

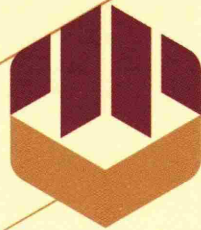
**پرداس**

شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)

# صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ بودجه بهره‌برداری عملیاتی سال ۱۴۰۵



**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)



**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)

## بسمه تعالی

### وضعیت بازار املاک اداری

تهران در سال‌های اخیر بازار ساختمان‌های اداری تحت تأثیر افزایش هزینه‌های ساخت، رشد قیمت زمین، نوسانات اقتصادی و تغییر الگوی استفاده شرکت‌ها از فضای کاری قرار گرفته است. با وجود رشد دورکاری در برخی بخش‌ها، تقاضا برای واحدهای اداری مناسب در مناطق تجاری و دسترسی دار همچنان پایدار است، به‌ویژه برای ساختمان‌هایی که خدمات پشتیبانی و نگهداری مناسبی ارائه می‌دهند.

### روند هزینه‌های بهره‌برداری

در ساختمان‌های اداری، سهم هزینه‌های بهره‌برداری نسبت به سال‌های گذشته افزایش یافته است. مهم‌ترین عوامل شامل:

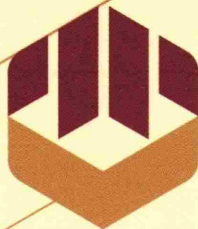
۱. رشد هزینه انرژی (برق، گاز، آب)
  ۲. افزایش هزینه نیروی انسانی خدمات و نگهداری
  ۳. افزایش هزینه قطعات و تعمیرات تأسیسات
  ۴. افزایش هزینه قراردادهای نگهداری تجهیزات (آسانسور، سیستم‌های سرمایش/گرمایش)
- این روند باعث شده مدیریت بهره‌برداری از حالت صرفاً خدماتی خارج شده و به بخشی از مدیریت دارایی تبدیل شود.

### اهمیت نگهداری در حفظ ارزش دارایی

در دارایی‌های اداری، کیفیت بهره‌برداری ارتباط مستقیم با ارزش بازار ملک دارد. ساختمان‌هایی که نگهداری ضعیف دارند معمولاً با موارد زیر مواجه می‌شوند:

۱. کاهش جذابیت برای مستأجران
۲. افزایش دوره خالی ماندن واحدها
۳. افت ارزش اجاره
۴. رشد هزینه تعمیرات اساسی در آینده





**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)

به همین دلیل، بودجه بهره‌برداری در صندوق‌های املاک معمولاً به‌عنوان هزینه نگهداری سرمایه تلقی می‌شود، نه صرفاً هزینه جاری و به گونه‌ای موجب برندینگ عملکرد صندوق می‌شود

### تأثیر عمر ساختمان

ساختمان‌های اداری با عمر بالاتر از ۱۵ سال وارد مرحله‌ای می‌شوند که هزینه نگهداری سالانه به شکل محسوس افزایش پیدا می‌کند. در این مرحله، سیستم‌های مکانیکی، برقی و بخش‌های مشاع نیازمند برنامه تعمیرات پیشگیرانه هستند. عدم رسیدگی در این بازه معمولاً موجب افزایش هزینه‌های ناگهانی و کاهش کیفیت بهره‌برداری می‌شود.

### چشم‌انداز مدیریتی

با توجه به شرایط اقتصادی، افزایش هزینه‌های عملیاتی و حساسیت مستأجران نسبت به کیفیت خدمات، رویکرد بهره‌برداری حرفه‌ای در ساختمان‌های اداری باید بر سه محور استوار باشد:

۱. حفظ کیفیت خدمات روزمره
۲. پیشگیری از استهلاک زودرس
۳. صیانت از ارزش سرمایه‌ای دارایی

### جمع‌بندی

در شرایط فعلی بازار، تخصیص بودجه مناسب برای بهره‌برداری ساختمان‌های اداری یک ضرورت سرمایه‌ای محسوب می‌شود. دارایی‌های اداری در صورت مدیریت صحیح بهره‌برداری، توان حفظ ارزش، جذب مستأجر باکیفیت و پایداری درآمد اجاره را خواهند داشت؛ در غیر این صورت، هزینه‌های پنهان ناشی از افت کیفیت، کاهش درآمد و نیاز به بازسازی سنگین افزایش خواهد یافت.

### چشم‌انداز بازار ساختمان‌های اداری در سال ۱۴۰۵

تهران همچنان مهم‌ترین بازار املاک اداری ایران باقی مانده و با وجود نوسانات اقتصادی، تقاضا برای فضاهای اداری با موقعیت مناسب و خدمات بهره‌برداری مطلوب پابرجاست. در سال ۱۴۰۵ انتظار می‌رود هزینه‌های عملیاتی ساختمان‌ها تحت تأثیر تورم عمومی، افزایش دستمزد خدمات، رشد هزینه انرژی و قیمت قطعات تأسیساتی روند افزایشی داشته باشد.





**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)

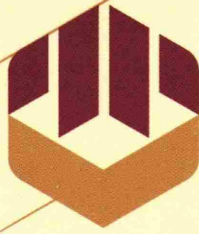
در این شرایط، ساختمان‌هایی که از برنامه نگهداری منظم، مدیریت تأسیسات و خدمات مناسب برخوردار باشند، توان بیشتری در حفظ مستأجران و پایداری درآمد اجاره خواهند داشت. از سوی دیگر، دارایی‌هایی که در نگهداری و نوسازی دوره‌ای سرمایه‌گذاری کافی انجام ندهند، با افزایش استهلاک، کاهش جذابیت بهره‌برداری و فشار بر درآمد عملیاتی مواجه خواهند شد.

