



امیدنامه سرمایه‌گذاری متری ساختمان پاتراس

پونک، تهران

راه‌کارهای مشارکتی کاریز | اسفند ۱۴۰۳

سند حاضر برای ارائه اطلاعات کامل و شفاف فنی، مالی و همچنین چارچوب سرمایه‌گذاری متری ساختمان پاتراس شرکت کاریز ارائه می‌گردد.

پیشنهاد می‌گردد کلیه سرمایه‌گذاران و خریداران محترم قبل از هرگونه اقدام محتوای این سند را مدنظر قرار دهند.

این سند بانضمام دیگر اسناد مربوط به سرمایه‌گذار متری بر کلیات توافق نافذ است.

معرفی ساختمان پاتراس

پروژه مسکونی پاتراس (پونک)، در منطقه ۵ شهرداری شهر تهران، محدوده بزرگراه شهید اشرفی اصفهانی و بلوار عدل در محله پونک قرار گرفته است.

این مجموعه مسکونی در ۵ طبقه ۳ واحدی و در مجموع ۱۵ واحد مسکونی با امکانات مشاعی کامل در زمستان سال ۱۴۰۳ با موفقیت به پایان عملیات عمرانی رسیده است. تنوعی از واحدهای ۸۷، ۱۰۶ و ۱۱۶ مترمربعی در این ساختمان در کنار امکاناتی نظیر بام باغ، جکوزی، سرایداری، فضای دورهمی بام و سالن اجتماعات و با نمایی مدرن قرار گرفته است.

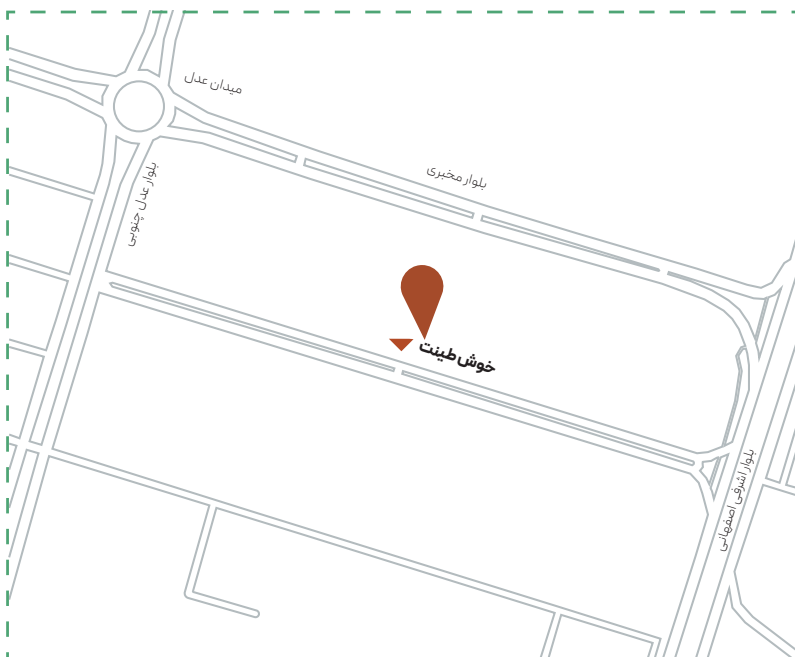
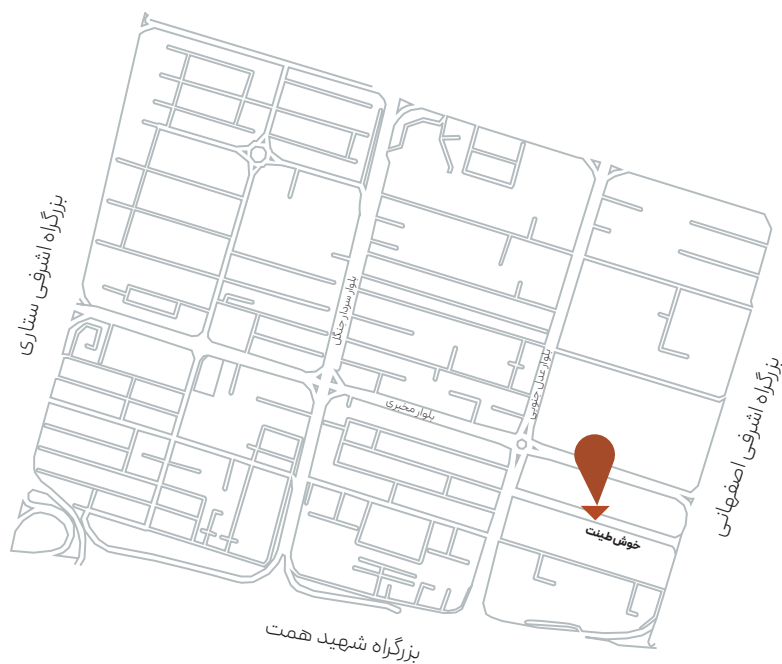


no
23



موقعیت مکانی پاتراس

ساختمان پاتراس در محدوده محله پونک، بلوار عدل، خیابان خوش طینت
پلاک ۵۵ واقع شده است؛
این خیابان دسترسی مستقیم به بزرگراه اشرفی اصفهانی داشته و در نزدیکی
بزرگراه همت و ستاری قرار دارد.



