

**PLAN ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIĄ**

Wspólnoty Mieszkaniowej

Opracował:

Warszawa, maj 2006 r.

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	4
1.1.	Podsumowanie dla kierownictwa	
1.2.	Cele opracowania i oczekiwania właściciela	4
2.	PODSTAWOWE INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI	8
2.1.	Stan prawny nieruchomości i status właściciela	8
2.2.	Lokalizacja ogólna - przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	8
2.3.	Lokalizacja szczegółowa	10
2.4.	Opis i stan techniczny budynku	10
2.5.	Charakterystyka nieruchomości	13
2.6.	Zawartość dokumentacji technicznej	14
2.7.	Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości	15
2.8.	Określenie potrzeb remontowych	16
2.9.	Obecny sposób zarządzania nieruchomością	17
2.10.	Podsumowanie i wnioski	18
3.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
3.1.	Określenie zasięgu rynku	19
3.2.	Klienci - potrzeby, preferencje i upodobania	20
3.3.	Konkurencyjne nieruchomości	20
3.4.	Analiza porównywalnych nieruchomości	20
3.5.	Podsumowanie i wnioski	25
4.	BIEŻĄCA ANALIZA FINANSOWA	26
4.1.	Przychody i koszty - specyfika poszczególnych pozycji i wartości łącznych	26
4.2.	Możliwości zwiększenia przychodów oraz zmniejszenia kosztów	27
4.3.	Potencjalne źródła finansowania	27
4.4.	Określenie wartości nieruchomości	28
4.5.	Podsumowanie i wnioski	30
5.	ANALIZA STRATEGICZNA	31
5.1.	Analiza SWOT - mocne i słabe strony nieruchomości, szanse i za- grożenia	31
5.2.	Określenie wariantów postępowania	32
6.	OCENA WARIANTÓW POSTĘPOWANIA	36
6.1.	Ustalenie stopy dyskonta	36

6.2. Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów	37
6.3. Wskazanie wariantu optymalnego	44
7. PLAN REALIZACJI WSKAZANEGO WARIANTU Z UWZGLĘDNIENIEM EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ	45
7.1. Plan marketingowy	45
7.2. Plan finansowy (rachunek wyników i rachunek przepływu gotówki)	45
7.3. Harmonogram realizacji planowanych przedsięwzięć	47
7.4. Analiza ryzyka realizacji planu	49
8. PODSUMOWANIE PLANU I WNIOSKI KOŃCOWE	50

1. WSTĘP

1.1. Podsumowanie dla kierownictwa

Nieruchomość przy ul. jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym, sześciokondygnacyjnym od frontu i siedmio od podwórka, z parterem usługowym. Ma powierzchnię użytkowąm², składa się z 66 mieszkań i 9 lokali użytkowych. Właścicielem nieruchomości jest Wspólnota Mieszkaniowa składająca się z 35 właścicieli – osób fizycznych i m.st. Warszawy. Każda z osób fizycznych jest właścicielem jednego lokalu mieszkalnego. M.st. Warszawa jest właścicielem 31 lokali mieszkalnych i 9 lokali użytkowych. Budynek jest posadowiony na działce nr o powierzchni 680 m², obręb Działka jest własnością Wspólnoty Mieszkaniowej.

Właściciel nieruchomościzamierza zrealizować cele szczegółowo przedstawione w (pkt 1.1.), z których najważniejsze to

- zatrzymanie procesu niszczenia i poprawa stanu technicznego obiektu oraz podniesienie jego wartości.

Stan fizyczny nieruchomości jest dobry. Pełny jej opis, w tym instalacji oraz ich stanu, zawiera część 2 (pkt 2.1.–2.9.).

Od 01.07.2005 r. zarządzanie nieruchomością Wspólnota powierzyła Firmie z siedzibą w Warszawie przy Dotychczasowa współpraca między Wspólnotą a zarządcą układa się poprawnie.

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości obejmująca określenie zasięgu, klientów, ich potrzeb i preferencji, konkurencji oraz porównywalnych nieruchomości prowadzi do wniosku, że nie wyróżnia się spośród innych. Cechuje ją doskonała lokalizacja i skomunikowanie z innymi częściami miasta.

Analiza finansowa obecnego funkcjonowania nieruchomości której pełne omówienie zawiera pkt 4 prowadzi do wniosku, że koszty w nieruchomości kształtują się na poziomie średnim. Należy dążyć do pozyskania środków finansowych z zewnątrz. Wartość nieruchomości oszacowano na ponad 18 mln zł.

Przeprowadzone w pkt 5 rozważania i analizy, wraz z oceną alternatywnych rozwiązań pozwoliły ustalić rozwiązanie najefektywniejsze i takie zaproponować do wdrożenia. W wyniku jego realizacji:

- budynek będzie w dobrym stanie technicznym (wykonane wszystkie niezbędne remonty);

- bardzo kosztowne remonty będą wykonane bez dodatkowego zaangażowania środków finansowych właścicieli;
- wzrośnie komfort użytkowania dla mieszkańców budynku (mniejsze prawdopodobieństwo awarii);
- wzrosną walory estetyczne nieruchomości co ma duże znaczenie przy ewentualnej zmianie właścicieli lokali (szybsza sprzedaż mieszkań i wyższa cena);
- wzrośnie wartość nieruchomości;
- wzrosną przychody z wynajmu części wspólnych.

Największym zagrożeniem dla realizacji wskazanego wariantu jest możliwy brak zgody właścicieli na wynajem dachu pod urządzenia telekomunikacyjne, dlatego też należy podjąć działania informacyjno-uświadamiające na temat wpływu fal elektromagnetycznych na zdrowie człowieka i przekonać, że jest on nieistotny wbrew powszechnie panującej opinii.

Aby jednak pełniej zrozumieć problemy występujące w nieruchomości, jak i proponowane dla nich rozwiązania, zachęcam do przeczytania całości planu.

1.2. Cele opracowania i oczekiwania właściciela

Przedłożony plan zarządzania obejmuje ogólną charakterystykę nieruchomości, ocenę jej stanu technicznego oraz propozycje dzięki którym zostaną zrealizowane podstawowe cele właściciela nieruchomości. Wspólnotę Mieszkaniową tworzą osoby fizyczne oraz m.st. Warszawa. Osoby fizyczne będące właścicielami lokali posiadają 35 lokali mieszkalnych (0,5152 udziału w nieruchomości wspólnej). M.st. Warszawa posiada 31 lokali mieszkalnych i 9 lokali użytkowych (0,4848 udziału). Udziały Miasta sukcesywnie maleją, ze względu na wykupywanie lokali przez najemców.

Podstawowym celem planu jest przedstawienie możliwości rozwojowych analizowanej nieruchomości. Te podstawowe cele to:

- zatrzymanie procesu niszczenia obiektu,
- poprawa stanu technicznego obiektu,
- podniesienie wartości nieruchomości,
- zmniejszenie kosztów eksploatacji,
- poprawienie estetyki,

- opracowanie najbardziej efektywnego wariantu wykorzystania obiektu.

Powyższe zamierzenia będą realizowane przy zachowaniu zasady maksymalnych korzyści przy jak najniższych kosztach.

Plan został przygotowany dla ogółu Właścicieli na zlecenie Zarządu na podstawie analizy potrzeb remontowych i modernizacyjnych, stawek eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego za lata ubiegłe, tj. 2003–2005 i obejmuje okres planowania na lata 2006–2008.

Istotną zaletą analizowanego obiektu jest jego lokalizacja w centrum miasta, co pozwala przyjąć, że nieruchomość będzie się cieszyła dużym popytem na warszawskim rynku. Obiekt jest w dobrym stanie technicznym ale aby osiągnąć zamierzone cele należy jeszcze poprawić ten czynnik. Dlatego też przyjęto następujące warianty remontu obiektu:

- prace konserwacyjno-remontowe utrzymujące obiekt w stanie niepogorszonym,
- prace konserwacyjno-remontowe poprawiające stan techniczny obiektu, bez zmian konstrukcyjnych;
- prace remontowo-modernizacyjne realizowane z własnych środków. Efektem prac będzie podniesienie standardu obiektu i maksymalne wykorzystanie części wspólnej nieruchomości.

Powyższe prace będą finansowane z opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego pobieranych od właścicieli oraz środków pieniężnych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Zaproponowane rozwiązania spełniają oczekiwania właścicieli, są realne, prowadzą do wzrostu wartości nieruchomości, zwiększenia uzyskiwanych z niej dochodów oraz podniesienia jej atrakcyjności na rynku.

*

*

*

Działania dotyczące zarządzania nieruchomością opierają się na regulacjach prawnych a tabela 1 zawiera podstawowe akty prawne obowiązujące przy zarządzaniu nieruchomościami.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących przepisów prawnych z późniejszymi zmianami

Lp.	Nazwa przepisu i źródło publikacji	Wymagany zakres znajomości przepisu
1.	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 1997r.	Ochrona własności. System prawny.
2.	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.	Księga I; tytuł II, III, IV Ks. II – cała Ks. III; tyt. VII, XVII, XVIII, XXXII, XXXIV
3.	Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego.	Część I Ks. I; tyt. IV; dział II Ks. II; tyt. II; dz. III
4.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane	Rozdział 1, 3, 4, 5, 7
5.	Ustawa z dnia 4 września 1997r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	W całości
6.	Zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969r. w sprawie ewidencji gruntów	W całości
7.	Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 5 listopada 1990r. w sprawie państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Paragraf 8
8.	Zarządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 5 sierpnia 1996r. w sprawie rozgraniczenia nieruchomości.	W całości
9.	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 1989r. w sprawie uznania składników majątkowych za środki trwałe i określenie stawek amortyzacji.	W całości
10.	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego	W całości
11.	Ustawa z dnia 21 kwietnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami	W całości
12.	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998r. w sprawie sposobu zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych za granicą, na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalenia wartości tych nieruchomości.	W całości
13.	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia nieruchomościami będącymi dotychczas w zarządzaniu lub użytkowaniu osób prawnych.	W całości
14.	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu.	W całości
15.	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność Gminy.	W całości
16.	Ustawa z dnia 24 marca 1929r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców	W całości

17.	Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	Dział 1, 2, 4, 5
18.	Ustawa z dnia 8 listopada 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.	Dział I, II
19.	Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym.	Rozdział III, IV
20.	Ustawa z dnia 22 marca 1990r. o terenowych organach administracji rządowej.	Rozdział V, VI, VIII
21.	Ustawa z dnia 17 maja 1990r. o podziale zadań i kompetencji pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej	Artykuł 1-7
22.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Rozdział I, II, V, VII
23.	Ustawa z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.	Rozdział I, II, III, V, VI
24.	Ustawa z dnia 8 stycznia 1993r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym.	Zasady ogólne
25.	Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.	Rozdział II; art. 13-19 Rozdz. IV; art. 22
26.	Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.	Rozdział II
27.	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo Bankowe.	Rozdział V
28.	Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach.	Rozdział IV, V, VI
29.	Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.	Zasady ogólne
30.	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997r. w sprawie amortyzacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych.	W całości
31.	Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze.	Tytuł II; dział IV
32.	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.	W całości
33.	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu Cywilnego	W całości

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości i status właściciela

Nieruchomość zabudowana zapisana jest w KW Nr, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, Al. Solidarności 58, X Wydział Ksiąg Wieczystych. W dziale III i IV KW nie ma wpisów.

