

# گزارش مالی مشارکت کننده

پروژه: آرشا 3

تاریخ گزارش: ۱۴۰۴/۱۱/۱۳

مالک 

## سکنا سامان

تاریخ قرارداد: 08-06-1402  09127490869 

واحد: طبقه 6 - واحد کوچک, طبقه 5 - واحد متوسط, طبقه 5 - واحد کوچک, طبقه 4 - واحد بزرگ,  
طبقه 4 - واحد کوچک, طبقه 3 - واحد کوچک, طبقه 1 - واحد بزرگ, طبقه 1 - واحد کوچک 

متراژ و موقعیت زمین : 573 متر مربع بصورت سه بر. ( کوچه 12 متری و 14 متری و 16 متری )  
ساختمان در ۶ طبقه مسکونی هر طبقه ۳ واحد (۱۸ واحدی) + 1 طبقه پارکینگ ساخته شده است.  
واحدهای 115 متری دو خواب.

واحدهای 150 متری ۳ خواب با یک مستر و لاندری.

واحدهای 200 متری ۴ خواب با یک مستر و کلوزت.

ساختمان دارای سه لابی مجزا و دو آسانسور میباشد.

زیربنای کل 3721 متر مربع.

متراژ خالص واحدها 2790 متر مربع.

برآورد ریالی پروژه:

زمین متری 60.5 میلیون تومان (مجموعاً ۳۴.۷ میلیارد تومان) خریداری گردیده است.

سهم زمین متری ۱۳ میلیون تومان.

هزینه ساخت تا تحویل آپارتمان متری 31 میلیون تومان برآورد میگردد.

مجموع زمین + ساخت متری 46 میلیون تومان برآورد میگردد.

برآورد فروش متری 65 میلیون تومان در محاسبات سود در نظر گرفته شده است.

علاوه بر هزینه ساخت تا تحویل، هزینه اخذ پایان کار و سند متری 5 میلیون تومان برآورد میگردد که

بایستی پس از تحویل بصورت مرحله ای متناسب با پیشرفت کار توسط مالکین پرداخت گردد.

لازم به ذکر است با توجه به لزوم پرداخت هزینه ترانس برق و برش آسفالت جهت گازرسانی به پروژه، لازم

است کلیه مالکین تا حداکثر 10 اسفند نسبت به تامین مبلغ 60 میلیون تومان اقدام نمایند.

## توضیحات مشارکت کننده

مشارکت کننده محترم، شرکت سکنا سامان  
با سلام

احتراما با توجه به گرانی های سرسام آور اخیر در حوزه طلا و دلار که متعاقبا به متریال و مصالح ساختمان هم رسیده است، به استحضار میرساند، هزینه تمام شده ساختمان به مقدار 1.000.000 تومان به ازای هر متر مربع خالص اضافه شده و تبعا منجر به کاهش سود مشارکت و در نتیجه کاهش متراژ مالکیت مشارکت کنندگان شده است. همچنین موج گرانی ها در دستمزد نیروی انسانی (کارگر و استاد کار) و همچنین افزایش سالانه در راه است که قطعا هزینه تمام شده را بیشتر از برآورد موجود افزایش خواهد داد. توضیح اینکه هزینه های خارج از برآورد شامل، هزینه مشارکت در تیرگذاری و نصب ترانس برق جهت برقرسانی به ساختمان، هزینه تخریب آسفالت جهت گازرسانی به پروژه و هزینه شهرداری جهت جریمه داربست، که خارج از برآورد اجرا بوده است به هزینه ها اضافه شده است. فلذا اکیدا به شما توصیه میگردد مطابق با گزارش ماه جاری، هرچه سریعتر نسبت به پرداخت بدهی علی الحساب خود مبلغ 3.716.000.000 تومان اقدام نمایید. بدیهی است در صورت تطویل پروژه تا سال آینده، قیمت ها سر به فلک خواهد کشید و قیمت تحویل شده به شما افزایش چشمگیری خواهد داشت.

