

بسم تعالی

شماره ۱۱۱/ص.۰۲/۱۵۴۱۵

تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۳

پوست دارد



کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
خراسان رضوی

مدیر محترم شرکت سهامی شیشه قزوین

موضوع: ارسال گزارش کارشناس

سلام علیکم

احتراما، بازگشت به نامه شماره ۹۱/۴۰۱۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ بدینوسیله اصل گزارش کارشناسی آقای مهندس تقی میرزائی کارشناس رشته راه و ساختمان و آقای محمد ابراهیم ایمانی خامنه کارشناس رشته تاسیسات ساختمانی و آقای محمد قارونی فرد کارشناس رشته مهندسی آب به شماره ۹۸۵-۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۳۰ جهت بهره برداری ارسال می گردد.



[www.khorasankarshenas.ir](http://www.khorasankarshenas.ir)

تلفن: ۱۵-۳۶۰۲۲۲۱۳-۳۶۰۸۴۱۴۶-۳۶۰۸۰۵۸۲

فکس: ۳۶۰۶۰۰۵۷

E-mail: [info@khorasankarshenas.ir](mailto:info@khorasankarshenas.ir)

مشهد - میدان استقلال - ضلع شمال شرقی - پلاک ۳۷۷

تلفن ویژه (۶۰خط): ۳۶۱۵۳



### شرکت محترم سهامی شیشه قزوین

با سلام

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۹۱/۴۰۱۱ مورخ ۱۴۰۲/۶/۸ در خصوص ارزیابی ششدانگ پلاک ثبتی شماره ۱۰۴ فرعی از ۱۷۴ اصلی بخش ده مشهد که از سوی کانون کارشناسان رسمی دادگستری خراسان رضوی طی ابلاغ شماره ۵۸۴۳۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۷ به این هیئت کارشناسی ارجاع شده، به استحضار می رساند این هیئت کارشناسی رسمی دادگستری منتخب پس از تفهیم امر کارشناسی مبنی بر: ارزیابی زمین، ساختمان، چاه آب عمیق و تجهیزات مربوطه، تاسیسات برق، مکانیک و جریان ضعیف مربوط به پلاک ثبتی ۱۰۴ فرعی از ۱۷۴ اصلی بخش ده مشهد از اراضی ابراهیم آباد، با هماهنگی قبلی روز شنبه مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۲ در معیت نمایندگان شرکت تولیدی تیم (آقایان محمد ابراهیم رحمانی و عاقل) به آدرس: مشهد - کیلومتر ۵ جاده مشهد - قوچان - حد فاصل پیامبر اعظم (ص) ۶۵ و ۶۷ - شرکت تولیدی تیم (سهامی عام) مراجعه نموده و پس از بازدید میدانی از عرصه و ابنیه، چاه آب عمیق و تجهیزات مربوطه و تاسیسات مجموعه مذکور، استماع صحبت های نمایندگان شرکت تولیدی تیم، بررسی تصاویر مدارک ارسالی ایشان، تهیه عکس و در نظر گرفتن استهلاك ساختمان ها و دستگاه ها و تجهیزات، مراجعه به امور آب مشهد و انجام بررسی سوابق چاه آب عمیق با کلاسه ۵۱۴۷۲۲ و کارشناسی، نظریه هیئت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب به شرح ذیل تقدیم می گردد:

#### الف - ارزیابی زمین و ساختمان:

۱- با توجه به تصویر سند مالکیت دفترچه ای ارائه شده، ملک مورد ارزیابی ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۲۲،۲۰۰ متر مربع با شماره پلاک ثبتی ۱۰۴ فرعی از ۱۷۴ اصلی بخش ده مشهد از اراضی ابراهیم آباد می باشد که در تاریخ ۱۳۴۹/۰۲/۲۹ طی شماره ثبت ۱۳۱۴۹ دفتر ۶۶ صفحه ۲۷۱ به نام آقای حاجی قاسم کال شهسوار ثبت و سپس در صفحه نقل و انتقالات به نام شرکت سهامی تولیدی تیم انتقال قطعی شده است. معذالک براساس تصویر ارائه شده از سایر مستندات، محل دارای پروانه بهره برداری به نام شرکت سهامی عام تولیدی تیم به شماره ۳/۱۴۷۰۱ مورخ ۱۳۸۲/۶/۲۲ با سابقه تاسیس شماره ۱۹۵۰۴-۷۶/۳/۲۵ از وزارت صنایع و معادن و دارای پروانه تاسیس به شماره ۱۲۷۴۰ مورخ ۱۳۵۶/۱۱/۳ به عنوان کارخانه از وزارت اقتصاد و پروانه بهره برداری شماره ص ۱۲ ردیف ۳ مورخ ۵۷/۳/۶ از وزارت صنایع می باشد.

