,۴۵۳,۶۴۰     |                       |
| ۱۶۶  | پایت نمازخانه                                         | ۸۹,۶۰۰,۰۰۰            | ۵۹,۳۶۹,۳۷۵      |                       |
| ۱۶۷  | بازسازی ساختمان پنجره واحد                            | ۸۶۱,۹۲۲,۹۲۵           | ۵۹۹,۶۱۲,۷۱۳     |                       |
| ۱۶۸  | بازسازی سرویس بهداشتی ساختمان اداری ( مدیر )          | ۱۸۱,۸۰۶,۱۴۸           | ۱۰۵,۷۱۶,۲۳۰     |                       |
|      |                                                       |                       |                 |                       |
|      |                                                       |                       |                 | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

| ردیف | شرح                                                                                     | بهای تمام شده  | تعدیلات        | ارزش کارشناسی     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
|      |                                                                                         | ریال           | ریال           | ریال              |
| ۱۶۹  | پارکینگ کارکنان                                                                         | ۲۵۳,۳۸۲,۵۰۰    | ۱۸۷,۹۲۵,۳۵۴    | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| ۱۷۰  | روشنایی محوطه شرکت ( چراغ خیابانی و برزکتور )                                           | ۱۰۱,۳۰۰,۰۰۰    | ۷۲,۵۹۸,۳۳۲     |                   |
| ۱۷۲  | بابت تلفیک سایت کامپیوتر ( پارتیشن )                                                    | ۷۴,۴۰۰,۰۰۰     | ۳۴,۷۲۰,۰۰۰     |                   |
| ۱۷۳  | تعویض بخشی از فنس ضلع غربی شرکت                                                         | ۳۵۲,۵۷۱,۴۰۰    | ۲۶۷,۳۶۶,۶۴۵    |                   |
| ۱۷۴  | اجرای فضای سبز محوطه                                                                    | ۲,۰۳۴,۶۹۳,۶۶۰  | ۱,۶۲۷,۷۵۴,۹۲۸  |                   |
| ۱۷۵  | خرید حفاظ استیل جهت انتظامات                                                            | ۳۲,۲۰۰,۰۰۰     | ۱              |                   |
| ۱۷۶  | بابت پوشش سقف هانگار ۱                                                                  | ۸۰۱,۲۵۰,۰۰۰    | ۶۹۴,۴۱۶,۶۶۶    |                   |
| ۱۷۷  | بابت پوشش پشم شیشه سقف هانگار ۳                                                         | ۱,۷۵۵,۷۸۰,۰۰۰  | ۱,۵۲۱,۶۷۶,۰۰۰  |                   |
| ۱۷۸  | بابت تکمیل آبرو انبار ۴                                                                 | ۳۴۳,۵۳۳,۶۰۰    | ۲۷۴,۸۲۶,۸۸۰    |                   |
| ۱۷۹  | بابت بهره برداری از سایت جدید کامپیوتر                                                  | ۱,۱۵۹,۲۸۲,۱۴۱  | ۹۶۶,۰۶۸,۴۵۱    |                   |
| ۱۸۰  | بابت قیر باشی و تراشه و اجرای یک لایه آسفالت محوطه از ابتدای انبار ۱ تا انتهای هانگار ۲ | ۱۴,۰۳۹,۵۶۵,۰۰۰ | ۱۱,۸۱۶,۶۳۲,۸۷۵ |                   |
| ۱۸۱  | بابت عملیات ترمیم و بهسازی نمای ساختمان اداری شماره ۱                                   | ۶۳۳,۴۵۹,۰۰۰    | ۵۳۸,۴۴۰,۱۵۰    |                   |
| ۱۸۲  | دیوار چینی و سیمانکاری بارانداز شماره ۱ جنب برجک                                        | ۲۷۶,۵۶۶,۰۰۰    | ۲۳۷,۳۸۵,۸۱۷    |                   |
| ۱۸۳  | بابت آسفالت جلوی درب ورودی شرکت                                                         | ۳۲۶,۸۰۰,۰۰۰    | ۲۸۵,۹۵۰,۰۰۰    |                   |
| ۱۸۴  | بازسازی دفاتر انبار داران                                                               | ۱,۲۶۶,۴۰۳,۳۴۰  | ۱,۱۳۹,۷۶۳,۰۰۶  |                   |
| ۱۸۵  | بابت تکمیل پوششی دیواره هانگار ( ضلع غربی )                                             | ۱,۳۹۵,۷۷۹,۳۰۸  | ۱,۳۱۴,۳۵۸,۸۴۸  |                   |
| ۱۸۶  | بابت خرید ۱۰ عدد لیوجرسی جهت محوطه تخلیه و بارگیری                                      | ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۳۹۳,۳۳۳,۳۳۳    |                   |
| ۱۸۷  | بابت بازسازی کارگران                                                                    | ۶۹۶,۰۳۰,۰۰۰    | ۶۹۰,۲۲۹,۷۵۰    |                   |
| ۱۸۸  | اجرای بتن محوطه خودرو                                                                   | ۶۳۸,۳۶۳,۰۰۰    | ۶۳۸,۳۶۳,۰۰۰    |                   |
|      | جمع ساختمان انبارها                                                                     | ۸۰,۷۹۸,۶۶۱,۵۵۰ | ۴۱,۵۸۲,۸۲۷,۸۵۱ | ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |

### کارشناسی زمینها و ساختمانها

#### اسناد و مدارک ابرازی:

۱-۱- رونوشت قرارداد زمین صنعتی به شماره ۳۴۶۹ مورخ ۲۹/۰۴/۱۳۹۳ فی مابین شرکت شهر صنعتی البرز و انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین.

۱-۲- سایت پلان کلی ترسیمی ملک تعرفه شده.

لازم به ذکر است علاقم پیگیری مستمر، مدارک یا مدارکی دال بر پایانکار اینبه و مستحقات ارائه نگردید.

#### ۲- گزیده مندرجات مدارک ابرازی:

##### ۲-۱- قرارداد زمین صنعتی:

.... مطابق مندرجات ماده یک قرارداد زمین صنعتی، یک و نیم دانگ از شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۱۲۴۷۲۱,۹۱ مترمربع و ۱,۵ دانگ ۳۱۱۸۰,۴۷ مترمربع (کسری از مساحت کل) به آدرس منطقه ۱۰ صنعتی، خیابان ذکریای رازی، انتهای میرداماد شرقی، شرکت شهرک صنعتی البرز می باشد که شهر صنعتی البرز به قدرالسهم خود اقدام به واگذاری می نماید و حدود و مشخصات آن به عبارت است از: شمالاً اول به شارع احدائی از باقیمانده پلاک ۱۷ اصلی منکسرأ در ۳ قسمت به طول ۵۸,۱۷ متر دوم در "دو قسمت که قسمت اول به وضعیت شرقی ایست به طول ۵۰ و ۳۰ متر واگذار شده به گمرک استان قزوین



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

مجزا شده از پلاک ۱۷ اصلی، جنوباً به طول ۹۱,۶۶ متر دیوار و فنس به معبر احداتی باقیمانده پلاک ۱۷ اصلی، شرقاً منکسراً در ۵ قسمت به طول ۱۳۴۱,۹۹ متر به دیوار و فنس به حریم خط راه آهن، غرباً منکسراً در ۷ قسمت به طول ۱۳۵۸ متر به دیوار و فنس به شارع ۲۰ متری موسوم به ذکریای رازی.

۲-۲- سایت پلان کلی ترسیمی ملک تعرفه شده.

مطابق مندرجات سایت پلان ترسیمی، میزان عرصه برابر با ۱۲۴۷۲۱,۹۱ مترمربع درج شده و بر اساس این کروکی و مساحی مذکور در آن، قسمت های زیر ذکر شده است:

۱- ساختمان نگهداری و رستوران و سرویس ها به مساحت ۱۶۰,۴ مترمربع در کف.

۲- ساختمان پست برق به مساحت ۱۴۰,۲ مترمربع.

۳- ساختمان موسوم به بایگانی به مساحت ۱۱۳,۵۴ مترمربع.

۴- ساختمان موتورخانه به مساحت ۱۶,۳۰ مترمربع.

۵- ساختمان عابر بانک به مساحت ۸,۷۲ مترمربع.

۶- ساختمان درب خروج گمرک به مساحت ۷۴,۴۲ مترمربع.

۷- ساختمان پست گاز

۸- دو ساختمان اداری یک طبقه هر کدام به مساحت های ۵۷۹ مترمربع و ۶۶۷ مترمربع.

۹- یک پاسکول به همراه ساختمان به مساحت ۱۹,۸۶ مترمربع. (فقط ساختمان)

۱۰- ساختمان به مساحت ۹۱,۶۶ مترمربع.

۱۱- ساختمان درب شماره دو به مساحت ۶۷,۲۳ مترمربع.

۱۲- سایبان و پارکینگ حسب مورد.

۱۳- بارانداز شماره یک به مساحت ۹۱۴۷,۸۵ مترمربع.

۱۴- انبار شماره ۵ به مساحت ۱۵۳۷,۰۲ مترمربع.

۱۵- بارانداز شماره دو به مساحت ۴۰۴۵,۵۳ مترمربع بین انبار شماره ۵ و هانگار شماره یک.

۱۶- هانگار شماره یک به مساحت ۲۰۳۲,۶۳ مترمربع.

۱۷- بارانداز بین هانگار شماره یک و انبار شماره یک به مساحت ۶۷۴,۷۴ مترمربع.

۱۸- انبار شماره یک به مساحت ۲۲۸۳,۲۳ مترمربع.

۱۹- انبار شماره دو به مساحت ۲۵۲۹,۶۸ مترمربع.

۲۰- هانگار شماره دو به مساحت ۵۲۴۸,۶۳ مترمربع.

۲۱- بارانداز بین هانگار شماره دو و هانگار شماره سه به مساحت ۱۰۸۵۱,۵۱ مترمربع.

۲۲- هانگار شماره سه به مساحت ۲۲۶۸,۸۰ مترمربع.

۲۳- انبار شماره سه به مساحت ۲۵۳۵,۴۳ مترمربع.

۲۴- بارانداز بین انبار شماره سه و انبار شماره چهار به مساحت ۶۷۲,۴۱ مترمربع.

۲۵- انبار شماره چهار به مساحت ۴۷۹۹,۵۵ مترمربع.

۲۶- بارانداز انتهایی به مساحت ۵۹۸۶,۲۰ مترمربع.

۲۷- سکوی بتنی در کنار ریل راه آهن به مساحت ۲۹۴۱,۵۵ مترمربع.



۲۸- محوطه موسوم به تعمیرگاه و ملحقات مجموعاً به مساحت ۳۴۳,۶۷ مترمربع.

### ۳- توصیف ملک تعرفه شده

در زمان بازدید به طور کلی چندین نوع مستحذات با عنایت به کاربرد آن به در زمان به شرح ذیل تقسیم می گردد: لازم به ذکر است در سمت شرق بنا به حدود اربعه سکوی راه آهن تعرفه شد.

الف- ساختمان های اداری، بایگانی و نگهبانی ها و پست های انرژی و موتورخانه و عابربانک و ملحقات آن.

ب- بارندازها، هانگارها و سوله ها.

ج- سایه بان، پارکینگ و جاده های دسترسی.

د- دیوارکشی یا فنس ها حسب مورد.

ستون در هانگارهای و سوله ها فولادی، توسط پدستال به فونداسیون متصل شده است. دهانه سوله ها و هانگارها در اکثریت حسب مورد، دارای دهانه ۴۲ مترطول بوده و در وسط دهانه سوله ها حسب مورد از ستون کمکی فولادی استفاده شده است. مطابق کروکی پیوست، ریل راه آهن جهت انتقال کالاها وجود داشته که در کناره آن سکوی بتنی تعرفه گردید. باراندازها از نوع بتن مرغوب دارای درزهای حرارتی بوده که جهت حرکت ماشین آلات سنگین بر روی آن و یا دپوی کالاها و کانتینرها حسب مورد تعبیه شده است. محوطه ورودی مجموعه به تمامی سوله ها و هانگارها و باراندازها توسط یک جاده کنارگذر به یکدیگر متصل شده که دارای استفاده مشترک بین مجموعه می باشد. کلیه هانگارها و سوله ها و باراندازها توسط مجموعه نگهبانی، فنس ها و گیت ورود و خروج کنترل و از سایر قسمتهای ابتدایی و اداری مجزا می گردد. موارد زیر در مورد مجموعه قابل اشاره می باشد:

۱- انبار شماره ۵ در زمان بازدید به عنوان انبار شرکت نستله به کار رفته که با عنایت به حساسیت کالاها و اجناس موجود در آن به عنوان کالای بهداشتی، سوله انباری دارای درجه مرغوبیت (از حیث پوشش) بیشتری نسبت به سایر سوله ها تعرفه شد.

۲- بارانداز شماره دو بین انبار شماره ۵ و هانگار شماره یک، دارای کف دارای بتنی و فنس و سیم خاردار می باشد.

۳- هانگار شماره یک، برخی از قسمت ها با استفاده از ورق های موجدار محصور شده ولیکن محدودیت فضا در داخل هانگار شماره یک، کاملاً محصور شده نمی باشد. در قسمت سقف ها و سازه فولادی، اثرات زنگ زدگی تعرفه شد.

۴- انبار شماره یک، نیم طبقه ای در کناره های سوله وجود داشته که یک سازه مجزا فولادی با سقف کامپوزیت، به ابعاد تقریبی ۷۵۰ مترمربع با ارتفاع تقریبی ۴ متر مشاهده گردید.

۵- هانگار شماره دو، به صورت کامل از سمت شارع فاقد میانقاب بوده و از سمت های دیگر دارای پوشش با ورق فولادی موجدار می باشد. این هانگار از یک سمت به انبار شماره دو قرار گرفته و عملاً دیوار انبار شماره دو به عنوان پوشش آن نیز مورد استفاده خواهد بود. سقف در قسمت لاپه ها و عناصر فولادی دارای وضعیت مناسبی رویت شد. در کنج این هانگار، فضایی به عنوان تعمیرگاه تعبیه شده است.

شرکت البار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۶- هانگار شماره سه، به صورت کامل از یک سمت شارع فاقد میانقاب بوده و از سمت های دیگر دارای پوشش با ورق فولادی موجدار می باشد. سقف در قسمت لایه ها و عناصر فولادی دارای زنگ زدگی می باشد.

۷- در سوله ها و هانگارا حسب مورد دارای یک اتاقک کوچک آجری در قسمت کنج می باشد.

۸- باسکول و تجهیزات متعلق به آن، با توجه به صلاحیت کارشناسی، در این ارزیابی لحاظ نشده است.