**1405-03-31**

تاریخ پایان پروژه

**1402-05-16**

تاریخ شروع پروژه

**28,354,890,900**

کل برداشت (تومان)

**152,997,264,800**

کل آورده (تومان)

**3,968,004,200**

کل مرجوعی (تومان)

**124,642,373,900**

کل سرمایه (تومان)

**18**

تعداد واحدها

**128,349,502,210**

برآورد کل هزینه خالص (تومان)

**2,790**

مجموع مترها مفید (متر مربع)

**3,721**

زیربنای کل (متر مربع)

**11**

تعداد مالک

**37**

تعداد مشارکت کنندگان

**181,488,000,000**

برآورد ارزش کل ساختمان (تومان)

**26**

تعداد سرمایه گذار

**46,003,406**

برآورد هزینه کل ساختمان (متری)

**65,049,462**

برآورد ارزش کل ساختمان (متری)

**41.40%**

نرخ سود کل

**53,138,497,790**

برآورد مبلغ کل سود ساختمان (تومان)

23.91%

نرخ سود سالانه

وضعیت فعلی پروژه ★



1,307,171,690

مانده صندوق فعلی (تومان)



120,099,502,210

هزینه خالص فعلی (تومان)

## اطلاعات مالی مشارکت کننده

4,800,000,300

وام (تومان)

45,879,764,500

آورده نقدی (تومان)

6,855,490,900

کل برداشت (تومان)

50,679,764,800

مجموع آورده (تومان)

23,286,621,730

کل سود مشارکت (تومان)

43,824,273,900

سرمایه موجود (تومان)

35.16%

نسبت سرمایه به سرمایه کل

67,110,895,630

سرمایه+سود مشارکت (تومان)