ارجاع کانون  
تیم سرزائی  
سید محمد حجی  
محمد ابراهیم رحمانی  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی تاییدی گردد

مهندس محمد ابراهیم رحمانی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه ۳۰۳۵

مستند به پروانه تاییدی مورخ ۱۷/۰۷/۱۳۸۲

مهندس تقی سرزائی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رئیس هیات کارشناسان و هیئت مدیره  
شماره پروانه ۱۷۰۱۶۱-۱۶۷



۲- بناهای ساختمانی موجود شرکت سهامی تیم در محدوده عرصه پلاک ثبتی مورد نظر شامل: ساختمان اداری به میزان اعلامی حدود ۱،۶۰۰ متر مربع به صورت دو طبقه که در حال حاضر خالی از سکنه و با دیوارهای پیرامونی از نوع آجر سفال فشاری با بند کشی سیمانی و حدود ۱۰،۰۰۰ متر مربع ساختمان های صنعتی از نوع سوله به صورت سه دستگاه سوله و غیره که سوله ها با دیوارهای پیرامونی آجر سفال فشاری با بند کشی که به عنوان سالن های تولیدی، انبار، تجهیزات، تاسیسات، خدمات و غیره مورد بهره برداری واقع می شده که در حال حاضر به صورت تخلیه و فاقد فعالیت شغلی می باشد و بنا به اظهار مدیر عامل محترم جناب آقای رحمانی مجموعه کارخانه دارای مجوز بهره برداری تحت عنوان نساجی صنعتی بوده که از سال ۱۳۸۶ تعطیل شده است. سایر مستحدمات وابسته از قبیل منبع زیرزمینی، پست برق و تصفیه خانه صنعتی و حصار اطراف در سه طرف شمالی، غربی و جنوبی ملک می باشد، همچنین سایر فضای باقیمانده عرصه به صورت محوطه آسفالت شده و جدول و فضای سبز مورد استفاده واقع می شود.

لازم به یادآوری است اینکه پلاک ثبتی مورد ارزیابی در کارشناسی حاضر در قسمت غربی مجموعه شرکت سهامی تیم واقع شده است.

۳- ارزیابی:

باتوجه به مراتب فوق و بازدید و تحقیق میدانی و بررسی های انجام شده از محل و با در نظر گرفتن سایر جهات موثر در ارزیابی از جمله: موقعیت مکانی و منطقه ای ملک، نوع کاربری، مساحت و ابعاد عرصه و اعیان، نوع و قدمت ساخت و بدون در نظر گرفتن هرگونه دیون و تعهدات احتمالی ملک به غیر و در شرایط و وضع موجود، ششدانگ عرصه و اعیان ساختمانی احداث شده در پلاک ثبتی با مشخصات بالا به مبلغ ۳،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (سه هزار میلیارد ریال) برآورد و ارزیابی می گردد.

ب- ارزیابی تأسیسات، انشعابات و حق الامتیازها:

- ۱- یک رشته انشعاب ولتاژ اولیه به قدرت قراردادی ۱۸۵۰ کیلو وات، شماره بدنه کنتور ۱۴۰۱۴۰۴۹۳۰۰۰۰۰۰، شماره شناسایی ۸۶/۹/۱/۱۱۴۷۰۰ و تعرفه صنعتی
- ۲- تعداد ۴ دستگاه ترانس، تابلوهای فشار متوسط و شبکه کابل ۲۰ کیلو ولت
- ۳- تابلوهای اصلی و فرعی ۴۰۰ ولت با کابل کشی های مربوطه
- ۴- تعداد ۳ خط تلفن شهری
- ۵- یک دستگاه راه بند در ورودی مجموعه

ارجاع کانون  
کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
قطب صحت مهر و امضای آقای  
مهندس محمد ابراهیم ایمانی  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی  
تیمار رسمی ابراهیم ایمانی  
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۳۰

مهندس محمد ابراهیم ایمانی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۷۰۸۶۷۰۰۰

مجلس کارشناسان رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۷۰۸۶۷۰۰۰

مهندس آقی عمرزانی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری  
شماره پروانه: ۱۷۰۱۲۱۰۶۷



