

# گزارش مالی مشارکت کننده

پروژه: آرشا 3

تاریخ گزارش: ۱۴۰۴/۱۱/۱۳

مالک 

محمد هادی جعفریان

واحد: طبقه 2 - واحد متوسط 

تاریخ قرارداد: 01-06-1402 

09123532949 

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، خانم آقای محمد هادی جعفریان  
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 تبعاً 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 قطعاً 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 189 میلیون 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.

<b>1405-03-31</b> تاریخ پایان پروژه	<b>1402-05-16</b> تاریخ شروع پروژه
<b>28,354,890,900</b> کل برداشت (تومان)	<b>152,997,264,800</b> کل آورده (تومان)
<b>3,968,004,200</b> کل مرجوعی (تومان)	<b>124,642,373,900</b> کل سرمایه (تومان)
<b>18</b> تعداد واحدها	<b>128,349,502,210</b> برآورد کل هزینه خالص (تومان)
<b>2,790</b> مجموع مترها مفید (متر مربع)	<b>3,721</b> زیربنای کل (متر مربع)
<b>11</b> تعداد مالک	<b>37</b> تعداد مشارکت کنندگان
<b>181,488,000,000</b> برآورد ارزش کل ساختمان (تومان)	<b>26</b> تعداد سرمایه گذار
<b>46,003,406</b> برآورد هزینه کل ساختمان (متری)	<b>65,049,462</b> برآورد ارزش کل ساختمان (متری)
<b>41.40%</b> نرخ سود کل	<b>53,138,497,790</b> 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

600,000,000

وام (تومان)

5,550,000,000

آورده نقدی (تومان)

0

کل برداشت (تومان)

6,150,000,000

مجموع آورده (تومان)

2,915,151,401

کل سود مشارکت (تومان)

6,150,000,000

سرمایه موجود (تومان)

4.93%

نسبت سرمایه به سرمایه کل

9,065,151,401

سرمایه+سود مشارکت (تومان)

5.10%

نسبت (سرمایه+سود) به کل

5.49%

نسبت سود به سود کل

1.11

شاخص نفع

## اطلاعات واحد انتخاب شده

150

مساحت واحد (متر مربع)

طبقه 2 - واحد متوسط

نام واحد

65,000,000

میانگین وزنی قیمت هر متر (تومان/متر مربع)

9,750,000,000

قیمت واحد انتخاب شده (تومان)

684,848,599-

پرداخت نهایی جهت تسویه حساب (تومان)

139.464

مالکیت فعلی (متر مربع)

6,456,962,484

هزینه فعلی واحد (تومان)

45,565,657

قیمت واگذار شده به مشارکت کننده (تومان/متر مربع)

0

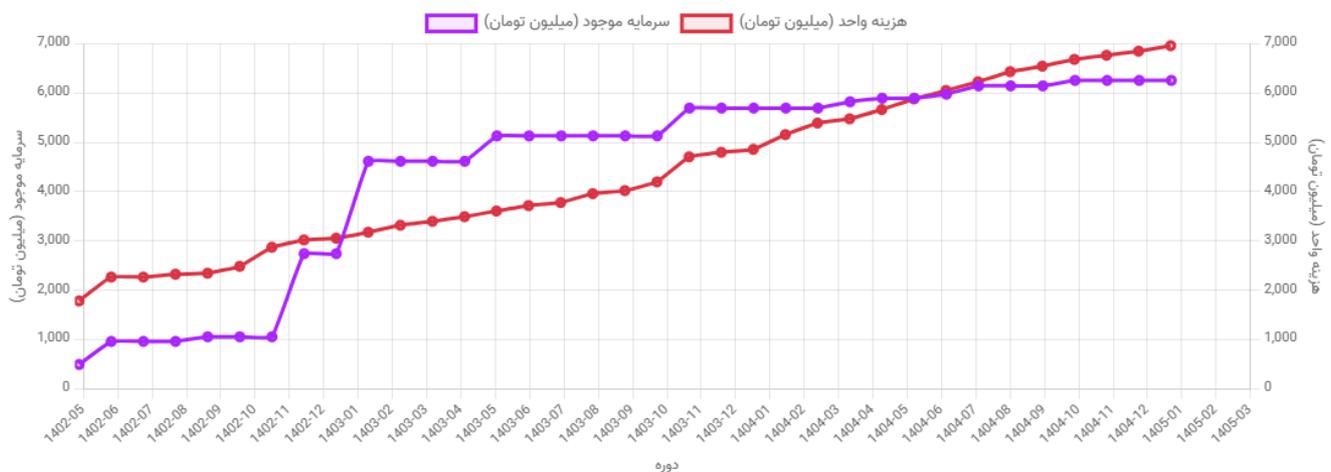
هزینه اختصاصی واحد (تومان)

306,962,484

بدهی فعلی واحد (تومان)

