

Od Autora	11
-----------------	----

Rozdział 1

Metodyka sporządzania planu zarządzania	13
1.1. Wprowadzenie	13
1.2. Zasady zarządzania nieruchomościami	17
1.2.1. Definicje podstawowych pojęć	17
1.2.2. Cele i funkcje planu zarządzania	21
1.2.3. Regulacje prawne dotyczące zarządzania nieruchomościami ..	23
1.3. Fazy i etapy przygotowania planu zarządzania	25
1.4. Struktura planu zarządzania	27
1.5. Zakres informacji w planie	28

Rozdział 2

Plan zarządzania nieruchomością mieszkalno-usługową położoną w Międzyzdrojach – wspólnota mieszkaniowa	53
2.1. Wprowadzenie	53
2.2. Podstawowe informacje o nieruchomości	54
2.2.1. Stan prawny nieruchomości	54
2.2.2. Lokalizacja ogólna	56
2.2.3. Lokalizacja szczegółowa	56
2.2.4. Opis i stan techniczny budynku	57
2.2.5. Charakterystyka nieruchomości	60
2.2.6. Zawartość dokumentacji technicznej	61
2.2.7. Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości ...	62
2.2.8. Zalecane prace remontowe	65
2.2.9. Zarządca nieruchomości	65
2.2.10. Podsumowanie	66
2.3. Analiza rynku nieruchomości	66
2.3.1. Trendy na rynku lokalnym i krajowym	66
2.3.2. Analiza sąsiedztwa	68
2.3.3. Klienci – ich preferencje	68

2.3.4. Analiza porównywalnych nieruchomości	69
2.3.5. Podsumowanie	69
2.4. Bieżąca analiza finansowa	70
2.4.1. Analiza finansowa za lata poprzednie	70
2.4.2. Finansowanie remontów	73
2.4.3. Oszacowanie wartości przewidywanych remontów	73
2.4.4. Ocena działalności operacyjnej z uwzględnieniem charakterystycznych wskaźników danej nieruchomości	74
2.4.5. Oszacowanie wartości nieruchomości	76
2.5. Analiza strategiczna	87
2.5.1. Analiza czynników strategicznych	87
2.5.2. Charakterystyka proponowanych wariantów rozwiązań	88
2.6. Analiza przyjętych wariantów postępowania	89
2.6.1. Ustalenie stopy dyskonta	89
2.6.2. Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów	91
2.7. Ocena efektywności proponowanych wariantów	95
2.7.1. Ocena działalności operacyjnej	95
2.7.2. Analiza porównawcza wskaźników dla wybranych wariantów	97
2.7.3. Ocena efektywności dla wariantu I i II	97
2.7.4. Zagrożenia	98
2.8. Posumowanie planu	98
2.8.1. Wnioski końcowe i rekomendacje	98
2.8.2. Zastrzeżenia	99

Rozdział 3

Plan zarządzania nieruchomością biurowo-usługową położoną w Szczecinie

3.1. Wprowadzenie	101
3.2. Podstawowe informacje o nieruchomości	102
3.2.1. Stan prawny nieruchomości i status właściciela	102
3.2.2. Lokalizacja ogólna – przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	102
3.2.3. Lokalizacja szczegółowa	103
3.2.4. Opis i stan techniczny budynków i budowli	104
3.2.5. Charakterystyka funkcjonalna i techniczna	105
3.2.6. Dokumentacja techniczna	106
3.2.7. Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości: ...	106
3.2.8. Określenie potrzeb remontowych	106
3.2.9. Obecny sposób zarządzania nieruchomościami	109
3.2.10. Podsumowanie i wnioski	110
3.3. Analiza rynku nieruchomości	110