۶- الباقی تأسیسات شامل: یک دستگاه مخزن آب بتنی دفنی، یک دستگاه مخزن آب فلزی هوایی، موتورخانه مرکزی سالن اداری با چیلر و دیگ آب گرم (که غیر فعال می باشد)، موتورخانه مرکزی سالن تولید با دیگ بخار (که غیر فعال می باشد)، سیستم روشنایی محوطه، سیستم روشنایی و پریشهای برق و تلفن سالن اداری و سوله ها، سیستم تصفیه چند مرحله ای با تابلوهای برق و کنترل و الکتروموتورها و سایر متعلقات، سیستم آتش نشانی مجموعه (جعبه های آتش نشانی، پمپ ها و لوله های مربوطه)، انواع سیم در سائزهای مختلف، انواع کابل های برق و کنترلی، انواع لوله PVC و فولادی در سائزهای مختلف، سینی و نردبان کابل، انواع کلید و پریشهای توکار و روکار و تک فاز و سه فاز، کولرهای آبی و کانال های هوا، انواع چراغ های روشنایی، پایه چراغ های محوطه

۷- آهن کشی و ساپورت گذاری جهت تأسیسات مختلف

۸- نصب و راه اندازی تجهیزات فوق و موارد متفرقه

۹- لازم به توضیح است که برخی از تجهیزات تأسیساتی مجموعه مانند: چیلر، دیگ های بخار و آب گرم و ... کارایی نداشته و در ارزیابی انجام شده به عنوان لوازم ضایعاتی منظور شده است.

۱۰- ارزش تأسیسات برق، مکانیک و جریان ضعیف پلاک ثبتی ۱۰۴ فرعی از ۱۷۴ اصلی مشهد با توجه به استهلاك تجهیزات و شرایط موجود مطابق بازدید مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۲ و با احتساب هزینه های انشعابات آب، برق و تلفن به شرح فوق برابر ۱۲۰,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک صد و بیست میلیارد و سیصد و پنجاه میلیون ریال) و به نرخ روز تعیین و اعلام می گردد.

### ج- ارزیابی چاه آب عمیق و متعلقات:

۱- خلاصه سوابق چاه آب عمیق با کلاسه ۵۱۴۷۲۲

چاه فوق در سال ۱۳۵۴ به استناد پروانه حفر و بهره برداری شماره ۱۴۱/۳۶۷۳ مورخ ۱۳۵۴/۳/۲۵ به عمق ۱۰۰ متر حفاری شده، دبی مجاز چاه ۲ لیتر در ثانیه و ساعت کارکرد سالیانه آن ۵۱۱۰ ساعت با حجم مجاز سالیانه ۳۱۷۹۲ متر مکعب برای مصارف صنعتی صادر گردیده است.

به استناد پروانه بهره برداری صادره در تاریخ ۱۳۶۳/۷/۳ با شماره ۶۴۵۶/۵۵ دبی مجاز چاه از ۲ لیتر در ثانیه به ۱۱/۵ لیتر در ثانیه با همان کارکرد سالیانه آن ۵۱۱۰ ساعت افزایش یافته و حجم مجاز سالیانه ۲۱۱۵۵۴ متر مکعب برای مصارف صنعتی می باشد.

همچنین چاه در سال ۱۳۷۱ تا عمق ۱۱۵ متری کف شکنی شده و مطابق پروانه شماره ۱۰۷۱۵/۵۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۱ به فاصله ۱۰ متری تغییر محل داده شده است.

۲- مشخصات چاه عمیق در روز بازدید مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۲

ارجاع کانون  
سید محمد کاظمی  
مهندس محمد ابراهیم خانی  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی تایید می گردد

مهندس محمد ابراهیم خانی

کارشناس رسمی دادگستری

مهندس سید محمد کاظمی  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی  
شماره پروانه: ۱۷۰۸۶۷۰۰۱۷

مهندس تقی محمودی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه کشی  
پروانه: ۱۷۰۱۲۱۰۱۶۷



مختصات جغرافیایی چاه فوق ۴۰۲۹۸۷۵ - ۷۲۵۸۸۵ می باشد و در ضلع غربی زمین محصور شرکت تولیدی تیم واقع شده، عمق چاه ۱۱۵ متر و قطر لوله جدار آن ۱۲ اینچ و از نوع فولادی بوده و چاه مجهز به الکترو پمپ شناور ۴ اینچ و کنتور مغناطیسی می باشد، در زمان بازدید مشاهده گردید که چاه به علت تعطیلی کارخانه تولیدی تیم، پلمپ شده و از آن بهره برداری نمی گردد ولیکن بر اساس سوابق، مستندات و قبوض ارائه شده و آب بهای لحاظ شده از سوی آب منطقه ای خراسان رضوی، تلقی می گردد که چاه بالقوه دبی مجاز پروانه (۱۱/۵ لیتر در ثانیه) را دارد.