۹- ساختمان های اداری یک طبقه، دارای سرویس بهداشتی، سیستم گرمایش رادیاتور و سیستم سرمایش کولر گازی و کف سرامیک و دیوارها گچ یا دیوار پوش حسب مورد می باشد، که هریک از اتاق ها در زمان بازدید، به دفتر شرکت اجاره یا در اختیار تیم مدیریت شرکت قرار داده شده است. پارکینگ و سایبان به عنوان جز لاینفک مجموعه اداری لحاظ شده است.

۱۰- رستوران در قسمت ورودی اصلی مجموعه که از یک سمت به شارع و از یک سمت به فضای داخلی دارای دسترسی می باشد.

۱۰- پست گاز و برق و آب، به صورت مشترک در تمامی مجموعه، مورد استفاده قرار می گیرد.

۱۱- محوطه اطراف عرصه حسب مورد فنس سیم خاردار می باشد.

#### ۴- ملاحظات و توضیحات ضروری

با عنایت به توضیحات بندهای قبلی، ارزیابی با توجه به موارد ذیل موارد تعیین شده است:

۴-۱- علارغم درخواست مکرر از خواهان ارزیابی و همینطور جلسه حضوری با نماینده محترم شرکت در قزوین، مدارک و مستندات مربوط به پروانه، نقشه های مصوب مراجع ذیصلاح، پایانکار و مدارک مثبته دیگر، مورد دیگری به اینجانب ارائه نگردید. فلذا تمامی بدهی ها و دیونی که در اثر نقصان یا عدم دریافت یا عدم تسویه پایانکار با نهادهای ذیصلاح، که وجود دارد یا ممکن است وجود داشته باشد، در این کارشناسی لحاظ نشده و این گزارش با فرض عدم وجود بدهی و عدم منع پایانکار در مراجع ذیصلاح (از قبیل شهرداری، سازمان نظام مهندسی، شرکت شهرک ها و سایر) نگارش شده است.

۴-۲- قطعات راه آهن و ملحقات آن در یکی از اضلاع محل تعرفه شده با عنایت عدم صلاحیت اینجانب و عدم ارائه مدارک و وضعیت مالکیت آن، در ارزیابی لحاظ نشده است.

۴-۳- با توجه به محدودیت اختیارات و صلاحیت این کارشناسی، حدود بررسی های انجام شده محدود به «مدارک ابرازی موصوف، بازدید ملک، درخواست کارشناسی» و حدود کاربرد و اعتبار این گزارش و نظر کارشناسی، صرفاً محدود به ارزیابی عرصه و اعیان ابنیه احداث شده با فرض داشتن پایانکار به شرح موصوف می باشد و لاغیر (و نه هیچ موضوع دیگری).

۴-۴- بررسی های مربوط به: «صحت و اصالت و اعتبار و مطابقت اسناد و مدارک موصوف با یکدیگر و اسناد و مدارک مالی و محل و ابنیه و ساختمانهای موجود» و «احراز مالکیت ها و انتساب آن به اشخاص حقیقی و حقوقی» و «هرگونه دیون و تعهدات و بدهی اعم از مالی و غیرمالی متوجه ملک و ذیربطان موضوع» و «احراز هرگونه محدودیت و ممنوعیت اعم از قانونی و شهرسازی و مالی و موارد نظیر متوجه ملک موصوف و ذیربطان موضوع» و «هرگونه اختلافات و توافقات احتمالی گذشته و حال و آثار آتی

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

آنها فی مابین اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به ملک موضوع کارشناسی در شمول اقدامات و بررسی های انجام شده نمی باشد.

۴-۵- بدیهی است، چنانچه بعد از ارائه این گزارش، اسناد و مدارک و اطلاعات قابل استناد دیگری ارائه شوند و یا در اسناد و مدارک و اطلاعات ابرازی مبنای تهیه و تنظیم این گزارش، تغییرات یا ادعای جعل یا خدشه یا انکار و تردید وارد شود و یا بین مندرجات و مفاد اسناد و مدارک آتی الصدور از جمله صورتمجلس تفکیکی، اسناد مالکیت مجزا، گواهی معتبر پایان کار با مفاد و مندرجات اسناد و مدارک و اطلاعات مبنای تهیه و تنظیم این گزارش کارشناسی مغایرتی حاصل شود و یا علل و عوامل موثر در نظر کارشناسی و شرایط مورد اشاره در این گزارش، دستخوش تغییر شوند، به گونه ای که در نتیجه گیری و تعیین اجاره بهاء حاصله موثر واقع گردند، این گزارش و نظر کارشناسی مستلزم بازنگری و اصلاح می باشد.

۴-۶- اسناد و مدارک مبنای تهیه و تنظیم این گزارش، فتوکی اسناد و مدارک ابرازی به شرح موصوف در بند یک و متن این گزارش می باشند که حسب مورد از سوی نماینده محترم شرکت انبارها جناب آقای محمدزاده ارائه و مسئولیت صحت مندرجات و بقای اعتبار و مطابقت آنها با اصول اسناد و مدارک مذکور و ابنیه و ساختمانها و مستحقات موجود تعرفه شده، متوجه صادرکنندگان و ابراز کنندگان مذکور می باشد و با توجه به محدودیت اختیارات و صلاحیت ها، مسئولیتی از این حیث از سوی این کارشناسی تقبل نمی گردد.

۴-۷- هر گونه بهره برداری از این گزارش و نظر کارشناسی، جهت موارد و مصادیق تحت شمول قوانین و مقررات خاص از جمله: ترهین، توثیق، توقیف، تضمین، بازداشت، ضمانت نامه و تسهیلات بانکی و امثالهم معتبر نمی باشد و در صورت بهره برداری، مسئولیت تبعات ناشی از آن به عهده عوامل ذریبط بوده و از این حیث، این کارشناسی مسئولیتی را تقبل نمی نمایند.

۴-۸- با توجه به تلاطم اقتصادی کشور در زمان تهیه و تنظیم این گزارش کارشناسی، این کارشناسان در قبال نوسانات قیمتی نامتعارف آتی اعم از کاهش یا افزایش شدید قیمت ها و آثار آن بر این نظر کارشناسی مسئولیتی ندارند و اظهارنظر هر یک از کارشناسان هیئت، در حدود صلاحیت آنها می باشد.

۴-۹- در دو جبهه زمین تعرفه شده، ریل راه آهن در یک سمت ملک و شارع در سمت دیگر، موجب ایجاد دسترسی مطلوب در زمین شده است.

#### ۵- نظر کارشناسی

بر اساس بررسی های انجام شده محدود به موارد مندرج در این گزارش و با لحاظ جهات و ملاحظات کارشناسی موثر در موضوع از جمله: ملاحظات مندرج در بندهای (۳،۴) این گزارش و عوامل زمان و مکان، موقوفه بودن ۴,۵ دانگ از شش دانگ، استهلاك اعیانی در سنوات، مندرجات اسناد و مدارک به شرح متن این گزارش و فارغ از: احراز مالکیت ها، دیون و تعهدات و بدهی های احتمالی متوجه ملک موصوف، هر گونه توافق و تعهد متوجه ملک، و منوط به عدم وجود هر گونه مانع و رادع جهت انتقال ملک، ارزش ۱,۵ دانگ عرصه و ۴,۵ دانگ حق انتفاع به همراه شش دانگ اعیان با مشخصات به شرح موصوف در متن این گزارش در وضع موجود و با امتیازات و انشعابات، مبلغ ۹,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

ریال معادل نه هزار و دوست و پنجاه میلیارد ریال برآورد می گردد. که پس از کسر مبلغ ۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال ساختمان باسکول که دارای سرفصل جداگانه است خالص به مبلغ ۹,۲۴۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت زمین و ساختمان انبار ها در گزارش منظور میگردد.

۲-۲-۲-۴- ساختمان باسکول از اقلام زیر تشکیل گردیده است :

| شرح دارایی                          | بهای تمام شده<br>میلیون ریال | ارزش دفتری<br>میلیون ریال | تعدیلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| ساختمان باسکول-باسکول ۶۰ تنی        | ۳                            | ۰                         | ۰                      | ۲,۸۰۰                    |
| بازسازی و تعمیر کامل ساختمان باسکول | ۱۲۱                          | ۴۸                        |                        |                          |
| جمع ساختمان باسکول                  | ۱۲۴                          | ۴۸                        | ۲,۷۵۲                  | ۲,۸۰۰                    |
| تعمیرات اساسی باسکول                | ۴                            | ۰                         |                        |                          |
| تبدیل باسکول به دیجیتالی            | ۶۸                           | ۰                         |                        |                          |
| تبدیل باسکول به دیجیتالی            | ۱                            | ۰                         |                        |                          |
| باسکول تمام فلز ۶۰ درب شماره ۲      | ۳۲۴                          | ۸۴                        |                        |                          |
| جمع تاسیسات باسکول                  | ۳۹۶                          | ۸۴                        | ۳,۴۱۶                  | ۳,۵۰۰                    |
| جمع                                 | ۵۲۱                          | ۱۳۲                       | ۶,۱۶۸                  | ۶,۳۰۰                    |

ساختمان باسکول به همراه بقیه ساختمانهای شرکت یکبار دیگر جمعا توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان مورد ارزیابی قرار گرفته است که با توجه عدم تفکیک ارزش کارشناسی ساختمانها توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان مبلغ کارشناس ماشین آلات منظور و معادل مبلغ ۲,۸۰۰ میلیون ریال از ارزش ساختمانهای کارشناس ساختمانها کسر میگردد.

باسکول ۶۰ تنی تمام فلز بغل دار ۶ لودسل به همراه اتاقک مربوطه به دلیل داشتن یک سرفصل جداگانه شرکت توسط مهندس محمد رضاجباری کارشناس رسمی دادگستری در رشته ماشین آلات و تاسیسات به مبلغ ۶,۳۰۰,۰۰۰ ریال شامل ساختمان و تاسیسات فنی طی گزارش شماره ۱۴۰۳/۱۱۳۰۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ مورد ارزیابی قرار گرفته است.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۳-۲-۴- ساختمان دفتر مرکزی از اقلام زیر تشکیل گردیده است :

| شرح دارایی                                     | بهای تمام شده |  | ارزش دفتری  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|------------------------------------------------|---------------|--|-------------|-------------|-------------|
|                                                | میلیون ریال   |  | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ساختمان دفتر مرکزی                             | ۳۴۲           |  | ۰           | ۱۴۸,۵۰۰     | ۱۴۸,۵۰۰     |
| تعمیرات کلی دفتر تهران                         | ۳۴            |  | ۰           |             |             |
| گاز ساختمان تهران                              | ۲۹            |  | ۰           |             |             |
| تعمیرات اسای ساختمان تهران                     | ۱۰۰           |  | ۰           |             |             |
| تعمیرات اساسی آپارتمان تهران<br>(تعویض سرامیک) | ۱۵۳           |  | ۰           |             |             |
| جمع                                            | ۶۵۸           |  | ۰           | ۱۴۸,۵۰۰     | ۱۴۸,۵۰۰     |

ساختمان دفتر مرکزی به پلاک ثبتی ۵۳۷۱۱ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی به نشانی تهران خیابان شهید مطهری بعد از خیابان علی لکبری جنب ساختمان تعزیرات پلاک ۲۹ طبقه سوم دارای سند تک برگ به شماره ۱۲۰۰ / ۲۹۳۱۳۵ د شامل یک دستگاه آپارتمان به مساحت ۱۳۵ متر مربع طبقه سوم با کاربری مسکونی و طی سند رهنی ۵۲۰۷۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ دفتر اسناد رسمی ۹۴ البرز در رهن بانک ملی میباشد. فوق دارای گواهی پایان کار شهرداری به شماره ۱۳۶۹ مورخ ۱۳۷۲/۰۳/۵ در زمینی به مساحت ۲۴۷/۶۰ متر و در ساختمانی ۴ روی آن میباشد. ارزش کارشناسی آپارتمان فوق توسط مهندس خلیل والی نژاد کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان طی گزارش شماره ۱۴۰۳/۱/۱۵۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به مبلغ ۱۴۸,۵۰۰ میلیون ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است.

۳-۲-۴- تاسیسات

تاسیسات شرکت به بهای تمام شده ۱۲,۲۹۴ میلیون ریال و ارزش دفتری ۱۰,۲۸۱ میلیون ریال توسط مهندس محمد رضا جباری کارشناس رسمی دادگستری در رشته ماشین آلات و تاسیسات طی گزارش شماره ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ که جزء لاینفک این گزارش میباشد به شرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفته اند.

| شرح دارایی              | ارزش دفتری  |        | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|-------------------------|-------------|--------|-------------|-------------|
|                         | میلیون ریال |        | میلیون ریال | میلیون ریال |
| تاسیسات برق             | ۱۰,۲۸۰      | ۴۳,۰۱۹ | ۴۳,۰۱۹      | ۴۷,۰۰۰      |
| تاسیسات موتور خانه      |             |        |             | ۱,۲۰۰       |
| تاسیسات آتش نشانی       |             |        |             | ۳,۹۰۰       |
| تجهیزات تعمیر گاه خودرو |             |        |             | ۱,۲۰۰       |
|                         | ۱۰,۲۸۰      | ۴۳,۰۱۹ |             | ۵۳,۳۰۰      |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

صورت ریز تاسیسات به تفکیک دفاتر شرکت که کارشناس بصورت کلی در ۴ ردیف به شرح بالا مورد ارزیابی قرار داده است .