3.3.1. Określenie zasięgu rynku	110
3.3.2. Klienci – ich potrzeby i preferencje	110
3.3.3. Konkurencyjne nieruchomości	111
3.3.4. Analiza porównywalnych nieruchomości	111
3.3.5. Podsumowanie i wnioski	113
3.4. Bieżąca analiza finansowa nieruchomości	113
3.4.1. Analiza wpływów i wydatków	113
3.4.2. Finansowane remontów i modernizacji	115
3.4.3. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości	115
3.4.4. Podsumowanie i wnioski	117
3.5. Analiza strategiczna	118
3.5.1. Analiza czynników strategicznych	118
3.5.2. Określenie wariantów postępowania	119
3.5.3. Ustalenie zakresu prac inwestycyjnych (modernizacyjnych) ..	120
3.6. Ocena wariantów postępowania	120
3.6.1. Ustalenie stopy dyskonta	120
3.6.2. Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów	122
3.6.3. Analiza porównawcza wariantów	127
3.6.4. Rekomendacje	128
3.7. Plan realizacji wariantu II	129
3.8. Podsumowanie	129

Rozdział 4

Plan zarządzania nieruchomością mieszkalną Towarzystwa

Budownictwa Społecznego	131
4.1. Wprowadzenie	131
4.2. Podstawowe informacje o nieruchomości	132
4.2.1. Stan prawny nieruchomości	132
4.2.2. Lokalizacja ogólna – przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	135
4.2.3. Lokalizacja szczegółowa	135
4.2.4. Charakterystyka nieruchomości (dane techniczne i funkcjonalne)	136
4.2.5. Zawartość dokumentacji technicznej	142
4.2.6. Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości ...	142
4.2.7. Zużycie techniczne budynku	143
4.2.8. Potrzeby inwestycyjno-remontowe	146
4.2.9. Obecny sposób zarządzania nieruchomością	147
4.2.10. Podsumowanie i wnioski	148
4.3. Analiza rynku nieruchomości	149
4.3.1. Analiza regionu i rynku nieruchomości w Gorzowie Wielkopolskim	149

4.3.2.	Dostępność komunikacyjna i otoczenie	149
4.3.3.	Klienci – potrzeby, preferencje i upodobania	150
4.3.4.	Analiza lokalizacji	153
4.3.5.	Konkurencyjne nieruchomości	153
4.3.6.	Podsumowanie i wnioski	155
4.4.	Bieżąca analiza finansowa	155
4.4.1.	Przychody i koszty w latach poprzednich	155
4.4.2.	Analiza finansowa za lata poprzednie	158
4.4.3.	Analiza stawki czynszu za lata poprzednie	161
4.4.4.	Finansowanie remontów i modernizacji	162
4.4.5.	Oszacowanie wartości przewidywanych remontów	163
4.4.6.	Możliwości zwiększenia przychodów oraz zmniejszenia kosztów	163
4.4.7.	Ocena działalności operacyjnej z uwzględnieniem charakterystycznych wskaźników dla danej nieruchomości ..	164
4.4.8.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	166
4.4.9.	Podsumowanie i wnioski	171
4.5.	Analiza strategiczna	171
4.5.1.	Analiza czynników strategicznych – analiza SWOT	171
4.5.2.	Charakterystyka przyjętych wariantów postępowania	174
4.5.3.	Podsumowanie i wnioski	176
4.6.	Ocena wariantów postępowania	177
4.6.1.	Ustalenie stopy dyskonta	177
4.6.2.	Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów	179
4.6.3.	Analiza porównawcza wariantów	188
4.6.4.	Wskaźniki operacyjne	189
4.6.5.	Wskazanie wariantu optymalnego	189
4.7.	Plan realizacji wskazanego wariantu z uwzględnieniem ewentualnych zagrożeń	190
4.7.1.	Plan marketingowy	190
4.7.2.	Plan finansowy	191
4.7.3.	Harmonogram realizacji planowanych przedsięwzięć	191
4.7.4.	Analiza ryzyka realizacji planu	192
4.8.	Podsumowanie planu i wnioski końcowe	192
4.9.	Zastrzeżenia	193

Rozdział 5

Plan zarządzania nieruchomością mieszkalną w zasobach spółdzielni mieszkaniowej w Szczecinie	195
5.1. Wprowadzenie	196
5.2. Podstawowe informacje o nieruchomości	196
5.2.1. Stan prawny nieruchomości	196