W budynku jest 66 lokali mieszkalnych (w tym 35 lokali będących własnością prywatną i 31 lokale będące własnością m.st. Warszawy oraz 9 lokali użytkowych będących własnością m.st. Warszawy). Piwnice stanowią część wspólną nieruchomości. Właściciele lokali są także współwłaścicielami działki gruntu na której znajduje się budynek. Granice działki biegną po obrysie budynku.

Działka posiada powierzchnię m² i ewidencjonowana jest pod nr; obręb

Zarządcą nieruchomości do 30.06.2005 r. była Administracja Domów Komunalnych nr 15 mająca siedzibę przy ul. Mokotowskiej 17. Od 01.07. 2005 r. nieruchomością zarządza firma z siedzibą przy

2.2. Lokalizacja ogólna – przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Opisywana nieruchomość położona jest w dzielnicy Śródmieście przy ul. Jest to nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji mieszkalno-użytkowej, który zwrócony jest frontem do ul. W niewielkiej odległości (ok. 200 m) od budynku znajduje się stacja metra oraz przystanki autobusowe i tramwajowe komunikacji miejskiej. Jest to obiekt o łatwej dostępności i dobrej mikrolokalizacji.

W planie zagospodarowania przestrzennego rejonu stacji metra, zatwierdzonego Uchwałą Nr 495/XXXVI Rady Gminy Warszawa Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r. opisywana nieruchomość znajduje się w kwartale V ograniczonym ulicami:, oznaczonym przez autorów opracowania jako kwartał MU, z podstawową funkcją dla obszaru określoną jako funkcja mieszkalno-usługowa. W § 50 na terenach MU plan ustala zachowanie lub rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz funkcji usługowych z zakresu handlu, biur za wyjątkiem usług i obiektów uciążliwych. W § 74 plan ustala dla działki MU23 (.....): zachowanie istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącego podcienia na parterze budynku od strony ul. Ponadto

plan dopuszcza dla działki MU23 remonty, adaptacje i przekształcenia zachowujące bryłę budynku.

Ponadto dla nowych inwestycji i wymiany zabudowy zlokalizowanej w MU (jest to obszar, na którym znajduje się opisywany budynek) plan ustala:

- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 2,8;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 4,0;
- minimalną wysokość zabudowy - 20m;
- maksymalną wysokość zabudowy - 25 m.

Kwartaly bezpośrednio przylegające do opisywanego oznaczone są jako mieszkalno-usługowe z podobnymi ustaleniami.

Zdjęcie 1. Ogólne położenie nieruchomości

2.3. Lokalizacja szczegółowa

Opisywany budynek jest częścią zwartej zabudowy przy ul., ma kształt prostokąta. Działka ma kształt i wielkość rzutu poziomego budynku na poziomie terenu. Elewacja frontowa skierowana jest na północny zachód. Wejścia na klatki schodowe (ilość 3) znajdują się od ul. (elewacja północno-zachodnia).

Najbliższe sąsiedztwo to kilkukondygnacyjne domy wielorodzinne z lat pięćdziesiątych.

Zdjęcie 2. Szczegółowe położenie nieruchomości

2.4. Opis i stan techniczny budynku

Jest to budynek wybudowany w 1955 roku, sześciokondygnacyjny od strony ul. (front) i siedmiokondygnacyjny od strony podwórka, w całości podpiwniczony, 3 klatkowy, z windami na każdej klatce.

W 2004 r. w czasie przeglądu technicznego i wartości użytkowej budynku (protokół z dnia 21.12.2004 r.) stwierdzono:

Fundamenty - ławy fundamentowe żelbetowe, betonowe, wylewane, stan techniczny dobry.

Ściany konstrukcyjne piwnic - murowane z cegły pełnej, stan techniczny dobry.

Ściany konstrukcyjne nadziemna - murowane z cegły pełnej, stan techniczny dobry.

Pozostałe ściany osłonowe, działowe - murowane, w dobrym stanie technicznym.

Stropy – ceramiczne, żelbetowe, stan techniczny dobry. Nie wykazują wygięć i zarysowań.

Konstrukcja dachu - dach żelbetowy (stropodach), kryty papą. Wyremontowany w 2005 r.

Kominy - murowane, wyremontowane w 2005 r.

Balkony – występują w niektórych mieszkaniach. *Stan techniczny – do remontu.*

Stolarka okienna w mieszkaniach - drewniana. Stan techniczny średni. W niektórych mieszkaniach okna wymienione na nowe PCV.

Stolarka okienna klatkach schodowych – PCV - okna wymienione na nowe w 2003 r.

Drzwi wejściowe na klatki schodowe – metalowe, wymienione w 2001 r.

Ślusarka stalowa lub aluminiowa - występuje w lokalach użytkowych na parterze, stan techniczny dobry.

Klatki schodowe - płyty biegowe, podesty i spoczniki żelbetowe, wykończone lastrykiem. Stan techniczny dobry. Biegi schodów zabezpieczone balustradami metalowymi z drewnianymi poręczami. Stan średni. *Balustrady wymagają malowania a poręcze oczyszczenia i polakierowania. Ściany klatek schodowych brudne, wymagają malowania.*

Posadzki - w pomieszczeniach mieszkalnych w pokojach i przedpokojach - klepka dębowa. W pozostałych pomieszczeniach mieszkalnych pcv lub terakota. W lokalach użytkowych lastryko, pcv, terakota.

Instalacja centralnego ogrzewania - zasilanie z sieci miejskiej. Węzeł cieplny w piwnicach budynku. Instalacja wymieniona (łącznie z węzłem) w 1999 r. Stan techniczny dobry.

Instalacja kanalizacyjna – podłączona do sieci miejskiej, wykonana z PCV w 1999r. Stan techniczny dobry.

Instalacja wodociągowa - budynek zasilany z sieci miejskiej, wyposażony jest w zawór główny, wodomierz oraz zawory odcinające. Instalacja wymieniona w 1999 r. Stan techniczny dobry.

Instalacja ciepłej wody użytkowej - zasilanie z sieci miejskiej. Węzeł cieplny w piwnicach budynku. Instalacja wymieniona w 1999 r. Stan techniczny dobry.

Instalacja elektryczna – sprawna, stan techniczny dostateczny. Instalacje administracyjne siłowe – stan dobry. *Zakwalifikowano do wymiany: złącza, wypusty, tablice główne i administracyjne.*

Instalacja gazowa – rury stalowe, czarne, spawane i skręcane, brak zaworów podpionowych, częściowy remont w 2003 r., stan techniczny ledwie dostateczny, *do wymiany.*

Instalacja domofonowa - zainstalowane domofony przy wszystkich klatkach, wymiana w 2001 r. Stan techniczny dobry.

Windy - pod stałą kontrolą konserwatorów, stan techniczny dostateczny. *Wymagany kapitalny remont lub wymiana.*

Elewacja zewnętrzna – I piętru frontu oraz słupy podcieni obłożone piaskowcem i płytami kamiennymi. Pozostała część elewacji tynk. Stan techniczny dostateczny, liczne odparzenia tynku – *do remontu.*

Urządzenie terenu – brak terenu zewnętrznego.

Obliczenie zużycia technicznego budynku

Zużycie obliczono według wzoru:

$$Sz = Ai \times Szi / 100$$

gdzie: A_i - udział danego elementu w koszcie budowy obiektu w %

S_{zi} - zniszczenie danego elementu w %

Tabela 2. Średni ważony stopień zużycia budynku mieszkalnego

NAZWA ELEMENTU	A_i	S_{zi}	$A_i \times S_{zi} / 100$
Fundamenty	3,0	12	0,36
Ściany konstrukcyjne i działowe	28	15	4,20
Stropy i balkony	10	30	3,00
Schody i balustrady	2,2	15	0,33
Konstrukcja dachu	2,0	30	0,60
Pokrycie dachu	1,1	20	0,22
Obróbki blacharskie	0,7	60	0,42
Tynki wewnętrzne	4,8	30	1,44
Elewacje zewnętrzne	5,0	20	1,00
Stolarka okienna i drzwiowa	11	30	3,30
Podłogi z posadzką	6,5	30	1,95
Malowanie ścian i sufitów	0,7	80	0,56
Centralne ogrzewanie	6,0	15	0,90
Instalacje wodno-kanalizacyjne	8,6	15	1,29
Instalacje gazowe	2,0	90	1,80
Instalacje elektryczne	2,1	50	1,05
Windy	3,0	70	2,10

Inne	3,3	25	0,83
RAZEM	100		

Przyjęto zużycie techniczne budynku na poziomie 25%.

2.5. Charakterystyka nieruchomości

Powierzchnia działki	680,00 m ²
Powierzchnia zabudowy (zabudowana budynku)	680,00 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	3158,80 m ²
Powierzchnia lokali mieszkalnych	2819,39 m ²
Powierzchnia lokali użytkowych	339,41 m ²
Kubatura budynku	19500,00 m ³
Liczba mieszkańców	123
Liczba izb	138
Wysokość całkowita	23,50 m
Wysokość kondygnacji mieszkalnych w świetle	2,75 m
Wysokość lokali użytkowych (parteru) w świetle	4,00 m
Wysokość pomieszczeń piwnicznych	3,00 m

Budynek posiada trzy klatki schodowe, wejście od strony ul. z podcieni.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną z przyłączeniem do sieci miejskiej,
- centralnego ogrzewania, węzeł w piwnicy (własność SPEC), podłączenie do sieci miejskiej,
- elektryczną,
- gazową z przyłączeniem do sieci miejskiej,
- telefoniczną,
- TV kablową (Aster),
- domofonową,
- ciepłej wody, węzeł w piwnicy podłączenie do sieci miejskiej,
- deszczową z odprowadzeniem do sieci miejskiej.

Konstrukcja budynku jest następująca:

- ławy fundamentowe – żelbetowe wylewane,
- układ konstrukcyjny ścian nośnych – podłużny,
- ściany konstrukcyjne piwnic – murowane, cegła,
- ściany konstrukcyjne kondygnacji nadziemnych – murowane, cegła,

- ściany zewnętrzne osłonowe – murowane, cegła,
- ściany działowe – murowane, cegła,
- stropy żelbetowe, ceramiczne
- schody żelbetowe wylewane, lastriko,
- konstrukcja dachu z płyt żelbetowych (dachowych) pokryty papą,
- stolarka okienna – drewniana typowa, częściowo wymieniona na PCV (na klatkach schodowych i niektórych lokalach),
- stolarka drzwiowa – drewniana typowa, drzwi wejściowe do klatek schodowych metalowe,
- elewacja zewnętrzna – częściowo z piaskowca oraz tynk.