| ردیف | شرح دارائی                                     | ارزش دفتری<br>ریال | تعدیلات<br>ریال | ارزش جاری<br>ریال |
|------|------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| ۱    | موتورخانه گرمایشی                              | ۱                  | ۴۳,۰۱۹,۷۲۹,۵۸۰  | ۵۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰    |
| ۲    | تاسیسات آبرسانی                                | ۱                  |                 |                   |
| ۳    | تاسیسات اعلام حریق                             | ۱                  |                 |                   |
| ۴    | موتورخانه - نصب ۲ دستگاه مشعل گازی             | ۱                  |                 |                   |
| ۵    | موتورخانه - نصب رادیاتور                       | ۱                  |                 |                   |
| ۶    | تاسیسات لوله کشی گاز مجتمع                     | ۱                  |                 |                   |
| ۷    | تعمیرات اسای شولافزخانه                        | ۱                  |                 |                   |
| ۸    | تعمیر اساسی پست برق اختصاصی                    | ۴۳۱,۹۵۰,۰۰۱        |                 |                   |
| ۹    | پمپ اب روان ۱۰۰۲۵۰ مدل ETAY۲۵                  | ۱                  |                 |                   |
| ۱۰   | چهار عدد جعبه F آتش نشانی                      | ۱                  |                 |                   |
| ۱۱   | تعمیر اساسی سیستم اطفاء حریق                   | ۱                  |                 |                   |
| ۱۲   | بهای ۱۰ جعبه F و اتصالات شیرهای هیدرانت        | ۱                  |                 |                   |
| ۱۳   | تعویض لوله های موتورخانه                       | ۱                  |                 |                   |
| ۱۴   | پمپ گریز از مرکز ۴۰-۲۰۰ بابت شولافزخانه        | ۱                  |                 |                   |
| ۱۵   | خرید مشعل گازوئیل سوز جهت موتورخانه            | ۱                  |                 |                   |
| ۱۶   | نابلو برق - محوطه سایت سوخت                    | ۱                  |                 |                   |
| ۱۷   | شیر آتش نشانی و لوله ، شیر کف                  | ۱                  |                 |                   |
| ۱۸   | خرید ۱۴ عدد جعبه هیدرانت                       | ۱                  |                 |                   |
| ۱۹   | تعمیرات شیرهای هیدرانت                         | ۱                  |                 |                   |
| ۲۰   | شلنگ و کوپلینگ و تبدیل و نازل جهت هیدرانت      | ۷,۴۳۵,۸۳۲          |                 |                   |
| ۲۱   | نابلو برق فشار متوسط ۲۰ کیلو وات               | ۳۸۲,۳۳۳,۳۳۴        |                 |                   |
| ۲۲   | بهای ۲ عدد نازل - خودرو آتش نشانی              | ۰                  |                 |                   |
| ۲۳   | نازل تفنگی فوم پاش                             | ۰                  |                 |                   |
| ۲۴   | بهای ۴۰ متر شلنگ فوش نشانی                     | ۰                  |                 |                   |
| ۲۵   | خرید ۴۰ متر شلنگ و ۴ عدد نازل کامیون آتش نشانی | ۲۵,۳۷۷,۷۷۹         |                 |                   |
| ۲۶   | خرید قرقره جعبه F                              | ۱                  |                 |                   |
| ۲۷   | خرید پکیج ۳۰ هزار سه فاز جهت درب دوم           | ۹۷,۴۰۰,۴۱۷         |                 |                   |
| ۲۸   | خرید دیگ آب گرم جهت سیستم گرمایشی              | ۱۰۵,۶۶۲,۵۰۰        |                 |                   |
| ۲۹   | خرید ۴ عدد رادیاتور به همراه لوازم جهت درب دوم | ۶۳,۸۷۳,۳۳۳         |                 |                   |
| ۳۰   | خرید ۱۴ شاخه لوله ۱۰ و ۸ آبرو انبار            | ۲۹,۸۷۲,۶۰۰         |                 |                   |
| ۳۱   | خرید ژنراتور بنزینی ۵۶kw potere                | ۶۷,۸۴۰,۰۰۰         |                 |                   |
| ۳۲   | شلنگ آتش نشانی ۱۰۰ متر                         | ۸۲,۰۶۸,۳۳۳         |                 |                   |
|      |                                                |                    | ۴۳,۰۱۹,۷۲۹,۵۸۰  | ۵۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰    |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورت های سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

| ردیف | شرح دارائی                                                             | ارزش دفتری     | تعدیلات        | ارزش جاری      |
|------|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|      |                                                                        | ریال           | ریال           | ریال           |
| ۳۳   | تاسیسات دوش آبیگری کامیون آتش نشانی                                    | ۴۹,۷۶۳,۱۸۱     | ۴۳,۰۱۹,۷۲۹,۵۸۰ | ۵۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| ۳۴   | بابت خرید دیگ آب گرم جهت شولازخانه                                     | ۱۴۳,۰۹۷,۵۰۰    |                |                |
| ۳۵   | خرید پمپ فشار قوی جهت موتورخانه سیستم آتش نشانی                        | ۲۸,۵۰۰,۰۰۰     |                |                |
| ۳۶   | خرید کلید اتوماتیک ۱۲۵ آمپر جهت پست برق                                | ۱              |                |                |
| ۳۷   | خرید کلید اتوماتیک ۱۲۵ آمپر جهت آشپخانه آتش نشانی                      | ۱              |                |                |
| ۳۸   | بابت خرید ۴۰ متر شلنگ جهت کامیون آتش نشانی                             | ۸۲,۰۷۱,۱۱۲     |                |                |
| ۳۹   | خرید لوازم جهت نصب تابلو برق زلراتور                                   | ۱۶۵,۵۲۲,۳۵۶    |                |                |
| ۴۰   | خرید لوله پلیکا جهت آبرو انبار و هانگار ۲                              | ۷۳,۳۹۵,۶۶۶     |                |                |
| ۴۱   | نازل سه حالت جهت کامیون آتش نشانی                                      | ۱۴۹,۱۴۱,۶۶۶    |                |                |
| ۴۲   | بابت خرید شلنگ و کوبلینگ جهت کامیون آتش نشانی                          | ۱              |                |                |
| ۴۳   | بابت تکمیل و بهره برداری از موتورخانه سیستم آتش نشانی                  | ۳,۳۷۸,۴۰۸,۸۸۲  |                |                |
| ۴۴   | بابت تکمیل و بهره برداری از تابلو برق هوشمند پمپاژخانه سیستم آتش نشانی | ۴,۹۱۶,۶۵۵,۹۰۶  |                |                |
| جمع  |                                                                        | ۱۰,۲۸۰,۳۷۰,۴۲۰ | ۴۳,۰۱۹,۷۲۹,۵۸۰ | ۵۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴-۲-۴- ماشین آلات

ماشین آلات شرکت به شرح زیر تفکیک میگردند :

| ردیف | شرح                                                         | اثرش دفتری<br>ریال | تهدیلات<br>ریال | اثرش کارشناسی<br>ریال |
|------|-------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| ۱    | لیفت تراک ۵ تن کوماتسو ۴۱۲۱۱                                | ۱                  | ۲۷,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۹  | ۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| ۲    | لیفتراک ۱۶ تن سپاهان                                        | ۱,۳۷۱,۰۶۲,۳۹۷      | ۵۵,۶۲۸,۹۳۷,۶۰۳  | ۵۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| ۳    | لیفتراک کوماتسو ۵ تن خط ۵ و پمپ هیدرولیک                    | ۶۷۵,۳۴۱,۶۶۶        | ۴۹,۳۲۴,۶۵۸,۳۳۴  | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| ۴    | خرید لیفتراک کوماتسو ۷ تن و تجهیزات الحاقیه                 | ۲,۵۲۵,۵۴۱,۶۶۶      | ۲۷,۴۷۴,۴۵۸,۳۳۴  | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
|      | جمع لیفتراکهای کارشناسی توسط کارشناس نقلیه                  | ۴,۵۷۱,۹۴۵,۷۳۰      | ۱۶۰,۴۲۸,۰۵۴,۲۷۰ | ۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| ۵    | ماشین آتش نشانی ۱                                           | ۱                  | ۱۵,۴۹۹,۹۹۹,۹۹۹  | ۱۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| ۶    | ماشین آتش نشانی ۲                                           | ۱                  | ۱۵,۴۹۹,۹۹۹,۹۹۹  | ۱۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| ۷    | دستگاه جرقه‌نیل ۲۵ تنی تک کابین کارگاهی - کانو              | ۳۰,۶۰۰,۸۳۳,۳۳۳     | (۲۶۰۰,۸۳۳,۳۳۳)  | ۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| ۸    | جرقه‌نیل ۱۲ تنی جونی                                        | ۰                  | ۰               | ۰                     |
| ۹    | کفی تریلی ۲ دستگاه                                          | ۱                  | (۱)             | ۰                     |
| ۱۰   | تراکتور فرگوسن مدل ۱۳۸۴                                     | ۱                  | ۶,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۹   | ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
|      | جمع ماشین آلات کارشناسی توسط کارشناس نقلیه                  | ۳۰,۶۰۰,۸۳۳,۳۳۸     | ۳۵,۳۹۹,۱۶۶,۶۶۲  | ۶۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| ۱۱   | لیفت تراک مدل CST۳۰ دکل ۳ مرحله ای سپاهان سریال موتور ۳۲۹۷۲ | ۱                  | ۲۲۴,۵۹۰,۷۰۳,۹۳۷ | ۱۴۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| ۱۲   | لیفت تراک ۳ تنی دیزلی سپاهان سریال موتور - ۶۷۰۹۷ شماره ۷    | ۱                  |                 |                       |
| ۱۳   | لیفت تراک ۳ تنی دیزلی سپاهان سریال موتور - ۶۷۰۹۸ شماره ۶    | ۱                  |                 |                       |
| ۱۴   | لیفت تراک ۳ تنی دیزلی سپاهان سریال موتور - ۶۷۰۶۸ شماره ۵    | ۱                  |                 |                       |
| ۱۵   | لیفتراک ۳ تن دیزلی سپاهان شماره سریال - Q۹۶۲ شماره ۴ به ی   | ۱۴۹,۹۶۶,۱۸۸        |                 |                       |
| ۱۶   | لیفتراک ۳ تن دیزلی سپاهان شماره سریال - Q۴۰۵ شماره ۱ به یک  | ۱۴۹,۹۶۶,۱۸۸        |                 |                       |
| ۱۷   | لیفتراک ۳ تن دیزلی سپاهان شماره سریال - Q۹۴۱ شماره ۳ به ی   | ۱۴۹,۹۶۶,۱۸۸        |                 |                       |
| ۱۸   | لیفتراک ۳ تن دیزلی سپاهان شماره سریال - Q۹۰۰ شماره ۲ به یک  | ۱۴۹,۹۶۶,۱۸۸        |                 |                       |
| ۱۹   | یک دستگاه لیفتراک دیزل ۳ تن سپاهان سریال موتور - ۳۶۱۰۸۹     | ۵۰,۹۰۰,۲۷۷,۷۷۷     |                 |                       |
| ۲۰   | یک دستگاه لیفتراک دیزل ۳ تن سپاهان سریال موتور - ۳۶۱۱۸۱ شم  | ۵۰,۷۱۰,۶۶۶,۶۶۷     |                 |                       |
| ۲۱   | لیفتراک دیزل ۳ - تن - SUZUKI - موتور ۴۲۵۰                   | ۱۲,۹۹۰,۸۳۳,۳۳۳     |                 |                       |
| ۲۲   | لیفتراک دیزل ۳ - تن - SUZUKI - موتور ۴۲۵۰                   | ۱۲,۹۹۰,۸۳۳,۳۳۳     |                 |                       |
| ۲۳   | دیسک صفحه ، شیر کنترل ، جک بالابر لیفتراک ۳ تن سپاهان       | ۱                  |                 |                       |
| ۲۴   | عدد شاخ کمکی و ۴ عدد سینی                                   | ۷,۳۰۹,۰۸۵          |                 |                       |
| ۲۵   | دستگاه ریج استاکر ۴۵ تن سانی                                | ۱۲۷,۶۵۸,۶۱۱,۱۱۱    |                 | ۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
|      | جمع لیفتراکهای و ریج استار کارشناسی شده                     | ۱۶۴,۴۰۹,۲۹۶,۰۶۳    | ۲۲۴,۵۹۰,۷۰۳,۹۳۷ | ۳۸۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰       |
| ۲۶   | دستگاه نوار نقاله                                           | ۱                  | ۰               | ۰                     |
| ۲۷   | چرخ ثابت دستگاه نوار نقاله                                  | ۱                  |                 |                       |
| ۲۸   | دستگاه نوار نقاله جک دار                                    | ۸۸,۲۳۲,۲۲۶         |                 |                       |
|      | جمع نوار نقاله                                              | ۸۸,۲۳۲,۲۲۸         | (۸۸,۲۳۲,۲۲۸)    | ۰                     |
| ۲۹   | بالا بر کشویی ۱۲ متری بالان صنعت                            | ۴,۲۷۰,۰۵۰          | ۱۷,۷۹۶,۵۴۱,۳۴۳  | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰           |
| ۳۰   | رول گیر ۵ تن کسکید                                          | ۴۴۹,۴۲۰,۳۸۱        |                 | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰            |
| ۳۱   | ریمپ یرتابل دستی                                            | ۱۹۸,۰۵۵,۵۵۷        |                 | ۹۰۰,۰۰۰               |
| ۳۲   | عدل گیر ۲.۲ تن کسکید                                        | ۱۵۸,۲۷۷,۷۷۹        |                 | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰            |
| ۳۳   | رول گیر لیفتراک ۳ تن کسکید                                  | ۱۸۳,۳۳۳,۳۳۳        |                 | ۴,۳۰۰,۰۰۰             |
| ۳۴   | بابت خرید ۲ دستگاه بشکه گیر ED۲D                            | ۵۷,۰۵۵,۵۵۷         |                 | ۲۵۰,۰۰۰               |
| ۳۵   | تجهیزات تخلیه و بارگیری جهت جرقه‌نیل ۲۵ تنی                 | ۲۵۳,۰۴۶,۰۰۰        |                 | ۳۰۰,۰۰۰               |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

|                 |                 |                 |                             |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| ۱۹,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | ۱۷,۷۹۶,۵۴۱,۳۴۳  | ۱,۳۰۳,۴۵۸,۶۵۷   | جمع سایر تجهیزات            |
| ۰               | (۱)             | ۱               | آچار سوپاپ جمع کن           |
| ۰               | (۱)             | ۱               | شارژ باتری                  |
| ۰               | (۱)             | ۱               | جک دستی ۲ تنی               |
| ۰               | (۱)             | ۱               | تعمیر گیربکس و جکهای سپاهان |
| ۰               | (۴)             | ۴               | تجهیزات تعمیرگاه            |
| ۶۳۹,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۳۸,۱۲۶,۲۳۳,۹۸۱ | ۲۰۰,۹۷۳,۷۶۶,۰۱۹ | جمع کل                      |

ردیف ۱ الی ۱۰ توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته وسائط نقلیه آقای ابوالفضل حکمی پور طی گزارش شماره ۱۴۰۳/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۰ مورد ارزیابی قرار گرفته اند.

ماشین آلات ردیف ۱۱ الی ۳۵ (به استثنای ۲۶ الی ۲۸) نوار نقاله که در دفتر ثبت بوده به دلیل عدم مشاهده توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته ماشین آلات مورد ارزیابی قرار نگرفته اند) توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته ماشین آلات و تاسیسات آقای مهندس جباری محمد رضا طی گزارش شماره ۱۴۰۳/۱۱۳۰۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ که جزء لاینفک این گزارش میباشد مورد ارزیابی قرار گرفته اند.