از منظر سرمایه‌گذاری، پیش‌بینی می‌شود در سال ۱۴۰۵ توجه مالکان و صندوق‌های املاک بیش از گذشته به مدیریت هزینه‌های بهره‌برداری، افزایش بهره‌وری انرژی و حفظ کیفیت دارایی معطوف شود؛ چراکه نگهداری مؤثر، نقش مستقیم در صیانت از ارزش سرمایه‌ای و افزایش بازدهی دارایی ایفا می‌کند. با توجه به این روند، تخصیص بودجه مناسب برای بهره‌برداری ساختمان‌های اداری نه تنها هزینه جاری، بلکه بخشی از سیاست حفظ و ارتقای ارزش دارایی در سبد سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود.

### بودجه بهره برداری عملیاتی سال ۱۴۰۵

در راستای برنامه‌ریزی و مدیریت بهینه بهره‌برداری از ساختمان خریداری‌شده تحت تملک صندوق املاک و مستغلات کاخ واقع در تهران خیابان مطهری خیابان کوی نور کوچه ۶ پلاک ۵ شامل ۲۰ واحد اداری در ۵ طبقه روی همکف و سه طبقه زیر زمین با جانمای پارکینگ، انباری و موتورخانه، بودجه عملیاتی سالانه با هدف تأمین بهره‌برداری مستمر، نگهداری مناسب دارایی، کنترل هزینه‌ها و ارتقای سطح خدمات تهیه گردیده است، این بودجه بر مبنای وضعیت فعلی ساختمان، نیازهای عملیاتی، هزینه‌های جاری و پیش‌بینی تعمیرات تنظیم شده است.

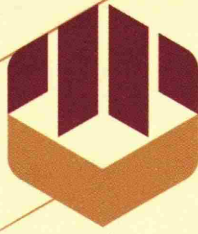




**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)

هزینه های جاری بهره برداری			
ردیف	شرح	مبلغ (ریال)	ملاحظات
۱	هزینه برق، آب، گاز مشاعات	۰	پرداخت توسط مستاجر
۲	نگهداری تأسیسات مکانیکی	۰	پرداخت توسط مستاجر
۳	نگهداری تأسیسات برقی	۰	پرداخت توسط مستاجر
۴	نگهداری موتورخانه و سیستم سرمایش و گرمایش (تعمیرات کلی)	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۵	نظافت و خدمات عمومی	۰	پرداخت توسط مستاجر
۶	بیمه آتش سوزی ساختمان	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۷	بیمه آسانسور	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۸	پشتیبانی قطعات و سرویس آسانسور	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۹	فضای سبز و محوطه	۰	
۱۰	عوارض سالانه شهرداری	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۱	دستمزد کارشناسی های اجاره بها	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۲	دستمزد کارشناسی ارزش گذاری	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۳	هزینه برگزاری تشریفات مزایده	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۴	کمیسیون احتمالی مشاورین املاک و دفترخانه	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۵	مصرفی و ملزومات و پیش بینی نشده	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۰۰۰۰۲ ارزش ملک





**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)

### هزینه های نیروی انسانی

ردیف	شرح	مبلغ (ریال)	ملاحظات
۱	مدیر ساختمان	۰	
۲	تکنیسن تاسیسات	۰	
۳	نیروی خدماتی	۰	
۴	نیروی نگهداری	۰	

### هزینه نگهداری و تعمیرات پیشگیرانه

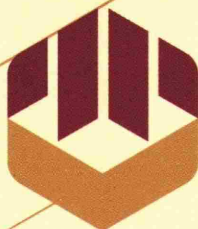
ردیف	شرح	مبلغ (ریال)	ملاحظات
۱	سرویس دوره ای چیلر وموتورخانه	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۲	تعمیرات آسانسور	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳	رنگ آمیزی و مرمت و بازسازی	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۴	تجهیزات آتش نشانی	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۵	ذخیره تعمیرات اضطراری	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

### خلاصه پیش بینی بودجه سالانه بهره برداری عملیاتی

ردیف	شرح	مبلغ (ریال)	ملاحظات
۱	هزینه های جاری بهره برداری	۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۲	هزینه های نیروی انسانی	۰	
۳	هزینه نگهداری و تعمیرات پیشگیرانه	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	<b>جمع کل (ریال)</b>	<b>۲۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b>	



**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)



**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)

## جمع‌بندی مالی

برآورد کل هزینه بهره‌برداری سالانه معادل حدود ۲/۶۵ میلیارد تومان تعیین شده که نسبت به ارزش تقریبی روز دارایی (حدود ۶۰۰ میلیارد تومان)، معادل حدود ۰/۰۰۴۵ درصد ارزش سرمایه‌ای ملک می‌باشد. این نسبت در دامنه متعارف مدیریت حرفه‌ای ساختمان‌های اداری در تهران قرار داشته و از منظر حفظ ارزش دارایی و استمرار بهره‌برداری اقتصادی قابل توجیه است.



**پرداس**  
شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی  
(سهامی خاص)