5.2.2. Lokalizacja ogólna	197
5.2.3. Lokalizacja szczegółowa	198
5.2.4. Opis i stan techniczny budynku	199
5.2.5. Dokumentacja techniczna	202
5.2.6. Zalecane prace remontowe	203
5.2.7. Obecny sposób zarządzania nieruchomością	203
5.2.8. Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości ...	203
5.2.9. Podsumowanie	204
5.3. Analiza rynku nieruchomości	204
5.3.1. Określenie zasięgu rynku	204
5.3.2. Klienci – ich potrzeby i preferencje	204
5.3.3. Konkurencyjne nieruchomości	205
5.3.4. Analiza porównywalnych nieruchomości	206
5.3.5. Podsumowanie	210
5.4. Bieżąca analiza finansowa	210
5.4.1. Zestawienie przychodów i kosztów Osiedla „CCCCC”	210
5.4.2. Analiza finansowa za lata poprzednie	213
5.4.3. Finansowanie remontów w analizowanym okresie	216
5.4.4. Oszacowanie wartości przewidywanych remontów	217
5.4.5. Ocena działalności operacyjnej z uwzględnieniem charakterystycznych wskaźników dla danej nieruchomości ..	217
5.4.6. Oszacowanie wartości nieruchomości	218
5.5. Analiza strategiczna	222
5.5.1. Analiza czynników strategicznych	222
5.5.2. Charakterystyka przyjętych wariantów rozwiązań	223
5.6. Analiza przyjętych wariantów postępowania	223
5.6.1. Ustalenie stopy dyskonta	223
5.6.2. Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów	225
5.7. Ocena efektywności proponowanych wariantów	232
5.7.1. Ocena działalności operacyjnej	232
5.7.2. Analiza porównawcza wskaźników dla poszczególnych wariantów	234
5.7.3. Zagrożenia i działania naprawcze	234
5.8. Zalecany sposób postępowania dla właściciela	235

Rozdział 6

Plan zarządzania nieruchomością pensjonatowo-hotelową położoną w Trzęsaczu

6.1. Wprowadzenie	238
6.2. Podstawowe informacje o nieruchomości	239
6.2.1. Stan prawny nieruchomości	239
6.2.2. Lokalizacja ogólna	239

6.2.3. Lokalizacja szczegółowa	239
6.2.4. Charakterystyka techniczna i funkcjonalna	240
6.2.5. Dokumentacja techniczna	243
6.2.6. Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości ...	243
6.2.7. Określenie potrzeb remontowych	244
6.2.8. Obecny sposób zarządzania nieruchomością	245
6.2.9. Podsumowanie	246
6.3. Analiza rynku nieruchomości rekreacyjnych	246
6.3.1. Określenie zasięgu rynku	246
6.3.2. Klienci – ich potrzeby, preferencje i upodobania	248
6.3.3. Nieruchomości konkurencyjne	248
6.3.4. Analiza porównywalnych nieruchomości	249
6.3.5. Podsumowanie	250
6.4. Bieżąca analiza finansowa	250
6.4.1. Analiza finansowa za lata poprzednie	250
6.4.2. Finansowanie remontów i modernizacji	252
6.4.3. Określenie wartości nieruchomości	252
6.4.4. Podsumowanie	253
6.5. Analiza strategiczna	254
6.5.1. Analiza czynników strategicznych	254
6.5.2. Określenie wariantów postępowania	256
6.6. Ocena wariantów postępowania	256
6.6.1. Ustalenie stopy dyskonta	256
6.6.2. Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów	258
6.6.3. Analiza porównawcza wariantów	262
6.6.4. Rekomendacje	263
6.7. Plan realizacji wariantu II	264
6.7.1. Zagrożenia i działania naprawcze	264
6.7.2. Plan marketingowy	264
6.8. Podsumowanie planu	264
6.8.1. Zastrzeżenia	265
Zakończenie	267
Bibliografia	271