37.75%

نسبت (سرمایه+سود) به کل

43.82%

نسبت سود به سود کل

1.25

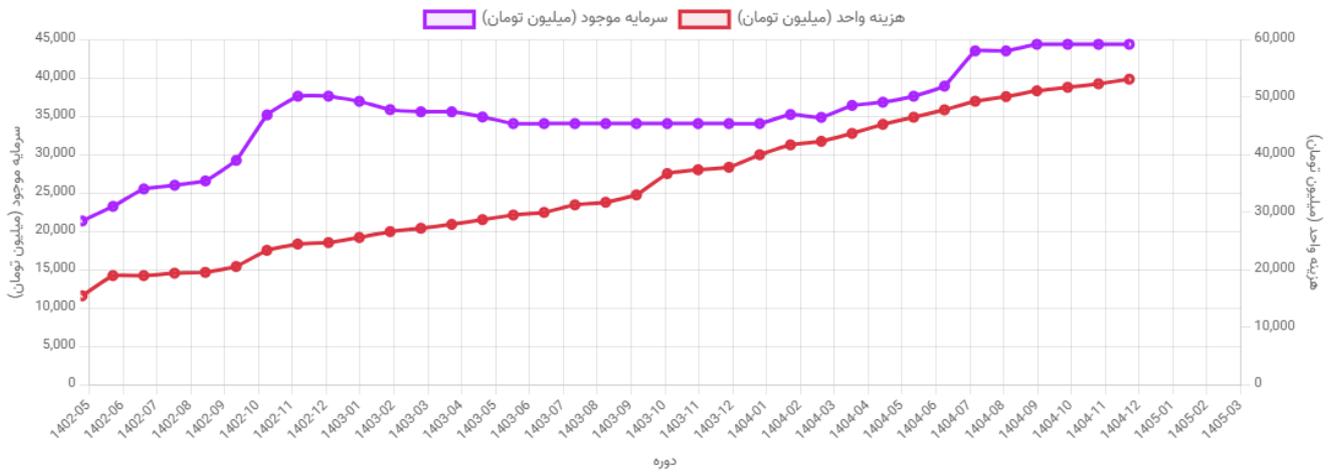
شاخص نفع

## اطلاعات واحد انتخاب شده

|   |  |
|---|--|
| <p><b>1,125</b></p> <p>مساحت واحد (متر مربع)</p>                          | <p>طبقه 6 - واحد کوچک, طبقه 5 - واحد متوسط, طبقه 5 - واحد کوچک, طبقه 4 - واحد بزرگ, طبقه 3 - واحد کوچک, طبقه 4 - واحد کوچک, طبقه 1 - واحد بزرگ, طبقه 1 - واحد کوچک</p> <p>نام واحد</p> |
| <p><b>65,584,889</b></p> <p>میانگین وزنی قیمت هر متر (تومان/متر مربع)</p> | <p><b>73,783,000,000</b></p> <p>قیمت واحد انتخاب شده (تومان)</p>   |
| <p><b>6,672,104,370-</b></p> <p>پرداخت نهایی جهت تسویه حساب (تومان)</p>   | <p><b>1,023.268</b></p> <p>مالکیت فعلی (متر مربع)</p>  |
| <p><b>48,427,218,633</b></p> <p>هزینه فعلی واحد (تومان)</p>               | <p><b>44,885,670</b></p> <p>قیمت واگذار شده به مشارکت کننده (تومان/متر مربع)</p>   |
| <p><b>0</b></p> <p>هزینه اختصاصی واحد (تومان)</p>                         | <p><b>4,602,944,733</b></p> <p>بدهی فعلی واحد (تومان)</p>  |

