

# MEGASHID

ارائه و معرفی طرح‌های سرمایه‌گذاری ویژه سرمایه‌گذاران

Investment & Estate

## سرمایه و املاک

بولتن (داخلی) تخصصی سرمایه‌گذاری در ساختمان و املاک ایران



شماره ششم / شهریور ۱۳۹۶

انتشار رایگان و به صورت الکترونیک برای سرمایه‌گذاران

[www.megashid.com](http://www.megashid.com)

# فهرست

۳ ..... بررسی بازار ملک در چهار ماه اول سال ۹۶

۴ ..... رشد معاملات آپارتمان‌های قدیمی‌ساز

۵ ..... خانه‌های زیر آبی بسیار لوکس دبی

۶ ..... مشارکت در ساخت در قیطره با جواز بی نظیر

۶ ..... فروش / معاوضه ملک در اقدسیه

۷ ..... مشارکت در ساخت پاسداران

۸ ..... پروژه‌های عمومی / ارتباط مستقیم



## بررسی بازار ملک در چهار ماه اول سال ۹۶

افت و خیزهای پی‌درپی در معاملات خرید مسکن طی ۴ ماه اول امسال در شهر تهران باعث شد، برآیند صفر از میزان رشد حجمی بازار فروش آپارتمان نسبت به مدت مشابه سال ۹۵، رقم بخورد.

بناگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴ میلیون و ۶۲۰ هزار تومان بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. در تیرماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴۵۳۳ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۲/۵ درصد کاهش داشته است. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در تیرماه حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۶/۲ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند.

سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل ۵/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است. توزیع تعداد معاملات انجام شده برحسب مناطق مختلف شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که منطقه ۵ با سهم ۱۶/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۱۰/۹ و ۹/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۱ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۸، ۱۴، ۱۰، ۷، ۱۵، ۱۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۹ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند. در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹ میلیون و ۷۴۰ هزار تومان به منطقه یک و کمترین آن با ۲ میلیون و ۲۷۰ هزار تومان به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۳ درصد کاهش و ۶/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در چهارماه نخست سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به نزدیک ۵۲ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، کاهش اندکی نشان می‌دهد.

اثر متغیرهای بیرونی مختلف بر بازار ملک طی ماه‌های گذشته از سال ۹۶ که به صورت برگزاری انتخابات ریاست جمهوری، ماه رمضان، تغییر صعودی نرخ سود بانکی و تصویب تسهیلات جدید خرید مسکن در ماه‌های مختلف بروز کرد، باعث شد حجم معاملات خرید آپارتمان با رشد مثبت در برخی ماه‌ها و افت در ماه‌های دیگر از مجموع ۴ ماه گذشته از سال ۹۶، مواجه شود به طوری که، در مجموع، کل معاملات خرید طی ۴ ماه اول امسال، با مجموع عملکرد بازار در ۴ ماه اول سال ۹۵ برابری می‌کند.

به گزارش مجله مگاشید و به نقل از دنیای اقتصاد، این وضعیت نشان‌دهنده تکرار وضعیت پیش رونق با مقیاس سال گذشته برای بهار و ماه اول تابستان امسال است. از ابتدای سال جاری تا پایان تیرماه، ۱۵ هزار و ۶۵۳ واحد مسکونی در تهران فروخته شد. این حجم فروش، با رشد تکریمی متوسط قیمت مسکن نسبت به سال گذشته همراه بوده است. گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۶» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است و از سوی اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی تهیه شده است نشان می‌دهد: در تیرماه تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران از مرز ۱۴ هزار و ۵۰۰ واحد مسکونی عبور کرد که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۵ درصد کاهش داشته است. در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق

در تیرماه تعداد معاملات  
آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران  
از مرز ۱۴ هزار و ۵۰۰ واحد مسکونی  
عبور کرد که نسبت به ماه مشابه سال  
قبل ۲/۵ درصد کاهش داشته است

# رشد معاملات آپارتمان‌های قدیمی‌ساز

در شرایطی که هنوز بازار فروش واحدهای مسکونی نوساز با ۴۶ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات تیرماه شهر تهران را به خود اختصاص می‌دهد، درصد تغییر تعداد معاملات آپارتمان‌های قدیمی‌ساز (۱۶ سال به بالا) نسبت به مدت مشابه سال قبل ۶۹ درصد افزایش یافته است.



توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	تیرماه			درصد تغییر			سهم درصد
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
تا ۵ سال	۲۲۱۸	۲۲۲۲	۶۲۰۷	۲۲.۵	-۱۲.۴	۵۱.۸	۲۶.۲
۶-۱۰	۱۸۲۵	۲۳۳۶	۲۵۰۴	۲۷.۸	۶.۷	۱۵.۷	۱۷.۲
۱۱-۱۵	۱۹۲۷	۲۶۰۶	۲۲۲۸	۲۵.۲	-۱۰.۷	۱۷.۵	۱۶.۰
۱۶-۲۰	۷۸۲	۱۱۸۴	۱۷۹۲	۵۱.۲	۲۸.۸	۷.۸	۱۲.۱
بیش از ۲۰	۷۷۷	۱۰۲۷	۱۲۲۲	۲۲.۲	۲۰.۰	۶.۸	۸.۵
جمع کل	۱۱۶۴۰	۱۴۹۰۵	۱۴۵۲۲	۲۸.۰	-۲.۵	۳۰.۰	۳۰.۰

زمانی اتفاق می‌افتد که بازده سرمایه در یک بخش پایین تر از تورم نقطه به نقطه قرار گیرد که برای بخش مسکن از تیرماه ۱۳۹۲ به بعد اینچنین بوده است.

افت تدریجی قیمت مسکن طی مدت ۴۸ ماه از یک سو با کاهش شدید عرضه به دلیل بازده پایین سرمایه همراه شده و از سوی دیگر با توجه به نزدیک شدن قیمت مسکن به کف، قدرت خرید دهکهای متوسط را افزایش داده است. بنابراین به دلیل تقویت بازار از طریق تسهیلات ۸۰ میلیون تومانی خانه اولی‌ها با بهره ۹.۵ درصد و تسهیلات ۶۰ میلیون تومانی اوراق حق تقدم با بهره ۱۷.۵ درصد، بازه زمانی زمستان ۱۳۹۵ تاکنون فرصت مناسبی برای ورود متقاضیان مصرفی به بازار مسکن بوده که البته به کندی صورت گرفته است. با این وجود افزایش یک تا ۲۰ درصدی تعداد معاملات در مناطق ۳، ۵، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۲۰ و ۲۲ طی تیرماه سال جاری نسبت به مدت مشابه سال قبل حاکی از تحرک نسبی در بازار میان مترائز، کوچک، قدیمی ساز و ارزان قیمت است.

بررسی توزیع واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در تیرماه ۱۳۹۶ حاکی از آن است که واحدهای تا پنج سال ساخت با سهم ۴۶.۲ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل ۵.۷ درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

به گزارش ملک رادار و به نقل از ایسنا، رشد ۴۹ درصدی تقاضا برای خرید آپارتمان‌های قدیمی‌ساز (واحدهای ۱۶ تا ۲۰ سال) در تیرماه سال جاری نسبت به مدت مشابه سال قبل که با کاهش ۵.۷ درصدی سهم واحدهای کمتر از پنج سال نسبت به تیرماه سال ۱۳۹۵ همراه بود نشان می‌دهد بازار قدیمی ساز با توجه به ویژگی «مسکن در بضاعت» و تقویت از طریق تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی سهم قابل توجهی از رشد را در فاز پیش رونق به خود اختصاص داده است؛ هر چند هنوز واحدهای مسکونی تا پنج سال ساخت با سهم ۴۶ درصد بیشترین تقاضا را دارد.

تیرماه سال جاری تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶.۲ و ۲.۵ درصد کاهش یافته که نشان از انجماد بازار در ثلث فصل جابه‌جایی است. با این حال ریز نوسانات حاکی از آن است که مقاومت مالکان خانه‌های نوساز برای ارائه‌ی تخفیف باعث شیفت آرام طرف تقاضا از سمت نوسازها به سوی قدیمی سازها بوده است. هم‌اکنون ۳۶.۶ درصد معاملات مربوط به خانه‌های ۱۱ سال ساخت به بالا است که نسبت به تیرماه سال قبل ۴.۳ درصد رشد نشان می‌دهد. همچنین فروش واحدهای بیش از ۲۰ سال در ماه چهارم سال جاری نسبت به زمان مشابه سال ۱۳۹۵ معادل ۲۰ درصد بالاتر بوده است. اقبال به سمت آپارتمان‌های قدیمی‌ساز در حالی بیشتر شده که انتظار می‌رفت به دلیل مزاد ۲.۶ میلیونی مسکن که حدود یک میلیون واحد آن طی پنج سال اخیر افزوده شده و نیاز انبوه سازان به شارژ نقدینگی، شاهد عرضه بیشتر واحدهای نوساز در بازار مسکن باشیم. اما به نظر می‌رسد به دلیل عدم کفایت تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی برای خرید واحدهای کلیدنخورده، متقاضیان هدف گذاری خود را به سمت اولویت‌های بعدی تغییر داده‌اند.

