

Od Redakcji	9
1. Wprowadzenie do rynku nieruchomości (<i>Marek Bryx</i>)	13
1.1. Znaczenie nieruchomości w gospodarce	13
1.2. Cechy i rodzaje nieruchomości	15
1.3. Funkcje nieruchomości	19
1.4. Pojęcie rynku nieruchomości	21
1.5. Czynniki wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości	26
1.6. Uczestnicy rynku nieruchomości	29
2. Nowy zawód – zarządca nieruchomości	33
2.1. Sytuacja prawna zarządcy (<i>Marek Bryx</i>)	33
2.1.1. Regulacje prawne dotyczące zawodu	33
2.1.2. Prawo zarządcy nieruchomości do wykonywania zawodu	36
2.1.3. Prawo zarządcy do wynagrodzenia	40
2.2. Stowarzyszenia zawodowe zarządców nieruchomości (<i>Remigiusz Królikowski</i>)	43
3. Regulacje prawne dotyczące nieruchomości	49
3.1. Podstawowe definicje i pojęcia (<i>Grażyna Kołodziejaska</i>)	49
3.1.1. Mienie jako kategoria prawa cywilnego	49
3.1.2. Nieruchomości jako składnik mienia	50
3.1.3. Części składowe i przynależności	50
3.1.4. Pożytki	51
3.1.5. Podział nieruchomości według kryterium podmiotowego	52
3.1.6. Podział nieruchomości według kryterium przedmiotowego ...	53
3.2. Elementy prawa rzeczowego (<i>Ryszard Matkowski</i>)	56
3.2.1. Własność	56
3.2.2. Użytkowanie wieczyste	57
3.2.3. Prawa rzeczowe ograniczone	62
3.2.4. Posiadanie	64
3.2.5. Konstytucyjne gwarancje własności	67

3.3. Księgi wieczyste jako podstawowe źródło informacji o nieruchomościach (<i>Grażyna Kołodziejska</i>)	69
3.3.1. Uwagi wprowadzające	69
3.3.2. Postępowanie wieczystoksięgowe	71
3.3.3. Treść ksiąg wieczystych	75
3.3.4. Zasady systemu ksiąg wieczystych	78
3.3.5. Wpisy deklaratoryjne i konstytutywne	84
3.3.6. Odpisy z ksiąg wieczystych	85
3.4. Obciążenia nieruchomości (<i>Grażyna Kołodziejska</i>)	86
3.4.1. Hipoteka jako podstawowa forma zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości	86
3.4.2. Wierzytelność hipoteczna a hipoteka	90
3.4.3. Zakres obciążenia i ochrona hipoteki	91
3.4.4. Wygaśnięcie hipoteki	92
3.4.5. Hipoteka – jej rodzaje i ustanawianie	93
3.4.6. Inne obciążenia nieruchomości	97
3.5. Podatki i opłaty od nieruchomości (<i>Grażyna Kołodziejska</i>)	101
3.5.1. Definicje	101
3.5.2. Podatek leśny	103
3.5.3. Podatek rolny	103
3.5.4. Podatki i opłaty lokalne	103
3.5.5. Podatek od spadków i darowizn	104
3.5.6. Ustawa o opłacie skarbowej	105
3.5.7. Podatek dochodowy od osób fizycznych	105
3.5.8. Podatek dochodowy od osób prawnych	106
4. Zarządzanie nieruchomością	107
4.1. Podstawy zarządzania działalnością gospodarczą (<i>Miłosz Olszewski</i>)	107
4.1.1. Idea zarządzania	107
4.1.2. Proces zarządzania	108
4.2. Nieruchomość jako przedmiot zarządzania (<i>Miłosz Olszewski</i>)	116
4.2.1. Charakterystyka zarządzanie nieruchomością	116
4.2.2. Istota zarządzania nieruchomością	117
4.2.3. Analiza uwarunkowań	118
4.2.4. Cele strategiczne	122
4.2.5. Zarządzanie nieruchomością – podejście finansowe	123
4.2.6. Rola zarządzającego nieruchomością	124
4.3. Baza danych dla potrzeb zarządcy nieruchomości (<i>Grażyna Kubik</i>) ...	125

