

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۴  
شماره: ۴۱۵۷-هـ  
پیوست:  
صفحه: ۱ از ۵



## گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

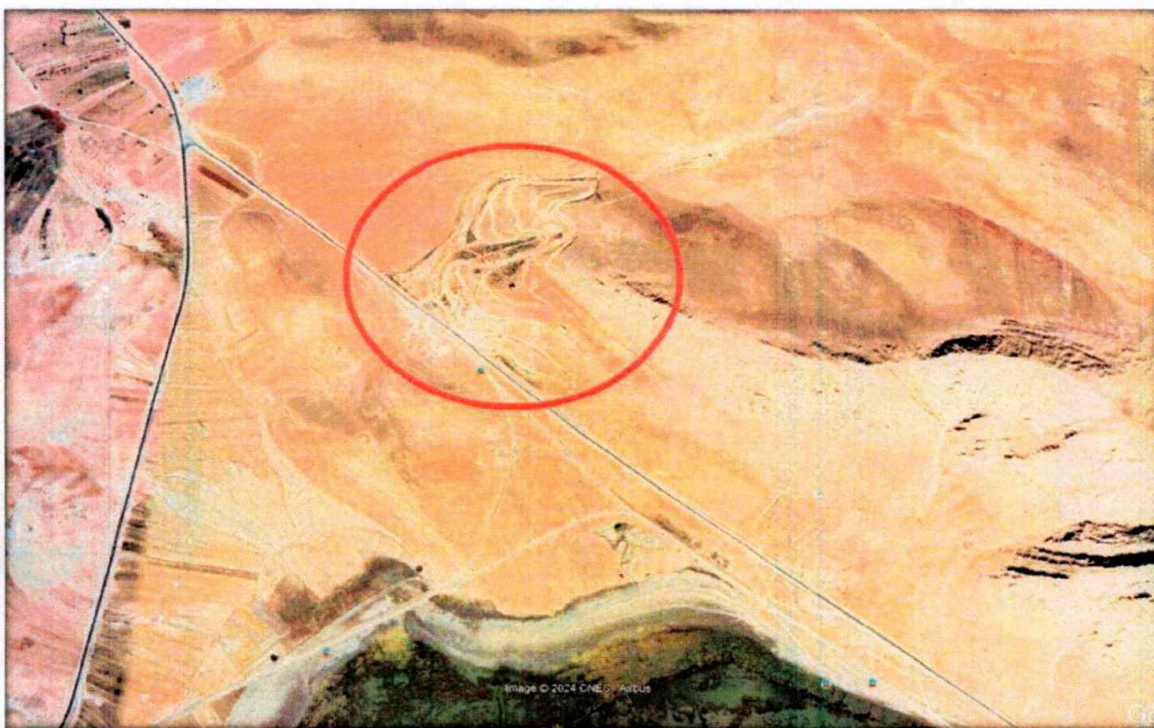
جناب آقای مهندس محمد بهرامی  
مدیرعامل محترم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

سلام علیکم

احتراماً، عطف به ابلاغیه کارشناسی به شماره ۴۰۳/۱/ص/۳۲۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۰۳ آن شرکت با موضوع ارزیابی دو قطعه زمین ویلایی با کاربری "اقامتی - خودپذیرائی" متعلق به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس در دهکده سیاحتی چغاخور واقع در ساحل شمالی تالاب چغاخور شهرستان کیار استان چهارمحال و بختیاری باستحضار میرساند براساس بازدید انجام شده از وضعیت و موقعیت دهکده و مطالعه مدارک و مستندات ارائه شده و با توجه به شرایط روز بدینوسیله گزارش و نظریه هیئت کارشناسان، بشرح زیر تقدیم می گردد.