خط ۲ مترو تهران، ایستگاه صادقیه



خط ۶ مترو تهران،
ایستگاه اشرفی اصفهانی و یادگار امام



خط ۱۰ بی آر تی تهران،
ایستگاه پونک شمالی و پونک جنوبی



کوروش مال



تیراژه

همیلا

بوستان

نیایش مال

باغ پارک کاجی



بوستان نهج البلاغه

بوستان پردیسان

دانشگاه آزاد واحد تهران مرکزی



دانشگاه فرهنگ و هنر

درباره محله

در نزدیکی محل قرارگیری ساختمان پاتراس خط ۲ و ۶ مترو تهران واقع شده و این ساختمان به ایستگاه‌های نظیر اشرفی اصفهانی، صادقیه، یادگار امام دسترسی مستقیم و مطلوبی دارد.

همچنین مراکز خرید و تفریحی نظیر کوروش مال، تیراژه، همیلا، بوستان پونک و نیایش مال و دانشگاه‌های فرهنگ و آزاد واحد مرکزی در نزدیکی این ساختمان قرار دارند.

همه این موارد بعلاوه اماکن تفریحی، ورزشی و رفاهی دیگر، این ساختمان را از حیث مرغوبیت در شرایط بهینه‌ای قرار می‌دهد.

معرفی سازنده

کاریز در مهر سال ۱۴۰۲ به طور رسمی با ادغام دو گروه از دست‌اندرکاران صنعت ساختمان با خاستگاه‌های متفاوت، اما با هدفی یکسان پایه‌گذاری شد. کاریز در زمانه‌ای که بخش بزرگی از صنعت ساختمان ایران تنها "کارگاه محوری" را برای اجرای پروژه‌های ساختمانی به رسمیت می‌شناخت، تاسیس شد.

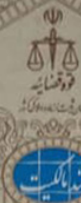
پروژه پاتراس از جمله مشارکت‌های اخیر شرکت کاریز در توسعه بناهای مسکونی با هدف ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری مناسب طیف سرمایه‌گذاران است که در زمستان سال ۱۴۰۳ پایان یافته است.

هم‌اکنون پروژه‌های تکمیل‌شده و در حال ساخت گروه کاریز برای بازدید مخاطبین محترم در دسترس است.

برای دریافت اطلاعات بیشتر می‌توانید
به آدرس thekariz.com مراجعه فرمائید.



سند مالکیت عرصه پاتراس



جمهوری اسلامی ایران
وزارت شهرسازی و معماری
سند مالکیت

شماره سند: ۱۹۵۴۷۶

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۴/۰۱

محل: تهران

ناحیه: پاتراس

شماره پلاک: ۲۴

مساحت: ۱۳۲۱۰/۶۱۵

مشخصات ملک:

نام: محمد علی
شماره پلاک: ۲۴
مساحت: ۱۳۲۱۰/۶۱۵
محل: تهران

توضیحات:

این سند به موجب دادگاه صادر شده و دارای اعتبار است.

مشخصات ملک:

شماره پلاک: ۲۴
مساحت: ۱۳۲۱۰/۶۱۵
محل: تهران

توضیحات:

این سند به موجب دادگاه صادر شده و دارای اعتبار است.

توضیحات:

این سند به موجب دادگاه صادر شده و دارای اعتبار است.




شماره سند: ۱۹۵۴۷۶

پروانه ساخت پاتراس

پروانه ساخت این ساختمان به شماره ۵۰۰۴۴۳۹۶ در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۵

به نام مختار فخاریان احمدی نژاد توسط شهرداری منطقه ۵ تهران با پهنه

R۱۲۲ صادر شده است.

