

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

### مدیریت ارزش مسکن

گزارش اقدامات مدیر بهره برداری منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

- ۱- پیگیری اخذ اجاره بهاء از مستاجرین و واریز به حساب صندوق ارزش مسکن برابر با ماده ۴ قرارداد های منعقد پیگیری و مکاتبات لازم در خصوص پرداخت به موقع اجاره بهاء صورت پذیرفته و مبالغ اجاره بهاء به حساب صندوق سرمایه گذاری ارزش مسکن واریز گردیده است.
- ۲- بازدیدهای دوره ای - ماهانه از ساختمان و کنترل مستاجرین در خصوص استفاده از فضاهای مرتبط با توجه به قراردادهای اجاره منعقد (مطابق ماده ۲) واحدهای اداری تحت تصرف مستاجر و حدود مورد استفاده، بصورت کاملاً مشخص و معین بوده همچنین بازدید ماهانه در خصوص نحوه استفاده از فضاها به منظور پیشگیری از عدم انتقال و واگذاری مورد اجاره به غیر، اعم از وکالت و یا صلح منافع یا اجاره و عاریه و مباشرت و شراکت و غیره را نداشته باشد.
- ۳- پیگیری پرداخت هزینه های مصارف انرژی توسط مستاجرین برابر با ماده ۶-۴ قراردادهای فوق الذکر کلیه هزینه های مصرفی نسبت به موارد انشعابات موجود شامل آب، برق، گاز و هزینه های عمومی ساختمان توسط مستاجرین پرداخت گردیده است.
- ۴- بازدید دوره ای تیم برقی و مکانیک و ابنیه از ساختمان در جهت 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، موتور خانه مرکزی، برق اضطراری، ابنیه ساختمان صورت پذیرفت و ضمن بررسی های لازم صحت عملکرد هر یک از اجزاء مورد ارزیابی قرار گرفت و کلیه سرویس های لازم و انجام و عیوب موجود رفع اشکال گردید. ضمناً هزینه های سرویس و نگهداری موتورخانه توسط مستاجرین پرداخت می گردد.
- ۵- 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:

بودجه پیش بینی شده عملیاتی سه ساله بشرح جدول ذیل:

بودجه عملیاتی مدیر بهره برداری			
پیش بینی بودجه ۳ ساله			
شرح	پیش بینی هر ساله		
توضیحات			
حقوق نگهداران			
هزینه لپوش مشاعات			
هزینه سرویس آسانسور	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۷,۰۰۰,۰۰۰
هزینه خرید قطعات تعمیر و نگهداری نسیسات و آسانسور	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۸۷,۰۰۰,۰۰۰
هزینه بازسازی و تهنه	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۱۲,۰۰۰,۰۰۰
هزینه لپوش های عوارض ساختمان و -	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۶,۸۷۵,۰۰۰
هزینه کارشناسی جهت قیمت گذاری	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۶,۸۷۵,۰۰۰
هزینه های مرتبط با برگزاری تشریفات مزایده	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۹,۳۷۵,۰۰۰
بیمه آتش سوزی	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۰,۸۷۵,۰۰۰
هزینه مترفره و پیش بینی نشده	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۵۱,۲۵۰,۰۰۰
<b>جمع سالانه</b>	<b>۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>۶,۸۷۵,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>۸,۵۹۳,۷۵۰,۰۰۰</b>
<b>جمع هزینه های ۳ ساله (ریال)</b>	<b>۲۰,۹۶۸,۷۵۰,۰۰۰</b>		
پیش بینی بودجه فوق با ارزش واگلهاری ساختمان در قالب اجاره به صورت مستمر می باشد و چنانچه در بازه زمانی ساختمان تکلیف باشد هزینه سرویس و نگهداری نیز افزایش خواهد یافت.			
<b>بودجه بهسازی و نوسازی</b>			
<b>پیش بینی بودجه ۳ ساله</b>			
سال اول یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
سال دوم یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
سال سوم یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان	۲,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
<b>جمع کل (ریال)</b>	<b>۵,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b>		