### الف) نشانی و موقعیت ملک موضوع کارشناسی:

جاده شهرکرد بروجن، شهرستان کیار، روستای زورندگان، بعد از سه راهی بروجن اردل، ساحل شمالی تالاب چغاخور، دهکده سیاحتی چغاخور (در حال احداث)



مهندس احسانه بابادی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۰۲۲۷-۰۱-۴۱-۰۶-۳۲

کارشناس رسمی دادگستری  
رشته راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۳۷۱۸-۴۱-۰۰۰-۱۱

کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه ۱۴۴۱  
رشته: راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۴

شماره: ۴۱۵۷-هـ

پیوست:

صفحه: ۲ از ۵



## گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

### ب) موضوع کارشناسی و مشخصات ثبتی آن:

مورد کارشناسی عبارتست از ارزیابی تعداد دو قطعه زمین ویلانی با کاربری اقامتی - خودپذیرائی به شماره‌های

B-۴۱ به مساحت ۴۰۸/۳۰ مترمربع و B-۴۴ به مساحت ۲۸۴/۹۰ مترمربع

برای قطعات فوق فعلاً سند تفکیکی صادر نشده است و قطعه‌بندی و مساحت آن‌ها بر اساس نقشه‌های ارائه شده

مدنظر قرار گرفته است. مشخصات ثبتی نیز برای پلاک مادر ذکر می‌گردد:

قطعات مورد کارشناسی واقع در بخش ۱۰ حوزه چهارمحال تحت پلاکهای زیر قرارداد:

- شماره ۴۴ فرعی از ۱۰۹ اصلی طبق سند مالکیت به شماره ثبت ۵۷۵۹ دفتر ۲۳ سامان صفحه ۸۳ شماره چاپی ۴۵۷۴۶۳
- پلاک ۴۳ فرعی از ۱۰۹ اصلی طبق سند مالکیت به شماره ثبت ۵۶۹۲ دفتر ۴۰ فرخشهر صفحه ۲۶۳ شماره چاپی ۴۵۷۴۵۸
- پلاک ثبتی ۴ فرعی از ۱۰۸ اصلی طبق سند مالکیت به شماره ثبت ۲۲۸۰۹ دفتر ۱۳۷ صفحه ۳۰۹ شماره چاپی ۴۵۷۵۳۵
- پلاک ۱۳۴۰ اصلی وفق یک جلد سند مالکیت به شماره ثبت ۲۲۷۱۸ دفتر ۱۳۷ صفحه ۴ شماره چاپی ۴۵۷۵۳۴

### ج) مجوزهای قانونی مأخوذه:

برای احداث دهکده توریستی چغاخور مجوزهای قانونی از مراجع ذیصلاح اخذ شده است که تعدادی از اهم

آنها بشرح زیر می‌باشد:

- ۱- موافقت اصولی شماره ۱۱۸۲۳ مورخ ۸۵/۱۲/۱۰ از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان چهارمحال و بختیاری جهت احداث دهکده توریستی چغاخور
- ۲- موافقت کمیسیون ماده ۱۳ استان چهارمحال و بختیاری طی بند ۲ صورتجلسه مورخ ۸۵/۸/۱۵
- ۳- مجوز شماره ۹۱/۱۳۴۵۵/۱۳۴۵۵ مورخ ۹۱/۶/۱۵ اداره کل راه و شهرسازی استان بموجب موافقت کمیسیون ماده ۱۳
- ۴- ابلاغیه شماره ۱۴/۱۹۴۲۸/۸ مورخ ۱۳۹۱/۸/۲ سازمان جهاد کشاورزی استان چهارمحال و بختیاری با موضوع مصوبه کمیسیون طرحهای غیر کشاورزی مورخ ۱۳۹۱/۷/۲۳ با موضوع موافقت با واگذاری بصورت اجاره مساحت ۲۹/۴ هکتار از اراضی ملی از اراضی ملی پلاکهای ۳ و ۴۴ و ۴ فرعی از ۱۰۹ و ۱۰۸ و ۱۳۴۰ اصلی برای طرح دهکده سیاحتی چغاخور
- ۵- مجوز شماره ۹۱/۵/۴/۱۷۹۰۳ مورخ ۹۱/۶/۲۸ اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان چهارمحال و بختیاری

مهندس احسان الهادی بابادی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۰۲۲۲-۱-۳۴



کارشناس رسمی دادگستری  
شسته راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۱۱-۰۰۰-۴۱-۲۷۱۸



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۴

شماره: ۴۱۵۷-هـ

پیوست:

صفحه: ۳ از ۵



## گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

۶- مجوز شماره ۳۴۶/۹۱/۲۹۷۸ مورخ ۹۱/۴/۲۲ شرکت آب منطقه‌ای چهارمحال و بختیاری جهت تامین آب مورد نیاز از طریق یک حلقه چاه