شهرداری تهران منطقه ۵

صفحه ۱ از ۲۱

شماره پروانه: ۵۰۰۴۳۹۶ تاریخ صدور: ۱۴۰۱/۰۷/۲۵

تاریخ ثبت درخواست: ۱۳۹۹/۱۰/۱۶ شماره درخواست: ۱۴۳۱۰۷۲ شماره سریال: ۵۰۱۰۱۴۱۶۱

کد پستی: ۱۴۷۶۹۳۳۶۴ اعتبار پروانه جهت شروع عملیات ساختمانی و تخریب کلیه بناهای موجود (از جمله بناهای واقع در عرصه اصلاحی) تا تراز صفر - صفر در نقشه مصوب معماری منقسم به پروانه و تجهیز کارگاه از جمله حصار کشی، جاسازی محیط کارگاه از معبر و نصب تابلو مشخصات تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۲۵ است

کد ملی: ۰۰۶۳۶۵۰۶۱۴ مهلت انجام عملیات ساختمانی تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۲۵ است

نام متقاضی: مختار فخاریان احمدی نژاد کد شناسایی ملک: ۳۳۷۰۱-۴۴-۰۰

پارکد کستی: ۲۰۴۲۰۰۱۲۱۲۱۶۳۹۱۶۰۰۰۰۰۰۰۰۱۷۸

نشانی متقاضی: اشرافی اصفهانی-پایین تر از پونک-بخ غربی(۳۵ متری گلستان)-نرسیده به میدان عدل-روبروی آتش نشانی-دفتر خدمات الکترونیک ۵۰۴

پلاک ثبتی ملک	کدملی مالک: ۰۰۶۳۶۵۰۶۱۴	نام مالک: مختار فخاریان احمدی نژاد
قسمت	تراکم ساختمانی: ۲۹۵	کد شناسایی ملک: ۳۳۷۰۱-۴۴-۰۰
فرعی	سطح اشغال مجاز: ۵۶.۰۰%	بخش ثبتی: ۱۱ منطقه: ۵ ناحیه: ۳
اصلی	کاربری تثبیت شده: --	پهنه وقوع ملک: R122
	مساحت زمین طبق سند: ۵۸۵.۰۰	تعداد املاک تجمعی: ۰
	مساحت زمین موجود: ۵۸۵.۰۰	پلاک ثبتی مادر: ۰
	مساحت زمین پس از اصلاحی: ۵۸۵.۰۰	کد پستی ملک: ۱۴۷۶۹۳۳۶۴۳
	مساحت ملاک تراکم: ۵۸۵.۰۰	وضعیت سند: سند شش دانگ دارد
	تعداد آپارتمانی تجمعی: ۰	فضای سبز: در محوطه: ۴۲.۲۲ بصورت عمودی: ۰.۰۰ روی بام: ۰.۰۰
		نشانی ملک: اشرافی اصفهانی-خ خوش طینت-پ ۵۵-ناحیه ۳

حسود	ایماد منفرج در سند	ایماد موجود	عرض گذر اصلاحی	ایماد باقیمانده	ایماد دیگر
شمالاً	شمال به پلاک ۱۳۰.۰۰	شمال به پلاک ۱۳۰.۰۰		شمال به پلاک ۱۳۰.۰۰	
شرقاً	شرق به پلاک ۴۵.۰۰	شرق به پلاک ۴۵.۰۰		شرق به پلاک ۴۵.۰۰	
جنوباً	جنوب به پلاک ۱۳۰.۰۰	جنوب به گذر ۱۳۰.۰۰	ج.وضع موجود ۲۰۰.۰	جنوب به گذر ۱۳۰.۰۰	
غرباً	غرب به پلاک ۴۵.۰۰	غرب به پلاک ۴۵.۰۰		غرب به پلاک ۴۵.۰۰	

