

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

گزارش اقدامات مدیر بهره برداری منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۱- 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.

۲- 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 صورت پذیرفت و مبالغ اجاره بها به حساب صندوق سرمایه گذاری ارزش مسکن واریز گردد.

۳- 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 سیستم برق و مکانیک شامل: آسانسور، موتورخانه مرکزی، 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. ضمناً هزینه های سرویس موتورخانه توسط مستاجرین پرداخت گردید.

۴- پیگیری پرداخت هزینه های مصارف انرژی توسط مستاجرین

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

۵- بازدید ساختمان توسط کارشناس 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 ساختمان مجدد از طرف نماینده بیمه مورد بازدید قرار گرفت و خوشبختانه ایراد و مشکلی از این باب ابلاغ نگردید.

۶- بررسی هزینه های انجام شده با بودجه عملیاتی مدیر بهره برداری:

بخش قابل توجهی از هزینه های پیش بینی شده در بودجه سالانه با پیگیری های صورت گرفته توسط مستاجرین پرداخت گردید که از این منظر به نوعی در هزینه های بهره برداری صرفه جویی صورت پذیرفت.

تاریخ:
شماره:
پیوست:

۷- پیش بینی بودجه عملیاتی ۳ ساله بهره برداری ساختمان

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