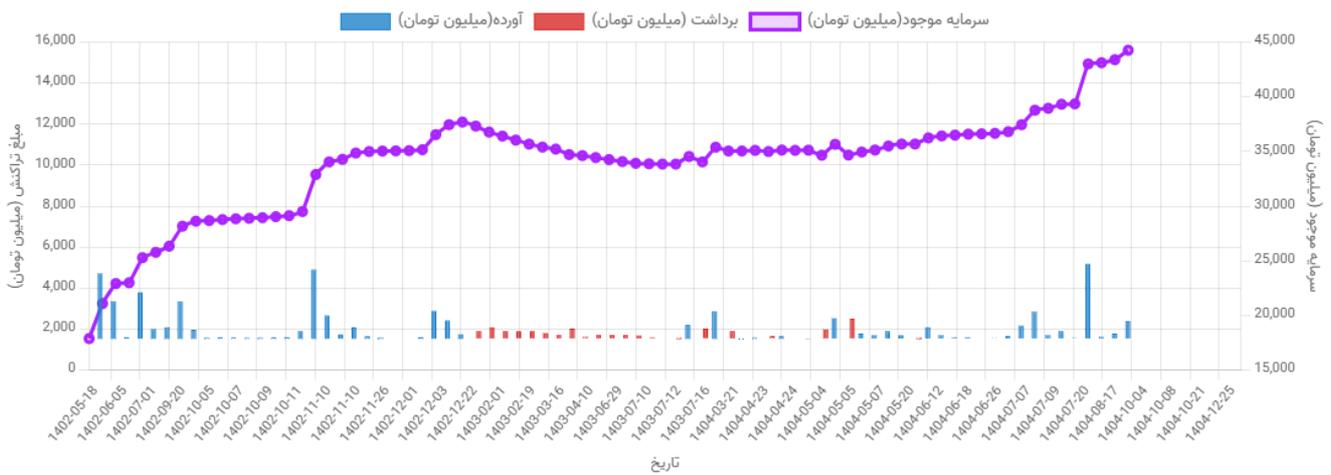
### 📈 ترند سرمایه موجود و هزینه واحد

پروژه: آرشا 3 - ترند سرمایه موجود و هزینه واحد



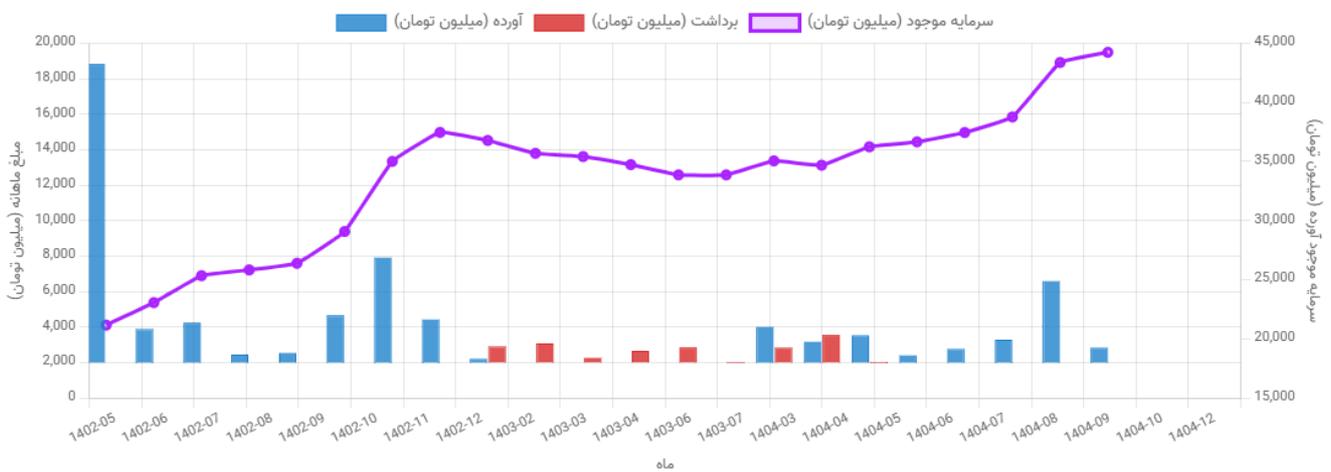
### 📈 روند تراکنش‌های آورده و برداشت

پروژه: آرشا 3 - روند تراکنش‌های آورده و برداشت



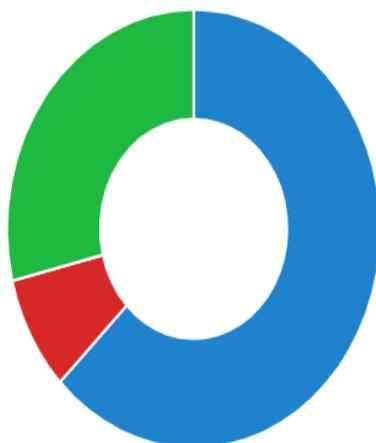
### 📈 نمودار ماهانه آورده، برداشت و سرمایه موجود

پروژه: آرشا 3 - نمودار ماهانه آورده، برداشت و سرمایه موجود



## توزیع تراکنش‌ها

پروژه: آرشا 3



آورده  
برداشت  
سود مشارکت

## لیست تراکنش‌های مالی

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان)   | سود مشارکت (تومان) | توضیحات                            |
|------|------------|------------|----------------|--------------------|------------------------------------|
| 1    | 1402-05-18 | آورده      | 15,000,000,000 | 10,378,350,855     | آورده شرکت سکنا- چک                |
| 2    | 1402-05-25 | آورده      | 3,500,000,000  | 2,405,424,840      | آورده شرکت سکنا- چک                |
| 3    | 1402-06-05 | آورده      | 2,000,000,000  | 1,359,990,198      | آورده شرکت سکنا- چک                |
| 4    | 1402-06-31 | آورده      | 87,000,000     | 57,664,774         | وارد شده از فایل CSV - ردیف 76     |
| 5    | 1402-07-01 | آورده      | 2,500,000,000  | 1,655,381,655      | آورده شرکت سکنا- چک رمزدار         |
| 6    | 1402-08-30 | آورده      | 536,014,000    | 334,024,432        | آورده شرکت سکنا- چک در وجه شهرداری |
| 7    | 1402-09-20 | آورده      | 614,000,000    | 374,507,466        | آورده شرکت سکنا- رسالت 1           |
| 8    | 1402-10-04 | آورده      | 2,000,000,000  | 1,201,390,758      | آورده شرکت سکنا- یک فقره چک 4 دی   |