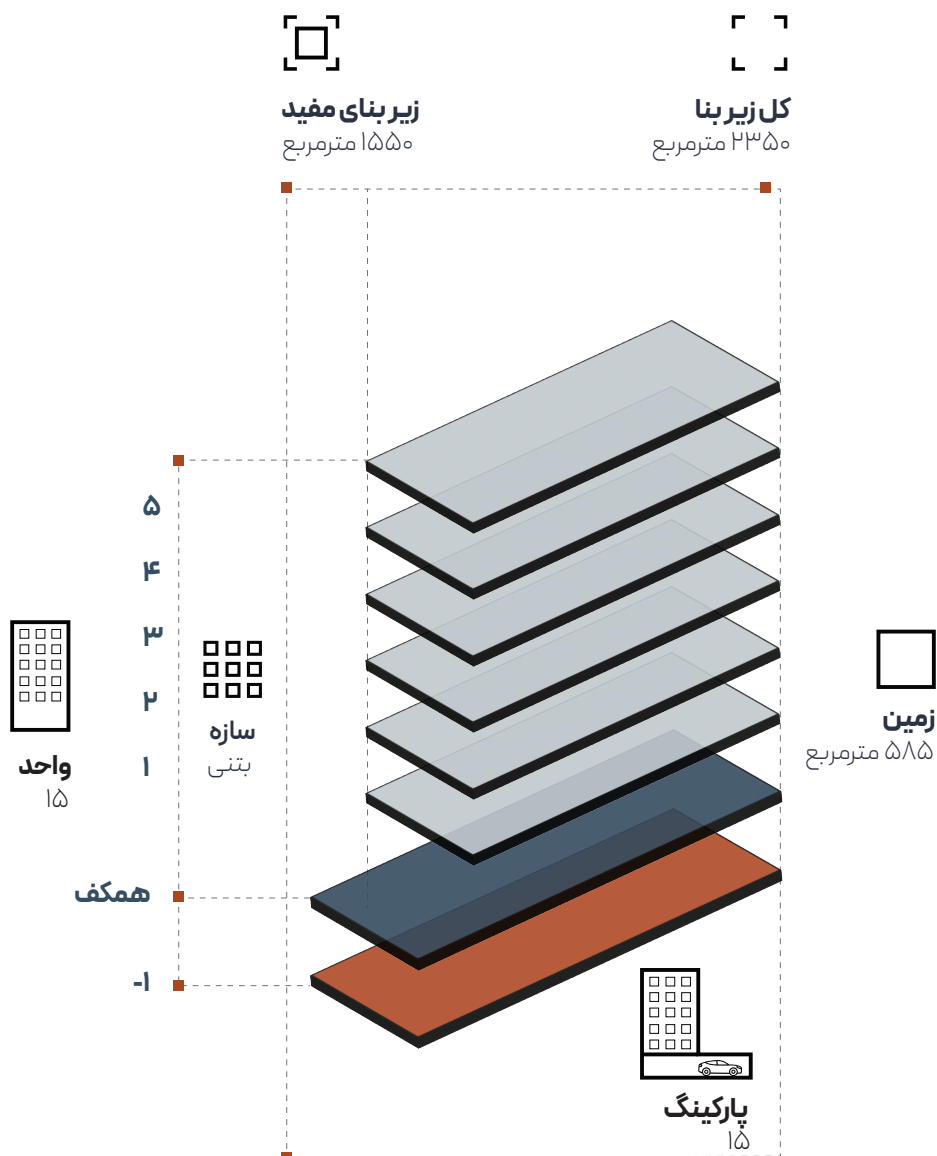
توضیحات بر و کف: رعایت حداقل عرض گذر ۲ متر به استناد گزارش و کروکی بازدید دفتر خدمات الکترونیک ۵۰۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۵ الزامیست. نقشه جامعی منعکس شده در فرم دستور نقشه فاقد ارزش مساحی بوده و صرفاً جهت اطلاع متقاضی از محل پلاک می باشد. -مسئولیت هرگونه جابجایی و تعارض به عهده مالک و تأمین عرض گذر مقدم بر سایر ایاماد ملک می باشد. - عرض گذر بیشتر در محل ملک است.

پروفل و طرجهای اجرائی:

کروکی ملک

احسان شریفی
شهردار منطقه ۵

معاون شهرداری و معماری منطقه ۵



درباره ساختمان پاتراس

ساختمان پاتراس در بخش شمالی معبر خوش طینت، با مساحت ناخالص در حدود ۲۳۵۰ مترمربع در ۵ طبقه مسکونی، ۱ طبقه لابی، و ۱ طبقه پارکینگ زیرزمینی احداث شده است؛