## ۳- ارزش تجهیزات و امتیاز چاه

ارزش تجهیزات و امتیاز چاه با در نظر گرفتن عمر چاه، حفاری و تجهیزات مربوطه شامل: الکترو پمپ شناور، لوله های آب ده، کابل های برق، تابلوی برق، لوازم اندازه گیری، کنتور منصوبه و لوازم جانبی و با منظور نمودن استهلاک مربوطه مبلغ ۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (سه میلیارد و چهار صد میلیون ریال) و به نرخ روز ارزیابی می گردد.

با توجه به آب دهی مجاز چاه (۱۱/۵ لیتر در ثانیه)، کیفیت مناسب آب، موقعیت مکانی چاه، تعرفه صنعتی و دستور العمل های صادره از سوی وزارت محترم نیرو ارزش امتیاز پروانه چاه برابر ۱۷۸,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک صد و هفتاد و هشت میلیارد و دویست و پنجاه میلیون ریال) بوده که در این صورت ارزش کل امتیاز چاه و تجهیزات و متعلقات به میزان ۱۸۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یک صد و هشتاد و یک میلیارد و ششصد و پنجاه میلیون ریال) تعیین و اعلام می گردد.

## د- جمع بندی:

نظریه حاضر در قالب درخواست صادره از سوی شرکت محترم سهامی شیشه قزوین طی نامه شماره ۹۱/۴۰۱۱ مورخ ۱۴۰۲/۶/۸ (به عنوان خریدار ملک) و با توجه به اسناد و مدارک ابرازی نمایندگان شرکت تولیدی تیم (به عنوان فروشنده ملک) تنظیم و تدوین شده است. در رسیدگی های انجام شده، تمام جنبه های با اهمیت موضوع مدنظر بوده، همچنین چنانچه پس از تنظیم و ارائه این نظریه هر گونه مدرک جدیدی از سوی طرفین (خریدار و فروشنده) و سایر مراجع ذی صلاح اذینفعان ارائه شود که در نتیجه نظریه تأثیری داشته باشد مسئولیتی متوجه این هیئت کارشناسی رسمی دادگستری منتخب نخواهد بود و عندالزوم و حسب درخواست به طور جداگانه بررسی و ضمن ارزیابی اثرات احتمالی آن بر نظریه، مجدداً اظهار نظر خواهد شد. همچنین

تشخیص هر گونه نابرابری مستندات ابرازی با اصل مستندات، خارج از صلاحیت این هیئت کارشناسی منتخب بوده و لذا مسئولیت آن بر عهده ارائه کنندگان می باشد.

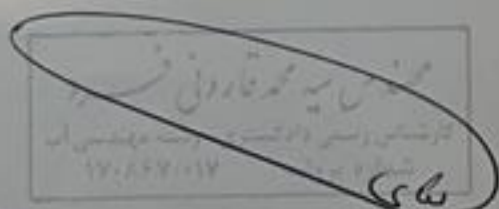
ارجاع کانون

تعمیرات و بازسازی  
مهندس محمد رضا میرزایی  
مهندس سید محمد رضا میرزایی  
مهندس سید محمد رضا میرزایی  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی تایید می گردد

مهندس محمد ابراهیم ایمانی خامله

کارشناس رسمی دادگستری

شماره پروانه ۳۰۳۵





شماره: ۹۸۵ - ۱۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۳۰

پیوست: ندارد

صفحه ۵ از ۶

اظهارات و لوایح هر یک از طرفین در نظریه حاضر، لزوماً بیانگر تأیید و یا پذیرش آن از سوی این هیئت کارشناسی منتخب نبوده و همچنین اگر به هر دلیلی سهواً در این نظریه و یا مکاتبات انجام شده اظهار نظری در زمینه های مختلف از جمله امور حقوقی که در صلاحیت این هیئت کارشناسی منتخب نباشد ارائه گردیده، اظهار نظر مذکور از درجه اعتبار ساقط می باشد.