2.6. Zawartość dokumentacji technicznej

Dokumentację techniczną dla opisywanej nieruchomości stanowią:

- książka obiektu budowlanego,
- przegląd techniczny budynku (21.12.2004 r.),
- dokumentacja odtworzeniowa – inwentaryzacja budynku (2001 r.),
- książki dźwigów,
- projekt tech. instalacji centralnego ogrzewania (1997 r.),
- projekt tech. wykonawczy inst. elekt. Węzeł cieplny (1997 r.),
- projekt tech. wymiany inst. centralnego ogrzewania (1997 r.),
- projekt tech. inst. wody ciepłej, zimnej i kanalizacji (1997 r.),
- projekt tech. węzeł cieplny technologia + aut. (1997 r.).

Wyżej wymieniona dokumentacja znajduje się u zarządcy nieruchomości.

2.7. Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości

Lokale mieszkalne

W budynku znajduje się łącznie 66 lokali mieszkalnych, po 22 na każdej klatce schodowej. Klatki schodowe są powtarzalne z wyjątkiem I piętra III klatki schodowej. Mieszkania są powtarzalne na poszczególnych kondygnacjach, tak co do rozkładu pomieszczeń, jak i powierzchni użytkowej, za wyjątkiem ostatniego piętra gdzie są po dwa mieszkania na klatce. Ewentualne różnice wynikają z malejącej w górę grubości ścian konstrukcyjnych. Z klatek schodowych na poszczególnych kondygnacjach są wejścia do 4 mieszkań (z wyjątkiem ostatniej do 2 mieszkań). Lokale mieszkalne na II, III i IV piętrze

od strony podwórka posiadają balkony. W budynku są mieszkania 1, 2, pokojowe o metrażach od 17,61 do 60,49 m², a więc są to mieszkania stosunkowo małe. W tabeli 3 przedstawiono ilości mieszkań w zależności od liczby pokoi.

Tabela 3. Charakterystyka lokali mieszkalnych

Rodzaj mieszkania	Metraż	Liczba mieszkań
1-pokojowe z aneksem kuchennym	17,61 – 21,14	16
1-pokojowe z kuchnią	31,78 – 35,53	14
2-pokojowe	51,28 – 60,49	36

Wszystkie mieszkania, wyposażone są w łazienki z wanną i WC. W lokalach mieszkalnych mieszkają łącznie 123 osoby; na jedno mieszkanie przypada średnio 1,86 osoby, a na jedną osobę przypada średnio 22,92 m² powierzchni użytkowej. Struktura wiekowa jest zróżnicowana, ale przeważają ludzie starsi – emeryci.

Wszystkie lokale mieszkalne posiadają niezbędne instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, domofonową. Ściany w mieszkaniach są wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, podłogi w pokojach i w przedpokojach klepką dębową, w kuchniach i łazienkach płytkami PCV lub terakotą.

Wysokość pomieszczeń w lokalach mieszkalnych wynosi 2,75 m.

Lokale użytkowe

Na parterze budynku znajduje się 9 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 339,41 m². Wszystkie są własnością m.st. Warszawy, które wynajmuje je prywatnym przedsiębiorcom i rzemieślnikom (tabela 4).

Tabela 4. Lokale użytkowe

Nr Lokalu	Rodzaj działalności	Pow. użytkowa	Uwagi
1	Kawiarnia internetowa – w trakcie adaptacji pomieszczenia	94,06	
2	Zakład krawiecki	47,65	
3	Introligatornia	33,42	
4	Biuro firmy	20,55	
5	Sklep papierniczo-zabawkarski	31,58	
6	Zakład fryzjerski	16,83	
7	Zakład mechaniki samochodowej	57,53	
8	Zakład szewski	21,43	wejście od podwórka
9	Zakład kaletniczy	16,36	wejście od podwórka
Razem		339,41	

Lokale użytkowe wyposażone są podobnie jak lokale mieszkalne we wszystkie niezbędne instalacje i liczniki dostaw mediów; zagospodarowane są wg wymogów ich użytkowników w średnim standardzie, schludnie, lecz bez przepychu. Wysokość pomieszczeń w lokalach użytkowych wynosi 4,00 m.

Piwnice

Budynek jest w całości podpiwniczony. W piwnicy znajduje się węzeł cieplny, ujęcie zimnej wody z głównym wodomierzem, schron, pomieszczenia gospodarcze, pralnia i boksy piwniczne. Urządzenia w pomieszczeniu schronu są zdemontowane i nie spełniają swojej funkcji; może jedynie służyć jako zwykłe pomieszczenie piwniczne. Pralnia nie jest wykorzystywana przez mieszkańców. Zajęta jest tylko część boksów piwnicznych.

Nieruchomość korzysta ze **slużebności** niezbędnych do jej funkcjonowania: chodniki, prześwit bramowy, altanka śmietnikowa.

2.8. Określenie potrzeb remontowych

Potrzeby remontowe budynku określono na podstawie przeglądu 5-letniego wykonanego w 2004 roku oraz rozmów przeprowadzonych z Zarządem Wspólnoty przedstawiono w tabeli 5.

Tabela 5. Potrzeby remontowe i modernizacyjne

Lp.	Rodzaj prac remontowych	Podstawa wyceny	Koszt	Pilność wyk.
1	Wymiana instalacji gazowej	Kosztorys opracowany przez „.....”	94800	1
2	Remont klatek schodowych	Kosztorys opracowany przez „.....”	59325	7
3	Remont lub wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych	Kosztorys opracowany przez „.....”	10750	9
4	Remont balkonów	Oszacowano przez analogię na podstawie informacji z rynku	41250	2
5	Remont kabin wind i wymiana niektórych podzespołów sterowania	Kosztorys opracowany przez „.....”	12435	3

6	Uporządkowanie piwnic – przygotowanie pomieszczeń pod wynajem	Kosztorys opracowany przez „.....”	40841	4
7	Wymiana nawierzchni w podcieniach	Kosztorys opracowany przez „DELTA”	7860	8
8	Przebudowa pomieszczenia gospodarczego dozorczy – pod wynajem	Oszacowano w oparciu o biuletyn cen modernizacji i remontów – zeszyt 15/2006	9919	5
9	Remont elewacji – uzupełnienie tynków, czyszczenie płyt z piaskowca	Oszacowano w oparciu o biuletyn cen modernizacji i remontów – zeszyt 15/2006 – skorygowano o ceny rynkowe firmy „ASTiR”	91841	10
10	Remont instalacji elektrycznej	Oszacowano w oparciu o biuletyn cen modernizacji i remontów – zeszyt 15/2006	21416	6
11	Przebudowa instalacji Aster City	Na koszt operatora	0	

2.9. Obecny sposób zarządzania nieruchomością

Zarząd nieruchomością sprawowany jest przez osoby fizyczne wybrane z pośród Właścicieli, zarządzanie wykonywane jest przez firmę zewnętrzną (od 01.07.2005 r. Firma; poprzednio ADK – 15). Zarząd Wspólnoty składa się z 5 osób; pracują one społecznie. Zaopatrzenie mieszkańców w media odbywa się na podstawie umów zawartych przez zarządcę z dostawcami. Sprzątaniem części wspólnych budynku i terenu zewnętrznego zajmuje się dozorczyńni zatrudniona na umowę zlecenie. Konserwacje i drobne naprawy wykonują odpowiednie firmy zewnętrzne. Tylko windy i domofony są konserwowane w ramach stałych umów. Wykonawcy poważniejszych remontów wyłaniany są w drodze konkursu ofert. Wspólnota posiada konta bankowe, na które wpłacane są zaliczki na utrzymanie nieruchomości i fundusz remontowy. Zapłaty za dostarczone media i inne dokonywane są z rachunku bankowego. Przelewy są każdorazowo podpisywane przez uprawnione osoby z zarządu. Właściciele oczekują takiego prowadzenia nieruchomości, aby jak najszybciej przy zaangażowaniu jak najmniejszych środków finansowych pochodzących z kieszeni właścicieli przeprowadzić najważniejsze remonty.

Priorytetem jest wymiana instalacji gazowej a następnie, ze względów bezpieczeństwa, remont balkonów.

2.10. Podsumowanie i wnioski

Opisywana nieruchomość to budynek 6-cio piętrowy z parterem użytkowym, wielorodzinny; w którym jest 66 lokali mieszkalnych. Właścicielem nieruchomości jest Wspólnota Mieszkaniowa. Stan techniczny budynku jest dobry, ale występuje konieczność wymiany niektórych instalacji i remontu wind, aby nie dopuścić do poważnych awarii i dalszej dekapitalizacji budynku. Ponadto odkładanie remontów na później powoduje zwiększanie kosztów konserwacji i drobnych napraw, które to naprawy działają doraźnie nie poprawiają stanu instalacji jako całości.

Tu proszę się skupić bardziej na zużyciu nieruchomości, stwierdzeniu prawidłowości zarządzania niż na powtórzeniu wcześniejszych zdań. Oczywiście krótko tj. Na pół strony.

3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

3.1. Określenie zasięgu rynku

Opisywana nieruchomość znajduje się w centrum Warszawy, dzielnica Śródmieście, przy ulicy, w bliskim sąsiedztwie Jest to bardzo atrakcyjna lokalizacja. Okolica opisywanej nieruchomości jest zabudowana budynkami wielorodzinnymi, kilkukondygnacyjnymi z lat pięćdziesiątych. W pobliżu znajdują się: i kościół Blisko jest do Parku i na Pola mokotowskie będące zielonymi płucami miasta. Nie ma uciążliwego przemysłu. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się nieruchomości mieszkalno-usługowe lub tylko mieszkalne pochodzące z tego samego okresu. Zamieszkane są w przeważającej części przez ludzi starszych o średnich lub niskich dochodach.

Warszawa, ponad półtoramilionowe miasto – stolica, ma bardzo bogaty rynek nieruchomości. Różnorodność ofert jak i chłonność rynku jest większa niż w innych miastach Polski. Dotyczy to zarówno nieruchomości mieszkaniowych jak i komercyjnych. Ceny mieszkań w Warszawie są najwyższymi w kraju. Miasto, przyciąga swymi atrakcjami nie tylko Polaków z kraju, ale także i obcokrajowców.