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان)  | سود مشارکت (تومان) | توضیحات   |
|------|------------|------------|---------------|--------------------|---|
| 9    | 1402-10-05 | آورده      | 500,000,000   | 300,017,274        | آورده شرکت سکنا- یک فقره چک 25 بهمن                 |
| 10   | 1402-10-06 | آورده      | 60,000,000    | 35,962,423         | آورده شرکت سکنا- واریز به حساب ملکی نیا آسانسور     |
| 11   | 1402-10-07 | آورده      | 100,000,000   | 59,871,289         | آورده شرکت سکنا تجارت شاهینی                        |
| 12   | 1402-10-08 | آورده      | 80,000,000    | 47,844,164         | آورده شرکت سکنا- واریز به حساب مجتبی خلج            |
| 13   | 1402-10-09 | آورده      | 50,000,000    | 29,869,561         | آورده شرکت سکنا- رسالت آزاد                         |
| 14   | 1402-10-10 | آورده      | 60,000,000    | 35,803,824         | آورده شرکت سکنا رسالت 1                             |
| 15   | 1402-10-11 | آورده      | 100,000,000   | 59,606,956         | آورده شرکت سکنا- کارت اعتباری                       |
| 16   | 1402-11-09 | آورده      | 100,000,000   | 57,756,629         | آورده سکنا سامان- الهام عربی                        |
| 17   | 1402-11-10 | آورده      | 414,275,000   | 238,997,511        | آورده سکنا سامان- فیش نظارت                         |
| 18   | 1402-11-10 | آورده      | 3,700,000,000 | 2,134,550,213      | آورده سکنا سامان- شرکت رادین فولاد                  |
| 19   | 1402-11-10 | آورده      | 1,264,220,000 | 729,335,424        | آورده سکنا سامان- شرکت پدیده جهانی                  |
| 20   | 1402-11-11 | آورده      | 257,780,000   | 148,544,341        | آورده سکنا سامان- شرکت پدیده جهانی                  |
| 21   | 1402-11-26 | آورده      | 625,799,500   | 354,410,387        | آورده سکنا سامان- خرید بلوک هبلکس                   |
| 22   | 1402-11-29 | آورده      | 150,000,000   | 84,652,451         | آورده سکنا سامان- یک فقره چک 29 بهمن                |
| 23   | 1402-12-01 | آورده      | 50,000,000    | 28,151,401         | آورده سکنا سامان- واریز به حساب پایستار رهساز الوند |

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان)  | سود مشارکت (تومان) | توضیحات  |
|------|------------|------------|---------------|--------------------|--|
| 24   | 1402-12-02 | آورده      | 21,500,000    | 12,090,894         | آورده سکنا سامان- واریز به خانم موحدی                |
| 25   | 1402-12-03 | آورده      | 22,425,300    | 12,596,433         | آورده سکنا سامان- واریز به آقای میرعابدینی           |
| 26   | 1402-12-20 | آورده      | 94,000,000    | 51,744,389         | آورده سکنا سامان- واریز به حساب بهروزی و میرزایی     |
| 27   | 1402-12-22 | آورده      | 1,500,000,000 | 823,725,842        | آورده سکنا سامان - چک مورخ 22 اسفند                  |
| 28   | 1402-12-23 | آورده      | 1,000,000,000 | 548,489,730        | آورده سکنا سامان- 7 فقره چک مورخ 23 اسفند            |
| 29   | 1403-02-01 | آورده      | 258,000,000   | 135,031,563        | آورده سکنا سامان- واریز به حساب میناخانی و رسالت 1   |
| 30   | 1403-02-18 | برداشت     | 400,000,000   | 204,857,610        | خروج از سرمایه سکنا سامان - آورده خانم فایزه نیک نظر |
| 31   | 1403-02-19 | برداشت     | 600,000,000   | 306,889,916        | خروج از سرمایه سکنا سامان - آورده خانم فایزه نیک نظر |
| 32   | 1403-03-13 | برداشت     | 400,000,000   | 197,984,968        | خروج از سرمایه سکنا سامان - آورده خانم فاطمه حمیدی   |
| 33   | 1403-03-16 | برداشت     | 400,000,000   | 197,191,970        | خروج از سرمایه سکنا سامان - آورده خانم فاطمه حمیدی   |
| 34   | 1403-03-17 | برداشت     | 400,000,000   | 196,927,638        | خروج از سرمایه سکنا سامان - آورده خانم فاطمه حمیدی   |
| 35   | 1403-04-10 | برداشت     | 300,000,000   | 142,937,745        | خروج از سرمایه سکنا سامان - آورده خانم فاطمه حمیدی   |
| 36   | 1403-06-28 | برداشت     | 200,000,000   | 84,718,534         | خروج از سرمایه سکنا سامان                            |
| 37   | 1403-06-29 | برداشت     | 550,000,000   | 232,612,512        | خروج از سرمایه سکنا سامان                            |
| 38   | 1403-07-02 | برداشت     | 100,000,000   | 42,028,852         | خروج از سرمایه سکنا سامان                            |

