

Plan zarządzania nieruchomością użytkową

I. Wstęp

II. Podstawowe informacje o nieruchomości:

1. Stan prawny
2. Lokalizacja ogólna
3. Lokalizacja szczegółowa
4. Opis i stan techniczny budynku
5. Charakterystyka nieruchomości
6. Dokumentacja budynku
7. Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości
8. Określenie potrzeb remontowych
9. Obecny sposób zarządzania nieruchomością
10. Podsumowanie i wnioski

III. Analiza rynku nieruchomości

1. Określenie zasięgu rynku nieruchomości
2. Potencjalni klienci, ich upodobania, potrzeby i preferencje
3. Istniejące nieruchomości konkurencyjne
4. Analiza rynku podobnych nieruchomości
5. Podsumowanie i wnioski

IV. Bieżąca analiza finansowa

1. Przychody i koszty – specyfikacja dla wariantu zachowawczego
 2. Możliwości zwiększenia przychodów oraz zmniejszenia kosztów
 - 2.1. Możliwość zwiększania wpływów
 - 2.2. Możliwość zmniejszania kosztów
 - 2.3. Źródła finansowania nieruchomości
 3. Określenie wartości nieruchomości
 - 3.1 Obecna wartość nieruchomości
 - 3.2 Możliwość zmiany wartości nieruchomości
 4. Plan remontów i inwestycji
 - 4.1 Plan remontów i inwestycji przewidzianych na następne lata
 - 4.2 Plan remontów i inwestycji przewidziany na wszystkie lata objęte planem zarządzania
 5. Podsumowanie i wnioski.
- V. Analiza strategiczna
1. Mocne i słabe strony nieruchomości
 2. Określenie wariantów postępowania
 - 2.1. Ustalenie stopy dyskonta
- VI. Ocena wariantów postępowania oraz skutki ich wdrożenia
1. Określenie wariantów postępowania
 2. Wariant zachowawczy
 3. Wariant rozwojowy
 4. Przepływy pieniężne
 - 4.1 Zestawienie przewidywanych przepływów pieniężnych (cash flow) w kolejnych

latach objętych planem zarządzania

5. Oszacowanie wartości nieruchomości dla poszczególnych wartości na koniec okresu objętego planem zarządzania

6. Zmiany wartości nieruchomości

7. Wpływ ze sprzedaży nieruchomości dla obu wariantów

VII. Podsumowanie

1. Zagrozenia o znacznym prawdopodobieństwie wystąpienia

2. Charakterystyka planu zarządzania

3. Specyfika obu wariantów zawartych w planie zarządzania

3.1 Wariant zachowawczy

3.2 Wariant rozwojowy

4. Wskazanie wariantu optymalnego, przyjętego do realizacji

Wstęp

Podstawowym celem niniejszego planu zarządzania jest poszukiwanie, opracowanie oraz

przedstawienie możliwości rozwojowych analizowanej nieruchomości. Ponadto celem jest

pokazanie możliwości pozyskiwania maksymalnych korzyści, płynących ze skutecznego

zarządzania obiektem w warunkach kreowanych przez rynek. Powodem sporządzenia planu

zarządzania jest również zaspokojenie oczekiwań właściciela nieruchomości.

W realizacji powyższych zadań pomocne będzie:

1. Uzyskanie dokładnej wiedzy o nieruchomości i jej stanie

2. Dokonanie wyboru określonego postępowania (zarządzania) w przyszłości, w oparciu o ocenę co najmniej dwóch wariantów z punktu widzenia

interesu
właściciela.

Zadaniem niniejszego opracowania jest wypracowanie takiej formuły zarządzania nieruchomością, która pozwoli na spełnienie podstawowego obowiązku spoczywającego na zarządcy tj. utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, także podjęcia działań zmierzających do zwiększenia jej atrakcyjności poprzez bieżące naprawy i remonty, podnoszenia wartości dzięki, przeprowadzonym inwestycjom oraz zmniejszenia kosztów utrzymania ponoszonych przez właścicieli nieruchomości. Głównym założeniem ekonomicznym poniższych działań jest wzrost wartości nieruchomości.

W oparciu o przedstawione cele, uwarunkowania techniczne i finansowe, w niniejszej pracy ukazano możliwe warianty postępowania z daną nieruchomością.

Niniejszy plan obejmuje lata 2006 – 2011.

Wariant I – przedstawia zakres działań koniecznych dla utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Wariant II i III – kładą nacisk na podnoszenie wartości nieruchomości poprzez zmiany inwestycyjne w funkcjach lokali.

Sporządzony plan powinien również pełnić funkcję informacyjno doradczą, prognostyczną czyli powinien informować właścicieli o celach inwestycyjnych i kosztach jakie muszą być ponoszone przez właścicieli na utrzymanie części wspólnych.

To jest gotowa, obroniona praca. Gdyby chcieli Państwo zlecić napisanie zupełnie nowej pracy, to zapraszamy na stronę [pisanie prac](#) - sprawdzony serwis!