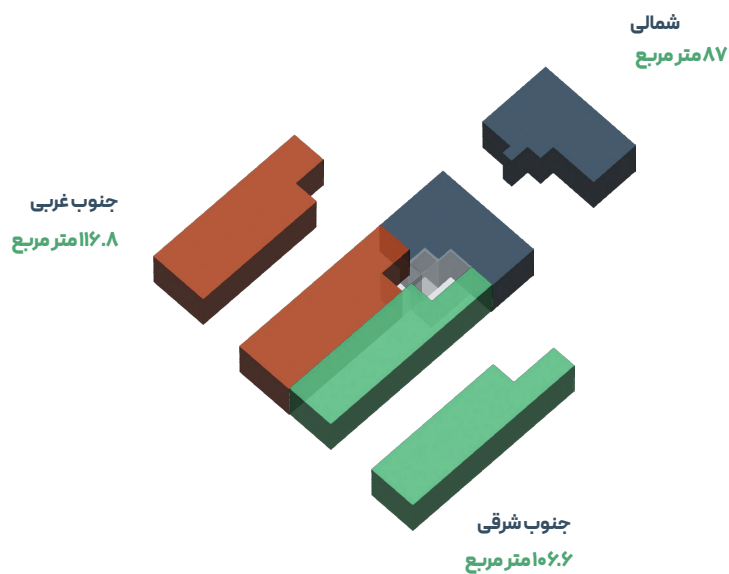
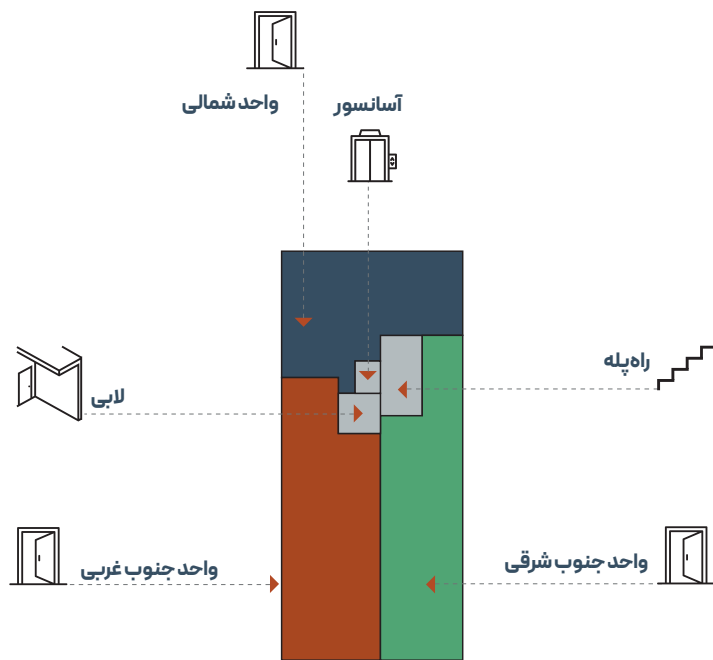
مساحت مفید زیربنای این ساختمان در حدود ۱۵۵۰ مترمربع در ۱۵ واحد طراحی و اجرا شده است. واحدهای ۸۷، ۱۰۵ و ۱۱۶ مترمربعی با نور مستقیم بر روی سازه‌ای بتنی استوار است.



چینش واحدهای ساختمان پاتراس

هر طبقه از ساختمان پاتراس دارای ۳ واحد مسکونی با چینش شمالی، جنوب شرقی و جنوب غربی است.

لذا دو واحد رو به خیابان اصلی دارای نور طبیعی از جنوب، و با قرارگیری سه وید در مرکز ساختمان جبهه شمالی نیز نور طبیعی مطلوبی دریافت می کند.



امکانات ساختمان پاتراس



سیستم سرمایش و گرمایش
داکت اسپلیت و پکیج



روف‌گاردن مجهز به
باریکیو و آتش‌دان



سالن اجتماعات بزرگ
(۵۰ نفره)



سرایداری



ایستگاه آسانسور
در بام



جکوزی

طراحی نقشه واحدها

با وجود تنوع مترژ در طبقات این ساختمان، نقشه‌ها به گونه‌ای طراحی شده که تمام واحدها دارای دو اتاق خواب هستند؛ واحدهای جنوبی دارای خواب مستر و تفکیک فضاهای خصوصی در آنها انجام شده است. همچنین طراحی فضاهایی نظیر آشپزخانه و پذیرایی به شکلی مدرن و کاملاً کاربردی طراحی و اجرا شده است.



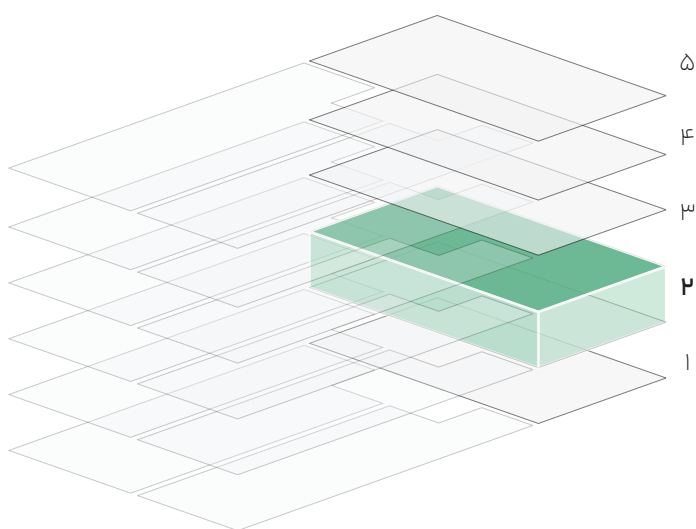




نمای ساختمان پاتراس

یکی از اصلی‌ترین وجوه تمایز ساختمان پاتراس در این محله رنگ روشن آجر
نمای آن و طراحی مدرن آنست. جابجایی بالکن‌ها در نما به تنوع فضایی
بین واحدهای جنوبی طبقات منتج شده است.