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان)  | سود مشارکت (تومان) | توضیحات  |
|------|------------|------------|---------------|--------------------|--|
| 39   | 1403-07-10 | برداشت     | 200,000,000   | 83,000,374         | خروج از سرمایه سکنا سامان  |
| 40   | 1403-07-11 | برداشت     | 200,000,000   | 82,868,207         | خروج از سرمایه سکنا سامان  |
| 41   | 1403-07-12 | برداشت     | 200,000,000   | 82,736,041         | خروج از سرمایه سکنا سامان  |
| 42   | 1403-07-14 | برداشت     | 170,000,000   | 70,100,952         | خروج از سرمایه سکنا سامان  |
| 43   | 1403-07-16 | برداشت     | 50,000,000    | 20,551,844         | خروج از سرمایه سکنا سامان  |
| 44   | 1403-07-17 | برداشت     | 30,000,000    | 12,311,282         | خروج از سرمایه سکنا سامان  |
| 45   | 1404-03-21 | برداشت     | 100,000       | 24,781             | خروج از سرمایه سکنا سامان - افتتاح حساب مسکن                               |
| 46   | 1404-04-18 | آورده      | 760,000,000   | 174,274,351        | آورده سکنا سامان - بانک مسکن   |
| 47   | 1404-04-23 | برداشت     | 540,000,000   | 122,042,269        | خروج از سرمایه سکنا سامان - بانک مسکن                                      |
| 48   | 1404-04-24 | آورده      | 1,470,000,000 | 331,254,755        | آورده سکنا سامان - واریز به حساب سازمان بورس                               |
| 49   | 1404-04-24 | برداشت     | 390,000,000   | 87,883,915         | خروج از سرمایه سکنا سامان - بانک مسکن                                      |
| 50   | 1404-04-31 | آورده      | 467,550       | 103,196            | آورده سکنا سامان - تشکیل پرونده وام مسکن                                   |
| 51   | 1404-05-04 | آورده      | 63,990,250    | 13,954,625         | آورده شرکت سکنا سامان - پرداخت کارمزد بانک + 0.5 درصد                      |
| 52   | 1404-05-05 | آورده      | 148,796,700   | 32,350,396         | آورده شرکت سکنا سامان - پرداخت حق الزحمه دفتر خانه برای قرارداد مشارکت وام |
| 53   | 1404-05-05 | برداشت     | 119,000,000   | 25,872,194         | خروج از سرمایه شرکت سکنا سامان - مسکن و رسالت                              |