تیرماه سال جاری مصادف با چهارمین سال رکود بازار مسکن بود؛ رکود





# خانه‌های زیر آبی بسیار لوکس دبی

با قیمت‌های میلیون دلاری در حال ساخت هستند!!!

Kleindienst Group درباره سازه زیر آبی خود داشته است. نخستین مدل در سال ۲۰۱۵ و پیش از آنکه فرآیند ساخت به پایان برسد به فروش رفت و این شرکت در همان سال حدود ۶۰ اسب آبی شناور به فروش رساند.

خانه‌های زیر آبی از دو سال قبل در سواحل دبی در حال ساخت هستند. نخستین سری این سازه‌های زیر آبی Floating Seahorse نام گرفته و دارای قیمت‌های میلیون دلاری هستند.

در آب‌های اطراف ساحل زیبای دبی زنجیره‌ای از جزایر وجود دارند که با نام «قلب اروپا» شناخته می‌شوند. آن‌ها در واقع سازه‌های معروف کشورهای اروپایی در ابعادی بسیار کوچک‌تر هستند. نخستین خانه شناور قلب اروپا که «اسب دریایی شناور» (Floating Seahorse) نام گرفته، در سال ۲۰۱۶ به نمایش گذاشته شد. از آن زمان، شرکت Kleindienst چند خانه زیر آبی دیگر با ابعاد بسیار بزرگ‌تر نیز معرفی کرده است که برخی از آن‌ها دارای قیمت حدود ۳,۳ میلیون دلار هستند.

خانه درون آبی اسب دریایی شناور، دارای قیمت ۲,۸ میلیون دلار بوده و محصول بیش از ۵ هزار ساعت تحقیق و بیش از ۱۳ هزار ساعت طراحی و مهندسی است. این ادعایی است که شرکت

## مختصری درباره ساختار خانه‌های زیر آبی

بخش زیرین این خانه زیر آبی، از یک اتاق خواب اصلی و حمام تشکیل شده است. ابعاد این فضا چیزی حدود ۲۵ متر مربع است. درست در بیرون دیوارها، یک باغ مرجانی ۴۶ متر مربعی وجود دارد. از درون اسب آبی شناور، اهالی منزل می‌توانند اسب‌های آبی واقعی که در آب‌های دبی در حال شنا کردن هستند را مشاهده کنند.

خانه‌های زیر آبی دارای یک تخت شناور عظیم و همچنین عرشه مشاهده بر روی سطح آب هستند. اگر فردی بخواهد تن به آب بزند، یک نردبان بسیار ایمن در کنار تخت شناور در نظر گرفته شده است و با استفاده از آن می‌توان به آب وارد شد و سپس از آن بیرون آمد. اگر شناگری خیلی حرفه‌ای باشد، می‌تواند مستقیماً از روی سکو به داخل آب شیرجه بزند! از آنجایی که خانه‌های زیر آبی چیزی حدود ۴ کیلومتر از سواحل دبی دور هستند، اهالی باید با استفاده از قایق و یا هواپیما خود را به آن‌ها برسانند. در این پروژه هنوز روشی مشخص برای رفت و آمد به خانه‌ها در نظر گرفته نشده است. پیش‌بینی می‌کنیم با افزایش تعداد این خانه‌ها، شرکت مجری پروژه اقدام به ساخت اسکله در منطقه کند. در ادامه چندین قایق و یا دیگر انواع وسیله نقلیه در آنجا پهلو خواهند گرفت. Kleindienst Group امیدوار است این چنین خانه‌های زیر آبی تبدیل به یک استاندارد برای داشتن زندگی ولخرجانه شوند!



## مشارکت در ساخت در قیطریه با جواز بی نظیر

<< شرح مشخصات فیزیکی ملک  
(از لحاظ نوع بنا، جهت قرارگیری، مصالح و...)

