



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۶۲۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۴/۱۱

پیوست

«با صلوات بر محمد و آل محمد»

ریاست جمهوری - وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان برنامه و بودجه کشور
وزارت کشور - وزارت راه و شهرسازی - مجلس شورای اسلامی - دادستانی کل کشور

«مصوبه هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت»

هشتمین جلسه هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت رأس ساعت ۱۱ روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ در محل نهاد ریاست جمهوری تشکیل و در اجرای بندهای (۲) و (۶) ماده (۱۱) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴، «شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری دارایی های مازاد دولت» به شرح پیوست تصویب گردید.

سید احسان خاندوزی

رونوشت:

- دفتر وزارتی.

- سازمان خصوصی سازی به همراه تصاویر ضمیمه (دبیرخانه هیأت عالی مولدسازی).



دبیرخانه هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۷۲۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۱

پوست

شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری داراییهای مازاد دولت

هیأت عالی مولدسازی داراییهای دولت، در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ بنا به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و در اجرای بندهای (۲) و (۶) ماده (۱۱) آیین نامه اجرایی مولدسازی داراییهای دولت موضوع مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴، شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری داراییهای مازاد دولت را به شرح ذیل تصویب نمود.

ماده (۱): واژه ها و اصطلاحات مندرج در این شیوه نامه در معانی مشروحه ذیل به کار می رود:

- ۱- مصوبه: مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی، متضمن تأیید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).
- ۲- هیأت: هیأت عالی مولد سازی داراییهای دولت موضوع بند (۱) مصوبه.
- ۳- دبیرخانه: دبیرخانه موضوع تبصره (۱) مصوبه.
- ۴- مجری: وزارت امور اقتصادی و دارایی و یا نماینده آن (تفویض شده وفق تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه).
- ۵- سازمان: سازمان خصوصی سازی.
- ۶- آیین نامه: آیین نامه اجرایی مولدسازی داراییهای دولت.
- ۷- داراییهای مازاد دولت: هرگونه اموال غیر منقول و طرحهای عمرانی نیمه تمام دستگاههای مشمول که در اجرای ماده (۸) آیین نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیأت می رسد.
- ۸- کمیته تخصصی: کمیته تخصصی موضوع بند (۱۰) ماده (۲) آیین نامه.
- ۹- کمیته ویژه ارزشیابی: کمیته موضوع بند (۳) ماده (۱۱) آیین نامه شامل نماینده مجری، کارشناس رسمی ناظر، کارشناس خبره.
- ۱۰- مرجع کارشناسی: کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۷۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۸

پیوست

- ۱۱- تفاهمنامه: تفاهمنامه فی مابین مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه و شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری به شماره ۲۴۴۷۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳.
- ۱۲- کارشناس قیمت گذاری: شخص یا اشخاص حقیقی که مطابق با مفاد شیوه نامه از بین کارشناسان رسمی دادگستری و نیز مرکز وکلاء، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه در رشته های مختلف کارشناسی توسط مرجع کارشناسی در چارچوب تفاهمنامه مزبور انتخاب تا نسبت به قیمت گذاری داراییهای مازاد دولت اقدام نمایند.
- ۱۳- گزارش قیمت گذاری: گزارشی است که بر مبنای اطلاعات و مستندات ارائه شده به مرجع کارشناسی، توسط کارشناس قیمت گذاری تهیه و پس از بررسی و تأیید مرجع کارشناسی مطابق با مندرجات این شیوه نامه توسط مرجع کارشناسی به مجری ارائه می شود.
- ۱۴- کارشناس رسمی ناظر: کارشناس رسمی دارای تجربه و صلاحیت تخصصی مندرج در پروانه کارشناسی مرتبط با موضوع دارایی مورد قیمت گذاری به انتخاب مجری.
- ۱۵- کارشناس خبره: شخصی حقیقی به انتخاب کمیته تخصصی.
- ۱۶- نماینده مجری: نماینده سازمان و نماینده دستگاه مشمول موضوع بند (۱) مصوبه.
- ۱۷- قیمت پایه: قیمتی که توسط هیأت، با رعایت بند (۱) ماده (۱۳) آیین نامه، تصویب می شود.