Na rynku pracy (mimo wzrostu bezrobocia, choć jest ono nadal najniższe w kraju) utrzymuje się pomyślny trend, który sprowadza tu poszukujących pracy z innych regionów Polski. Większa możliwość znalezienia pracy w stolicy powoduje, że część ludzi sprzedaje nieruchomości w poprzednim miejscu zamieszkania i kupuje w Warszawie o gorszym standardzie lub mniejszej powierzchni. Miedzy innymi ten element powoduje duże zainteresowanie mniejszymi mieszkaniami (do 50 m²). Różnorodność i największa w kraju ilość wyższych uczelni powoduje, że za mieszkaniami rozglądają się studenci i pracownicy naukowi. Dzięki dostępności kredytów swoje pierwsze mieszkania kupują ludzie młodzi, rodziny zmieniają lokale, chcąc poprawić komfort zamieszkania. W zakup mieszkań lokują kapitał obywatele z innych krajów unijnych. Wszystko to powoduje, że pierwotny i wtórny rynek mieszkań jest bardzo prężny

Z informacji uzyskanych w biurach nieruchomości i z ogłoszeń prasowych wynika, że ceny sprzedaży mieszkań używanych w tej okolicy kształtują się w granicach od 5500 do 6500 zł/m², zaś ceny najmu w granicach od 20 do 30 zł/m². Ceny najmu lokali użytkowych kształtują się na poziomie 15–25 zł/m².

3.2. Klienci - potrzeby, preferencje i upodobania

Standard mieszkań w rozpatrywanej okolicy jest przeciętny. Mieszkańcy tego budynku jak również i sąsiednich, nie należą do elity finansowej miasta. Są to w znacznej części ludzie starsi, emeryci i renciści. Znajdujące się w pobliżu sklepy i placówki usługowe służą zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim najbliższych mieszkańców. W opisywanym budynku większość lokali stanowi własność osób fizycznych. Pozostałe są własnością miasta. W sąsiednich budynkach proporcje bywają różne, ale jest tendencja do wykupywania lokali od miasta, które do niedawna była właścicielem większości nieruchomości na rozpatrywanym obszarze. Zarówno w opisywanym budynku jak i w sąsiednich nie występują pustostany. Zdecydowanie przeważają tu mieszkania o małym metrażu, które zamieszkują ludzie starsi, często samotni. Ponieważ znaczna część lokali zwłaszcza tych o małym metrażu jest własnością miasta, wśród jej najemców dominuje postawa roszczeniowa. Lokatorzy mieszkań wymagają od zarządcy sprawnego działania wszystkich mediów w budynku przy jak najniższych kosztach zarządzania nieruchomością wspólną i jak najmniejszym zaangażowaniu własnym. W ostatnim czasie jeden z lokali w opisywanej nieruchomości zmienił właściciela. Z uzyskanych informacji wynika, że do zakupu mieszkania zachęciła go lokalizacja, wysokość mieszkań.

3.3. Konkurencyjne nieruchomości

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki o podobnym, mieszkalno-usługowym charakterze, budowane w tym samym czasie tj. w latach pięćdziesiątych. Mieszkania są podobnie wykończone i wyposażone. Poważnym atutem jest wysokość mieszkań - 2,75 m. Mankamentem zaś w większości przypadków jest brak balkonów lub loggi. Koszty utrzymania są bardzo zbliżone.

Lokale użytkowe na parterze znajdują się w dużej części budynków usytuowanych wzdłuż głównych ulic tego rejonu. Atutem położenia lokali w opisywanym budynku jak i okolicznych jest możliwość parkowania samochodów wzdłuż ulic.

3.4. Analiza porównywalnych nieruchomości

Analizę porównywalnych nieruchomości przyjęto dla obszaru zamkniętego ulicami: Ograniczenie to nie ma znaczenia gdyż cały rejon

ma ten sam charakter, zbudowany był w latach pięćdziesiątych w oparciu o te same standardy, z tą tylko różnicą, że poszczególne budynki są mniej lub bardziej zaniedbane.

Od strony północnej znajduje się Wspólnota Mieszkaniowa

Od strony wschodniej znajduje się Wspólnota Mieszkaniowa

Od strony południowej znajduje się Wspólnota Mieszkaniowa

Od strony południowo-zachodniej znajdują się Wspólnoty Mieszkaniowe

Najbardziej zbliżonymi nieruchomościami do analizowanej (.....) są: Porównanie tych nieruchomości zestawiono w tabeli 6.

Tabela 6. Porównanie nieruchomości

ROZPATRYWANA CECHA	Budynek roz- patrywany	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE		
		1	2	3
1	2	3	4	5
Sposób zarządzania	Zarząd (5), społeczny + firma administrująca.	Zarząd (5), społeczny + firma administrująca.	Zarząd (4), 1 osoba pobiera dietę + firma ad- ministrująca	Zarząd (3), po- bierają diety + fir- ma administrująca
Stan prawny	wspólnota	wspólnota	wspólnota	wspólnota
Dojazd	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
Parkowanie	Wyznaczone miej- sca parkingowe wzdłuż budynku i na podwórku – liczba miejsc ograniczona; ogólnodostępne	Wyznaczone miej- sca parkingowe wzdłuż budynku i na podwórku – liczba miejsc ograniczona; ogólnodostępne	Wyznaczone miej- sca parkingowe wzdłuż budynku i na podwórku – liczba miejsc ograniczona; ogólnodostępne	Wyznaczone miej- sca parkingowe wzdłuż budynku i na podwórku – liczba miejsc ograniczona; ogólnodostępne

Sposób użytkowania	Parter – lokale użytkowe – własność m.st. Warszawy ; powyżej lokale mieszkalne	Parter – lokale użytkowe – własność m.st. Warszawy ; powyżej lokale mieszkalne	Parter – lokale użytkowe – własność m.st. Warszawy ; powyżej lokale mieszkalne	Parter – lokale użytkowe – własność m.st. Warszawy ; powyżej lokale mieszkalne
Liczba kondygnacji	6/7	7	9	7/5/6
Liczba klatek schodowych	3	4	3	4
Liczba mieszkań	66	117	78	82
Uzbrojenie techniczne	pełne	pełne	pełne	pełne
Stan techniczny ogólny	dobry	dobry	dobry	dobry
1	2	3	4	5
Pokrycie dachu	Po remoncie (2005)	Do remontu	Po remoncie (2003)	Po remoncie (2005)
Obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe	Do remontu	Do remontu	Po remoncie (2004)	Po remoncie (2005)
Stan elewacji	Do remontu	Wymaga odnowienia	Po remoncie (2005)	Wymaga odnowienia
Balkony	Do remontu	Brak	Brak	Brak
Stolarka zewnętrzna	Okna – PCV; stan bardzo dobry Drzwi – stalowe; stan dobry	Okna – PCV; stan dobry Drzwi – stalowe; stan dobry	Okna – PCV; stan bardzo dobry Drzwi – metalowe przeszklone; stan dobry	Okna – PCV; stan dobry Drzwi – stalowe; stan dobry
Klatki schodowe	Do remontu	Dobry	Po remoncie (2004) – czyste	Do remontu
Sposób konserwacji instalacji	Umowy stałe: windy, domofon. Zlecenia doraźne: pozostałe instalacje. Brak własnych konserwatorów.	Umowy stałe: windy, domofon. Zlecenia doraźne: pozostałe instalacje. Brak własnych konserwatorów.	Umowy stałe: windy, domofon. Zlecenia doraźne: pozostałe instalacje. Brak własnych konserwatorów.	Umowy stałe: na wszystkie instalacje i urządzenia.
Opomiarowanie:				
c.o.	+	-	-	-
c.w.	+	+	+	Piecyki gazowe
z.w.	+	+	+	+
gaz	+	+	+	+

Ściągalność składek i zaliczek	Środki pieniężne wpływają systematycznie. Dość często występują nadpłaty. Kilku właścicielom zdarzają się zaległości 1-2 m-c.	Występują trudności z terminowymi płatnościami. Windykacje ok. 10% należności.	Występują trudności z terminowymi płatnościami. Windykacje ok. 5% należności.	Występują trudności z terminowymi płatnościami. Windykacje ok. 12% należności..
--------------------------------	---	--	---	---

1	2	3	4	5
Zaliczka na utrzymanie części wspólnej nieruchomości [zł/m ²]	2,20	2,10	2,20	1,90
Fundusz remontowy [zł/m ²]	2,00	2,40	0,50	3,00
Centralne ogrzewanie [zł/m ²]	3,05	3,00	2,20	2,20
Podgrzew wody [zł/os.]	21,00	20,00	12,00	Piecyki gazowe
Zimna woda i ścieki [zł/os.]	26,20	23,84	23,84	23,84
Wywóz nieczystości [zł/os.]	3,21	4,00	6,00	0,50 (bezpłatnie)

Z przedstawionych danych zwraca uwagę bardzo niska stawka funduszu remontowego we Wspólnocie Mieszkaniowej przy zadbanym budynku pod względem technicznym i estetycznym. Wspólnota ta czerpie znaczne dochody z wynajmu dachu pod urządzenia telekomunikacyjne. Krytycznie należy ocenić dbałość o stan techniczny nieruchomości (z wyjątkiem); większość instalacji i urządzeń nie jest systematycznie konserwowana. Jest to pozorna oszczędność. Takie podejście prowadzi do częstszych awarii, a w sumie do wyższych kosztów eksploatacji. Analiza pozostałych danych prowadzi do wniosku, że porównywane nieruchomości funkcjonują w bardzo podobny sposób.

3.5. Podsumowanie i wnioski

Z analizy rynku nieruchomości wynika, że na opisywana nieruchomość niczym szczególnym nie wyróżnia się na tle innych nieruchomości w okolicy. Aby ten stan zmienić na lepsze należy zastanowić się nad podniesieniem walorów jej części mieszkalnej (remonty) i użytkowej (przygotowanie i wynajem części piwnicznej oraz dachu). Cechuje ją doskonała lokalizacja i skomunikowanie z innymi częściami miasta.

4. BIEŻĄCA ANALIZA FINANSOWA

4.1. Przychody i koszty - specyfika poszczególnych pozycji i wartości łącznych

Obecnie w rozpatrywanym obiekcie występują następujące rodzaje wpływów:

- zaliczki na eksploatację bieżącą oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych,
- wpływy na fundusz remontowy,
- pożytki z reklam,
- wynajem powierzchni wspólnych,
- energia elektryczna Aster City.

Ich zestawienie i strukturę w ostatnich 3 latach przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Zestawienie i struktura przychodów w nieruchomości w latach 2003-2005

Rodzaj wpływu	2003 r.		2004 r.		2005 r.	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Zaliczka eksploatacyjna	85919,36	79,12	84971,72	70,25	83879,47	50,37
Fundusz remontowy	18951,60	17,45	33166,95	27,42	79737,15	47,88
Pożytki z reklam	3564,12	3,28	2651,88	2,19	2785,08	1,67
Wynajem powierzchni wspólnych	133,20	0,12	133,20	0,11	133,20	0,08
Energia elektryczna Aster City	13,53	0,01	32,62	0,03	0,00	0,00
RAZEM przychody		100,00		100,00	0	100,00

Uchwałą Wspólnoty podjęta została decyzja, o przekazaniu nadwyżki zaliczki eksploatacyjnej z lat poprzednich na fundusz remontowy, dlatego też przychody eksploatacyjne i remontowe pokazano łącznie.