این ملک در منطقه‌ای قرار دارد که کوچه حالت بافت نوسازی پیدا کرده است و بدلیل ساخت سازه‌های مناسب در محدوده این ملک باعث رشد قیمتی و ارزش افزوده خواهد بود. بدلیل جواز خاص گرفته شده این ملک مرتفع‌ترین قواره در محدوده محسوب می‌شود که باعث رشد قیمتی و بیشتر دیده شدن ملک نسبت به آپارتمان‌های دیگر می‌شود.

### << ویژگی‌ها

- **ویژگی کاربری:** این ملک دارای جواز خاص می‌باشد که از سوی مالکین اخذ شده است که شامل ۳ طبقه مشاعات و ۷ طبقه مسکونی با متراژ مفید کل ۲۱۴۰ متر می‌باشد که دستیابی به این جواز در حال حاضر بسیار سخت و با صرف هزینه زیاد می‌باشد.
- **ویژگی از لحاظ جهت قرارگیری:** این ملک در بهترین حالت قرار دارد و بصورت شمالی و جنوبی می‌باشد که ایده‌آل‌ترین حالت قرارگیری ملک می‌باشد.
- **ویژگی ابعاد زمین:** با توجه به اینکه جواز در هر طبقه ۲ واحد می‌باشد بسیار واحدهای این ملک خوش نقشه خواهد بود و ابعاد زمین نیز برای این حالت مناسب می‌باشد.

### توضیحات

مساحت زمین: ۵۴۰ متر  
بر ملک: ۱۴ متر  
کاربری: مسکونی  
دارای جواز ۷ طبقه مسکونی با متراژ مفید کل ۲۱۴۰ متر می‌باشد  
شرایط درصد: ۶۰٪ مالک - ۴۰٪ سازنده  
بلاعوض: متری ۲,۲۰۰,۰۰۰ تومان



## فروش / معاوضه ملک در اقدسیه

<< مقایسه قیمت ملک با منطقه: (بررسی قیمت منطقه)

قیمت ملک کلنگی در منطقه از متری ۲۰ میلیون تومان تا بعضی از نقاط خاص اقدسیه مانند گلستان شمالی تا متری ۳۵ میلیون معامله می‌شود. نظر ابتدایی گروه کارشناسی در مورد قیمت ملک: (بالتر - پایین تر - به قیمت)

<< شرح مشخصات فیزیکی ملک  
(از لحاظ نوع بنا، جهت قرارگیری، مصالح و...)

ملک در بافت درجه یک اقدسیه قرار دارد و جز کوچه‌های خوب این منطقه است.

### << ویژگی‌ها

- **ویژگی کاربری:** پهنه این ملک R122 می‌باشد که بهترین پهنه موجود می‌باشد و ملک مجاور در حال ساخت ۶ طبقه بر روی پیلوت می‌باشد.
- **ویژگی از لحاظ جهت قرارگیری:** این ملک جنوبی است و به همین دلیل در بهترین جهت ممکن قرار گرفته است و بدلیل ساخت آپارتمان‌های مجاور می‌توان با توجه به نوع سازه یک قیمت رقابتی ایجاد کرد.
- **ویژگی ابعاد زمین:** متراژ این ملک که بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ متر است جز بهترین ابعاد در جهت ساخت و استفاده از حداکثر طبقات در شهرداری است. بر ملک نیز باعث شده بهترین ابعاد را در جهت ساخت داشته باشد و این ملک بدون هیچگونه قناسی است و کاملاً مناسب ساخت است.

### توضیحات

مساحت زمین: ۳۴۰ متر  
بر ملک: ۱۲ متر  
کاربری: مسکونی  
توضیحات: شرایط معاوضه ملک به گونه‌ای که ۲ واحد ۱۰۰ متری به همراه پول موردنظر مالکین می‌باشد.

ملک مجاور در حال ساخت است و با توجه به سازه‌های ملک‌های مجاور، این کوچه دارای سازه‌های خیلی خوبی است که می‌تواند بر روی قیمت آپارتمان اثر مثبت بگذارد. دسترسی به این کوچه بدلیل جاگیری آن در بهترین موقعیت است.

## << شرح مشخصات فیزیکی ملک

(از لحاظ نوع بنا، جهت قرارگیری، مصالح و...)

این ملک در کوچه بن‌بست قرار دارد و گذر این کوچه ۱۲ متری است و تعداد ملک‌هایی که در این کوچه قرار دارد کم است و قواره‌های مناسب هر ملک باعث ارزنده بودن این کوچه می‌باشد.