۵- نتیجه گیری:

این هیئت کارشناسی رسمی دادگستری منتخب با توجه به درخواست کارشناسی (نامه شماره ۹۱/۴۰۱۱ مورخ ۱۴۰۲/۶/۱۸)، موارد فوق، جمیع جهات و با استعانت از خداوند متعال، نتیجه نظریه کارشناسی را به شرح زیر اعلام می نماید:

ارزش زمین به مساحت ۲۲،۲۰۰ متر مربع، ابنیه، تجهیزات و امتیاز چاه، تاسیسات برق، مکانیک و جریان ضعیف مربوط به پلاک ثبتی ۱۰۴ فرعی از ۱۷۴ اصلی مشهد با توجه به استهلاك تجهیزات و شرایط موجود مطابق بازدید مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۲ و با احتساب هزینه های انشعابات آب، برق و تلفن به شرح فوق کلاً برابر ۳،۳۰۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال (سه هزار و سیصد و دو میلیارد ریال) و به نرخ روز تعیین و اعلام می گردد.

ضمناً به استحضار می رساند حق الزحمه کارشناسی انجام شده بر اساس مبلغ ارزیابی شده و تعرفه کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب قوه محترم قضائیه در سال ۱۳۹۸ به شرح ذیل می باشد:

- ۱- حق الزحمه آقای مهندس تقی میرزائی رشته راه و ساختمان براساس مبلغ ارزیابی و ماده ۱۱ تعرفه برابر ۵۳۶،۴۰۰،۰۰۰ ریال (پانصد و سی و شش میلیون و چهار صد هزار ریال) می باشد.
- ۲- حق الزحمه آقای مهندس محمد ابراهیم ایمانی خامنه رشته تاسیسات ساختمانی براساس مبلغ ارزیابی و ماده ۱۱ و همچنین تبصره ۶ ماده ۱۱ تعرفه برابر ۱۲۵،۴۱۵،۰۰۰ ریال (یکصد و بیست و پنج میلیون و چهار صد و پانزده هزار ریال) می باشد.
- ۳- حق الزحمه آقای مهندس محمد قارونی فرد رشته رشته مهندسی آب براساس مبلغ ارزیابی و ماده ۱۱ تعرفه و همچنین تبصره ۶ ماده ۱۱ تعرفه برابر ۱۶۶،۳۴۲،۵۰۰ ریال (یکصد و شصت و شش میلیون و سیصد و چهل و دو هزار و پانصد ریال) می باشد.

ارجاع کانون  
تقاضای ارزیابی  
فقط صحت مهر و امضای آقای سید محمد تقی میرزائی  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی تأیید می گردد

مهندس محمد ابراهیم ایمانی خامنه  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه ۳۰۳۵

مهندس سید محمد قارونی فرد  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی  
شماره پروانه ۱۷۱۱۱۱۱۷

کانون کارشناسان رسمی دادگستری  
شعبه خراسان رضوی  
شماره پروانه ۱۷۰۱۲۱۱۲۷



شماره: ۹۸۵ - ۱۴۰۲

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۳۰

پیوست: ندارد

صفحه ۶ از ۶

بنابراین حق الزحمه کارشناسی انجام شده به ازاء هیئت کارشناسی منتخب برابر مبلغ ۸۲۸،۱۵۷،۵۰۰ ریال (هشتصد و بیست و هشت میلیون و صد و پنجاه و هفت هزار و پانصد ریال) و به شرح فوق تعیین و اعلام می گردد، لذا خواهشمند است دستور ترمیم صادر فرمایید.

با احترام مجدد هیئت کارشناسی رسمی دادگستری منتخب

محمد ابراهیم ایمانی خامنه

رشته تأسیسات ساختمانی  
مهندس محمد ابراهیم ایمانی خامنه  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه ۳۰۳۵

محمد قارونی فرد

رشته مهندسی آب  
مهندس محمد قارونی فرد  
کارشناس رسمی دادگستری رشته مهندسی آب  
شماره پروانه ۱۷۰۱۲۰۱۲

تقی میرزائی

رشته راه و ساختمان

مهندس تقی میرزائی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری  
پروانه ۱۷۰۱۲۰۱۲

ارجاع کانون  
تقی میرزائی  
سید محمد قارونی فرد  
فقط صحت مهر و امضای آقای  
کارشناس رسمی دادگستری خراسان رضوی تأیید می گردد

مهندس تقی میرزائی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان و نقشه برداری  
پروانه ۱۷۰۱۲۰۱۲