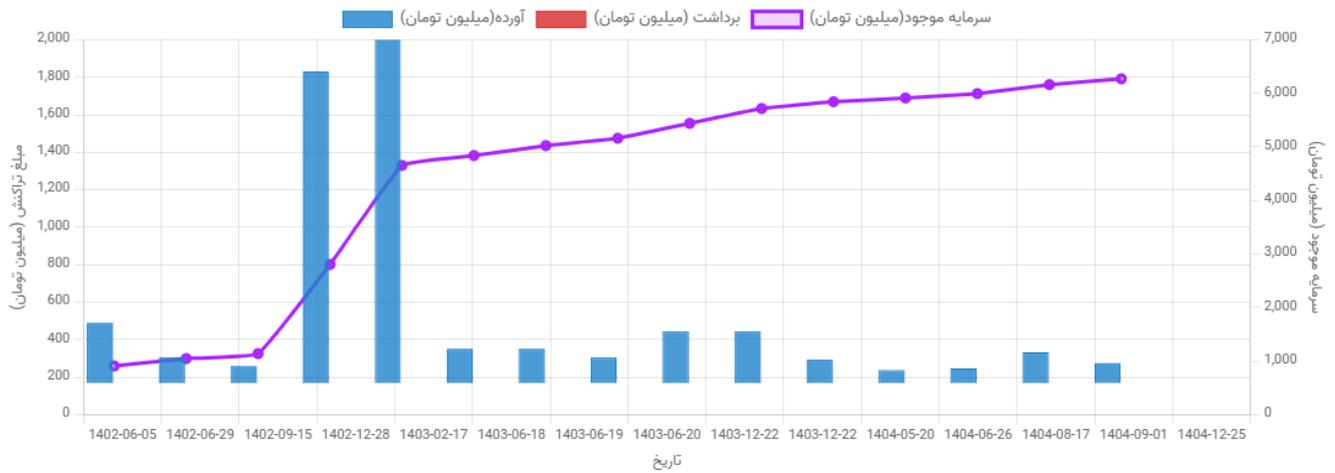
## تند سرمایه موجود و هزینه واحد

پروژه: آرشا 3 - تند سرمایه موجود و هزینه واحد



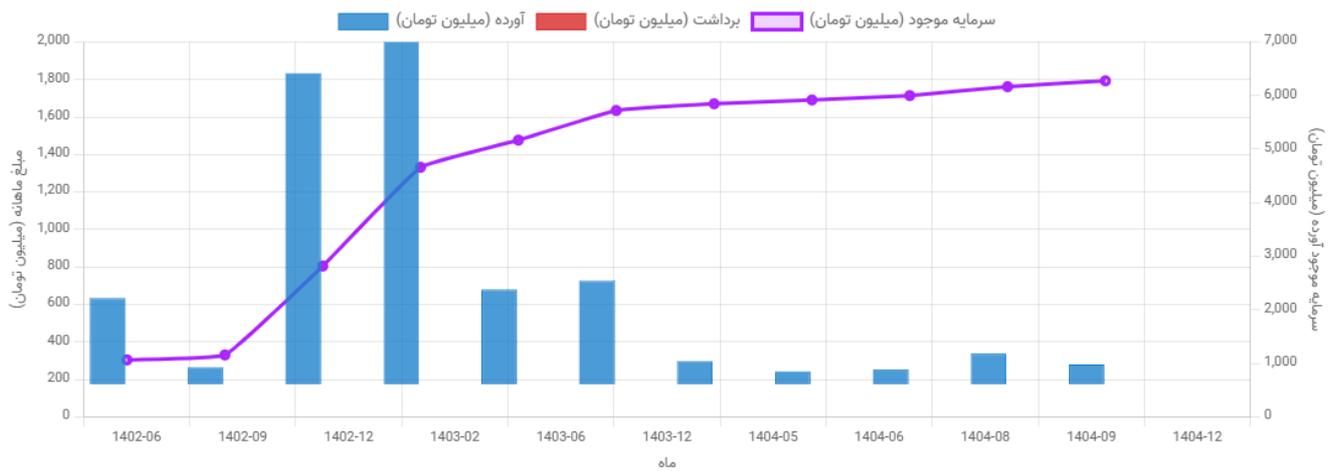
### 📈 روند تراکنش‌های آورده و برداشت

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



## لیست تراکنش‌های مالی

ردیف	تاریخ	نوع تراکنش	مبلغ (تومان)	سود مشارکت (تومان)	توضیحات
1	1402-06-05	آورده	350,000,000	237,998,285	آورده آقای هادی جعفریان
2	1402-06-29	آورده	150,000,000	99,620,273	آورده آقای هادی جعفریان- تجارت
3	1402-09-15	آورده	100,000,000	61,325,117	آورده آقای محمد هادی جعفریان- ملی غفاری
4	1402-12-28	آورده	1,800,000,000	981,334,035	آورده آقای محمد هادی جعفریان
5	1403-02-17	آورده	2,000,000,000	1,025,609,712	آورده آقای محمد هادی جعفریان
6	1403-06-18	آورده	200,000,000	86,040,196	آورده آقای محمد هادی جعفریان
7	1403-06-19	آورده	200,000,000	85,908,030	آورده آقای محمد هادی جعفریان
8	1403-06-20	آورده	150,000,000	64,331,898	آورده آقای محمد هادی جعفریان
9	1403-12-22	آورده	300,000,000	92,384,174	آورده آقای هادی جعفریان-تجارت شاهینی
10	1403-12-22	آورده	300,000,000	92,384,174	آورده آقای محمد هادی جعفریان-تجارت شاهینی
11	1404-05-20	وام	136,629,400	28,350,728	واریزی وام بانک مسکن - قسط اول
12	1404-06-26	وام	76,470,600	13,997,958	واریزی وام بانک مسکن - قسط دوم
13	1404-08-17	وام	88,235,300	13,119,440	واریزی وام بانک مسکن- قسط سوم
14	1404-09-01	وام	180,564,700	25,177,101	واریزی وام بانک مسکن- قسط چهارم

ردیف	تاریخ	نوع تراکنش	مبلغ (تومان)	سود مشارکت (تومان)	توضیحات
15	1404-12-25	وام	118,100,000	7,570,282	-