ماده (۲) - فرایند ارزشیابی:

- ۱- در اجرای تفاهمنامه موضوع ماده (۱)، مجری نسبت به اعلام داراییهای مازاد دولت با لحاظ ارزش افزایی موضوع ماده (۱۰) آیین نامه و ارائه اطلاعات و مستندات مورد نیاز آنها برای قیمت گذاری به مرجع کارشناسی اقدام می نماید.
- ۲- مرجع کارشناسی بلافاصله پس از دریافت فهرست داراییها و اسناد و مدارک مربوطه، فرایند قیمت گذاری دارایی را آغاز نموده و نسبت به انتخاب کارشناس یا کارشناسان رسمی قیمت گذاری، در چارچوب ضوابط تعیین کارشناس



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۶۲۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۴/۱۱

پوست

موضوع ماده (۳) این شیوه نامه اقدام و ضمن هماهنگی با نماینده دستگاه مشمول از طریق مراجعه کارشناس قیمت گذاری به دستگاه، حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ دریافت مدارک و مستندات فوق نسبت به ارائه گزارش قیمت گذاری مهر و امضاء شده توسط کارشناس قیمت گذاری و تأیید شده توسط مرجع کارشناسی به مجری منطبق بر چارچوب تعیین شده در ماده (۴) این شیوه نامه اقدام می نماید.

۳- اگر بنا به دلایلی نظیر نقص در مدارک و مستندات، قیمت گذاری یا تهیه گزارش ممکن نباشد یا نیاز به تعدیل زمانبندی ارائه گزارش باشد، مرجع کارشناسی ظرف مدت (۳) روز باید موانع انجام کار را به مجری اعلام نموده تا مجری ظرف ۵ روز کاری نسبت به رفع آن و یا اعلام زمانبندی جدید برای ارائه گزارش اقدام نماید.

۴- قیمت گذاری داراییهای موضوع این شیوه نامه توسط کارشناس قیمت گذاری صورت می پذیرد و در این راستا مشاهده عینی و حضوری از داراییهای مذکور توسط کارشناس مزبور الزامی می باشد. کارشناس قیمت گذاری، حق واگذاری کار ارجاعی را به سایر اشخاص ندارد و قیمت گذاری باید رأساً توسط کارشناس مزبور انجام شود. نظارت بر حسن اجرای این بند بر عهده مرجع کارشناسی می باشد.

۵- مجری بلافاصله پس از دریافت گزارش قیمت گذاری، نسبت به بررسی گزارش در رابطه با رعایت شیوه نامه و کفایت اسناد و مدارک مرتبط با قیمت گذاری و انطباق موارد مندرج در گزارش با اسناد و مدارک مزبور اقدام می نماید.

تبصره: در صورت وجود هرگونه ایراد یا اشکال احتمالی در گزارش قیمت گذاری، مجری موضوع را به مرجع کارشناسی اعلام نموده و مرجع کارشناسی نیز موظف است ظرف مدت (۳) روز از طریق ارجاع موضوع به کارشناس قیمت گذاری، قیمت گذاری را مجدداً بررسی نموده و ضمن پیگیری، گزارش اصلاح شده کارشناسی را پس از تأیید، مجدداً برای مجری ارسال نماید.