4.3.1. Rodzaje nieruchomości a kształtowanie bazy danych	125
4.3.2. Baza danych jako zbiór informacji dla zarządcy nieruchomości ...	126
4.3.3. Przykładowa zawartość bazy danych	127
4.3.4. Wspomaganie zarządzania nieruchomościami przez systemy informatyczne	130
4.4. Biznesplan zarządcy nieruchomości (<i>Lucyna Kowalczyk</i>)	133
4.4.1. Pojęcie biznesplanu zarządcy nieruchomości	133
4.4.2. Funkcje biznesplanu zarządcy nieruchomości	134
4.4.3. Informacje ułatwiające opracowanie biznesplanu	135
4.4.4. Procedura formułowania biznesplanu zarządcy nieruchomości	136
4.4.5. Struktura biznesplanu zarządcy nieruchomości	137
5. Plan zarządzania nieruchomościami (<i>Andrzej Sobczak</i>)	147
5.1. Metodyka sporządzania planu zarządzania nieruchomościami	147
5.1.1. Fazy i etapy przygotowania planu zarządzania	147
5.1.2. Struktura planu zarządzania	148
5.1.3. Zakres informacji w planie	151
5.1.4. Podsumowanie	154
5.2. Przykład rzeczywistego planu zarządzania budynkiem mieszkalno-usługowym znajdującym się w centrum Szczecina	155
5.2.1. Wstęp	155
5.2.2. Podstawowe informacje o nieruchomości	156
5.2.3. Analiza rynku nieruchomości	165
5.2.4. Bieżąca analiza finansowa	170
5.2.5. Analiza strategiczna	181
5.2.6. Analiza przyjętych wariantów rozwiązań	182
5.2.7. Plan realizacji wybranego wariantu II	191
5.2.8. Podsumowanie planu zarządzania i wnioski	193
6. Metody finansowania nieruchomości (<i>Ryszard Matkowski</i>)	195
6.1. Strategia działalności podmiotów gospodarczych i wynikające z niej potrzeby inwestycyjne	195
6.2. Finansowanie nieruchomości	197
6.3. Kredyt – podstawowa metoda finansowania inwestycji w nieruchomości	199
6.3.1. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego	199
6.3.2. Finansowanie inwestycji w nieruchomości komercyjne	202
6.4. Pozyskiwanie kapitału w drodze pozabankowej	204
6.4.1. Emisja akcji	204

6.4.2. Emisja obligacji	206
6.4.3. Obligacje zamienne	207
6.4.4. Commercial papers	207
6.4.5. Project finance	208
6.4.6. Finansowanie buy-back	210
6.4.7. Leasing	211
6.5. Inne metody pozyskiwania kapitału	214
6.5.1. Franchising	215
6.5.2. Factoring	215
6.5.3. Venture capital	216
6.5.4. Amortyzacja	217
7. Ocena efektywności inwestowania w nieruchomości (<i>Elżbieta Mączyńska</i>).....	221
7.1. Uprozczone metody oceny efektywności inwestycji	222
7.1.1. Wskaźnik okresu zwrotu nakładów inwestycyjnych	223
7.1.2. Księgowa stopa zwrotu	224
7.1.3. Współczynnik kapitalizacji. Stopa kapitalizacji	224
7.2. Wartość pieniądza w czasie	225
7.2.1. Czas a wartość pieniądza	225
7.2.2. Wartość przyszła	226
7.2.3. Obecna (bieżąca) wartość	227
7.2.4. Płatności roczne	230
7.2.5. Renta wieczysta (dożywotnia)	231
7.3. Rozwinięte metody oceny efektywności inwestycji	232
7.3.1. Wartość zaktualizowana netto (NPV – net present value)	232
7.3.2. Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR – internal rate of return)	235
7.3.3. Stopa dyskontowa – koszt kapitału. Newralgiczny problem w ocenie efektywności inwestycji	237