ماشین آلات ردیف ۳۶ الی ۳۹ توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته ماشین آلات مورد ارزیابی قرار نگرفته اند) توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته ماشین آلات و تاسیسات آقای مهندس محمد جباری طی گزارش شماره ۱۴۰۳/۱۱۳۰۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ که جزء لاینفک این گزارش میباشد در سرفصل تاسیسات مورد ارزیابی قرار داده لذا به منظور جلوگیری از تکرار ارزش دفتری معادل ارزش دفتری در این سرفصل تعدیل در گزارش منظور میگردد.

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۵-۲-۴- وسائط نقلیه :

وسائط نقلیه به شرح زیر تفکیک میگردند :

| ردیف | شرح                                                                        | ارزش دفتری<br>ریال | تعدیلات<br>ریال | ارزش کارشناسی<br>ریال |
|------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| ۱    | موتورسیکلت گازی                                                            | ۰                  |                 | ۰                     |
| ۲    | دوچرخه                                                                     | ۱                  | ۳۹,۹۹۹,۹۹۹      | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰            |
| ۳    | موتورسیکلت توربو ۱۲۵ سی سی<br>پلاک ۱۵۲۸۳ تهران ۳۳ قمرزنگ                   | ۱                  | ۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۹۹   | ۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| ۴    | دوچرخه - واحد انبار                                                        | ۱                  | ۴۹,۹۹۹,۹۹۹      | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰            |
| ۵    | بابت ۴ دستگاه دوچرخه ویرا - انبار                                          | ۱                  | ۴۹,۹۹۹,۹۹۹      | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰            |
| ۶    | سمند ۳۷ پایه گاز سوز                                                       | ۱                  | ۳,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۹   | ۴,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| ۷    | موتور سیکلت ۱۵۰ سی سی کویر                                                 | ۱                  | ۴۹۹,۹۹۹,۹۹۹     | ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰           |
| ۸    | دوچرخه ۲۷.۵ ویوا - انبار                                                   | ۱                  | ۹۹,۹۹۹,۹۹۹      | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰           |
| ۹    | دوچرخه ۲۷.۵ ویوا - انبار                                                   | ۱                  | ۹۹,۹۹۹,۹۹۹      | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰           |
| ۱۰   | دوچرخه ۲۷.۵ ویوا - عملیات                                                  | ۱                  | ۹۹,۹۹۹,۹۹۹      | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰           |
| ۱۱   | خرید پژو پارس جهت مدیرعامل                                                 | ۱,۳۱۰,۶۲۵,۰۰۰      | ۴,۵۸۹,۳۷۵,۰۰۰   | ۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| ۱۲   | بابت خرید یک دستگاه خودرو دو کابین کارا و<br>خرید روکش صندلی و شماره گذاری | ۲,۳۴۶,۳۷۳,۵۳۴      | ۴,۹۵۳,۶۲۶,۴۶۶   | ۷,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| ۱۳   | بابت خرید یک دستگاه خودرو ساینا مدل ۱۴۰۲                                   | ۳,۲۵۶,۵۴۹,۹۵۴      | ۱,۰۴۳,۴۵۰,۰۴۶   | ۴,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| ۱۴   | دوچرخه ۲۷.۵ المپیا                                                         | ۱                  | (۱)             | ۰                     |
|      | جمع                                                                        | ۶,۸۱۳,۵۴۸,۴۹۸      | ۱۸,۱۲۶,۴۵۱,۵۰۳  | ۲۴,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰        |

وسائط نقلیه توسط کارشناس رسمی دادگستری رشته وسائط نقلیه آقای ابوالفضل حکمی پور طی گزارش شماره ۱۴۰۳/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۰ که جزء لاینفک این گزارش میباشد مورد ارزیابی قرار گرفته اند .

۶-۲-۴- اثاثیه اداری :

اثاثیه اداری به بهای تمام شده ۳۰,۱۱۵ میلیون ریال و ارزش دفتری ۱۶,۲۳۹ میلیون ریال می باشد که باتوجه به عدم اهمیت نسبت به ارزش کل دارائیهای ثابت و استهلاك پذیری آنها و افزایش ارزش آنها طی سنوات قبل معادل بهای تمام شده بعنوان ارزش جاری در گزارش ارزیابی منظور گردیده اند

| ردیف | شرح          | ارزش دفتری | تعدیلات | ارزش جاری |
|------|--------------|------------|---------|-----------|
| ۱    | اثاثیه اداری | ۱۶,۲۳۹     | ۱۳,۸۷۶  | ۳۰,۱۱۵    |
|      | جمع          | ۱۶,۲۳۹     | ۱۳,۸۷۶  | ۳۰,۱۱۵    |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۷-۲-۴- داراییهای در جریان تکمیل:

دارایی در جریان تکمیل مربوط به هزینه های ساخت ۲ قطعه سوله با زیر بنای ۷۲۰ متر مربع در زمین تجاری شرکت و همچنین ساخت واحد اداری در سوله خریداری شده واقع در مجتمع مدافعین حرم میباشد که توسط کارشناس رسمی دادگستری آقای مهندس رضا فرخ زاد به شرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفته اند.

| ردیف | شرح                               | ارزش دفتری  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|------|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|      |                                   | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱    | آماده سازی و ساخت زمین تجاری      | ۴۸,۵۴۲      | ۴۷۱,۶۶۰     | ۵۲۳,۰۰۰     |
| ۲    | سالن اداری سوله مجتمع مدافعین حرم | ۲,۷۹۸       |             |             |
|      | جمع                               | ۵۱,۳۴۰      | ۴۷۱,۶۶۰     | ۵۲۳,۰۰۰     |

| ردیف | شرح                               | برآورد تاریخ بهره برداری | درصد تکمیل | برآورد مخارج تکمیل |
|------|-----------------------------------|--------------------------|------------|--------------------|
| ۱    | آماده سازی و ساخت زمین تجاری      | ۱۴۰۳/۰۳/۳۱               | ۸۳         | ۱۰,۰۰۰             |
| ۲    | سالن اداری سوله مجتمع مدافعین حرم | ۱۴۰۳/۰۱/۳۱               | ۸۲         | ۶۰۰                |

۱- شرکت دارای قرارداد زمین صنعتی به شماره ۷۵۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ فی مابین حجت سماواتی و شرکت شهر صنعتی البرز و انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین به منظور انتقال ۱/۵ دانگ قرارداد اولیه به شماره ۲۵۳۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۷ از آقای سماواتی به شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی و موافقت شرکت شهرکهای صنعتی صورت گرفته است. واحد تجاری فوق واقع در منطقه یک صنعتی بلوار ابن سینا شمالی خیابان حکمت یکم مجتمع مدافع حرم قطعه ۱۵ به مساحت ۳۰۰ متر مربع و ۱/۵ دانگ ۷۵ متر مربع میباشد.

در عرصه اوقافی یک سوله صنعتی دارای نیم طبقه با مشخصات مندرج در گزارش کارشناسی وجود دارد. واحد تجاری دارای پروانه ۱۴۴۳۳ به تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۷ و پایان کار به شماره ۶۱۴۹/۸۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۳۰ میباشد.

ارزش ۱/۵ دانگ عرصه و ۴/۵ دانگ حق انتفاع به همراه شش دانگ اعیان با مشخصات به شرح گزارش کارشناس رسمی توسط مهندس رضا فرخ نژاد طی گزارش شماره ۱۵۵۱۲۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به مبلغ ۱۴۴,۰۰۰ میلیون ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است.

شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲- شرکت دارای قرارداد زمین صنعتی به شماره ۷۵۴۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ فی مابین حجت سماواتی و شرکت شهر صنعتی البرز و انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین به منظور انتقال ۱/۵ دانگ قرارداد اولیه به شماره ۲۵۲۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۷ از آقای سماواتی به شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی و موافقت شرکت شهرکهای صنعتی صورت گرفته است. واحد تجاری فوق واقع در منطقه یک صنعتی بلوار ابن سینا شمالی خیابان حکمت یکم مجتمع مدافع حرم قطعه ۱۶ به مساحت ۲۷۹ متر مربع و ۱/۵ دانگ ۶۹ متر مربع میباشد.

در عرصه اوقافی یک سوله صنعتی دارای نیم طبقه با مشخصات مندرج در گزارش کارشناسی وجود دارد. واحد تجاری دارای پروانه ۱۴۴۳۴ به تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۷ و پایان کار به شماره ۶۱۵۱/۸۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۳۰ میباشد.

ارزش ۱/۵ دانگ عرصه و ۴/۵ دانگ حق انتفاع به همراه شش دانگ اعیان با مشخصات به شرح گزارش کارشناس رسمی توسط مهندس رضا فرخ نژاد طی گزارش شماره ۱۵۵۲۱۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به مبلغ ۱۳۲,۰۰۰ میلیون ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است.

۳- شرکت دارای قرارداد زمین صنعتی به شماره ۷۸۲۶ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۱۴ فی مابین شرکت شهر صنعتی البرز و انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین میباشد. زمین مورد تقاضا شرکت عبارت است از ۱/۵ دانگ از ۶ دانگ یک قطعه زمین به مساحت کل ۴۸۰ متر مربع که ۱/۵ دانگ آن ۱۲۰ متر مربع میباشد که شرکت شهر صنعتی البرز به قدر السهم خود اقدام به واگذاری مینماید.

زمین دارای پروانه ساخت ۱۴۴۵۳ به تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۲ و پایان کار به شماره ۹۸۴۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ میباشد. ساختمان اداری در زمین به مساحت ۴۸۰ متر مربع و مساحت کل زیر بنا ۷۲۰ متر مربع و مساحت کل همکف ۴۸۰ متر مربع و مساحت نیم طبقه ۲۴۰ متر مربع و کل مساحت مورد تایید ۷۲۰ متر مربع طبق ضوابط شهر صنعتی به پایان رسیده است.

ارزش ۱/۵ دانگ عرصه و ۴/۵ دانگ حق انتفاع به همراه شش دانگ اعیان با مشخصات به شرح گزارش کارشناس رسمی توسط مهندس رضا فرخ نژاد طی گزارش شماره ۱۵۴۸۶۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به مبلغ ۲۵۷,۶۰۰ میلیون ریال مورد ارزیابی قرار گرفته است.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )

یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام

بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

کارشناس رسمی دادگستری ارزش دو واحد تجاری و واحد اداری را در زمان بازدید در تاریخ اسفند که دارای پایان کار بوده اند مورد ارزیابی قرار گرفته اند که با توجه به در صد پیشرفت کار در پایان سال ۱۴۰۲ با پیشرفت فیزیکی ۸۳ در صد ارزش کارشناسی های فوق پس از کسر هزینه های تکمیل به مبلغ ۱۰,۶۰۰ میلیون ریال مانده به مبلغ ۵۲۳,۰۰۰ میلیون ریال بعنوان ارزش جاری داراییهای فوق در پایان سال ۱۴۰۲ در گزارش منظور میگردد.

| ردیف | شرح                                  | مبلغ کارشناسی | درصد تکمیل  | مبلغ مخارج تکمیل | مانده کارشناسی |
|------|--------------------------------------|---------------|-------------|------------------|----------------|
|      |                                      | میلیون ریال   | میلیون ریال | میلیون ریال      | میلیون ریال    |
| ۱    | ۱/۵ دانگ قرارداد ۲۵۳۰ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۷ | ۱۴۴,۰۰۰       | ۸۳          |                  |                |
| ۲    | ۱/۵ دانگ قرارداد ۲۵۲۹ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۷ | ۱۳۲,۰۰۰       | ۸۳          |                  |                |
| ۳    | ۱/۵ دانگ قرارداد ۷۸۳۶ - ۱۳۸۴/۱۲/۱۴   | ۲۵۷,۶۰۰       | ۸۳          |                  |                |
|      | جمع                                  | ۵۲۳,۶۰۰       | ۸۳          | ۱۰,۶۰۰           | ۵۲۳,۰۰۰        |

۸-۲-۴- پیش پرداخت سرمایه ای :

پیش پرداخت سرمایه ای به بهای تمام شده ۲۳۱,۰۵۱ میلیون ریال و ارزش دفتری ۲۳۱,۰۵۱ میلیون ریال به شرح زیر تفکیک میگردند نظر به اینکه سوله ها توسط کارشناس رسمی دادگستری در سرفصل دارایی در جریان تکمیل مورد ارزیابی قرار گرفته اند لذا معادل ارزش دفتری در این سرفصل تعدیل در گزارش منظور میگردد.

| ردیف | شرح                               | ارزش دفتری | تعدیلات   | ارزش جاری |
|------|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|
| ۱    | پیش پرداخت سرمایه ای خرید سوله ها | ۲۲۰,۸۴۰    | (۲۲۰,۸۴۰) | ۰         |
| ۲    | پیش پرداخت سرمایه ای خرید لیفتراک | ۹,۰۰۰      |           | ۹,۰۰۰     |
| ۳    | سایر                              | ۱,۲۱۱      |           | ۱,۲۱۱     |
|      | جمع                               | ۲۳۱,۰۵۱    | (۲۲۰,۸۴۰) | ۱۰,۲۱۱    |



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۹-۲-۴- دارایی های نامشهود :

دارایی های نامشهود به شرح زیر تفکیک میگردند :

| دارایی                  | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ | تعدیلات | مبلغ ارزیابی |
|-------------------------|---------|------------|---------|--------------|
| حق الامتیاز خدمات عمومی | ۴-۲-۹-۱ | ۴۰۸        | ۰       | ۴۰۸          |
| نرم افزار رایانه ای     | ۴-۲-۹-۳ | ۳۰۹        | ۲۴۴     | ۵۵۳          |
| جمع داراییهای نامشهود   |         | ۷۱۷        | ۲۴۴     | ۹۶۱          |

۹-۲-۴-۱- حق الامتیازات عمومی بابت حق الامتیاز های آب و برق و تلفن ساختمانهای شرکت میباشد که هر چند در گزارش کارشناس رسمی دادگستری بطور معمول در گزارش کارشناسی منظور میگردند ولی جهت احتیاط معادل بهای تمام شده در گزارش منظور میگردند .

۹-۲-۴-۲- نرم افزار های رایانه ای بابت بابت نرم افزار های مورد استفاده حسابداری و موجودیها و ... در شرکت میباشد و قابل خرید و فروش نمی باشد لذا حداکثر معادل ارزش دفتری بعنوان ارزش جاری در گزارش ارزیابی منظور گردیده اند .