۶- کارشناس قیمت گذاری و نماینده مرجع کارشناسی موظفند حسب مورد در جلسات رسیدگی به گزارش توسط مجری شرکت نمایند و در صورت لزوم با هماهنگی و تشخیص مجری برای ادای توضیحات در سایر جلسات نظیر کمیته ویژه ارزشیابی، کمیته تخصصی، هیأت و هیأت داورى نیز حضور یابند.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۶۲۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۱

پوست

۷- دبیرخانه پس از دریافت گزارش نهایی قیمت گذاری، قیمت پیشنهادی و شرایط واگذاری را بلافاصله (در اولین جلسه) به کمیته تخصصی و هیأت ارائه می نماید.

تبصره: در صورت لزوم به تشخیص مجری گزارش قیمت گذاری با اعلام دلایل مربوطه به کمیته ویژه ارزشیابی ارجاع می گردد. تصمیمات کمیته می تواند شامل تأیید گزارش و ارجاع مستقیم به دبیرخانه یا ارجاع به مرجع کارشناسی جهت انجام اصلاحات و تغییرات لازم در بازه زمانی تعیین شده و یا قیمت گذاری توسط کارشناس جدید با اعلام دلایل تأیید گزارش، ارجاع به مرجع برای اصلاح و یا ارجاع به کارشناس جدید باشد.

۸- اعتبار قیمت گزارش کارشناس تا زمان طرح در هیأت ۳ ماه است. اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت برای فروش یا مولدسازی توسط هیأت تعیین می گردد.

۹- در صورتی که برای دارایی عرضه شده خریداری وجود نداشته باشد و یا معامله انجام نشود، مجری نسبت به ارائه فهرست قیمت های پیشنهادی در مزایده اول به دبیرخانه برای طرح در هیأت اقدام نموده و هیأت می تواند به استناد گزارش فوق در قیمت پایه بازنگری و برای عرضه بعدی، قیمت پایه را تعدیل و نسبت به تغییر شرایط واگذاری اقدام نماید.

ماده (۳) - معیارها و ضوابط تعیین کارشناس قیمت گذاری:

در اجرای ماده (۱۱) آیین نامه، مرجع کارشناسی مکلف است نسبت به ارجاع امر قیمت گذاری به کارشناسان رسمی در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه اقدام نماید. در انتخاب کارشناسان قیمت گذاری از سوی مرجع رعایت موارد ذیل الزامی می باشد:

۱- پروانه صلاحیت حرفه ای کارشناس قیمت گذاری، در زمان ارجاع کار توسط مرجع کارشناسی و تهیه گزارش قیمت گذاری، باید دارای اعتبار و مرتبط با موضوع قیمت گذاری و صلاحیت تخصصی مندرج در پروانه و حوزه فعالیت آنان باشد.

۲- کارشناس قیمت گذاری می بایست دارای سابقه تجربی کافی مورد تأیید مرجع کارشناسی باشد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۶۲۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۱

پوست

۳- تعداد کارشناسان قیمت‌گذاری داراییهای مزاد، مطابق با مصوبه کمیته تخصصی براساس ارزش برآوردی داراییها تعیین گردد.

۴- انتخاب کارشناس و تعداد کار ارجاعی به هر یک از کارشناسان براساس رتبه بندی انجام شده توسط مرجع کارشناسی صورت گیرد.

تبصره: در صورتی که محل استقرار داراییهای مزاد معرفی شده در هرنوبت از سوی مجری در یک شهرستان باشد، مرجع کارشناسی باید از یک هیأت کارشناسی برای قیمت‌گذاری با رعایت بند (۱) این ماده استفاده نماید.

ماده (۴): معیارهای قیمت‌گذاری و نحوه انجام کار و ارائه گزارش:

در قیمت‌گذاری داراییهای مزاد دولت، رعایت مبانی قیمت‌گذاری و نحوه انجام کار مطابق بندهای زیر از سوی کارشناسان قیمت‌گذاری موضوع این شیوه نامه و مرجع کارشناسی ضروری است:

۱- در تعیین ارزش روز داراییهای مزاد باید شاخص‌هایی از قبیل وضع مالکیت، نوع اراضی، نوع کاربری، مجوزهای قانونی، موقعیت جغرافیایی، موقعیت منطقه‌ای، نوع سازه و قدمت آن، نوع و شیوه بهره‌برداری از دارایی و مزایا و محدودیت‌های آن مورد توجه قرار گیرد.