واحد مشاع ساختمان پاتراس

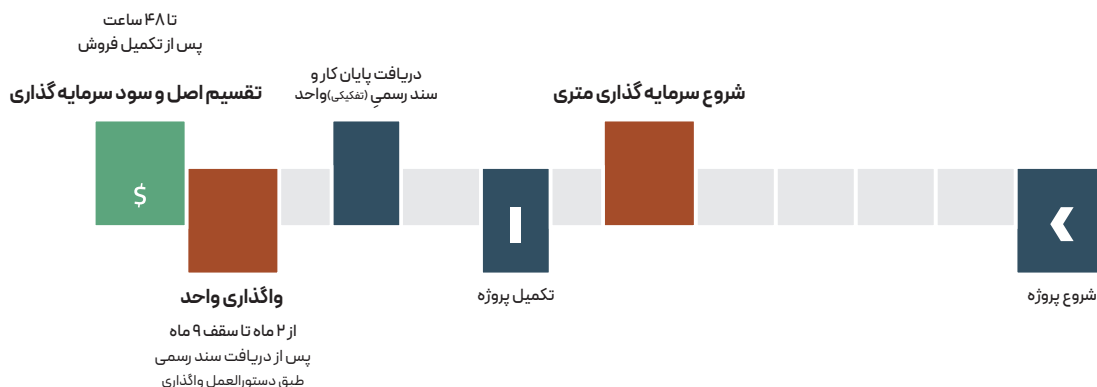
به استناد سند تعاریف و مفاهیم سرمایه‌گذاری متری کاریز، واحد مشاع آن واحدی از پروژه است که برای سرمایه‌گذاری متری انتخاب و ارائه می‌شود. در پروژه پاتراس واحد ۶ در طبقه دوم جبهه شمالی برای سرمایه‌گذاری متری ارائه شده است.

فرآیند سرمایه‌گذاری متری در پاتراس

همانطور که در نمودار زیر و سند شرایط عمومی و مقررات سرمایه‌گذاری متری مشخص شده است؛ فرصت‌های سرمایه‌گذاری متری در پروژه‌های کاریز، پس از ۷۰٪ پیشرفت فیزیکی واقعی آن پروژه ارائه می‌گردد. فرصت سرمایه‌گذاری متری در ساختمان پاتراس با ۱۰۰٪ پیشرفت عملیاتی در حال حاضر ارائه شده است.

لازم به ذکر است، برای مدیریت بهینه سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری از واحد مشاع و مدیریت هرگونه اختلال یا ریسک، تمامی سرمایه‌گذاران نمایندگی خود را در خصوص واحد مشاع به کاریز واگذار می‌کنند؛

۲ ماه پس از دریافت سند قطعی واحد، فرآیند واگذاری یا مزایده برای واحد مشاع توسط کاریز شروع می‌شود و پس از نهایی‌سازی واگذاری تنها ظرف ۲ روز کاری اصل پول و سود سرمایه‌گذاری هر یک از سرمایه‌گذاران محاسبه و تسهیم خواهد شد.



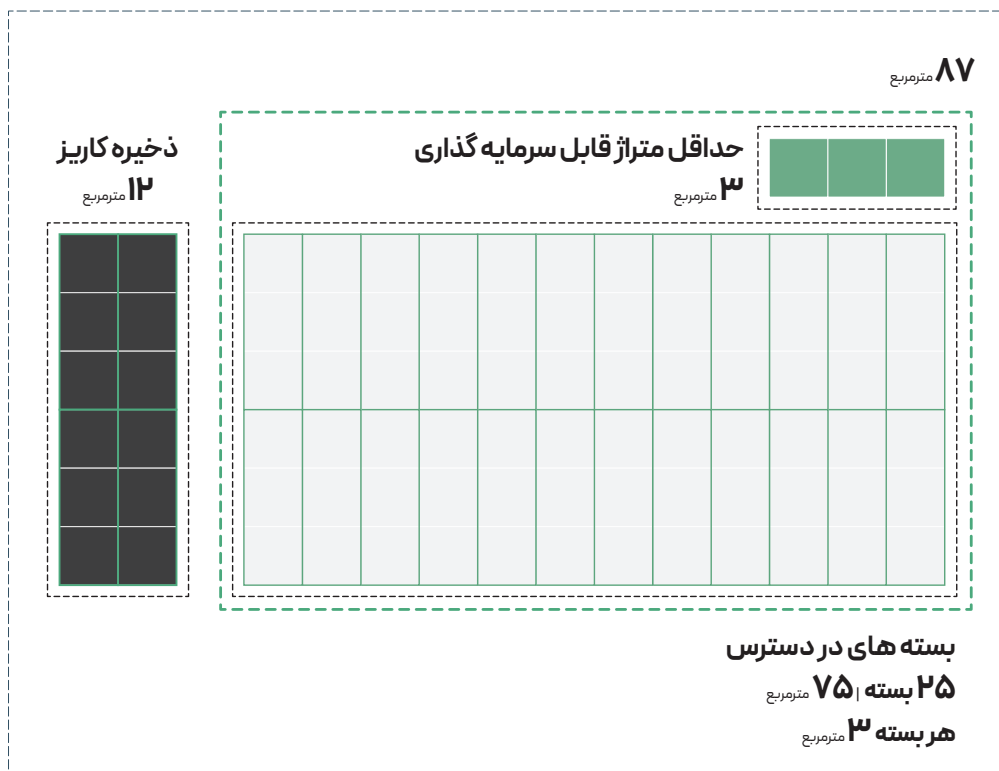
کل مساحت واحد مشاع: ۸۷ مترمربع
ارزش کل واحد مشاع: ۱۵,۶۶۰ میلیون تومان



