

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

گزارش اقدامات مدیر بهره برداری از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

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

با عنایت به اینکه قراردادهای اجاره مربوط به ساختمان ملاصدرا با نظر مشاورین حقوقی تنظیم و بعد از اعمال نظر توسط کارشناسان آن مجموعه اصلاح گردیده است قراردادهای اجاره با شرکت آپادانا سرام از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ لغایت ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و با شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز از تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ در حال انعقاد میباشد که پیش نویس قراردادهای مذکور بعد از جلسه مشترک مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۰ به آن صندوق محترم ارسال گردیده است و مکاتبات لازم به منظور کنترل پرداخت اجاره بها ی قرارداد های جدید از طرف مدیر بهره بهره برداری طی مکاتبات لازم صورت پذیرفت تا مطابق ماده ۴ قرارداد بند ۴-۲- مبالغ اجاره بها به حساب صندوق سرمایه گذاری ارزش مسکن واریز گردد و همچنین در خصوص معافیت صندوق از پرداخت مالیات اجاره بها مکاتبات مربوطه با هر دو شرکت انجام شده است.

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

مدیر بهره برداری با عنایت به ضرورت خرید پوشش بیمه ساختمان ، نسبت به خریداری پوشش بیمه ساختمان از جمله بیمه حوادث ، آتش سوزی، اموال تا سقف ارزش ۵۰۰ میلیارد ریال از شرکت بیمه ملت اقدام نموده و با توجه به تفکیک طبقات تحت تصرف مستاجرین مطابق قرارداد اجاره و تعیین دقیق حدود مورد استفاده هر مستاجر به صورت جداگانه، بازدید ماهانه لازم در خصوص نحوه استفاده از فضای ها به منظور پیشگیری از مشکلات احتمالی و استفاده به جهت قید شده در بند قرارداد اجاره که صرفا بهره برداری بابت دفتر شرکت مستاجر می

باشد و مستاجر به هیچ عنوان حق استفاده از موضوع اجاره را برای جهت دیگری هرچند شبیه مورد فوق الذکر باشد نخواهد داشت را مورد ارزیابی قرار داد.

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 هزینه هایی در این خصوص با هماهنگی ماجر توسط شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (مستاجر) صورت پذیرفت و 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 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- 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:
بیوست:

۶- پیش بینی بودجه عملیاتی سه ساله بهره برداری ساختمان بشرح ذیل:

بودجه عملیاتی مدیر بهره برداری			
پیش بینی بودجه ۳ ساله			
نویسجات	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	هزینه سرویس آسانسور
	۱,۶۸۷,۵۰۰,۰۰۰	۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه خرید قطعات تعمیر و نگهداری تاسیسات و آسانسور
	۱,۵۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه بازسازی و ابنه
	۵۱۶,۸۷۵,۰۰۰	۱۳۷,۵۰۰,۰۰۰	هزینه فیش های عوارض ساختمان و ...
	۵۱۶,۸۷۵,۰۰۰	۱۳۷,۵۰۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی جهت قیمت گذاری
	۱۰۹,۳۷۵,۰۰۰	۸۷,۵۰۰,۰۰۰	هزینه های مرتبط با برگزاری تشریفات مزایده
آتش سوزی، زلزله .	۱۷۱,۸۷۵,۰۰۰	۱۳۷,۵۰۰,۰۰۰	یهه آتش سوزی
	۷۸۱,۲۵۰,۰۰۰	۶۲۵,۰۰۰,۰۰۰	هزینه مفرقه و پیش بینی نشده
	۸,۵۹۳,۷۵۰,۰۰۰	۶,۸۷۵,۰۰۰,۰۰۰	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
	۲,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰		سال سوم یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان
	۵,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰		جمع کل (ریال)