Strukturę kosztów w ujęciu jednostkowym i procentowym w ciągu ostatnich 3 lat przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Zestawienie i struktura kosztów w nieruchomości w latach 2003-2005

Rodzaj wydatku	2003 r.		2004 r.		2005 r.	
	PLN	%	PLN	%	PLN	%
Zarządzanie i administrowanie	30466,87	36,33	30297,26	35,61	29376,84	40,16
Konserwacje, naprawy, przeglądy	25498,82	30,41	29741,58	34,96	15535,91	21,24
Utrzymanie porządku i czystości	22170,04	26,44	19923,12	23,42	20143,56	27,54
Energia elektryczna cz. wspól.	4320,93	5,15	3998,60	4,70	6076,64	8,31
Pozostałe koszty	1399,23	1,67	1119,40	1,32	2017,65	2,76
RAZEM wydatki	83855,89	100,00	85079,96	100,00	73150,60	100,00

Remonty	22281,49		2157,15		164632,23	
----------------	-----------------	--	----------------	--	------------------	--

4.2. Możliwości zwiększenia przychodów oraz zmniejszenia kosztów

W opisywanej nieruchomości można zaproponować następujące sposoby **zwiększenia przychodów**:

- zwiększenie wpływów na fundusz remontowy (bardzo trudny do realizacji ze względu na sprzeciw lokatorów),
- zwiększenie opłat od lokali użytkowych będących własnością m.st. Warszawy (również trudny do realizacji),
- wynajęcie niewykorzystywanych pomieszczeń piwnicznych stanowiących część wspólną (wymaga poniesienia kosztów na remont),
- wydzierżawienie dachu pod instalacje telekomunikacyjne.

Zmniejszenie bieżących kosztów będzie możliwe dopiero po wykonaniu niezbędnych remontów i można je uzyskać poprzez mniejsze koszty konserwacji i drobnych napraw.

4.3. Potencjalne źródła finansowania

W opisywanej nieruchomości niemożliwe jest skorzystanie z kredytu bankowego ze względu na brak zgody właścicieli. Umieszczenie dużych reklam na budynku nie może mieć miejsca ponieważ na wszystkich ścianach są okna.

Jedynym jak na razie źródłem finansowania są pieniądze od właścicieli. Ponieważ w większości są to ludzie niezamożni poważne zwiększanie obciążeń finansowych może doprowadzić do powstania zaległości, których obecnie prawie nie ma.

Rysuje się jednak bardzo dobra perspektywa, gdyż budynkiem zainteresowała się firma ELTEL zajmująca się wyszukiwaniem lokalizacji dla potrzeb telefonii komórkowej i Internetu. Zostały przeprowadzone wstępne badania i dach budynku został zakwalifikowa-

ny jako możliwe miejsce posadowienia stacji bazowych Ery GSM i Plus GSM, a także anten Internetu bezprzewodowego. Efektów finansowych z tytułu budowy stacji bazowych należy spodziewać się od czerwca 2007 roku w wysokości rzędu 8000 zł/m-c. W przypadku Internetu dochodów w wysokości 2000 zł/m-c należy się spodziewać od lipca 2006 r. Do tego czasu powinna zostać podpisana umowa na dzierżawę dachu i zainstalowane urządzenia testowe na okres 2 m-cy. Jeśli testy wypadną pomyślnie nastąpi podpisanie umowy co najmniej na 10 lat.

4.4. Określenie wartości nieruchomości

Przy określaniu wartości nieruchomości przyjęto, że wartość rynkowa rozpatrywanej nieruchomości jest równa sumie wartości poszczególnych lokali.

Lokale mieszkalne

Przyjęte poniżej ceny 1 m² są cenami średnimi mieszkań sprzedanych w najbliższej okolicy tj. w rejonie ulic Pięknej, Waryńskiego, Nowowiejskiej, Noakowskiego. Dane zostały opracowane na podstawie rzeczywistych transakcji z aktów notarialnych (bez danych osobowych i dokładnego adresu) dzięki uprzejmości zarządców tych nieruchomości.

Dane pochodzą z okresu styczeń – kwiecień 2006 r. i nie były korygowane ze względu na upływ czasu od momentu transakcji. W przypadku braku danych do wyceny konkretnego mieszkania cenę 1m² ustalono przez analogię.

Tabela 9. Obliczenie wartości lokali mieszkalnych

Rodzaj mieszkania	Położenie	Cena 1 m ²	Powierzchnia m ²	Wartość
1-pok. z a. k.	I piętro	6350	57,06	362331,00
1-pok. z k.	I piętro	6360	69,40	441384,00
2-pok.	I piętro	6400	334,11	2138304,00

1-pok. z a. k.	II piętro	6380	59,47	379418,60
1-pok. z k.	II piętro	6330	99,41	629265,30
2-pok.	II piętro	6365	334,75	2130683,70
1-pok. z a. k.	III piętro	6150	57,83	355645,50
1-pok. z k.	III piętro	6200	99,02	613924,00
2-pok.	III piętro	6180	352,28	2177090,40
1-pok. z a. k.	IV piętro	5980	58,23	348215,40
1-pok. z k.	IV piętro	6000	101,59	609540,00
2-pok.	IV piętro	5994	347,28	2081596,30
1-pok. z a. k.	V piętro	5780	58,17	336222,60
1-pok. z k.	V piętro	5900	99,97	589823,00
2-pok.	V piętro	5800	346,20	2007960,00
1-pok. z a. k.	VI piętro	5520	17,61	97207,20
2-pok.	VI piętro	5524	327,01	1806403,20
Razem				brak sumy

Lokale użytkowe

Wartość lokali użytkowych wyliczono metodą dochodową posługując się techniką kapitalizacji prostej.

Na podstawie zebranych informacji z rynku przyjęto średnią stopę kapitalizacji $r = 7\%$; koszty operacyjne 20% .

Wg najemców lokali użytkowych w opisywanej nieruchomości, płacą oni czynsz w wysokości $25 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$ od lokali z wejściem od ul. i $20 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$ od lokali mających wejście od podwórka.

Uwzględniając powyższe dane wartość lokali użytkowych liczymy wg następującego wzoru:

$$W_N = D_{ON} / r$$

$$W_N = [(301,62 * 25 * 12 + 37,79 * 20 * 12 + 2785,08) * 0,8] / 0,07 = \mathbf{1.169.607,70}$$

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

– lokale mieszkalne	= 17.105.014,20 zł
– lokale użytkowe	= 1.169.607,70 zł
RAZEM	= 18.274.621,90 zł

4.5. Podsumowanie i wnioski

Z przeprowadzonej analizy finansowej nieruchomości wynika, że średni koszt utrzymania lm^2 powierzchni mieszkania w 2005 r. na poziomie średniej kwoty utrzymania mieszkania w tej części Warszawy. Można ją zmniejszyć głównie poprzez zmniejszenie kosztów drobnych napraw i konserwacji, a także zwiększenie pożytków z wynajęcia części wspólnej nieruchomości. Źródłem finansowania niezbędnych remontów, które trzeba przeprowadzić ze względów technicznych, co w konsekwencji spowoduje obniżenie kosztów eksploatacji, może być fundusz remontowy i środki pozyskane z zewnątrz głównie stacje telekomunikacyjne. Wartość nieruchomości oszacowano jako łączną wartość lokali mieszkalnych i usługowych na kwotę 18.274.621,90 zł.

5. ANALIZA STRATEGICZNA

5.1. Analiza SWOT – mocne i słabe strony nieruchomości, szanse i zagrożenia

Tabela 10.

Czynnik strategiczny	MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
LOKALIZACJA	Centrum dzielnicy, spokojne miejsce, bliskość sklepów i usług, bardzo dobra komunikacja, blisko do parku łązienkowskiego i pól mokotowskich, możliwość łatwego dotarcia do innych części miasta.	Duże natężenie ruchu samochodowego i tramwajowego, kłopoty z parkowaniem, hałas, zanieczyszczenie powietrza, intensywna zabudowa.
ESTETYKA I ARCHITEKTURA	Dość interesująca architektura budynku. Możliwość nadbudowy.	Niewiele zieleni w otoczeniu budynku zniszczone chodniki i trawniki, bałagan architektoniczny w najbliższej okolicy, niszczenie elewacji wynikające z zanieczyszczeń komunikacyjnych.
INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	Gęsta sieć punktów handlowych i usługowych, możliwość zaspokojenia wszelkich potrzeb mieszkańców w promieniu kilkuset metrów.	Brak
STANDARD BUDYNKU	Lokale użytkowe z możliwością podniesienia standardu. Wysokie pomieszczenia mieszkalne - 2,75 m, windy, planowane przeprowadzenie remontów i modernizacji.	Zużyte windy (do remontu a najlepiej do wymiany), zniszczone klatki schodowe. Stara elewacja. Instalacja gazowa do wymiany, balkony do remontu.
WYPOSAŻENIE LOKALI	Jasne kuchnie, łazienki z wanną we wszystkich lokalach mieszkalnych, piwnice dla wszystkich lokatorów, instalacje w dobrym stanie oprócz gazowej.	Balkony tylko w części lokali.
ZARZĄDZANIE	Zaangażowany Zarząd Wspólnoty sprawnie rozwiązujący problemy i wymagający wobec administracji.	Brak dochodów ze źródeł zewnętrznych.
FINANSOWANIE	Możliwość czerpania zysków z wynajmu części wspólnej, dobra ścisła ściągalność należności.	Stosunkowo ubodzy mieszkańcy, lokale użytkowych należą do m.st. Warszawy (niedochodowe).

Uwarunkowania zewnętrzne	SZANSE	ZAGROŻENIA
	Plany urbanistyczne dotyczące uporządkowania i rozwoju tej części miasta. Potencjalna chęć inwestowania w tej części miasta. Szybszy rozwój gospodarczy państwa i miasta.	Pauperyzacja społeczeństwa. Budowa konkurencyjnych budynków wyższej klasy w najbliższym otoczeniu Spadek cen mieszkań i lokali użytkowych. Podwyżka cen nośników energii. Podwyższenie kosztów usług komunalnych.

5.2. Określenie wariantów postępowania

Po przeanalizowaniu sytuacji nieruchomości pod względem technicznym, finansowym oraz analizie SWOT przedstawiam następujące warianty postępowania z nieruchomością.