متراژ ذخیره کاریز: ۱۲ مترمربع
ارزش متراژ ذخیره کاریز: ۲,۱۶۰ میلیون تومان



متراژ هر بسته: ۳ مترمربع
ارزش هر بسته: ۵۴۰ میلیون تومان



چارچوب مالی سرمایه گذاری متری در پاتراس

چارچوب مالی طرح سرمایه گذاری متری واحد مشاع پروژه پاتراس در جبهه شمالی طبقه دوم، به شرح ذیل ارائه خواهد شد؛

ارزش گذاری روز پروژه بر اساس زمان پایان مراحل عمرانی برآورد و اعمال شده است؛ همچنین برای مدیریت بهینه موارد مربوط به پروژه تا زمان برگزاری مزایده و تسهیم اصل و سود، متراژی تحت عنوان متراژ ذخیره نزد کاریز باقی خواهد ماند و پس از آن به شخص دیگری منتقل خواهد شد.

حداقل متراژ سرمایه‌گذاری متری: ۳ مترمربع | قطعی
حداقل مبلغ سرمایه‌گذاری متری: ۵۴۰ میلیون تومان | قطعی

نحوه پرداخت: ۱۰۰٪ مبلغ | معادل ۵۴۰ میلیون تومان همزمان با عقد قرارداد سرمایه‌گذاری
کارمزد خدمات و نقل و انتقال: ۱۵ میلیون تومان | ثابت

متراژ کل واحد مشاع: ۸۷ مترمربع
متراژ ذخیره کاریز در واحد مشاع: ۱۲ مترمربع

پایان عملیات پروژه: بهمن ۱۴۰۳
مهلت دریافت پایان کار و سند تفکیکی واحد: پایان بهمن ۱۴۰۴

شروع مزایده و فروش: از ۲ ماه پس از اخذ سند توسط کاریز
تقسیم اصل و سود سرمایه‌گذاری: تا ۴۸ ساعت پس از تکمیل واگذاری واحد مشاع



خرید ۵ بسته سرمایه‌گذاری

معادل ۱۵ مترمربع | ۲,۷۰۰ میلیون تومان

معاف از کلیه کارمزدهای خدمات

و هزینه‌های نقل و انتقال



نکات سرمایه‌گذاری متری در پاتراس

پس از سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری از ساختمان

برای مدیریت بهینه ساختمان و پوشش ریسک‌های احتمالی، همزمان با قرارداد سرمایه‌گذاری، قرارداد مدیریت و بهره‌برداری با کاریز منعقد خواهد شد؛ تا ازین طریق کاریز به نمایندگی تام از تمام سرمایه‌گذاران محترم به مدیریت امور ساختمان از جمله، مدیریت اجاره، تعمیرات و نگهداری، امور حقوقی و اداری و مدیریت فروش و بهره‌برداری و برگزاری مزایده و تسهیم اصل و سود سرمایه‌گذاری بپردازد.

درآمدزایی از طریق اجاره واحد مشاع

با توجه به نوساز بودن واحد و با هدف حفظ کیفیت ساختمان و اجتناب از هرگونه استهلاک ساختمان و سرمایه، برنامه درآمدزایی از طریق اجاره برای این واحد در دست اقدام نیست و نخواهد بود.

اسناد تکمیلی

سند شرایط عمومی و مقررات، مفاهیم و تعاریف بانضمام سند امیدنامه سرمایه‌گذاری متری پروژه همگی بر فرآیند سرمایه‌گذاری متری نافذند.

بازدید ساختمان

در صورت تمایل سرمایه‌گذاران محترم، امکان بازدید از واحد با هماهنگی تیم فروش کاریز مهیاست.