۱۰-۲-۴- سرمایه گذاری های بلند مدت :

| دارایی                                                      | یادداشت  | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | مبلغ ارزیابی |
|-------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|--------------|
|                                                             |          | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال  |
| سپرده مدت دار به شماره ۹۵۰۰۱۲۹ نزد بانک ملی شعبه حافظ تهران | ۴-۲-۱۰-۱ | ۶           | ۰           | ۶            |
| جمع                                                         |          | ۶           | ۰           | ۶            |

سرمایه گذاریهای بلند مدت مربوط به سپرده های بلند مدت نزد بانک ملی شعبه حافظ میباشد که در هنگام تاسیس شرکت و مطابق قانون ایجاد انبارهای عمومی مصوب شهریور سال ۱۳۴۰ معادل ۵ در صد سرمایه اولیه شرکت ایجاد گردیده است .

۱۱-۲-۴- دریافتنی های بلند مدت :

| شرح                      | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                          | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| حصه بلند مدت وام کارکنان | ۴.۱۴۸       |             | ۴.۱۴۸       |
| جمع                      | ۴.۱۴۸       |             | ۴.۱۴۸       |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۱۲-۲-۴- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی های :

دریافتنی های کوتاه مدت:

اقدام تشکیل دهنده دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی های به شرح زیر میباشد

| شرح دارائی                               | ارزش دفتری<br>میلیون ریال | ذخیره کاهش<br>میلیون ریال | خالص<br>میلیون ریال | تعديلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| دریافتنی های کوتاه مدت                   |                           |                           |                     |                        |                          |
| تجاری:                                   |                           |                           |                     |                        |                          |
| حساب های دریافتنی :                      |                           |                           |                     |                        |                          |
| شرکت کنسور سازی ایران                    | ۵۱۲                       | -                         | ۵۱۲                 |                        | ۵۱۲                      |
| سایر                                     | ۴,۵۸۳                     | ( ۹ )                     | ۴,۵۷۴               |                        | ۴,۵۷۴                    |
|                                          | ۵,۰۹۵                     | ( ۹ )                     | ۵,۰۸۶               |                        | ۵,۰۸۶                    |
| سایر دریافتنی ها :                       |                           |                           |                     |                        |                          |
| اجاره دریافتنی                           | ۲,۶۲۴                     | -                         | ۲,۶۲۴               |                        | ۲,۶۲۴                    |
| مطالبات از کارکنان                       | ۳,۱۶۶                     | -                         | ۳,۱۶۶               |                        | ۳,۱۶۶                    |
| عبدالله نژاد باقری ( پیمانکار ساختمانی ) | ۲۷                        | -                         | ۲۷                  |                        | ۲۷                       |
| سایر                                     | ۲۹۶                       | ( ۳ )                     | ۲۹۳                 |                        | ۲۹۳                      |
|                                          | ۶,۱۱۳                     | ( ۳ )                     | ۶,۱۱۰               |                        | ۶,۱۱۰                    |
|                                          | ۱۱,۲۰۸                    | ( ۱۲ )                    | ۱۱,۱۹۶              |                        | ۱۱,۱۹۶                   |

۱-۱۲-۲-۴- اجاره دریافتنی از اشخاص و شرکتهای شامل موارد زیر است :

| شرح دارائی                        | ارزش دفتری<br>میلیون ریال | ذخیره کاهش<br>میلیون ریال | خالص<br>میلیون ریال | تعديلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| گلستان زیتون البرز                | ۲۸۳                       | -                         | ۲۸۳                 |                        | ۲۸۳                      |
| تولیدی و بازرگانی تکتاز شیمی صنعت | ۲۷۵                       | -                         | ۲۷۵                 |                        | ۲۷۵                      |
| فاطمه کمالی                       | ۲۷۹                       | -                         | ۲۷۹                 |                        | ۲۷۹                      |
| فانوس دشت تجارت                   | ۲۵۵                       | -                         | ۲۵۵                 |                        | ۲۵۵                      |
| مجید شفیعی                        | ۱۶۰                       | -                         | ۱۶۰                 |                        | ۱۶۰                      |
| حق العمل کاری جاوید               | ۹۳                        | -                         | ۹۳                  |                        | ۹۳                       |
| بازرگانی علی حسینی                | ۷۶                        | -                         | ۷۶                  |                        | ۷۶                       |
| پیرایه زیست                       | ۵۷                        | -                         | ۵۷                  |                        | ۵۷                       |
| سیامک صفری                        | ۳۳                        | -                         | ۳۳                  |                        | ۳۳                       |
| سایر                              | ۱,۱۱۳                     | -                         | ۱,۱۱۳               |                        | ۱,۱۱۳                    |
|                                   | ۲,۶۲۴                     | -                         | ۲,۶۲۴               |                        | ۲,۶۲۴                    |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۴-۱۲-۲-۴- مطالبات از کارکنان شامل اقلام زیر است :

| شرح دायانی                          | ارزش دفتری  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                     | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| وام کارکنان                         | ۷,۲۲۱       |             | ۷,۲۲۱       |
| بدهی جاری کارکنان                   | ۹۳          |             | ۹۳          |
| جمع                                 | ۷,۳۱۴       |             | ۷,۳۱۴       |
| کسرمی شود: حصه بلند مدت وام کارکنان | ( ۴,۱۴۸ )   |             | ( ۴,۱۴۸ )   |
| جمع                                 | ۳,۱۶۶       |             | ۳,۱۶۶       |

۴-۱۲-۲-۵- طلب از آقای عبدالله نژاد باقری با توجه به شکایت شرکت بدلیل عدم مراجعه پیمانکار به شرکت جهت جبران خسارت مبنی بر خیانت در امانت و تحصیل مال نامشروع می باشد که پرونده در شعبه اول دادیاری محترم دادسرای عمومی البرز رسیدگی گردیده و حکم قطعی به نفع شرکت صادر شده است

۴-۱۳-۲-۴- پیش پرداختها :

اقلام تشکیل دهنده پیش پرداختها به شرح زیر میباشد

| شرح                         | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                             | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| حق بیمه شخص ثالث ماشین آلات | ۴۶۳         | ۰           | ۴۶۳         |
| شرکت همکاران سیستم          | ۲۱۸         | ۰           | ۲۱۸         |
| پیش پرداخت مالیات           | ۸۲۹         |             | ۸۲۹         |
| جمع                         | ۱,۵۱۰       | ۰           | ۱,۵۱۰       |
| تهاتر با مالیات پرداختنی    | (۸۳۹)       |             | (۸۳۹)       |
| جمع                         | ۶۸۱         |             | ۶۸۱         |

پیش پرداخت به شرکت همکاران سیستم بابت پشتیبانی سیستم های مالی شرکت در سال ۱۴۰۳ میباشد .



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۴-۲-۴- موجودی مواد و کالا :

موجودی مواد و کالا به شرح زیر میباشند

| شرح                | یادداشت  | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|--------------------|----------|-------------|-------------|-------------|
|                    |          | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| میلیگرد            |          | ۹۴۸         |             | ۹۴۸         |
| لاستیک لیفتراک     |          | ۲.۵۹۷       |             | ۲.۵۹۷       |
| قطعات و لوازم یدکی |          | ۱.۸۴۴       |             | ۱.۸۴۴       |
| سایر               | ۴-۲-۱۴-۱ | ۱۸۷         |             | ۱۸۷         |
| جمع                |          | ۵.۵۷۶       |             | ۵.۵۷۶       |

۱-۱۴-۲-۴- اقلام تشکیل دهنده سایر موجودیها عمدتاً بابت پلاستیک شیرینگ و کیسه های جامبو می باشد.

۱۵-۲-۴- سرمایه گذاری های کوتاه مدت :

| شرح                               | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                   | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| واحد های صندوق ارمغان فیروزه آسیا | ۲۵۰.۲۷۹     | ۷۳.۴۹۳      | ۳۲۳.۷۷۲     |
| جمع                               | ۲۵۰.۲۷۹     | ۷۳.۴۹۳      | ۳۲۳.۷۷۲     |

ارزش دفتری واحد های صندوق ارمغان فیروزه آسیا در پایان سال ۱۴۰۲ بر اساس نرخ پایان سال به مبلغ هر واحد ۴۲,۸۰۰ ریال تسعیر و در گزارش منظور گردیده اند که ارزش جاری آنها در پایان بهمن ماه ۱۴۰۳ با توجه به تعداد ۵,۸۴۷,۶۴۰ واحد به مبلغ ۵۵,۳۶۸ ریال معادل مبلغ ۳۲۳,۷۷۲ میلیون ریال تعدیل در گزارش منظور میگردد .

۱۶-۲-۴- موجودی نقد :

| شرح                     | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                         | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| موجودی ریالی نزد بانکها | ۸۱,۵۸۸      |             | ۸۱,۵۸۸      |
|                         | ۸۱,۵۸۸      |             | ۸۱,۵۸۸      |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۱۷-۲-۴- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها:

| شرح                                                       | بدهداشت  | ارزش دفتری<br>میلیون ریال | تعدیلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|-----------------------------------------------------------|----------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| تجاری                                                     |          |                           |                        |                          |
| حساب های پرداختنی                                         |          |                           |                        |                          |
| شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران<br>(اشخاص وابسته) | ۴-۲-۱۷-۱ | ۵۷,۳۹۸                    |                        | ۵۷,۳۹۸                   |
| سایر اشخاص                                                | ۴-۲-۱۷-۲ | ۲۰,۰۳۱                    |                        | ۲۰,۰۳۱                   |
| جمع                                                       |          | ۷۷,۴۲۹                    |                        | ۷۷,۴۲۹                   |
| سایر پرداختنی ها                                          |          |                           |                        |                          |
| حساب های پرداختنی                                         |          |                           |                        |                          |
| کسورات قانونی                                             | ۴-۲-۱۷-۳ | ۲۴,۹۱۳                    | ۵,۹۳۲                  | ۳۰,۸۴۵                   |
| هزینه های پرداختنی                                        |          | ۱۰,۸۸۳                    |                        | ۱۰,۸۸۳                   |
| سپرده های پرداختنی                                        | ۴-۲-۱۷-۴ | ۳,۰۳۴                     |                        | ۳,۰۳۴                    |
| پس انداز پرسنل                                            |          | ۱,۷۲۸                     |                        | ۱,۷۲۸                    |
| شرکت شهر صنعتی البرز ( اشخاص وابسته)                      |          | ۲۹۰                       |                        | ۲۹۰                      |
| سایر                                                      |          | ۴,۰۶۲                     |                        | ۴,۰۶۲                    |
| جمع                                                       |          | ۴۴,۹۱۰                    | ۵,۹۳۲                  | ۵۰,۸۴۲                   |
|                                                           |          | ۱۲۲,۳۳۹                   | ۵,۹۳۲                  | ۱۲۸,۲۷۱                  |

۱-۱۷-۲-۴- مانده فوق شامل اقلام ذیل است.

| شرح                       | ارزش دفتری<br>میلیون ریال | تعدیلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| قراردادی خدمات            | ۴۵,۸۱۶                    |                        | ۴۵,۸۱۶                   |
| بیمه آتش سوزی سهم بیمه گر | ۸,۳۷۲                     |                        | ۸,۳۷۲                    |
| سایر                      | ۳,۲۱۰                     |                        | ۳,۲۱۰                    |
| جمع                       | ۵۷,۳۹۸                    |                        | ۵۷,۳۹۸                   |

خدمات قراردادی بابت سهم انبارهای عمومی ایران از درآمدهای گمرکی بابت اعطای مجوز فعالیت شرکت در گمرک قزوین می باشد.

بیمه آتش سوزی بابت سهم بیمه کار آفرین از درآمد بیمه آتش سوزی کالاهای گمرکی سال ۱۴۰۱ می باشد که مطابق قرارداد از طریق شرکت انبارهای عمومی ایران پرداخت می گردد.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۲-۱۷-۲-۴- مانده سایر اشخاص شامل اقلام زیر است:

| شرح                         | ارزش دفتری  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                             | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| بیمه ملت ( آتش سوزی گمرکی)  | ۱۸,۲۷۴      |             | ۱۸,۲۷۴      |
| پارسیان تجارت آریا پاسارگاد | ۱,۱۳۵       |             | ۱,۱۳۵       |
| سایر                        | ۶۲۲         |             | ۶۲۲         |
| جمع                         | ۲۰,۰۳۱      |             | ۲۰,۰۳۱      |

بابت تتمه حق بیمه آتش سوزی کالاهای گمرکی سال ۱۴۰۲ می باشد.  
مانده فوق بابت سهم شرکت آریا پاسارگاد از درآمد اسفند ماه سایت گمرکی فرآورده ها و مشتقات  
نفتی و روغنی شهرک پاسارگاد می باشد.

۳-۱۷-۲-۴- مانده کسورات قانونی شامل اقلام زیر است:

| شرح                                  | یادداشت    | ارزش دفتری  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|--------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                                      |            | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| مالیات بر ارزش افزوده                | ۴-۲-۱۷-۳-۱ | ۱۹,۷۸۰      | ۱۶          | ۱۹,۷۹۶      |
| مالیات ماده ۱۶۹                      | ۴-۲-۱۷-۳-۲ | -           | ۳           | ۳           |
| حق بیمه حقوق کارکنان                 | ۴-۲-۱۷-۳-۳ | ۲,۶۷۲       | ۴,۶۴۶       | ۷,۳۱۸       |
| مالیات حقوق                          | ۴-۲-۱۷-۳-۴ | ۲,۴۵۷       | ۱,۲۶۷       | ۳,۷۲۴       |
| مالیات پیمانکاران، حق حضور و مشاورین |            | ۳           |             | ۳           |
| سایر                                 |            | ۱           |             | ۱           |
|                                      |            | ۲۴,۹۱۳      | ۵,۹۳۲       | ۲۰,۸۴۵      |

هزینه های پرداختنی بابت منظور نمودن ذخیره حق بیمه کارگران روز مزد استفاده شده در واحد  
عملیات شرکت و همچنین حق بیمه کارکرد پیمانکاران خرد ساخت سوله تجاری ، جهت پرداخت در  
هنگام رسیدگی دفاتر شرکت توسط سازمان تامین اجتماعی می باشد .

۴-۲-۱۷-۳-۱- تعدیلات مالیات بر ارزش افزوده بر اساس برگهای قطعی صادره توسط سازمان امور  
مالیاتی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۷ مربوط به ۴ دوره سه ماهه سال ۱۴۰۲ به ترتیب به مبلغ ۳,۵۵۱,۳۶۸  
ریال و ۱۲,۵۸۰,۳۳۱ ریال و ۴ ریال و صفر ریال جمعا به مبلغ ۱۶ میلیون ریال در گزارش منظور  
گردیده است

۲-۱۷-۳-۲-۴- تعدیلات مالیات ماده ۱۶۹ بر اساس برگ قطعی جرائم توسط سازمان امور مالیاتی  
به تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۷ میباشد .





شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۳-۱۷-۴ - تعدیلات حق بیمه پرداختی بر اساس صورتجلسه تجدید نظر تشخیص مطالبات توسط سازمان تامین اجتماعی به تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۱ برای کل سال ۱۴۰۱ به مبلغ ۷,۶۸۷ میلیون ریال صورت گرفته است که مبلغ ۲,۹۹۳ میلیون ریال آن قبلاً ذخیره گردیده و مابقی به مبلغ ۴,۶۴۶ میلیون ریال در سال ۱۴۰۳ در مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۵ طی تقسیط نامه شماره ۳۷۱۵۲۷۷۰۷ در ۶ قسط پرداخت خواهد شد.

۴-۳-۱۷-۴ - تعدیلات مالیات حقوق بر اساس برگهای قطعی صادره توسط سازمان امور مالیاتی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۷ مربوط به سال ۱۴۰۲ به مبلغ ۱,۲۶۷ میلیون ریال در گزارش منظور گردیده است

۴-۳-۱۷-۴ - مانده سپرده های پرداختنی شامل ارقام زیر است:

| شرح                                          | ارزش دفتری<br>میلیون ریال | تعدیلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|----------------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| ودیعه اجاره                                  | ۲,۶۶۰                     |                        | ۲,۶۶۰                    |
| مرتضی آماره ( سپرده بیمه )                   | ۲۰۰                       |                        | ۲۰۰                      |
| علی سلمانی ( سپرده بیمه )                    | ۵۵                        |                        | ۵۵                       |
| تراز محور آباد راهان ( سپرده حسن انجام کار ) | -                         |                        | -                        |
| سایر                                         | ۱۱۹                       |                        | ۱۱۹                      |
|                                              | ۳,۰۳۴                     |                        | ۳,۰۳۴                    |

ودیعه اجاره عمدتاً بابت ودیعه اجاره آپارتمان تهران و ودیعه اجاره دفاتر ترخیص کاران مستقر در ساختمان اداری شماره ۲ می باشد.

۱۸-۲-۴- مالیات پرداختنی

گردش حساب مالیات پرداختنی به شرح زیر است:

| شرح                                         | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹<br>میلیون ریال | تعدیلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| مانده در ابتدای دوره                        | ۲۶,۸۰۰                    |                        | ۲۶,۸۰۰                   |
| ذخیره مالیات عملکرد دوره جاری               | ۷۹,۱۴۶                    | ۹۷۸                    | ۸۰,۱۲۴                   |
| ذخیره سال های قبل ( منظور شده در سال جاری ) | -                         |                        | -                        |
| پرداختی طی دوره                             | (۲۶,۷۱۸)                  |                        | (۲۶,۷۱۸)                 |
| مانده                                       | ۷۹,۲۲۸                    | ۹۷۸                    | ۸۰,۲۰۶                   |
| پیش پرداخت های مالیاتی ( یادداشت ۱۴ )       | (۸۲۹)                     |                        | (۸۲۹)                    |
| جمع                                         | ۷۸,۳۹۹                    | ۹۷۸                    | ۷۹,۳۷۷                   |

تعهد مالیات عملکرد سال ۱۴۰۲ بر اساس برگ قطعی سال مزبور به تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۹ میباشد



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۹-۲-۴- سود سهام پرداختنی :

| شرح                          | یادداشت | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|------------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|
|                              |         | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| مانده ابتدای سال             |         | ۵.۸۶۵       |             | ۵.۸۶۵       |
| سود سهام مصوب                |         | ۲۹.۰۰۰      |             | ۲۹.۰۰۰      |
| پرداختهای نقدی بابت سود سهام |         | (۲۸,۰۲۶)    |             | (۲۸,۰۲۶)    |
| سود سال مالی ۱۴۰۲            |         |             | ۲۲۰,۰۰۰     | ۲۲۰,۰۰۰     |
| مانده در پایان سال           |         | ۶.۸۳۹       | ۲۲۰,۰۰۰     | ۲۲۶,۸۳۹     |

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ شرکت مبلغ ۲۲۰,۰۰۰ میلیون ریال سود بین سهامداران تقسیم نموده که بعنوان تعدیلات در گزارش منظور میگردد.

۲۰-۲-۴- تسهیلات مالی

| شرح                    | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ |          |          | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|------------------------|------------|----------|----------|-------------|-------------|
|                        | جاری       | بلند مدت | جمع      | میلیون ریال | میلیون ریال |
| تسهیلات دریافتی جاری   | ۴۶,۴۵۲     | ۴۶,۴۵۱   | ۹۲,۹۰۳   |             | ۹۲,۹۰۳      |
| سود و کارمزد سنوات آتی | (۱۳,۱۱۸)   | (۱۲,۱۳۹) | (۲۵,۲۵۷) |             | (۲۵,۲۵۷)    |
|                        | ۳۳,۳۳۴     | ۳۴,۳۱۲   | ۶۷,۶۴۶   |             | ۶۷,۶۴۶      |

۱-۲۰-۲-۴- وضعیت تسهیلات دریافتی بر حسب منابع تامین کننده به شرح زیر است:

| شرح                    | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|
|                        |         | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| بانک ها                |         | ۹۲,۹۰۳      |             | ۹۲,۹۰۳      |
| سود و کارمزد سنوات آتی |         | (۲۶,۲۳۷)    |             | (۲۶,۲۳۷)    |
| سود و کارمزد           |         | ۹۸۰         |             | ۹۸۰         |
|                        |         | ۶۷,۶۴۶      |             | ۶۷,۶۴۶      |
| حصة بلند مدت           |         | (۳۴,۳۱۲)    |             | (۳۴,۳۱۲)    |
| حصة جاری               |         | ۳۳,۳۳۴      |             | ۳۳,۳۳۴      |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲-۲۰-۴- خلاصه تسهیلات مالی دریافتی به تفکیک نرخ به شرح زیر می باشد

| شرح     | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|---------|-------------|-------------|-------------|
|         | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۲۳ درصد | ۶۷.۶۴۶      |             | ۶۷.۶۴۶      |
|         | ۶۷.۶۴۶      |             | ۶۷.۶۴۶      |

۳-۲۰-۴- تسهیلات مالی به تفکیک زمان پرداخت به شرح زیر می باشد

| شرح      | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|----------|-------------|-------------|-------------|
|          | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| سال ۱۴۰۲ | -           |             | -           |
| سال ۱۴۰۳ | ۳۳.۳۳۴      |             | ۳۳.۳۳۴      |
| سال ۱۴۰۴ | ۳۴.۳۱۲      |             | ۳۴.۳۱۲      |
|          | ۶۷.۶۴۶      |             | ۶۷.۶۴۶      |

۴-۲۰-۴- وثایق دریافت تسهیلات ترهین اسناد مالکیت ساختمان های شرکت جهت تسهیلات از بانک ملی شعبه شهر صنعتی البرز به مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال بابت خرید دستگاه ریح استاکر میباشد .

۵-۲۰-۴- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیرنقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی طی دوره مورد گزارش گروه به شرح زیر است:

| شرح                      | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                          | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| مانده در ۱۴۰۱/۰۱/۰۱      | ۱۰۰.۰۰۰     |             | ۱۰۰.۰۰۰     |
| سود و کارمزد و جرائم     | ۹۸۰         |             | ۹۸۰         |
| پرداخت های نقدی بابت اصل | (۳۳.۳۳۴)    |             | (۳۳.۳۳۴)    |
| بابت سود و کارمزد        | ۱۳.۱۱۸      |             | ۱۳.۱۱۸      |
| پرداخت نقدی سود          | (۱۳.۱۱۸)    |             | (۱۳.۱۱۸)    |
| مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱      | ۶۷.۶۴۶      |             | ۶۷.۶۴۶      |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۲۱-۲-۴- پیش دریافتها

| شرح                       | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹<br>میلیون ریال | تعدیلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|---------------------------|---------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| دئون ثبتی پارس            |         | ۱,۳۰۴                     |                        | ۱,۳۰۴                    |
| شرکت نستله                |         | ۱,۱۶۴                     |                        | ۱,۱۶۴                    |
| قطعات پلاستیکی فولاد پویش |         | ۹۹۵                       |                        | ۹۹۵                      |
| بازرگانی APW              |         | ۸۹۶                       |                        | ۸۹۶                      |
| شرکت تیا ترابر نوین       |         | ۳۰۰                       |                        | ۳۰۰                      |
| شرکت ناتوس ایرانیان       |         | ۲۱۸                       |                        | ۲۱۸                      |
| شرکت صنایع روی لوشان      |         | ۱۱۹                       |                        | ۱۱۹                      |
| شرکت پاکشو                |         | ۱۴                        |                        | ۱۴                       |
| سایر                      |         | ۴,۸۵۲                     |                        | ۴,۸۵۲                    |
| جمع                       |         | ۹,۸۶۲                     |                        | ۹,۸۶۲                    |

مبالغ فوق بابت پیش دریافت ارائه خدمات انبار داری و تخلیه و بارگیری میباشد که از مشتریان دریافت گردیده است .

۲۲-۲-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان :

| شرح                 | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹<br>میلیون ریال | تعدیلات<br>میلیون ریال | ارزش جاری<br>میلیون ریال |
|---------------------|---------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| مانده در ابتدای سال |         | ۱۹,۶۳۳                    |                        | ۱۹,۶۳۳                   |
| پرداخت شده طی سال   |         | (۳,۱۶۳)                   |                        | (۳,۱۶۳)                  |
| ذخیره تامین شده     |         | ۱۶,۰۰۸                    |                        | ۱۶,۰۰۸                   |
| مانده در پایان سال  |         | ۳۲,۴۷۸                    |                        | ۳۲,۴۷۸                   |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۳-۲-۴- سرمایه :

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۳۵,۰۰۰ میلیون ریال، منقسم به ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ میلیون سهم ده هزار ریالی عادی بانام و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰ هزار ریالی تماما پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی و تاریخ ارزش گذاری سهام به ترتیب زیر می باشد:

| ۱۴۰۳/۱۱/۳۰  |            | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ |            | نام سهامداران                           |
|-------------|------------|------------|------------|-----------------------------------------|
| درصد مالکیت | تعداد سهام | درصد       | تعداد سهام |                                         |
| ۳۳.۹۰۸      | ۶,۷۸۱,۶۰۰  | ۳۳.۹۰۸     | ۴,۵۷۷,۵۸۰  | شرکت سرمایه گذاری صنعت و تجارت          |
| ۳۲/۵۰۲      | ۶,۵۰۴,۰۰۰  | ۳۲/۵۰۲     | ۴,۳۹۰,۲۰۰  | شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران |
| ۲۸/۶۰۶      | ۵,۷۲۱,۲۰۰  | ۲۸/۶۰۶     | ۳,۸۶۱,۸۱۰  | شرکت شهر صنعتی البرز                    |
| ۴/۹۶۶       | ۹۹۳,۲۰۰    | ۴/۹۶۶      | ۶۷۰,۴۱۰    | سایرن (شامل ۳۵ شخص حقیقی و حقوقی )      |
| ۱۰۰٪        | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰٪       | ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ | جمع                                     |

۲۴-۲-۴- افزایش سرمایه در جریان

طی سال مورد گزارش ، سرمایه شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۰ از محل سود انباشته به مبلغ ۶۵,۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافته و از این بابت مبلغ ۶۵,۰۰۰ میلیون ریال در سرفصل افزایش سرمایه در جریان انعکاس یافته است . که افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۵ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است . لذا سرمایه شرکت به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ میباشد .

۲۵-۲-۴- اندوخته قانونی:

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۴ اساسنامه تا کنون مبلغ ۲۵,۴۳۵ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص شرکت به اندوخته قانونی منظور شده است، به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص پس از وضع زیان های وارده در سنوات قبل به اندوخته قانونی الزامی است . اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد .





شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۴-۲-۲۶- سود ( زیان ) انباشته :

گردش سود انباشته گروه تا پایان ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ به شرح زیر خواهد بود

| شرح                                | یادداشت | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  | تعدیلات     | ارزش جاری   |
|------------------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|
|                                    |         | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| مانده پایان ۱۴۰۲/۱۲/۲۹             |         | ۲۹۷,۰۵۱     | ۰           | ۲۹۷,۰۵۱     |
| سود ۱۱ ماهه منتهی به بهمن سال ۱۴۰۳ |         | -           | ۳۳۸,۳۳۷     | ۳۳۸,۳۳۷     |
| سود تقسیم شده مصوبه مجمع           |         |             | (۲۲۰,۰۰۰)   | (۲۲۰,۰۰۰)   |
| جمع                                |         | ۲۹۷,۰۵۱     | ۱۱۸,۳۳۷     | ۴۱۵,۳۸۸     |

سود ۱۱ ماهه بر اساس سود سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲ به نسبت ۱۱/۱۲ محاسبه گردیده است

۴-۲-۲۷- تفاوت تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از مابه التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل داراییها پس از کسر بدهیهای جاری و غیر جاری می باشد که بشرح یادداشتهای ۴-۲-۱ الی ۴-۲-۲۶ ترازنامه مقایسه ای مبلغ ۱۰,۱۹۰,۳۳۱ میلیون ریال مازاد تجدید ارزیابی می باشد.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

روش دوم :

براساس بند (د) ماده ۲ آئین نامه اجرائی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره  
۱۳۸۷/۱۲/۲۰ مورخ ۲۱۰۶۷۶/۱۹۶۵۱۴/۲/۶۳  
شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی

۳-۴- روش ارزش اسمی سهام :

در این روش ارزش شرکت عبارت است از ارزش اسمی مجموع سهام منتشر شده توسط شرکت که در  
ترازنامه در بخش حقوق صاحبان سهام تحت عنوان سرمایه منعکس شده است.  
ارزش اسمی سهام منعکس شده بر روی برگه سهم، طبق قانون تجارت ایران (ماده ۲۹) در شرکتهای سهامی  
عام نباید از ده هزار ریال بیشتر باشد. قانون تجارت در ارتباط با ارزش سهام در شرکتهای سهامی خاص  
محدودیتی قائل نشده است.