WARIANT I (zachowawczy)

W wariantcie tym, którego zadaniem jest utrzymanie nieruchomości w stanie nieogorszym planuje się prace konserwacyjno-remontowe niezbędne do osiągnięcia powyższego celu, przeprowadzane w miarę pozyskiwania środków finansowych na fundusz remontowy, które pozwolą nieruchomości w miarę normalnie funkcjonować, doprowadzając ją do zadowalającego stanu technicznego. Zakres prac konserwacyjnych w latach 2006–2008 oraz ich przewidywany koszt przedstawia tabela 11, a zakres prac remontowych w tych latach i ich koszt przedstawia tabela 12.

Tabela 11. Plan konserwacji na lata 2006–2008 (I)

Lp.	Zakres robót	Wartość robót w zł		
		2006	2007	2008
1	Ogólno-budowlana	1855	1892	1930

2	Wodno-kanalizacyjna	860	877	895
3	Centralnego ogrzewania	560	571	583
4	Elektryczna	600	612	624
5	Gazowa, wentylacyjna	930	949	968
6	Dekarsko-blacharska	2676	2730	2784
7	Windy i domofony	4548	4639	4732
RAZEM				

Tabela 12. Plan remontów na lata 2006–2008 (I)

Lp.	Zakres robót	Wartość robót w zł		
		2006	2007	2008
1	Wymiana instalacji gazowej	94800		
2	Remont balkonów (6 + 9)	16500	24750	
3	Remont kabin wind i wymiana niektórych podzespołów sterowania		12435	
4	Remont klatek schodowych (2 + 1)		39550	19775
5	Przebudowa instalacji Aster City	0		
6	Remont elewacji			91841
RAZEM		111300	76735	111616

Planowane koszty prac remontowych w latach 2006 – 2008 wyniosą w sumie 299651 zł. Podsumowanie wydatków do poniesienia w latach 2006 – 2008 przedstawia tabela 13.

Tabela 13. Wartość robót konserwacyjnych i remontowych w latach 2006–2008 (I)

	Wydatki w latach w zł		
	2006	2007	2008
Konserwacje	12029	12270	12516
Remonty	111300	76735	111616
Razem			
Wydatki łącznie w latach 2006–2008		336466	

WARIANT II (remontowy)

W wariantcie tym zakłada się prowadzenie prac konserwacyjnych i remontowych jak w wariantcie I oraz pozostałych prac zawartych w tabeli 5 niniejszego opracowania. W wyniku tych prac wspólnota w latach 2007–2008 uzyska dodatkowo środki pieniężne z wynajmu przygotowanych pomieszczeń.

Tabela 14. Plan remontów na lata 2006–2008 (II)

Lp.	Zakres robót	Wartość robót w zł		
		2006	2007	2008
1	Wymiana instalacji gazowej	94800		
2	Remont balkonów (6 + 9)	16500	24750	
3	Uporządkowanie piwnic		40841	
4	Przebudowa pomieszczenia gospodarczego dozorey		9919	

5	Remont kabin wind i wymiana niektórych podzespołów sterowania		12435	
6	Remont instalacji elektrycznej			21416
7	Remont obróbek blacharskich rynien i rur spustowych			10750
8	Remont elewacji			91841
9	Wymiana nawierzchni w podcieniach			7860
10	Remont klatek schodowych (2 + 1)		39550	19775
11	Przebudowa instalacji Aster City	0		
RAZEM		111300	127495	151642

Planowane koszty prac remontowych w latach 2006 – 2008 wyniosą w sumie 389937 zł. Podsumowanie wydatków do poniesienia w latach 2006 – 2008 przedstawia tabela 15.

Tabela 15. Wartość robót konserwacyjnych i remontowych w latach 2006–2008 (II)

	Wydatki w latach w zł		
	2006	2007	2008
Konserwacje	12029	12270	12516
Remonty	111300	127495	151642
Razem			
Wydatki łącznie w latach 2006–2008	427252		

WARIANT III (modernizacyjny)

W wariantcie tym zakłada się prowadzenie prac konserwacyjnych i remontowych jak w wariantcie II oraz prac modernizacyjnych podnoszących wartość użytkową nieruchomości.

Tabela 16. Plan modernizacji na lata 2006–2008 (III)

Lp.	Rodzaj prac	Jm	Obmiar	Koszt jedn.	Wartość robót w zł		
					2006	2007	2008
1	Montaż czujek ruchu nad wejściami do klatek schodowych	szt.	3	375	1125		
2	Uporządkowanie instalacji teletechnicznych na klatkach	kpl.	3	610		1830	
3	Wykonanie udogodnień dla niepełnosprawnych	kpl.	3	1860			5580
Razem					1125	1830	5580

Podsumowanie wydatków do poniesienia w latach 2006 – 2008 przedstawia tabela 17.

**Tabela 17. Wartość robót konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych
w latach 2006–2008 (III)**

	Wydatki w latach w zł		
	2006	2007	2008
Konserwacje	12029	12270	12516
Remonty	111300	127495	151642
Modernizacje	1125	1830	5580
Razem			
Wydatki łącznie w latach 2006–2008		435787	

6. OCENA WARIANTÓW POSTĘPOWANIA

6.1. Ustalenie stopy dyskonta

Badanie kosztów pozyskania kapitału i ustalenie poziomu ryzyka pozwala na określenie stopy dyskonta. Na koniec 2005 r. poziom inflacji wyniósł 0,7% w stosunku rocznym. W I kwartale 2006 r. wahała się 0,8–0,6%; eksperci nie przewidują istotnych zmian w dłuższym horyzoncie czasowym. Do dalszych wyliczeń przyjęto inflację na poziomie 0,7%. Stopa kapitalizacji zostanie ustalona przy pomocy wzoru uwzględniającego stopę bazową, stopę inflacji i stopę ryzyka.

Do obliczeń przyjęto średnią arytmetyczną oprocentowania z 10 maja 2006 r. dla kilku sposobów lokowania środków w pewne instrumenty finansowe.

Tabela 18. Podstawowe stopy procentowe

Opcja	Na dzień 10.05.2006 r.
Obligacje dwuletnie	3,80
Obligacje trzyletnie	3,81
Obligacje czteroletnie	4,50
...Bony skarbowe 52-tygodniowe	3,99
Bankowa lokata roczna	3,10
Bankowa lokata dwuletnia	3,40
Średnia:	$[3,80 + 3,81 + 4,50 + 3,99 + 3,10 + 3,40]/6 = 3,767$

$$r_d = 3,767\%$$

Stopę inflacji przyjęto na poziomie 0,7%;

Stopę dyskonta obliczamy z zależności:

$$r_d = r_b \times r_o \quad r_o = r_r \times r_i$$

gdzie:

$$r_b = \frac{1 + \text{stopa nominalna oprocentowania depozytów bankowych}}{1 + \text{stopa inflacji}} - 1$$

r_r - ryzyko inwestowania; 1,2; 1,5; 2,0 w zależności od źródeł pochodzenia kapitału

r_i - ryzyko indywidualne, waga 1,1; 1,3; 1,5;

Zgodnie z przyjętymi danymi otrzymujemy:

$$r_b = \frac{1 + 0,03767}{1 + 0,007} - 1 = 0,03046 \quad \text{Przyjęto 3,0\%}$$

$$1 + 0,007$$

Rynkowe ryzyko inwestowania $r_r = 1,5$ (środki własne)

Ryzyko indywidualne:

- perspektywy rozwoju 1,4 (średnie),
- prawdopodobieństwo napotkania barier popytu 1,1 (małe),
- konkurencja 1,3 (średnia).

$$r_i = [1,4 + 1,1 + 1,3]/3 = 1,267 \quad \text{Przyjęto 1,27\%}$$

Wysokość stopy dyskonta:

$$r_d = 3,0\% \times 1,5 \times 1,27 = 5,72\%$$

Do dalszych obliczeń przyjęto **stopę dyskonta = 6%**.

6.2. Skutki wdrożenia poszczególnych wariantów

WARIANT I

Założenia finansowe

Obecna wartość nieruchomości wynosi – 18.274.622 PLN.

Według ekspertów ceny nieruchomości w 2006 roku powinny wzrosnąć od 10 do 18%. Wobec tego zakładam na rok 2006 10% wzrost wartości nieruchomości, na 2007 – 5%, a na 2008 – 3%.

Tak więc nominalna wartość budynku w następnych latach będzie następująca:

Po 2006 - 20.102.084 PLN.

Po 2007 - 21.107.188 PLN.

Po 2008 - 21.740.404 PLN.

Tabela 19. Budżet operacyjny dla wariantu I

Wyszczególnienie	Lata prognozy		
	2006	2007	2008

1	2	3	4
Potencjalne wpływy operacyjne	83392,32	83392,32	83392,32
(-) straty - opłaty nie zapłacone			
(+) wpływ na fundusz remontowy	80390,67	75811,20	75811,20
(+) wpływ z pożytków	2785,08	2785,08	2785,08
(+) wynajem części wspólnych	133,20	133,20	133,20
(+) wynajem dachu*	12000,00	52000,00	72000,00
(+) inne wpływy	5436,83		
(=) wpływy operacyjne	184138,10	214121,80	234121,80
(+) wydatki na administrowanie	28429,20	28429,20	28429,20
(+) utrzymanie porządku i czystości	17057,52	17057,52	17057,52
(+) konserwacje, naprawy, przeglądy	12029,00	12270,00	12516,00
(+) energia elektryczna cz. wspólnych	6823,01	7164,16	7522,37
(+) pozostałe wydatki	19053,59	18471,44	17867,23
(+) wydatki na remont	111300,00	76735,00	111616,00
(=) wydatki operacyjne	194692,32	160127,32	195008,32
Dochód operacyjny netto	-10554,22	53994,48	39113,48

* przyjęto założenie, że dach zostanie wynajęty pod anteny internetu bezprzewodowego i jedną stację bazową telefonii komórkowej.

Tabela 20. Wpływ ze sprzedaży po okresie prognozy – wartość nieruchomości dla wariantu I

Cena transakcyjna	21740404
Koszty sprzedaży (3%)	652212
Podstawa opodatkowania	21088192
Podatek dochodowy (10%)	2108819
Wpływ ze sprzedaży	18979373

Do dalszej analizy przyjęto wartość nieruchomości – cenę transakcyjną.

