



صبا عمران

SABA OMRAN

هلدینگ عمران و ساختمان
صندوق بازنشستگی کشوری

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

گزارش اقدامات مدیر بهره برداری

۱- بازدید دوره ای تیم برقی و مکانیک و ابنیه از ساختمان در راستای کاهش هزینه های نگهداری و تعمیرات

به منظور کاهش هزینه های نگهداری و تعمیرات، هماهنگی های لازم با تیم فنی و مجرب جهت بررسی و بازدیدهای لازم از ابنیه، برق و مکانیک شامل: آسانسور، موتورخانه مرکزی، سیستم برق اضطراری، ابنیه ساختمان صورت پذیرفت و ضمن انجام بررسی های لازم صحت عملکرد هر یک از اجزا مورد ارزیابی قرار گرفت و کلیه سرویس های لازم انجام و عیوب موجود رفع اشکال گردید.

۲- عقد قرارداد اجاره با مستاجرین بر مبنای مبلغ کارشناسی:

به منظور تعیین اجاره بهاء و ارزش گذاری املاک جهت اجاره، مکاتبات لازم با کارشناسان رسمی دادگستری صورت پذیرفت و پس از انجام هماهنگی های لازم کارشناسان مذکور با همراهی نماینده این شرکت طی چندین مرحله از ساختمان بازدید نمودند و کلیه اسناد و مدارک لازم در اختیار ایشان قرار داده شد و پس از اخذ گزارش نهایی کارشناسی اجاره بهاء، قراردادهای مربوطه به تفکیک هر شرکت تنظیم و پیگیری های لازم جهت عقد قرارداد اجاره با مستاجرین صورت پذیرفته و کلیه قراردادها منعقد گردید.

۳- پیگیری پرداخت هزینه های مصارف انرژی توسط مستاجرین

برابر مکاتبات و پیگیری های انجام شده با مستاجرین، کلیه هزینه های انرژی های مصرفی شامل هزینه های آب، برق، گاز و هزینه های عمومی ساختمان توسط مستاجرین پرداخت شده است.

۴- انجام بیمه آتش سوزی و زلزله ساختمان

با توجه به اهمیت موضوع بیمه های ساختمانی در کاهش هزینه آسیب های احتمالی از جمله آتش سوزی و زلزله و همچنین سررسید مدت بیمه نامه های قبلی ساختمان، بررسی و استعلام های لازم از شرکت های بیمه انجام گرفت و با در نظر گرفتن کلیه جوانب لازم، بیمه آتش سوزی و زلزله ساختمان به مدت یکسال دیگر تمدید گردید.

۵- پیگیری اخذ اجاره بها از مستاجرین و واریز به حساب صندوق ارزش مسکن

برابر قراردادهای اجاره منعقد، پیگیری و مکاتبات لازم به منظور کنترل پرداخت اجاره بها توسط صورت پذیرفت و مبالغ اجاره بها به حساب صندوق سرمایه گذاری ارزش مسکن واریز گردد.

۶- بازدیدهای دوره ای- ماهانه از ساختمان و کنترل مستاجرین در خصوص استفاده از فضاهای مرتبط

با توجه به تفکیک انجام شده در قراردادهای اجاره و تعیین دقیق حدود مورد استفاده هر مستاجر به صورت جداگانه، بازدید ماهانه لازم در خصوص نحوه استفاده از فضای های به منظور پیشگیری از مشکلات احتمالی مورد ارزیابی قرار گرفت.

تاریخ:

شماره:

پیوست:

۷- پیش بینی بودجه عملیاتی ۳ ساله بهره برداری ساختمان

بودجه عملیاتی مدیر بهره برداری				
پیش بینی بودجه ۳ ساله				
توضیحات	پیش بینی های سالانه			شرح
با توجه به ابعاد کوچک ساختمان در صورت عدم واگذاری پیش بینی می گردد.	-	-	-	حقوق نگهبانان
در صورت عدم واگذاری پیش بینی می گردد.	-	-	-	هزینه قبوض مشاعات
	۱۸۷,۵۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه سرویس آسانسور
	۴,۶۸۷,۵۰۰,۰۰۰	۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه خرید قطعات تعمیر و نگهداری تاسیسات و آسانسور
	۱,۵۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه بازسازی و ابنیه
	۵۴۶,۸۷۵,۰۰۰	۴۳۷,۵۰۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه فیش های عوارض ساختمان و ...
	۵۴۶,۸۷۵,۰۰۰	۴۳۷,۵۰۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی جهت قیمت گذاری
	۱۰۹,۳۷۵,۰۰۰	۸۷,۵۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه های مرتبط با برگزاری تشریفات مزایده
آتش سوزی، زلزله،	۱۷۱,۸۷۵,۰۰۰	۱۳۷,۵۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	بیمه آتش سوزی
	۷۸۱,۲۵۰,۰۰۰	۶۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه متفرقه و پیش بینی نشده
	۸,۵۹۳,۷۵۰,۰۰۰	۶,۸۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع سالانه
	۲۰,۹۶۸,۷۵۰,۰۰۰			جمع هزینه های ۳ ساله (ریال)
پیش بینی بودجه فوق با فرض واگذاری ساختمان در قالب اجاره به صورت مستمر می باشد و چنانچه در بازه زمانی ساختمان تخلیه باشد، هزینه سرویس و نگهداری نیز افزایش خواهد یافت.				
بودجه بهسازی و نوسازی				
پیش بینی بودجه ۳ ساله				
		۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		سال اول یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان
		۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰		سال دوم یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان
		۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰		سال سوم یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان
		۵,۹۹۰,۰۰۰,۰۰۰		جمع کل (ریال)