سرمایه شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹  
مبلغ ۱۳۵,۰۰۰ میلیون ریال، منقسم به ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ سهم ده هزار ریالی عادی بانام و در تاریخ  
۱۴۰۳/۱۱/۳۰ معادل ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی تماما  
پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی و تاریخ گزارش ارزیابی سهام  
به شرح زیر میباشد :

| ۱۴۰۳/۱۱/۳۰     |            | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ |            | نام سهامداران                           |
|----------------|------------|------------|------------|-----------------------------------------|
| درصد<br>مالکیت | تعداد سهام | درصد       | تعداد سهام |                                         |
| ۳۳.۹۰۸         | ۶,۷۸۱,۶۰۰  | ۳۳.۹۰۸     | ۴,۵۷۷,۵۸۰  | شرکت سرمایه گذاری صنعت و تجارت          |
| ۳۲/۵۰۲         | ۶,۵۰۴,۰۰۰  | ۳۲/۵۰۲     | ۴,۳۹۰,۲۰۰  | شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی ایران |
| ۲۸/۶۰۶         | ۵,۷۲۱,۲۰۰  | ۲۸/۶۰۶     | ۳,۸۶۱,۸۱۰  | شرکت شهر صنعتی البرز                    |
| ۴/۹۶۶          | ۹۹۳,۲۰۰    | ۴/۹۶۶      | ۶۷۰,۴۱۰    | سایرین (شامل ۳۵ شخص حقیقی و حقوقی)      |
| ۱۰۰٪           | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰٪       | ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ | جمع                                     |

۲۴-۲-۴- افزایش سرمایه در جریان

طی سال مورد گزارش، سرمایه شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ  
۱۴۰۲/۱۲/۲۰ از محل سود انباشته به مبلغ ۶۵,۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافته و از این بابت مبلغ  
۶۵,۰۰۰ میلیون ریال در سرفصل افزایش سرمایه در جریان انعکاس یافته است. که افزایش سرمایه در  
تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۵ در اداره ثبت شرکتهای به ثبت رسیده است. لذا سرمایه شرکت به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰  
میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ میباشد.



شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
 یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
 بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

روش چهارم :

بر اساس بند (د) ماده ۲ آئین نامه اجرایی شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها موضوع مصوب شماره  
 ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ مورخ ۲۱۰۶۷۶/۱۹۶۵۱۴/۲/۶۳  
 شورای عالی سیاستهای کلی اصل ( ۴۴ ) قانون اساسی

۳-۴- روش ارزش ویژه دفتری :

طبق این روش، ارزش شرکت عبارتست از ارزش دفتری داراییها پس از کسر ارزش دفتری بدهی ها که  
 عبارتست از ارزش دفتری حقوق صاحبان سهام شرکت در ترازنامه (به شرط مثبت بودن).

ارزش دفتری شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام ) در تاریخ  
 ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۳۵,۰۰۰ میلیون ریال، منقسم به ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ میلیون سهم ده هزار ریالی و  
 در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ معادل ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰,۰۰۰ ریالی  
 عادی بانام تماما پرداخت شده می باشد. به شرح زیر می باشد.

| شرح                             | ۱۴۰۲/۱۲/۲۹      | ۱۴۰۳/۱۱/۳۰      |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| میلیون ریال                     | میلیون ریال     | میلیون ریال     |
| سرمایه پرداخت شده               | ۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| افزایش سرمایه                   | ۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰  | -               |
| اندوخته قانونی                  | ۲۵,۴۳۵,۰۰۰,۰۰۰  | ۲۵,۴۳۵,۰۰۰,۰۰۰  |
| اندوخته احتیاطی                 | ۷۲,۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰  | ۷۲,۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰  |
| سود انباشته                     | ۲۹۷,۰۵۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۹۷,۰۵۱,۰۰۰,۰۰۰ |
| سود ۱۱ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ | -               | ۳۳۸,۳۳۷,۰۰۰,۰۰۰ |
| جمع                             | ۵۹۵,۷۹۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۹۳۴,۱۲۸,۰۰۰,۰۰۰ |
| تعداد سهام                      | ۱۳,۵۰۰,۰۰۰      | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰      |
| ارزش دفتری هر سهم (ریال)        | ۴۴,۱۲۳          | ۴۶,۷۰۶          |

شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام )  
یادداشت های توضیحی گزارش تعیین قیمت پایه سهام  
بر اساس صورتهای سال منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۵- جمع بندی نتایج حاصل از روشهای ارزیابی :

ارزیابی های انجام شده در صفحات قبل این گزارش، شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام ) در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰ با سرمایه ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، منقسم به ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ده هزار ریالی به شرح زیر می باشد:

| روش های ارزیابی سهام       | ارزش هر سهم | ارزش کل سهام       |
|----------------------------|-------------|--------------------|
|                            | ریال        | ریال               |
| روش سود آوری               | ۳۵۴,۳۰۳     | ۷,۰۸۶,۰۵۹,۰۰۰,۰۰۰  |
| روش ارزش روز خالص داراییها | ۵۴۵,۲۲۳     | ۱۰,۹۰۴,۴۵۹,۰۰۰,۰۰۰ |
| روش ارزش اسمی سهام         | ۱۰,۰۰۰      | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰    |
| روش ارزش ویژه دفتری        | ۴۶,۷۰۶      | ۹۳۴,۱۲۸,۰۰۰,۰۰۰    |

۶- ملاحظات خاص :

۶-۱- کارشناس قیمت گذاری سهام باید با اتکا به دانش و مهارت خود عواملی چون نوع تولید، فناوری مورد استفاده، مدیریت، نیروی انسانی کارآمد، بازار داخلی و بین المللی محصولات، موقعیت شرکت در مقایسه با رقبای تجاری اعم از داخلی و خارجی، سهم تولیدات شرکت در بازار را در قیمت گذاری سهام لحاظ کند.

۶-۲- چنانچه کارشناس قیمت گذاری سهام در نتیجه اعمال روشهای مندرج در بندهای بالا به نتایج کاملاً متفاوتی دست یابد یا تعیین قیمت سهام براساس روش سودآوری میسر نباشد لازم است با استفاده از قضاوت حرفه ای خویش و به کارگیری ابزارهای تحلیل مالی، نظیر نسبتهای مالی و روندها، قیمت های به دست آمده را تحلیل و نهایتاً قیمت واحدی را برای پایه سهام شرکت که معرف ارزش عادلانه شرکت باشد همراه با دلایل و تحلیل های مستند، مشخص و ارائه کند.

نتیجه گیری و اظهار نظر:

با توجه به رسیدگیهای انجام شده قیمت پایه هر سهم شرکت انبار های عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین ( سهامی عام ) با سرمایه ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و تعداد ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ده هزار ریالی در تاریخ ۳۰ بهمن ماه ۱۴۰۳ برای بلوک بالای ۵۰ درصد به مبلغ ۵۴۵,۲۲۳ ریال پیشنهاد میگردد.

کارشناس رسمی دادگستری رشته حسابداری و حسابرسی

اسماعیل غلامی





|                                          |                                                                                   |                     |  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|
| اسامیل خلاصی                             |  | تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۲۷   |  |
| کارشناس رسمی دادگستری                    |                                                                                   | شماره: ۱۴۰۴/۸۲۰/۲   |  |
| رشته حسابداری و حسابرسی و ارزشگذاری سهام |                                                                                   | تعداد صفحات: ۱ منفر |  |
|                                          |                                                                                   | پوست: کل گزارشها    |  |

جناب آقای مهندس سلطانی  
مدیر عامل محترم شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت و تجارت  
سلام علیکم

احتراما: عطف به نامه شماره ۰۴۰/۳۲۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۲ و پیرو نامه شماره ۱۴۰۴/۸۲۰/۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۶ با عنوان مرکز وکلا و کارشناسان قوه قضاییه در رابطه با ارزش سهام بلوکی شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین موارد زیر به استحضار می رسد:

ارزش سهام شرکت انبارهای عمومی و خدمات گمرکی البرز قزوین (سهامی عام) در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ با سرمایه ۲۰۰,۰۰۰ ریال، منقسم به ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم ده هزار ریالی بدون لحاظ کردن سهام بلوکی به شرح زیر تعیین گردیده و از طریق مرکز وکلا و کارشناسان قوه قضاییه برای حضرتعالی ارسال گردیده است:

| روش های ارزیابی سهام |                    |                            |
|----------------------|--------------------|----------------------------|
| ارزش هر سهم          | ارزش کل سهام       |                            |
| ریال                 | ریال               |                            |
| ۳۵۴,۳۰۳              | ۷,۰۸۶,۰۵۹,۰۰۰,۰۰۰  | روش سودآوری                |
| ۵۴۵,۲۲۳              | ۱۰,۹۰۴,۴۵۹,۰۰۰,۰۰۰ | روش ارزش روز خالص داراییها |

در ارزشگذاری سهام بر اساس آیین نامه شیوه های قیمت گذاری بنگاه ها مصوبه شورای عالی سیاستهای اجرایی اصل ۴۴ قانون اساسی روش سودآوری برای سهام جزئی و روش ارزش روز خالص داراییها برای سهام بلوکی مورد استفاده قرار میگیرد. لذا برای سهام بلوکی با در صد های متفاوت در روش سودآوری به قیمت پایه سهام در صدی اضافه میگردد و در روش ارزش روز خالص داراییها میتواند در صدی کاهش یابد که مبانی تئوری آنها و در صد افزایش و یا کاهش به شرح زیر میباشد.

#### تخفیفات و صرفها در ارزشگذاری سهام

دو ایزارینادی مورد استفاده ارزیابان، تخفیفات و صرفها میباشد، تخفیفات موجب کاهش ارزش منافع و صرفها باعث افزایش ارزش منافع میشوند.

تخفیفات و صرفها متاثر از مفاهیم پایه ای کنترل و قابلیت معامله میباشد. سهامدار اقلیت چه در شرکتهای عضو بازارهای بورس و چه در شرکتهای غیر عضو در بازارهای بورس (بازارهای عمومی خرید و فروش سهام) غالبا یک سرمایه گذار غیر موثر یا کم اثر یا بی اثر در اداره شرکت است. به علاوه سهامدار اقلیت در یک شرکت غیر عضو در بازارهای بورس سهام علاوه بر مساله فوق، مواجه با دشواری در پیدا کردن خریدار آماده خرید برای سهام خود میباشد. تخفیف اقلیت که در نتیجه فقدان کنترل بر شرکت است در اصل همان صرف کنترل برای سهامدار اکثریت میباشد. صرف کنترل یا تخفیف فقدان کنترل به همراه تخفیف فقدان قابلیت معامله که ناشی از عدم وجود بازار عمومی برای معامله سهام است. رایج ترین صرفها و تخفیفات میباشد. علاوه بر



|                                          |                                                                                   |                   |              |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| اسامیل خلاصی                             |  | تاریخ: ۱۳۰۴/۰۲/۲۷ | مارج:        |
| کارشناس رسمی دادگستری                    |                                                                                   | ۱۳۰۴/۸۲۰/۲        | شماره:       |
| رشته حسابداری و حسابرسی و ارزشگذاری سهام |                                                                                   | ۱ منور            | تعداد صفحات: |
|                                          |                                                                                   | کل گزارش          | پیوست:       |

تخفیفات فوق، تخفیفات دیگری نیز همانند تخفیف اتکا به یک فرد کلیدی، تخفیف قراردادهای و موافقت نامه های محدود کننده و امثالهم نیز در شرکتها قابل شناسایی میباشد.

تخفیف فقدان کنترل (DLOC) یا (MID) که مخفف Discount for Lack of Control و Minority Interest Discount می باشد سطح ریسک مفروض سهامداران فاقد کنترل را مقداری کرده و تخفیف عدم قابلیت عرضه در بازار (DLOM) که مخفف Discount for Lack of Marketability میباشد درجه یا سطحی که در آن سطح نقدینگی به دلیل عدم وجود خریداران آماده (به دلیل عدم عضویت شرکت در بازار بورس سهام) آسیب می بیند را مقداری مینماید.

### سطوح ارزش

روشهای ارزیابی، ارزش منصفانه بازار را به طور کل محاسبه میکنند، لیکن در قیمت گذاری منافع و علائق اقلیت و دارندگان منافع فاقد حق کنترل در یک شرکت، کارشناس ارزیاب باید مناسب ارائه تخفیفاتی که بر این منافع تاثیر دارند را در نظر بگیرد. بحث تخفیفات و صرفها همیشه با بررسی سطوح ارزش آغاز میشود. سه سطح عمومی ارزش وجود دارد.

علائق و منافع کنترل کننده

علائق و منافع قابل داد و ستد اقلیت

علائق و منافع فاقد قابلیت داد و ستد اقلیت

سطح میانه، منافع قابل داد و ستد (معامله) اقلیت دارای ارزش کمتری نسبت به سطح کنترل کننده و ارزش بیشتری نسبت به سطح فاقد قابلیت معامله اقلیت میباشد. سطح علائق منافع قابل معامله اقلیت، ارزش شناخته شده سهامی است که آزادانه و بدون محدودیت معامله میشود. این منافع کلا در بازارهای بورس نظیر بورس تهران، نیو یورک، AMEX و NASDAQ و هر جا که بازار فروش و معامله برای اوراق بهادار وجود داشته باشد، معامله میشوند. این ارزش بیانگر منافع اقلیت در شرکتهای مورد بحث - بلوک سهامی که نماینده معمولاً بسیار کمتر از ۵۰ درصد سهام است میباشد. سطح کنترل کننده منافع ارزشی است که یک سرمایه گذار مایل به پرداخت آن است. تا بیش از ۵۰ درصد سهام شرکت را برای اعمال حق کنترل بدست آورد (در مواردی شاید کمتر از ۵۰ درصد) برخی از حقوق کنترل شامل انتخاب مدیران، استخدام و اخراج مدیران، تعیین حق الزحمه مدیران و پاداش مدیران، اعلام و تقسیم توزیع سود، تعیین استراتژی شرکت، تعیین خط کاری، انحلال و .... میباشد. این سطح از ارزش معمولاً دارای صرف کنترل نسبت به سطح میانی ارزش است که نوعاً محدوده ای بین ۱۵ تا ۲۵ درصد دارد. صرف اضافه توسط سرمایه گذاران استراتژیک پرداخت میشود که دارای انگیزه هم افزایی (سینرژیک) هستند. سطح منافع فاقد قابلیت معامله اقلیت، پایین ترین سطح ارزش در این طبقه بندی است. که بیانگر سطحی از ارزش است که بیانگر سطحی از ارزش است که در آن منافع سهام فاقد حق کنترل در شرکتهای کوچک و متوسط و شرکتهای غیر عضو در بازارهای بورس سهام، قیمت گذاری یا معامله میشوند. این سطح از ارزش به دلیل آنکه بازار آماده ای برای خرید و فروش آن منافع را ندارد مشمول تخفیف بیشتری است. سهام شرکتهای با مسئولیت محدود و سهامی خاص در مقایسه با شرکتهای سهامی عام (عضو بورس) قدرت نقد شوندگی کمتری دارند و معاملات سهام این قبیل شرکتهای زانبر و غیر مطمئن تر میباشد.