Tabela 21. Rachunek przepływów pieniężnych - cash flow - dla wariantu I

Wyszczególnienie	2006	2007	2008
Dochód operacyjny netto	-10554,22	53994,48	39113,48
Przepływ gotówkowy przed opodatkowaniem	-10554,22	53994,48	39113,48
(-) amortyzacja			
(=) podstawa opodatkowania			
Stawka podatkowa			
(-) podatek dochodowy			
Przepływ operacyjny (CF_t)	-10554,22	53994,48	39113,48
Współczynnik dyskontujący dla 6%	0,9434	0,8900	0,8396
Zdyskontowany przepływ operacyjny (CF_t)	-9956,85	48055,09	32839,68
Suma zdyskontowanych przepływów	-9956,85	38098,24	70937,91
Wartość nieruchomości po okresie prognozy			21740404
Zdyskontowana wartość nieruchomości			18253243
Wartość inwestycyjna kapitału (E)			18324181

Nakłady początkowe (CF ₀)			18274622
Wartość bieżąca netto (NPV)			49559
Wskaźnik wartości bieżącej netto (NPVR)			0,27%
Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR)			6,10%
Okres zwrotu (POR)			468,1 lat

WARIANT II

Założenia finansowe

Obecna wartość nieruchomości wynosi – 18.274.622 PLN.

Według ekspertów ceny nieruchomości w 2006 roku powinny wzrosnąć od 10 do 18%. Wobec tego, że w nieruchomości będą sukcesywnie prowadzone remonty oraz sytuację na rynku mieszkań zakładam na rok 2006 12% wzrost wartości nieruchomości, na 2007 – 7%, a na 2008 – 5%.

Tak więc nominalna wartość budynku w następnych latach będzie następująca:

Po 2006 - 20.467.576 PLN.

Po 2007 - 21.900.306 PLN.

Po 2008 - 22.995.321 PLN.

Tabela 22. Budżet operacyjny dla wariantu II

Wyszczególnienie	Lata prognozy		
	2006	2007	2008
1	2	3	4
Potencjalne wpływy operacyjne	83392,32	83392,32	83392,32
(-) straty - opłaty nie zapłacone			
(+) wpływ na fundusz remontowy	80390,67	75811,20	75811,20
(+) wpływ z pożytków	2785,08	2785,08	2785,08
(+) wynajem części wspólnych	133,20	2591,20	18296,40
(+) wynajem dachu*	12000,00	52000,00	72000,00
(+) inne wpływy	5436,83		
(=) wpływy operacyjne	184138,10	216579,80	252285,00
(+) wydatki na administrowanie	28429,20	28429,20	28429,20
(+) utrzymanie porządku i czystości	17057,52	17057,52	17057,52
(+) konserwacje, naprawy, przeglądy	12029,00	12270,00	12516,00
(+) energia elektryczna cz. wspólnych	6823,01	7164,16	7522,37
(+) pozostałe wydatki	19053,59	18471,44	17867,23
(+) wydatki na remont	111300,00	127495,00	151642,00
(=) wydatki operacyjne	194692,32	210887,32	235034,32
Dochód operacyjny netto	-10554,22	5692,48	17250,68

* przyjęto założenie, że dach zostanie wynajęty pod anteny internetu bezprzewodowego i jedną stację bazową telefonii komórkowej.

Tabela 23. Wpływ ze sprzedaży po okresie prognozy – wartość nieruchomości dla wariantu II

Cena transakcyjna	22995321
Koszty sprzedaży (3%)	689860
Podstawa opodatkowania	22305461
Podatek dochodowy (10%)	2230546
Wpływ ze sprzedaży	20074915

Do dalszej analizy przyjęto wartość nieruchomości – cenę transakcyjną.

Tabela 24. Rachunek przepływów pieniężnych – cash flow – dla wariantu II

Wyszczególnienie	2006	2007	2008
Dochód operacyjny netto	-10554,22	5692,48	17250,68
Przepływ gotówkowy przed opodatkowaniem	-10554,22	5692,48	17250,68
(-) amortyzacja			
(=) podstawa opodatkowania			
Stawka podatkowa			
(-) podatek dochodowy			
Przepływ operacyjny (CF_t)	-10554,22	5692,48	17250,68
Współczynnik dyskontujący dla 6%	0,9434	0,8900	0,8396
Zdyskontowany przepływ operacyjny (CF_t)	-9956,85	5066,31	14483,68
Suma zdyskontowanych przepływów	-9956,85	-4890,54	9593,13
Wartość nieruchomości po okresie prognozy			22995321
Zdyskontowana wartość nieruchomości			19306872
Wartość inwestycyjna kapitału (E)			19316465
Nakłady początkowe (CF ₀)			18274622
Wartość bieżąca netto (NPV)			1041843
Wskaźnik wartości bieżącej netto (NPVR)			5,70%
Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR)			7,98%
Okres zwrotu (POR)			1061,6 lat

WARIANT III

Założenia finansowe

Obecna wartość nieruchomości wynosi – 18.274.622 PLN.

Według ekspertów ceny nieruchomości w 2006 roku powinny wzrosnąć od 10 do 18%. Wobec tego, że w nieruchomości będą sukcesywnie prowadzone remonty oraz modernizacje, a także na sytuację na rynku mieszkań zakładam na rok 2006 14% wzrost wartości nieruchomości, na 2007 – 8%, a na 2008 – 8%.

Tak więc nominalna wartość budynku w następnych latach będzie następująca:

Po 2006 - 20.833.069 PLN.

Po 2007 - 22.499.714 PLN.

Po 2008 - 24.299.691 PLN.

Tabela 25. Budżet operacyjny dla wariantu III

Wyszczególnienie	Lata prognozy		
	2006	2007	2008
1	2	3	4
Potencjalne wpływy operacyjne	83392,32	83392,32	83392,32
(-) straty - opłaty nie zapłacone			
(+) wpływ na fundusz remontowy	80390,67	75811,20	75811,20
(+) wpływ z pożytków	2785,08	2785,08	2785,08
(+) wynajem części wspólnych	133,20	2591,20	18296,40
(+) wynajem dachu*	12000,00	52000,00	72000,00
(+) inne wpływy	5436,83		
(=) wpływy operacyjne	184138,10	216579,80	252285,00
(+) wydatki na administrowanie	28429,20	28429,20	28429,20
(+) utrzymanie porządku i czystości	17057,52	17057,52	17057,52
(+) konserwacje, naprawy, przeglądy	12029,00	12270,00	12516,00
(+) energia elektryczna cz. wspólnych	6823,01	7164,16	7522,37
(+) pozostałe wydatki	19053,59	18471,44	17867,23
(+) modernizacje	1125,00	1830,00	5580,00
(+) wydatki na remont	111300,00	127495,00	151642,00
(=) wydatki operacyjne	195817,32	212717,32	240614,32
Dochód operacyjny netto	-11679,22	3862,48	11670,68

* przyjęto założenie, że dach zostanie wynajęty pod anteny internetu bezprzewodowego i jedną stację bazową telefonii komórkowej.

Tabela 26. Wpływ ze sprzedaży po okresie prognozy – wartość nieruchomości dla wariantu III

Cena transakcyjna	24299691
Koszty sprzedaży (3%)	728991
Podstawa opodatkowania	23570700
Podatek dochodowy (10%)	2357070
Wpływ ze sprzedaży	21213630

Do dalszej analizy przyjęto wartość nieruchomości – cenę transakcyjną.

Tabela 27. Rachunek przepływów pieniężnych – cash flow – dla wariantu III

Wyszczególnienie	2006	2007	2008
Dochód operacyjny netto	-11679,22	3862,48	11670,68
Przepływ gotówkowy przed opodatkowaniem	-11679,22	3862,48	11670,68
(-) amortyzacja			
(=) podstawa opodatkowania			
Stawka podatkowa			

(-) podatek dochodowy			
Przepływ operacyjny (CF_t)	-11679,22	3862,48	11670,68
Współczynnik dyskontujący dla 6%	0,9434	0,8900	0,8396
Zdyskontowany przepływ operacyjny (CF_t)	-11018,18	3437,81	9798,70
Suma zdyskontowanych przepływów	-11018,18	-7580,57	2218,13
Wartość nieruchomości po okresie prognozy			24299691
Zdyskontowana wartość nieruchomości			20402021
Wartość inwestycyjna kapitału (E)			20404239
Nakłady początkowe (CF ₀)			18274622
Modernizacja	1125	1830	5580
Modernizacja zdyskontowana (CI _t)	1061,33	1628,70	4684,97
Suma zdyskontowanej modernizacji			7374,99
Wartość bieżąca netto (NPV)			2122242
Wskaźnik wartości bieżącej netto (NPVR)			11,61%
Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR)			9,95%
Okres zwrotu (POR)			1568,7 lat

Tabela 28. Porównanie wariantów

Wskaźnik	Wariant I	Wariant II	Wariant III
Wartość inwestycyjna kapitału (E)	18 324 181	19 316 465	18 765 368
Nakłady początkowe (CF ₀)	18 274 622	18 274 622	18 274 622
Modernizacja	0	0	8535
Wpływ kredytowy (kredyt)	0	0	0
Wartość bieżąca netto (NPV)	49559	1041843	2122242
Wskaźnik wartości bieżącej netto (NPVR)	0,27%	5,70%	11,61%
Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR)	6,10%	7,98%	9,95%
Okres zwrotu (POR)	468,1 lat	1061,6 lat	1586,7 lat

6.3. Wskazanie wariantu optymalnego

Analiza wskazuje jednoznacznie, że przeprowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych jest najkorzystniejszym rozwiązaniem dla nieruchomości. Dlatego też jako optymalny dla nieruchomości rekomenduję **WARIANT III** postępowania, gdyż po jego realizacji:

- budynek będzie w dobrym stanie technicznym (wykonane wszystkie niezbędne remonty);
- bardzo kosztowne remonty będą wykonane bez dodatkowego zaangażowania środków finansowych właścicieli;
- wzrośnie komfort użytkowania dla mieszkańców budynku (mniejsze prawdopodobieństwo awarii);
- wzrosną walory estetyczne nieruchomości co ma duże znaczenie przy ewentualnej zmianie właścicieli lokali (szybsza sprzedaż mieszkań i wyższa cena);
- wzrośnie wartość nieruchomości;

- wzrosną przychody z wynajmu części wspólnych;
- wskaźniki ekonomiczne wariantu III są najlepsze.

7. PLAN REALIZACJI WSKAZANEGO WARIANTU Z UWZGLĘDNIENIEM EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ

7.1. Plan marketingowy

Aby zrealizować zamierzenia zawarte w wariantcie III Zarząd Wspólnoty przy wsparciu Zarządcy powinien uzyskać zgodę od współwłaścicieli nieruchomości na wynajem dachu pod urządzenia telekomunikacyjne. Jest to kluczowa sprawa dla powodzenia tego planu. Wiadomym jest, że urządzenia te emitują fale elektromagnetyczne, a to wzbudza wiele emocji gdyż wiedza przeciętnego człowieka o ich wpływie na zdrowie jest znikoma. Panuje raczej przekonanie, że jest to wpływ niekorzystny.

W związku z tym należy podjąć działania (już zostały podjęte) informacyjno-uświadamiające w tym temacie; w miarę możliwości przedstawiać badania, analizy i opracowania wykonane na innych podobnych obiektach.