نمونه‌سازه‌های قرار گرفته در اطراف ملک از نوع درجه یک ایرانی است.

تعداد آپارتمان‌های نوساز در موقعیت ملک کم است و این حالت باعث فروش راحت‌تر در زمان کم‌تر می‌شود و این جز بهترین آیتم‌های مشارکت در ساخت است.

## << ویژگی‌ها

- **ویژگی کاربری:** پهنه این ملک R122 می‌باشد که بهترین پهنه موجود می‌باشد و دستور نقشه نیز دریافت گردیده است و می‌توان در شهرداری جواز ۶ طبقه نیز اخذ شود.
- **ویژگی از لحاظ جهت قرارگیری:** این ملک شمالی است و نسبت به ملک‌های قرار گرفته در کوچه از همه خوش نقشه‌تر و با ابعاد مناسب‌تری قرار دارد.
- **ویژگی ابعاد زمین:** ابعاد این زمین نسبت به مترای بسیار عالی است و جهت ساخت آپارتمان با مترای پایین بسیار مناسب است و نورگیری عالی در ساختمان بدلیل موقعیت عالی ملک از دیگر مزایای این ملک می‌باشد.

## توضیحات

مساحت زمین: ۵۷۰ متر

بر ملک: ۲۲ متر

کاربری: مسکونی

دستور نقشه ۵ طبقه ۶۰٪

شرایط درصد: ۶۰٪ مالک - ۴۰٪ سازنده

بلاعوض: متری ۱ میلیون تومان

یک واحد با قدرالسهم ۹۸ متر فروشنده است.



## مشارکت در ساخت پاسداران

### << شرح موقعیت ملک از لحاظ منطقه - محل

پاسداران فعلی هم تا سال ۱۳۷۶ قریه‌ای به نام حصار رضا بیک بود که به دلیل آب و هوای خوش و مناظر باصفای این آبادی، ناصرالدین شاه دستور داد در آنجا چند کاخ بسازند و از آن پس، این محله سلطنت‌آباد نام گرفت. پاسداران هم نامی است که پس از پیروی انقلاب روی این محله گذاشتند.

### << نقشه منطقه



### << شرح تصویر منطقه

از شمال به بزرگراه بابایی، از جنوب به بزرگراه شهید زین‌الدین، از شرق به بزرگراه شهید صیاد شیرازی و از سمت غرب به خیابان پاسداران منتهی می‌شود.

### اجاره مستغلات در منطقه اداری جردن

در بهترین منطقه جردن قرار دارد و جز پهن‌ترین کوچه‌های منطقه می‌باشد. این ملک مناسب شرکت‌های بزرگ و هم‌چنین دانشگاه و آموزشگاه می‌باشد. اگر بدنبال موقعیت عالی برای فعالیت خود هستید این فرصت را از دست ندهید.

مساحت زمین: ۵۵۵ متر

طبقات: ۴ طبقه

مساحت بنا ۱۱۰۰ متر

سن: ۲۵ سال

شرایط اجاره: ۱۰۰ میلیون تومان پیش + ماهیانه ۵۰ میلیون

تومان اجاره

### فروش آپارتمان قدرالسهمی در

#### میرداماد - شریعی

این ملک دارای پارکینگ و انباری است و این واحد مناسب پزشکان و دفاتر و کالت و مهندسی می‌باشد. ملک با بر اصلی خیابان یک قواره فاصله دارد و از لحاظ سرمایه گذاری در جهت ساخت نیز مناسب می‌باشد و در این ملک بعضی از واحدها اداری استفاده می‌کنند.

ساختمان ۳ طبقه ۲ واحدی

کل واحد ها: ۷ واحد

متراژ واحد: ۹۷ متر ۲ خواب

قدرالسهم: ۵۲ متر

مساحت زمین: ۳۲۷ متر

کاربری: مسکونی - اداری

شرایط فروش: قیمت فروش متری ۷,۵۰۰,۰۰۰ تومان می‌باشد و

دارای ۵۲ متر قدرالسهم از زمین می‌باشد.