۷- مجوز شماره ۹۱/۶۹۱۶ مورخ ۹۱/۵/۲۶ اداره کل حفاظت محیط زیست استان

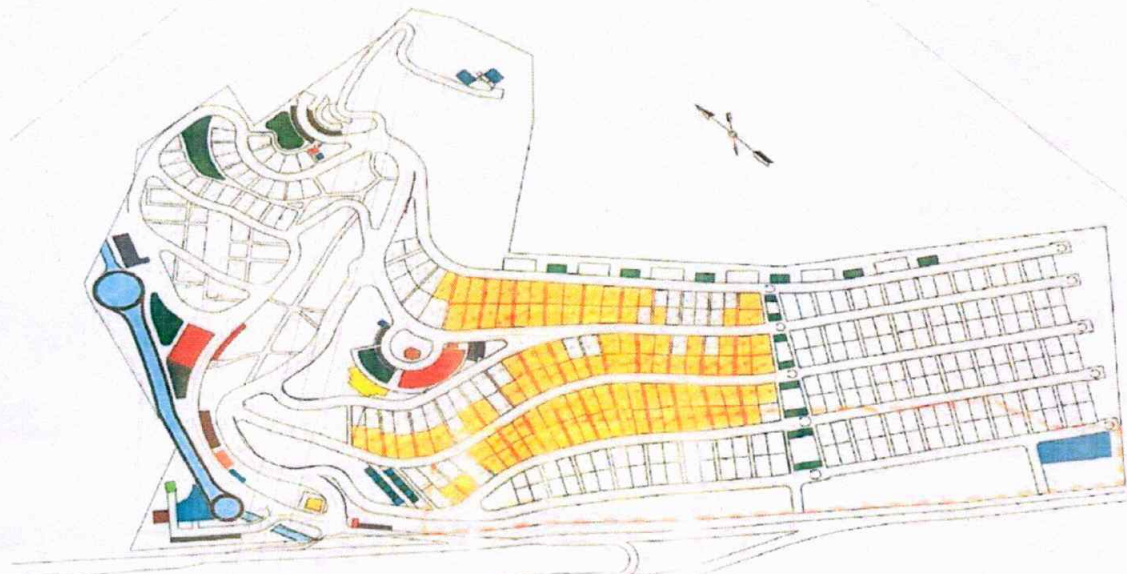
۸- مجوز شماره ۱/۳۲/۴۱/۶۷۱۶ مورخ ۹۱/۳/۱۸ دفتر فنی استانداری چهارمحال و بختیاری

۹- مجوز شماره ۹۱/۳۲۳۳/۱۵/۱۲۵۹ فرمانداری کیار و شماره ۹۱/۳۲۲۳/۱۱/۲۰۱۹ مورخ ۹۱/۴/۶ فرمانداری بروجن

۱۰- مجوز شماره ۹۱۲/۱۲۷/۱۷۱۴ مورخ ۹۱/۴/۱۳ و شماره ۹۱۲/۱۲۷/۱۰۲۹ مورخ ۹۱/۳/۶ و شماره ۹۱۲/۱۲۷/۲۷۷ مورخ ۹۱/۱/۳۰ سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان چهارمحال و بختیاری

### د) شرح مختصر طرح احداث دهکده و اقدامات انجام شده:

زمینهای مذکور در شمال تالاب طبیعی چغاخور و در دامنه و حاشیه شیبدار ارتفاعات منطقه قرار گرفته است. حسب طرح پیش‌بینی شده و تغییرات بعدی آن و توضیحات ارائه شده، زمین موردنظر جهت احداث طرح گردشگری (موسوم به دهکده سیاحتی چغاخور) اختصاص یافته که مشتمل بر قطعات ویلایی (اقامتی-خودپذیرایی) و قطعات مسکونی اشتراکی (چهار طبقه) و نیز به واحدهای اقامتی موقت، استراحتگاه، باشگاه سوارکاری، مسجد، چایخانه، پیست دوچرخه سواری، فضای سبز، معابر، پارکینگ، نگهبانی، هتل، تجاری، دریاچه و تاسیسات عمومی خواهد بود.