۲- قیمت داراییهای مزاد باید بر مبنای ارزش روز (جاری) آن در تاریخ صدور گزارش کارشناسی تعیین گردد. در تعیین قیمت باید مبنا و روش‌های محاسباتی و عوامل موثر در تعیین قیمت موضوع کارشناسی، در گزارش درج و قیمت تعیین شده شامل ارزش کل دارایی و به تفکیک اجزاء و اقلام دارایی با ذکر جزئیات آن باشد.

۳- موضوع کارشناسی و محل استقرار آن و نام و مشخصات مالک یا مالکان داراییها و بهره‌برداران یا ذینفعان (توضیح رابطه قانونی و حقوقی میان مالک و بهره‌بردار و وضعیت بهره‌برداری چنانچه «بهره‌بردار» و «مالک» یک شخصیت واحد نباشند) به صورت شفاف در مقدمه گزارش کارشناسی افشاء گردد.

۴- گزارش کارشناسی شامل افشاء کلیه مشخصات دارایی به تفکیک اقلام و اجزاء تشکیل دهنده آن باشد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۷۵۵۲۲

تاریخ ۱۳۹۴/۴/۱۱

پیوست

۵- وضعیت سند مالکیت مربوط به داراییها، تاریخ و شماره سند مالکیت و مواردی از قبیل: وجود سند قطعی، سند توثیقی، سند تهرینی، سند بازداشتی، موقوفه، بلامعارض بودن یا وجود معارض و همچنین وضعیت مجوزهای قانونی مربوط به داراییهای موضوع کارشناسی نظیر موافقت اصولی، مجوزهای شهرداری یا دهیاری، پروانه بهره‌برداری صادره یا در جریان صدور، امتیازات حقوقی و قانونی یا محدودیت‌های حقوقی و قانونی مترتب به آنها و هرگونه اطلاعات یا نکات با اهمیت در زمینه مالکیت و بهره‌برداری داراییهای مذکور، در گزارش به صورت شفاف افشاء گردد.

۶- مشخصات کامل داراییها از جمله پلاک ثبتی، مساحت دقیق عرصه و اعیان (طبق سند/ موجود/ پس از اصلاحی) عقب نشینی احتمالی، اصلاحات، منطقه شهرداری، نوع کاربری (مسکونی / تجاری / اداری / صنعتی / خدماتی/ انبار/ ورزشی/ آموزشی/ زراعی/ فضای سبز/ درمانی) وضعیت ملکی دارای سند (مفروز/ مشاع) تصرفی- رهنی- استیجاری (مدت و مبلغ) سرقتی- وقفی- موات- ملی- حقوق ارتفاقی- بنای تاریخی و ... در گزارش قیمت‌گذاری افشاء گردد.

۷- در قیمت‌گذاری دارایی مشاهده اصل اسناد مالکیت یا سایر مدارکی که بیانگر تعلق مالکیت دولت بر موضوع کارشناسی می‌باشد و الصاق تصاویر برابر با اصل آن (قابل تأیید با مهر و امضاء کارشناس) به همراه نقشه و کروکی و تصویر مورد ارزیابی به گزارش قیمت‌گذاری الزامی است.

در مواردی که اصل اسناد و مدارک مورد استناد به رؤیت کارشناس نرسیده، اظهارنظر کارشناسی بر اساس «تصویر» یا «تصویر برابر اصل اسناد» یا استعلام از مراجع قانونی انجام شود و ضمن افشاء دلایل عدم ارائه اصل اسناد از سوی ذینفعان، در «گزارش» به صراحت ذکر شود که گزارش کارشناسی بر اساس تصویر اسناد تدوین و تنظیم شده است.