تخفیفات انجام شده در کشورهای پیشرفته نشان میدهد که با افزایش فاصله شرکتهای سهامی خاص از شرکتهای سهامی عام (عضو بورس سهام) این تخفیفات افزایش می یابند، قدرت نقد شوندگی سهام شرکتهای سهامی عام عضو بازارهای بورس سهام در دهه گذشته به دلیل سرمت معاملات الکترونیکی، کاهش هزینه کمیسیون و مقررات زدایی دولتی در حال رشد است.

|                                          |  |            |              |
|------------------------------------------|--|------------|--------------|
| اسامیل خلائی                             |  | ۱۳۰۴/۰۲/۲۷ | تاریخ:       |
| کارشناس رسمی دادگستری                    |  | ۱۳۰۴/۸۲۰/۲ | شماره:       |
| رشته حسابداری و حسابرسی و ارزشگذاری سهام |  | ۱ نفر      | تعداد صفحات: |
|                                          |  | کل گزارشها | پوست:        |

### استاندارد بین المللی ارزشگذاری ( IVS ) در خصوص رویکرد مبتنی بر بازار

برخی از ملاحظات خاص حاکم بر رویکرد مبتنی بر بازار در بندهای ۳۰-۱۵ و ۳۰-۱۶ که ممکن است بخشی از ارزیابی رویکرد بازار باشد ارائه شده است.

۳۰-۱۵- روشهای ابداعی و یا سرانگشتی در برخی موارد به عنوان روشهای میان بر در رویکرد مبتنی بر بازار به کار گرفته میشود. این روشها نباید به عنوان روش ارزشیابی مورد استفاده قرار گیرد. مگر اینکه مبنای با اهمیتی برای خریداران و فروشندگان در برآورد ارزش دارایی مورد نظر باشد. در این شرایط، ارزشیابی میبایست حداقل یکی از روشهای دیگر را نیز جهت ارزشیابی دارایی مورد نظر استفاده کند.

۳۰-۱۶- یکی از مراحل اساسی در ارزشیابی دارایی مبتنی بر بازار انجام تعدیلات در روشهای معاملات مشابه و معاملات بورسی مشابه است. که دو تعدیل مهم عبارتند از:

در نظر گرفتن صرف ( Premiums )

در نظر گرفتن کسر ( Discounts )

الف - ارزشیابی میبایست در ارزشیابی دارایی مورد نظر، کسر عدم قابلیت معامله در بازار ( DLOM ) را هنگامیکه داراییهای مشابه قابلیت معامله را در بازار را دارند در نظر گیرد. کسر عدم قابلیت معامله در بازار معمولاً از طریق قیمت گذاری اختیار معامله برآورد میشود.

ب- تخفیف فقدان کنترل ( DLOC ) یا ( MID ) که مخفف Discount for Lack of Control و Minority Interest

Discount می باشد سطح ریسک مفروض سهامداران فاقد کنترل را مقداری کرده

ارزشیابی می بایست کسر عدم کنترل ( DLOC ) یا صرف کنترل ( Control Premium ) را به منظور انعکاس عدم قدرت با قدرت تصمیم گیری در نظر گیرد. کسر عدم قابلیت معامله در بازار با صرف کنترل ( DLOC یا CP ) می تواند از طریق هر روش معقولی برآورد شود و یکی از روشهای آن صرف مشاهده شده در بازار برای میزان سهام مورد نظر است.

پ- کسر مسدود کردن دارایی ( Blockage Discount ) در ارزشیابی دارایی مورد نظر هنگامی در نظر گرفته میشود که قرار است بخش عمده ای از سهام شرکت مورد نظر برای مدت معین مسدود شود. کسر مسدود کردن میتواند از طریق هر روش معقولی برآورد شود.

**روش بازار و روش سود آوری هم برای سهام جزئی و هم برای سهام بلوکی به شرح زیر مورد استفاده قرار میگیرد.**

الف : در روش بازار اعلام شده قیمت پایه و قیمت واگذاری در مورد سهام با عرضه تدریجی ( سهام جزئی ) دارای بازار فعال برابر قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است.

حداقل قیمت پایه در مورد سهام دارای بازار فعال که به شکل بلوکی از طریق بورس اوراق بهادار عرضه میگردد قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است. حیات واگذاری ( در شرکتهای غیر دولتی هیئت مدیره ) می تواند به استناد گزارش سازمان خصوصی سازی ( در شرکتهای غیر دولتی گزارش کارشناس رسمی دادگستری ) مبلغی را به قیمت پایه بیافزاید و بدین ترتیب قیمت جدید پایه را مشخص نماید.

ب : در روش سود آوری داریم قیمت پایه سهام برابر است با حاصل تقسیم میانگین مورون سود تعدیل شده قبل از کسر مالیات تا سه سال آخر قبل از سال قیمت گذاری ( بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت با لحاظ کردن عوامل تعدیل کننده سود بر نرخ بازده مورد انتظار سرمایه گذاری تعیین میشود ، سپس این قیمت ( پس از عوامل تعدیل سود ) پس از لحاظ کردن عوامل دیگری بنام عوامل تعدیل کننده قیمت تعدیل میگردد.

|                                          |                                                                                   |                    |  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| اسامیل خلائی                             |  | تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۲۷  |  |
| کارشناس رسمی دادگستری                    |                                                                                   | شماره: ۱۴۰۴/۸۲۰/۲  |  |
| رشته حسابداری و حسابرسی و ارزشگذاری سهام |                                                                                   | تعداد صفحات: ۱ نفر |  |
|                                          |                                                                                   | پوست: کل گزارش     |  |

### نحوه تعیین در صد بلوکی سهام به قیمت پایه سهام در روش بازار و سود آوری

همانطوریکه در روشهای ارزش بازار و سود آوری اشاره گردیده تنها در این دو روش میتوان به قیمت پایه نرخ تابلو بورس اوراق بهادار در مورد شرکتهای بورسی و یا قیمت تعیین شده در روش سود آوری به دلیل قانونی و آیین نامه مزبور برای سهام بلوکی در صدی اضافه نمود. اما این سوال وجود دارد که در صد افزایش چه مبلغی میتواند باشد ؟

### تعیین در صد سهام بلوکی

برای تعیین درصد اضافی فرمول و یا روش خاصی وجود ندارد بلکه بر اساس پژوهش های انجام شده و مصوبات دولت و سازمان بورس درصدهایی به قیمت پایه سهام در روشهای مختلف ارزشگذاری اضافه و یا کسر مینمایند :

روش ارزش روز خالص داراییها فقط برای سهام بلوکی بالای ۵۰ در صد به دلیل آنکه هم نفوذ دارد و هم کنترل مورد استفاده قرار میگیرد مگر آنکه درصدی از قیمت پایه سهام تعیین شده به دلیل عدم نفوذ و یا کنترل توسط سهامداری که بلوک آن قیمت گذاری میگردد کسر گردد. برای مثال به کشف قیمت سهام شرکت نیروگاه آبادان، شرکت نخریسی خراسان، شرکت تپسی اشاره نمود. لذا این بدین معنی است که روش قیمت گذاری سهام، بر اساس روش ارزش روز خالص داراییها (NAV) بالا ترین قیمت سهام خواهد بود مگر آنکه شرکت دارای ماهیت شرکت دانش بنیان و یا استار تاپ باشد.

### صرف سهام به قیمت تابلو بورس اوراق بهادار و یا سود آوری جهت تعیین ارزشگذاری سهام بلوکی

#### در صد سهام بلوکی مصوبه دولت

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۲/۱۱/۱ به پیشنهاد شماره ۶۲/۲۰۴۳۵۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰ وزارت امور اقتصادی و دارایی ( مجمع عمومی بانکهای دولتی ) و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب کرد :

۱- قیمت واگذاری در مورد سهام موضوع این تصویب نامه با عرضه تدریجی و بصورت خرد شرکتهای بورسی و فرابورسی دارای بازار فعال موضوع بند (۵) ماده (۱) مصوبه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی سیاستهای کلی اصل (۴۴) قانون اساسی برابر قیمت تابلوی بورس در زمان معامله سهام است.

۲- در مورد سهام شرکتهای دارای بازار فعال که بصورت بلوکی و به صورت مزایده از طریق بورس اوراق بهادار عرضه میشود حد اقل قیمت پایه معادل قیمت پایانی تابلوی بورس در روز قبل از تاریخ عرضه یا تاریخ انتشار آگهی مزایده هریک بالاتر بود، میباشد که هیئت مدیره بانک ( در اینجا باید گفته میشد هیئت واگذاری چون از روی مصوبه بانکها نوشته شده اصلاح نشده است ) بر مبنای ویژگی های سهام مورد عرضه به ازای هر کرسی مدیریتی حداقل پانزده در صد ( ۱۵٪ ) و حداکثر بیست و پنج در صد ( ۲۵٪ ) را به قیمت پایانی تابلوی بورس در روز قبل از تاریخ عرضه یا تاریخ انتشار آگهی مزایده هریک بالاتر باشد افزوده و بدین ترتیب قیمت پایه برای عرضه مشخص میشود.

۳- حداقل قیمت پایه سهام یا سهم الشرکه شرکتهای غیر بورسی و شرکتهای بورسی غیر فعال از طریق مزایده قیمت گذاری مورد تایید هیئت کارشناسی رسمی دادگستری میباشد در اجرای این بند هیئت مدیره بانک ( باید هیئت واگذاری باشد ) مکلف است بر اساس دستور العمل



|                                          |                                                                                   |                    |  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| اسامیل خلائی                             |  | تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۲۷  |  |
| کارشناس رسمی دادگستری                    |                                                                                   | شماره: ۱۴۰۴/۸۲۰/۲  |  |
| رشته حسابداری و حسابرسی و ارزشگذاری سهام |                                                                                   | تعداد صفحات: ۱ صفر |  |
|                                          |                                                                                   | پوست: کل گزارشها   |  |

نحوه تنظیم قراردادهای واگذاری موضوع مصوب شماره ۲۲۳۹۱۳ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۱۸ هیئت واگذاری نسبت به تصویب کاربرگ (فرم) های نمونه قراردادهای واگذاری منضمین تعهدات و اختیارات طرفین معامله، ضمانت اجراهای عدم ایفای تعهدات و سایر موارد مرتبط اقدام نمایند.

۴- شیوه دریافت وجه معامله و مبالغ و نوع سپرده ها و تضامین و وثائق نرخ سود و جرائم، مشوق ها و تخفیفات بر اساس مفاد آیین نامه نظام انقلاطی واگذاری و نحوه دریافت بهای حقوق واگذاری موضوع مصوبه شماره ۲۰۷۹۴۷/ ۶۳۲۹۱/۶۳ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ شورای عالی اجرای سیاست های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی میباشد.

### قیمت پایه سهام با تاثیر ارزش سهام بلوکی برای بلوک با دو عضو هیئت مدیره:

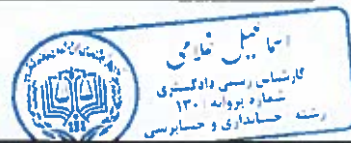
با توجه به مصوبه دولت برای هر عضو هیئت مدیره حداقل ۱۵ درصد و حداکثر معادل ۲۵ درصد برای هر عضو هیئت مدیره کسر و یا اضافه میگردد. که با توجه به مقایسه دو روش ارزش روز خالص داراییها و روش سود آوری در این گزارش در روش ارزش روز خالص داراییها معادل ۱۵ درصد کسر و در روش سود آوری برای دو بلوک معادل ۳۰ درصد به قیمت پایه هر سهم اضافه میگردد.

ارزش روز خالص داراییها به فرض بلوک با نفوذ و غیر کنترلی کمتر از ۵۰ درصد و با دو عضو هیئت مدیره

| حقوق صاحبان سهام                                             |  | ارزش هر سهم | ارزش کل سهام |
|--------------------------------------------------------------|--|-------------|--------------|
|                                                              |  | ریال        | ریال         |
| ارزش سهام به روش ارزش روز خالص داراییها (بلوک بالای ۵۰ درصد) |  | ۵۴۵,۲۲۲     | ۱۰,۹۰۴,۴۵۹   |
| کسر میشود: یک بلوک ۱۵ درصدی                                  |  | (۸۱,۷۸۳)    | (۱,۱۳۵,۶۶۹)  |
| ارزش سهام غیر کنترلی                                         |  | ۴۶۳,۴۴۰     | ۹,۳۶۸,۷۹۱    |

ارزش سهام به روش سود آوری به فرض بلوک با نفوذ و غیر کنترلی کمتر از ۵۰ درصد و با دو عضو هیئت مدیره

| روش های ارزیابی سهام                        |  | ارزش هر سهم | ارزش کل سهام      |
|---------------------------------------------|--|-------------|-------------------|
|                                             |  | ریال        | ریال              |
| ارزش سهام به روش سود آوری (ارزش سهام جزء)   |  | ۳۵۴,۳۰۳     | ۷,۰۸۶,۰۵۹,۰۰۰,۰۰۰ |
| اضافه میشود: دو بلوک ۱۵ درصدی معادل ۳۰ درصد |  | ۱۰۶,۲۹۰/۹   | ۲,۱۲۵,۸۱۸,۰۰۰,۰۰۰ |
| ارزش سهام غیر کنترلی                        |  | ۴۶۰,۵۹۳/۹   | ۹,۲۱۱,۸۷۷,۰۰۰,۰۰۰ |



|                                          |                                                                                   |                   |                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| اسماعیل غلامی                            |  | تاریخ: ۱۳۰۴/۰۲/۲۷ |                   |
| کارشناس رسمی دادگستری                    |                                                                                   | شماره: ۱۳۰۴/۸۲۰/۲ |                   |
| رشته حسابداری و حسابرسی و ارزشگذاری سهام |                                                                                   | تعداد صفحات: ۱    | موضوع: کل گزارشها |
|                                          |                                                                                   |                   |                   |

نتیجه گیری:

با توجه به مقایسه دو روش سودآوری و ارزش روز خالص داراییها برای بلوک با دو عضو هیئت مدیره از ۵ عضو هیئت مدیره قیمت هر سهم شرکت حداقل معادل ۴۶۰,۵۹۴ و حداکثر معادل ۴۶۳,۴۴۰ ریال تعیین و پیشنهاد میگردد

کارشناس رسمی دادگستری رشته حسابداری و حسابرسی  
اسماعیل غلامی