مجلس استان چهارمحال و بختیاری  
کارشناسان رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۲۲۲-۰۶-۰۳۲  
۱۵۷

کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۲۱۸-۴۱-۱۱۰۰۰

سیدرفیعی زاده  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۴۴۱  
رشته: راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۴  
شماره: ۴۱۵۷-ه  
پیوست:  
صفحه: ۴ از ۵



## گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری

در زمان بازدید عملیات و کارهای اجرای فنی و مهندسی و زیرساخت ها به شرح ذیل صورت پذیرفته است:

- آماده سازی اولیه زمین شامل خاکبرداری و زیرسازی راههای ارتباطی اصلی و فرعی
  - انجام مطالعات ژئوتکنیک و خاک شناسی در قسمتهای مختلف سایت
  - احداث ساختمان نگهبانی و دفتر فنی با زیربنا حدود ۲۴۰ مترمربع با اسکلت بتنی سقف تیرچه بلوک ، نما سیمان طرحدار، سقف شیبدار ، کف سرامیک شامل دو طبقه مجزا با پله بیرونی و هر طبقه دارای سرویس مستقل و آشپزخانه اوین با کابینت بندی ام دی اف کامل ، پنجره ها یوپی وی سی ، دربها چوب اچ دی اف با چارچوب فلزی دیوارها سفیدکاری شده و گرمایش بخاری گازی پیش بینی شده است.
  - احداث ساختمان تحت عنوان مدیریت، اداری، مهمانسرا و سالن اجتماعات با زیربنا حدود ۵۲۰ مترمربع با اسکلت بتنی و سقف تیرچه بلوک ، سه طبقه ، بام شیبدار ، دیوارچینی سفالی پیرامون و داخلی ، سقف و دیوارها گچ و خاک شده است.
  - خریداری انشعاب گاز به ظرفیت ۲۵۰۰ مترمکعب بر ساعت و فشار ۶۰-۴۵ پوند بر اینچ و احداث خط انتقال گاز به محل پروژه و نصب تجهیزات و اتاقک و دیوارکشی ایستگاه تقلیل فشار گاز در محل پروژه با پیشرفت ۲۰ درصد
  - حفر چاه عمیق با اخذ مجوز از سازمان آب منطقه ای استان جهت آبرسانی به پروژه به همراه برق رسانی به سرچاه و احداث اتاق پمپاژ و نصب پمپ و تجهیزات و تابلو برق و لوله کشی به محل پروژه
  - احداث مخزن ذخیره آب ۵۰۰ مترمکعبی بتنی به منظور ذخیره آب
  - انتقال و نصب تیرهای برق ۲۰ کیلوولت تا محل پروژه و نصب ترانس و برق رسانی به پروژه
  - تهیه طرح کلی سایت و جانمایی محل احداث ساختمانها و تاسیسات و طراحی معماری تعدادی از قطعات ویلایی
  - ایجاد فضای سبز در موقعیت طرح اصلی
  - اجرای بخشی از شبکه روشنایی معابر داخلی سایت
  - احداث شبکه آب شرب داخلی سایت در کلیه معابر
  - اجرای شبکه آبیاری تحت فشار قطره ای برای فضاها ی سبز
- حسب اظهار نماینده شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس، تاکنون بیش از ۱۰۰ قطعه از زمین های با کاربری اقامتی مورد مشارکت با سرمایه گذاران جزء قرار گرفته که تعدادی از قراردادهای منعقد شده ملاحظه شد.

مهندس احسان انزلی دادگویی  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۳۲-۰۶-۱۱۰۲۱۸۰۰



حسن مازنی  
کارشناس رسمی دادگستری  
رشته: راه و ساختمان  
شماره پروانه: ۳۷۱۸-۰۶-۱۱