مدیریت و پوشش ریسک

با هدف ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری مطمئن در حوزه املاک و کسب سود مطلوب نکات زیر حائز توجه است؛

ریسک حقوقی مالکیت

همانطور که در سند شرایط عمومی و مقررات سرمایه‌گذاری متری آمده است، برای مدیریت هرگونه ریسک و جلوگیری از تعارضات بین سرمایه‌گذاران، واحد مشاع تحت مالکیت کاریز باقی می‌ماند؛ و به موجب قرارداد سرمایه‌گذاری متری "حق انتفاع متراژ مشخصی" از این واحد به سرمایه‌گذاران تعلق می‌گیرد. تا پس از تکمیل فرآیند واگذاری، متناسب با میزان سرمایه‌گذاری هر نفر سود حاصل (اصل پول و سود حاصله) تقسیم شود.

ریسک تأخیر یا توقف پروژه

با توجه به پایان عملیات عمرانی و تکمیل ساختمان پاتراس، این ریسک عملاً وجود ندارد؛ بعلاوه متراژ ذخیره کاریز بعنوان سازنده کمک می‌کند تا هرگونه ابهامات ازین قبیل به حداقل ممکن برسد.

با توجه به شفافیت اسناد ارائه شده، قرارداد رسمی و مدل سرمایه‌گذاری متری، تلاش شده است تا خیال سرمایه‌گذاران از هر بابت برای ورود به این فرصت سرمایه‌گذاری آسوده باشد.

اعلام فراخوان: اسفند ۱۴۰۳

مدت اعتبار فراخوان: یک ماه پس از انتشار



واتسپ/تیم فروش ۰۹۰۰۶۴۰۸۴۰۰

دفتر مرکزی ۰۲۱۹۱۳۱۹۲۹۱

وبسایت **thekariz.com**

برای آگاهی از اطلاعات بیشتر، هماهنگی و دریافت
پاسخ سوالات راه‌های ارتباطی بالا در دسترس است.

محدوده مسئولیت

- این سند صرفاً جهت اطلاع‌رسانی تهیه شده و هیچ‌گونه پیشنهاد، تعهد، تضمین یا مشاوره مالی، حقوقی یا سرمایه‌گذاری تلقی نمی‌شود.
- مدل سرمایه‌گذاری مبتنی بر حق انتفاع است و به منزله‌ی انتقال مالکیت قطعی ملک یا متراژ معین از پروژه به سرمایه‌گذار نیست.
- سرمایه‌گذاری در این مدل به معنی خرید قطعی واحد، زمین یا هرگونه سند رسمی مالکیت نبوده و صرفاً حق بهره‌برداری و انتفاع از عواید احتمالی پروژه را برای سرمایه‌گذار فراهم می‌کند.
- کلیه حقوق، تعهدات و فرآیندهای مربوطه مطابق مفاد قرارداد منعقد شده اجرا خواهد شد.
- سرمایه‌گذار با ورود به این طرح تأیید می‌کند که تمامی ریسک‌های مرتبط با نوسانات قیمت ملک، تأخیر در تکمیل پروژه، تغییرات مقرراتی و سیاست‌های بازار را پذیرفته است.
- ارائه‌دهنده‌ی این مدل هیچ‌گونه تضمینی بابت بازده سرمایه‌گذاری، افزایش ارزش دارایی یا نقدشوندگی سریع آن ارائه نمی‌دهد.
- این مدل سرمایه‌گذاری تابع قوانین و مقررات جاری کشور بوده و ممکن است در آینده دستخوش تغییرات یا محدودیت‌های قانونی شود.
- پیشنهاد می‌شود، سرمایه‌گذاران پیش از ورود به این طرح، با مشاوران حقوقی و مالی مستقل مشورت نمایند.
- کلیه‌ی تصمیمات سرمایه‌گذاری بر اساس ارزیابی شخصی سرمایه‌گذار اتخاذ می‌شود و شرکت ارائه‌دهنده‌ی این مدل هیچ مسئولیتی در قبال زیان‌های مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از تصمیمات سرمایه‌گذار نخواهد داشت.
- سرمایه‌گذاری در این مدل به معنای مطالعه، درک و پذیرش تمامی شرایط فوق از سوی سرمایه‌گذار است.



PROPERTY DEVELOPMENT AND ASSET MANAGEMENT
توسعه راهکارهای مشارکتی کاریز (سهامی خاص)

تهران، خیابان شریعی، خیابان ملک، نبش خیابان جلالی، پلاک ۱۱ واحد ۲۳
www.thekariz.com | info@thekariz.com | ۰۲۱۹۱۳۱۹۲۹۱