### فروش ملک کلنگی زیر قیمت در

#### لوکس‌ترین منطقه الهیه

این ملک دارای ۲۲۰ متر تجاری همراه با پابان کار می‌باشد و جواز این ملک شامل ۵ طبقه روی همکف به متراژ ۱۲۰۰ متر سند اداری می‌باشد. موقعیت قرارگیری این ملک در بهترین و پررفت و آمدترین نقطه الهیه می‌باشد که جز گران‌ترین و لوکس‌ترین مناطق تهران می‌باشد. قیمت این ملک بسیار مناسب و زیر قیمت است و فرصت عالی برای سرمایه‌گذاری دارد. سرمایه‌گذاری در این ملک با سود بالای ۱۰۰٪ همراه خواهد بود.

مساحت زمین: ۵۲۵ متر

بر ملک: ۲۵ متر

کاربری: تجاری - اداری

### فروش / معاوضه ملک در اقدسیه

ملک در بافت درجه یک اقدسیه قرار دارد و جز کوچه‌های خوب این منطقه است. ملک مجاور در حال ساخت است و با توجه به سازه‌های ملک های مجاور، این کوچه دارای سازه‌های خیلی خوبی است که می‌تواند بر روی قیمت آپارتمان اثر مثبت بگذارد.

دسترسی به این کوچه بدلیل جاگیری آن در بهترین موقعیت است. پهنه این ملک R122 می‌باشد و ملک مجاور در حال ساخت ۶ طبقه بر روی پیلوت می‌باشد.

مساحت زمین: ۳۴۰ متر

بر ملک: ۱۲ متر

کاربری: مسکونی

شرایط معاوضه ملک به گونه‌ای که ۲ واحد ۱۰۰ متری به همراه

پول مورد نظر مالکین می‌باشد.





ENGINEERS

# انجام کلیه خدمات شهرداری

در مناطق ۱-۲-۳-۴ شهرداری تهران  
و کارسازی  
تراکم در کلیه مناطق با درصد تخفیف مناسب

۰۹۱۲۳۴۳۴۸۵۹ طایفه نژاد



Home Vision  
Interior designer and host

## طراح و مجری دکوراسیون داخلی و نما ساختمان



ساخت و اجرای انواع کابینت ، کمد دیواری  
پارکت ، سرویس خواب ، تخت کم جا ، میز  
نمای ساختمان ترمووود TERMOWOOD  
نصب و اجرای تابلوهای تمام چوب

۰۹۱۲ - ۱۹۳ ۱۳ ۳۲

۰۲۱ - ۷۷ ۱۳ ۹۶ ۸۸

امیرپارسا

## اگر در اولین قدم، موفقیت نصیب ما می‌شود، سعی و تلاش دیگر معنایی نداشت.

«موریس مترلینگ»

تهیه و تنظیم: مگاشید

مگاشید با هدف ارتقاء فرهنگ کارآفرینی و افزایش سطح مشارکت بخش خصوصی در صنعت، توانسته شرایطی را ایجاد نماید تا سرمایه‌گذاران و علاقمندان سرمایه‌گذاری در فضایی امن و قابل اطمینان بتوانند پروژه‌های مختلف را ارزیابی، بررسی و در نهایت اقدام به مشارکت و سرمایه‌گذاری نمایند. این امر طی چندین سال کار و فعالیت مداوم از سوی کارشناسان، همکاران و مشاوران ما میسر شده و توانسته‌ایم نظر تعداد زیادی از سرمایه‌گذاران برجسته و یا کسانی که علاقمند به سرمایه‌گذاری می‌باشند را در این حوزه جلب نماییم. تلاش‌های خستگی‌ناپذیر اعضای گروه مگاشید در این چند سال منجر به ایجاد یکی از بزرگ‌ترین مجموعه‌های سرمایه‌گذاران بوده که از لحاظ تنوع و عملکرد در ایران بر رقیب و بی‌بدیل است. حضور بیش از ۱۱۰۰ سرمایه‌گذار خصوصی و استفاده از ابزار مناسب و حرفه‌ای برای معرفی و ارائه پروژه‌ها، می‌تواند یکی از بهترین، آسان‌ترین و ارزان‌ترین روش‌های جذب سرمایه‌گذار به شمار آید. از اینکه همراهان هستید متشکریم و همواره آماده و پذیرای نظرات و پیشنهادات سازنده شما خواهیم بود.

تلفن: ۰۲۱-۶۶۵۷۷۹۸۳

۰۲۱-۶۶۹۱۵۹۲۷

فکس: ۰۲۱-۶۶۵۷۷۹۴۶

ایمیل: info@megashid.com

ایمیل گروه کارشناسی:

megasamco@gmail.com

اینستاگرام: Megashid

تلگرام: megashid@

وب سایت: www.megashid.com