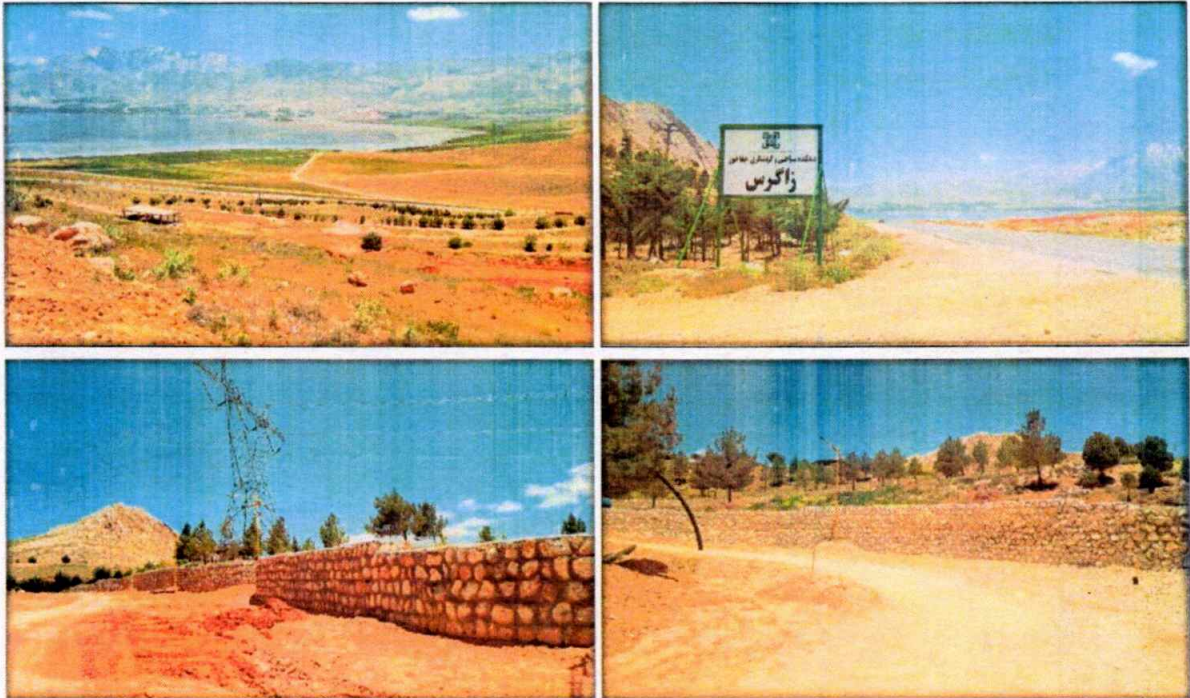


محمد فیضی زاده  
کارشناس رسمی دادگستری  
شماره پروانه: ۱۴۴۱  
رشته: راه و ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۴  
 شماره: ۴۱۵۷-ه  
 پیوست:  
 صفحه: ۵ از ۵



## گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری



### هـ) نظریه هیئت کارشناسان

با توجه به موارد مشروحه فوق و با در نظر گرفتن منطقه وقوع دهکده سیاحتی چغاخور و موقعیت، کاربری و مساحت هریک از قطعات، ابعاد و شکل هندسی آنها، کیفیت گذر و سایر عوامل موثر، در صورت عدم هرگونه بدهی به اشخاص حقیقی یا حقوقی و دستگامهای اجرائی، ارزش ششدانگ هریک از قطعات مورد ارزیابی (بر اساس نقشه قطعه‌بندی و جانمایی ارائه شده) با تعهد آماده‌سازی و تأمین انشعابات زیربنایی بشرح زیر اعلام نظر می‌شود:

-قطعه شماره B-41 به مساحت ۴۰۸/۳۰ مترمربع به مبلغ ۲۴.۹۰۶.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل دو میلیارد و چهارصد و نود میلیون و ششصد هزار تومان) از قرار هر مترمربع ۶۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال

-قطعه شماره B-44 به مساحت ۲۸۴/۹۰ مترمربع به مبلغ ۱۹.۰۸۸.۰۰۰.۰۰۰ ریال (معادل یک میلیارد و نهصد و هشت میلیون و هشتصد هزار تومان) از قرار هر مترمربع ۶۷.۰۰۰.۰۰۰ ریال

با تشکر و تجدید احترام

هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

احسان امانی بابادی  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه: ۲۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰  
 ۱۵

حسن سمائی

محمد رفیع زاده



کارشناس رسمی دادگستری  
 حسن سمائی  
 شماره پروانه: ۳۷۱۸-۳۱-۱۱-۱۱



محمد رفیع زاده  
 کارشناس رسمی دادگستری  
 شماره پروانه ۱۴۴۱  
 رشته: راه و ساختمان