۸- گزارش کارشناسی باید شامل کاربرگ خلاصه، گزارش تشریحی موضوع مورد قیمت‌گذاری، نظریه و قیمت دارایی موضوع کارشناسی، ضmann و پیوست‌های آن با مهر و امضاء کارشناس و تأییدیه مرجع کارشناسی باشد.

۹- کلیه مدارک و مستندات مورد استفاده برای قیمت‌گذاری موضوع کارشناسی و کاربرگ بازدید تکمیل شده از دارایی می‌بایست پیوست گزارش باشد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۶۲۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۱

پیوست

- ۱۰- کارشناس قیمت گذاری و مرجع کارشناسی باید اطلاعات خود را از دارایی موضوع این شیوه نامه کاملاً محرمانه تلقی نموده و در اختیار سایرین قرار ندهد و گزارش قیمت گذاری نیز صرفاً به مجری تحویل گردد.
- ۱۱- چنانچه کارشناس قیمت گذاری در تهیه گزارش قیمت گذاری، مقررات و چارچوب گزارش دهی را رعایت ننماید و یا اقلام با اهمیت را در قیمت گذاری افشا نکند و گزارش مزبور دارای ایرادات با اهمیت و اساسی به تشخیص مجری باشد یا در مهلت مقرر تحویل نشود، مجری می تواند نسبت به کسر حق الزحمه کارشناسی اقدام نماید.
- ۱۲- مجری موظف است موارد تخلف کارشناس قیمت گذاری را به مرجع کارشناسی جهت ارجاع به هیأت انتظامات اعلام نماید.

ماده (۵) حق الزحمه کارشناسی:

- ۱- حق الزحمه کارشناسان قیمت گذاری براساس آخرین تعرفه مصوب ابلاغی ریاست محترم قوه قضائیه و با اعمال بندهای این ماده، از محل اعتبار تأمین شده، در وجه مرجع کارشناسی ذیربط قابل پرداخت می باشد. مجری نسبت به پیش بینی منابع مورد نیاز جهت پرداخت حق الزحمه قیمت گذاری ها و درج آن در بودجه سالیانه اقدام می نماید.
- ۲- در مواردی که موضوع کارشناسی در قالب ارجاع کار به هیأت کارشناسی و توسط چند کارشناس انجام شود از حق الزحمه هر کارشناس مبلغ ۳۰٪ کسر می شود.
- ۳- حق الزحمه تجدید ارزیابی موارد مشمول در صورت قیمت گذاری توسط کارشناسانی که قبلاً عهده دار انجام امر بوده اند معادل ۵۰ درصد تعرفه فوق قابل پرداخت است.
- ۴- حق الزحمه کارشناسان پس از رسیدگی و تأیید گزارش قیمت گذاری داراییها توسط مجری و توضیح کارشناسان یاد شده در جلسات کمیته ارزشیابی، کمیته تخصصی و هیأت قابل پرداخت خواهد بود و حضور کارشناسان مزبور در جلسات یاد شده در صورت دعوت از آنان الزامی است. عدم حضور کارشناس در جلساتی که دعوت شده اند موجب کسر حداکثر تا ۲۰ درصد حق الزحمه خواهد بود.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۶۲۲۵۵

تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۱

پیوست

- ۵- در صورت وجود اشتباهات تأثیرگذار و با اهمیت در گزارش‌های یاد شده، مجری مجاز به استرداد گزارش مزبور بدون پرداخت حق الزحمه خواهد بود.
- ۶- در صورت عدم استرداد گزارش و وجود هرگونه اشتباه در گزارش‌های قیمت‌گذاری و مغایر با شیوه نامه و عدم رعایت الزامات مندرج در نحوه ارائه گزارش و نیز عدم ارائه گزارش در مهلت زمان تعیین شده، مجری مجاز به کسر حداکثر تا ۵۰ درصد حق الزحمه خواهد بود.