Należy również używać argumentacji, że jeśli MY nie wyrazimy zgody na montaż urządzeń (nie skorzystamy z dodatkowych dochodów dla Wspólnoty) to chętnie zrobią to sąsiedzi, a MY bez satysfakcji finansowej i tak będziemy narażeni na wpływ promieniowania elektromagnetycznego tak samo jak urządzenia te byłyby zainstalowane na naszym dachu.

Należy podkreślić, że poziom promieniowania jest bardzo niski i w opinii fachowców absolutnie nie szkodliwy dla zdrowia.

7.2. Plan finansowy (rachunek wyników i rachunek przepływu gotówki)

We wspólnocie mieszkaniowej wpływy i wydatki powinny się bilansować, gdyż ze swej istoty nie generuje ona dochodu. Przyglądając się rekomendowanemu wariantowi zauważymy (patrz tabela 25), że bilans wpływów i wydatków nie w pełni się równoważy:

2006	-11679,22
2007	+3862,48
2008	+11670,68
	+3853,94

Jest minimalna nadwyżka. Gdyby był niedobór, problem można by rozwiązać w trojaki sposób: zrezygnować z jakiegoś przedsięwzięcia, zaciągnąć kredyt bankowy lub okresowo zwiększyć stawkę funduszu remontowego.

Na wzięcie kredytu bankowego potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli posiadających udziały w nieruchomości. Jak powszechnie wiadomo jeden ze znaczących właścicieli m.st. Warszawa (0,4242 udziału) nie wyraziłby takiej zgody. Zatem opcja kredytu jest mało prawdopodobna. Nie jest wskazana rezygnacja z któregośkolwiek z zaplanowanych przedsięwzięć. Pozostaje wtedy przekonanie właścicieli do zaakceptowania czasowej podwyżki stawki funduszu remontowego dla pokrycia niedoboru, z uzasadnieniem że:

- zostaną wykonane wszystkie kapitałochłonne remonty,
- zostaną wykonane potrzebne modernizacje,
- nadal będą wpływać na fundusz remontowy znaczące kwoty (72000,00 zł – dzierżawa dachu + 37905,60 zł – fundusz remontowy + drobniejsze kwoty z tytułu najmu i pożytki).

Daje to kwotę rzędu 110 tys. zł rocznie i jest to wystarczająca kwota do systematycznego modernizowania nieruchomości i podnoszenia jej wartości, co przedstawione jest poniżej w tabeli nr 29. Dlatego też, przy zachowaniu powyższych warunków od 01.01.2009 r. zaproponowałbym obniżenie stawki funduszu remontowego do 0,50 zł/m² p.u.

Myślę, że takie rozwiązanie byłoby zaakceptowane przez właścicieli bez zastrzeżeń.

W rozważaniach nie uwzględniono odsetek od lokowanych nadwyżek środków pieniężnych i opłat bankowych.

W tabeli 29 przedstawiam rachunek wyników i przepływ gotówki.

Tabela 29. Rachunek wyników i przepływ gotówki

Data	Środki na remonty i modernizacje (fundusz remontowy)		
	Wpływy	Wydatki	Narastająco
01.2006	12651,83		12651,83
02.2006	7215,00		19866,83
03.2006	7215,00		27081,83
04.2006	7215,00		34296,83
05.2006	7215,00		41511,83
06.2006	7215,00		48726,83
07.2006	9215,00	1125,00	56816,83
08.2006	8560,79		65377,62
09.2006	8560,79	40000,00	33938,41

10.2006	8560,79	16500,00	25999,20
11.2006	8560,79	30000,00	4559,99
12.2006	8560,79		13120,78
01.2007	8560,79		21681,57
02.2007	8560,79	24800,00	5442,36
03.2007	8560,79	1830,00	12173,15
04.2007	8560,79	12435,00	8298,94
05.2007	8560,79		16859,73
06.2007	12560,79	24750,00	4670,52
07.2007	12560,79		17231,31
08.2007	12560,79	9919,00	19873,10
09.2007	12866,79	20000,00	12739,89
10.2007	12866,79	20841,00	4765,68
11.2007	13483,79		18249,47
12.2007	13483,79	21416,00	10317,26
01.2008	14074,39		24391,65
02.2008	14074,39		38466,04
03.2008	14074,39		52540,43
04.2008	14074,39	5580	60359,21
05.2008	14074,39	10750	64359,21
06.2008	14074,39		78433,60
07.2008	14074,39		92507,99
08.2008	14074,39	50000	56582,38
09.2008	14074,39	41841	28815,77
10.2008	14074,39	19775+7860	15255,16
11.2008	14074,39	19775	9554,55
12.2008	14074,39	19775	3853,94

7.3. Harmonogram realizacji planowanych przedsięwzięć

Harmonogram realizacji planowanych przedsięwzięć przedstawiono w tabeli 30.

Tabela 30. Harmonogram realizacji planowanych przedsięwzięć

Lp.	Przedsięwzięcie	Koszt	Termin realizacji	Uwagi
	Wymiana instalacji gazowej	94800	01.11.2006	
	Remont balkonów (6 + 9)	16500 + 24750	01.10.2006 01.06.2007	
	Montaż czujek ruchu nad wejściami do klatek schodowych	1125	01.07.2006	
	Przebudowa instalacji Aster City	0	01.08.2006	
	Uporządkowanie piwnic z przygotowaniem pomieszczeń pod wynajem	40841	01.10.2007	
	Przebudowa pomieszczenia gospodarczego dozorca	9919	01.08.2007	
	Remont kabin wind i wymiana niektórych podzespołów sterowania	12435	01.04.2007	
	Remont instalacji elektrycznej	21416	01.12.2007	
	Uporządkowanie instalacji teletechnicznych na klatkach	1830	01.03.2007	
	Wykonanie udogodnień dla niepełnosprawnych	5580	01.04.2008	
	Remont obróbek blacharskich rynien i rur spustowych	10750	01.05.2008	
	Remont klatek schodowych	59325	01.12.2008	
	Remont elewacji	91841	01.09.2008	
	Wymiana nawierzchni w podcieniach	7860	01.10.2008	

Informacje dodatkowe do harmonogram realizacji planowanych przedsięwzięć:

1. Wykonawcy do realizacji planowanych przedsięwzięć będą wybierani w drodze konkursu.
2. Remont balkonów będzie realizowany w dwóch etapach. W 2006 r. 6 balkonów – te które znajdują się nad wejściami do lokali użytkowych kaletnika i szewca. Pozostałe 9 w 2007 r. – znajdują się one nad ogrodzonym terenem zieleni miejskiej (nikt tamtędy nie chodzi).
3. Przebudowy sieci Aster City dokona na własny koszt.
4. Na wymianę instalacji gazowej umowa zostanie podpisana z tzw. odroczonym terminem płatności.
5. W ramach uporządkowania piwnic zostaną przygotowane pomieszczenia pod wynajem dostępne przez II i III klatkę schodową:

Pow. [m ²]	Opis	Min. cena najmu 1m ²
64,3	z węzłem sanitarnym, bez okien	7,00 zł

28,1	bez węzła sanitarnego i bez okien	5,00 zł
61,7	z węzłem sanitarnym i z oknami	10,00 zł

oraz pomieszczenie dla Zarządu Wspólnoty i dla potrzeb dozorczy.

7.4. Analiza ryzyka realizacji planu

Po zrealizowaniu niniejszego planu (31.12.2008 r.) Wspólnota Mieszkaniowa wykona wszystkie, wg oceny na dzień dzisiejszy, remonty i modernizacje. Będzie mogła wówczas pomyśleć o zmniejszeniu stawki funduszu remontowego i nowych modernizacjach podnoszących walory użytkowe i estetyczne nieruchomości co przełoży się na wzrost jej wartości. Istnieją jednak pewne zagrożenia w wykonaniu planu, którym można przeciwdziałać.

ZAGROŻENIA:

1. Brak zgody właścicieli na wynajem dachu.
2. Niespodziewane awarie (pogorszenie stanu technicznego innych urządzeń).
3. Pogorszenie sytuacji materialnej części właścicieli.
4. Zmiana uwarunkowań rynkowych, wyraźna zwyżka kosztów remontów.

PRZECIWDZIAŁANIA:

1. Zmiana zakresu niektórych robót.
2. Zmiana terminów realizacji poszczególnych robót.
3. Skuteczne negocjacje z wykonawcami dotyczące obniżki cen za poszczególne roboty.
4. Poszukiwanie lepszych najemców.

8. PODSUMOWANIE PLANU I WNIOSKI KOŃCOWE

Celem opracowania projektu planu zarządzania nieruchomością wspólną przy ulicy było wskazanie właścicielom nieruchomości takich działań, po realizacji których nieruchomość stanie się atrakcyjniejsza pod względem ekonomicznym, architektonicznym, funkcjonalnym, i estetycznym. W chwili obecnej opisywana nieruchomość, chociaż atrakcyjnie położona, nie robi wystarczająco dobrego wrażenia, ma zniszczoną elewację, obdrapane klatki schodowe, zniszczone windy. Na osoby z zewnątrz działa to dość przygnębiająco. Instalacja elektryczna też nie w pełni spełniają obecne wymogi. Tak więc, nieruchomość chociaż dobrze zlokalizowana, w części miasta przed którą są duże perspektywy rozwoju wynikające z założeń planu zagospodarowania, w celu normalnego funkcjonowania i nie ulegania dalszej dewastacji wymaga nakładów finansowych na remonty i modernizacje. Ponieważ jej mieszkańcy to ludzie w większości starsi i niezamożni, których nie stać na wyższe stawki na fundusz remontowy od ponoszonych obecnie (2,00 zł/m² p.u./m-c) rozpoczęto intensywne poszukiwania zewnętrznych źródeł finansowania.

Takim źródłem może być dzierżawa dachu pod urządzenia telekomunikacyjne, która przyniesie znaczące wpływy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wówczas wspólnota byłaby w stanie wykonać kapitałochłonne remonty i potrzebne modernizacje. Dzięki temu nieruchomość stałaby się atrakcyjniejsza architektonicznie, przyjaźniejsza mieszkańcom, wzrosłby jej prestiż.

Po zrealizowaniu przedsięwzięć w zarekomendowanym wariantcie wskaźniki ekonomiczne nieruchomości znacznie wzrosną, a jej wartość będzie wyższa.

* * *

Niniejszy plan zarządzania został sporządzony przy uwzględnieniu istniejących warunków gospodarczych i stanu rynku nieruchomości.

Plany, kalkulacje rzeczowe i finansowe zawarte w planie muszą być weryfikowane przez zarządcę w miarę zachodzących zmian realiów. Możliwym jest bowiem, że właściciele nie zaakceptują wszystkich zaproponowanych rozwiązań.

Plan sporządzono w 3 egzemplarzach, z których jeden przedkłada się komisji kwalifikacyjnej ds. licencji dla zarządców nieruchomości.