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان)  | سود مشارکت (تومان) | توضیحات   |
|------|------------|------------|---------------|--------------------|---|
| 54   | 1404-05-07 | آورده      | 14,496,200    | 3,132,509          | آورده شرکت سکنا سامان - پرداخت بیمه وام مسکن            |
| 55   | 1404-05-07 | برداشت     | 30,000,000    | 6,482,752          | خروج از سرمایه شرکت سکنا سامان- مسکن                    |
| 56   | 1404-05-08 | برداشت     | 500,000,000   | 107,715,453        | خروج از سرمایه سکنا سامان- مسکن                         |
| 57   | 1404-05-20 | وام        | 1,093,035,400 | 226,805,866        | واریزی وام بانک مسکن - قسط اول                          |
| 58   | 1404-05-22 | برداشت     | 1,075,390,900 | 221,723,313        | خروج از سرمایه سکنا سامان- مسکن                         |
| 59   | 1404-06-12 | آورده      | 300,000,000   | 57,690,546         | آورده سکنا سامان- واریز به حساب کریمی، فاضلی و تقی زاده |
| 60   | 1404-06-13 | آورده      | 200,000,000   | 38,328,198         | آورده سکنا سامان- واریز به حساب نیکسیرت و لک            |
| 61   | 1404-06-18 | آورده      | 400,000,000   | 75,334,734         | آورده سکنا سامان- تجارت و میر عابدینی                   |
| 62   | 1404-06-19 | آورده      | 200,000,000   | 37,535,201         | آورده سکنا سامان- تجارت                                 |
| 63   | 1404-06-26 | وام        | 611,764,600   | 111,983,624        | واریزی وام بانک مسکن - قسط دوم                          |
| 64   | 1404-06-26 | برداشت     | 1,000,000     | 183,050            | خروج از سرمایه سکنا سامان- مسکن                         |
| 65   | 1404-07-07 | آورده      | 200,000,000   | 35,024,043         | آورده شرکت سکنا سامان- واریز به حساب خلج                |
| 66   | 1404-07-08 | آورده      | 80,000,000    | 13,956,751         | آورده شرکت سکنا سامان- واریز به حساب کریمی              |
| 67   | 1404-07-09 | آورده      | 100,000,000   | 17,379,855         | آورده شرکت سکنا سامان- واریز به حساب نیکسیرت            |
| 68   | 1404-07-12 | آورده      | 30,000,000    | 5,154,482          | آورده شرکت سکنا سامان- واریز به حساب احمد نجفی          |

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان)  | سود مشارکت (تومان) | توضیحات  |
|------|------------|------------|---------------|--------------------|--|
| 69   | 1404-07-20 | آورده      | 50,000,000    | 8,326,471          | آورده شرکت سکنا سامان- واریز به حساب میر عابدینی |
| 70   | 1404-08-12 | آورده      | 160,000,000   | 24,318,581         | آورده سکنا سامان- تجارت 27                       |
| 71   | 1404-08-17 | وام        | 705,882,600   | 104,955,549        | واریزی وام بانک مسکن- قسط سوم                    |
| 72   | 1404-09-01 | وام        | 1,444,517,700 | 201,416,818        | واریزی وام بانک مسکن- قسط چهارم                  |
| 73   | 1404-10-04 | آورده      | 200,000,000   | 23,525,584         | آورده سکنا سامان- رسالت آزاد                     |
| 74   | 1404-10-06 | آورده      | 400,000,000   | 46,522,502         | آورده سکنا سامان- چک 6 دیماه                     |
| 75   | 1404-10-08 | آورده      | 40,000,000    | 4,599,384          | آورده سکنا سامان- واریز به حساب میرعابدینی       |
| 76   | 1404-10-20 | آورده      | 4,000,000,000 | 428,218,488        | آورده سکنا سامان- 3 فقره چک                      |
| 77   | 1404-10-21 | آورده      | 117,000,000   | 12,448,074         | آورده شرکت سکنا سامان- رسالت آزاد                |
| 78   | 1404-10-24 | آورده      | 300,000,000   | 31,323,389         | آورده شرکت سکنا سامان- چک 24 دی                  |
| 79   | 1404-12-25 | وام        | 944,800,000   | 60,562,253         | -  |