Zarządzanie nieruchomością komercyjna będąca własnością Skarbu Państwa

I. PODSTAWY TEORII NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNEJ

1.1 Definicja nieruchomości – różne ujęcia 5
1.2 Rodzaje i funkcje nieruchomości 10
1.3 Cechy nieruchomości komercyjnych 17
1.4 Otoczenie gospodarcze nieruchomości komercyjnych 19

II. ISTOTA STRATEGICZNEGO ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI

2.1 Cele i strategie zarządzania nieruchomościami 24
2.2 Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi 33
2.3 Metody analizy strategicznej 38
2.4 Strategia zarządzania nieruchomością komercyjną 41
2.5 Decyzje inwestycyjne – kryterium oceny zarządzania nieruchomością komercyjną 42
2.5.1 Istota wartości nieruchomości 47
2.5.2 Ryzyko zarządzania strategicznego zmierzające do podnoszenia wartości kapitałowej 51

III. ETAP PIERWSZY PLANOWANIA STRATEGICZNEGO – PODSTAWOWE INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ PRZY UL. LEGIONÓW 130 W GDYNI

3.1 Stan prawny nieruchomości, status właściciela 54
3.2 Lokalizacja szczegółowa 57
3.3 Zasięg rynku i jego analiza 58
3.4 Analiza strategiczna SWOT 61
3.5 Opis i stan techniczny budynku 64
3.5.1 Konstrukcja budynku 64
3.5.2 Instalacje i izolacje 66
3.5.3 Wykończenia wewnętrzne i zewnętrzne 67

3.6 Sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości 68
3.7 Podstawy formalno – prawne gospodarowania przedmiotową nieruchomością 70

IV. ETAP DRUGI PLANOWANIA STRATEGICZNEGO – WYBÓR STRATEGII DLA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

4.1 Ocena kondycji finansowej nieruchomości w latach 2005 – 2007 73
4.2 Informacje dotyczące porównywanych nieruchomości w Gdyni 80
4.2.1 Pomieszczenia biurowe o niskim standardzie 80
4.2.2 Pomieszczenia biurowe o podwyższonym standardzie 81
4.3 Planowanie przedsięwzięć modernizacyjnych i konserwacyjno – remontowych 83
4.4Określenie strategii rozwoju nieruchomości – wskazanie wariantu optymalnego 85

ZAKOŃCZENIE 95

BIBLIOGRAFIA 96
SPIS TABEL 101
SPIS WYKRESÓW 103
SPIS SCHEMATÓW 103
SPIS RYSUNKÓW 103

WSTĘP

Podstawowym celem tej pracy jest sformułowanie strategii zarządzania przedmiotową nieruchomością. Zaproponowanie celów i środków zarządzania służących podniesieniu atrakcyjności nieruchomości pod względem użytkowym, technicznym i finansowym oraz podniesieniu wartości rynkowej badanej nieruchomości. Czynnikami stymulującymi jest zapoznanie się z podmiotem budowania strategii oraz planowaniem strategicznym, które jest metodą opracowania efektywnej strategii zarządzania.
Podstawą realizacji celu jest zdobycie wielu informacji na temat przedmiotowej nieruchomości oraz jej otoczenia gospodarczego. Dane te będą pochodzić z badań, prac analitycznych oraz przeprowadzonych analiz, między innymi:

- określenia zasięgu rynku,

- wyznaczenia konkurencyjnych nieruchomości,
- analizy makrootoczenia,
- analizy strategicznej.

U podstaw sformułowania celów badawczych były następujące hipotezy badawcze.

1. Zarządzanie strategiczne nieruchomością komercyjną sposobem optymalnego sposobu postępowania, ukierunkowania działań zarządcy nieruchomości.

2. Strategia zarządzania jest nakierowana na wzrost wartości kapitałowej nieruchomości.

3. Efektywność ekonomiczna zarządzania nieruchomością uwidacznia się w sytuacji finansowej obiektu. Umiejętne sporządzenie strategii i jej wdrożenie pozwala na osiągnięcie celu zarządcy, a mianowicie najwyższej stopy zwrotu z nieruchomości podczas jej ekonomicznego życia.

Weryfikację przedstawionych hipotez staram się przeprowadzić w czerech rozdziałach pracy, które mają charakter teoretyczny i empiryczny.

Przedmiotem badań jest nieruchomość położona w Gdyni przy ul. Legionów 130, stanowi ona własność Skarbu Państwa.

W rozdziale pierwszym zostały zaprezentowane podstawy teorii nieruchomości komercyjnej – jej cechy, rodzaje oraz jak funkcjonuje obiekt komercyjny w otoczeniu gospodarczym.

Drugi rozdział został poświęcony istocie strategii zarządzania, co jest nierozerwalnie związane z dynamicznie rozwijającym się rynkiem nieruchomości oraz gospodarką rynkową. Bardzo ważnym elementem przetrwania w warunkach kreowanych przez rynek staje się zarządzanie. Istotna stała się skuteczna strategia pozwalająca na przetrwanie i podnoszenie wartości kapitałowej nieruchomości.

Strategia zarządzania tego typu jednostką, będąca własnością Skarbu Państwa staje się strategią globalną, to na jej założeniach, misji opierają się dalsze działania. Wspomagane są one działaniami operacyjnymi, które prowadzą do realizacji nadrzędnego celu – zwiększania potencjału nieruchomości. Cel strategii zarządzania obiektem skupia swoje działania na dochodzie i wartości kapitałowej

nieruchomości.

W taki sposób, aby zapewnić stały i możliwie najdłuższy trwający dochód z czynszów najmu oraz innych potencjalnych źródeł finansowania, przy minimalizacji ryzyka, ale nastawiony za maksymalizację wartości rynkowej nieruchomości.

Strategia zarządzania to specyficzny proces informacyjno-decyzyjny, który jest wspomagany zarządzaniem operacyjnym, a mianowicie planowaniem. Nadrzędnym celem jest rozwiązywanie ważnych problemów związanych z zarządzaniem nieruchomością i jej analizą strategiczną. To odpowiednia strategia decyduje o przetrwaniu i rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływań otoczenia i umiejętnego wykorzystania potencjału własnego.

Trzeci rozdział pracy ma charakter empiryczny prezentuje on pierwszy etap planowania strategicznego obiektu komercyjnego będącego własnością Skarbu Państwa w Gdyni. Zawarto w nim analizę strategiczną SWOT, analizę rynku lokalnego oraz przedstawiono szczegółowy opis budynku wraz ze stanem technicznym.

Drugi etap planowania przedstawia dwa warianty postępowania z określeniem ich szans, zostaje udowodniona teza – mianowicie cel wdrożenia wariantu II, który prowadzi do podwyższenia standardu budynku i maksymalizacji przychodu przy minimalnych nakładach finansowych.

W postępowaniu badawczym wykorzystałam liczne metody statystyczne oraz metody logicznego wnioskowania.

Liczba stron	105
Nazwa Szkoły Wyższej	Uniwersytet Gdański
Rodzaj pracy	magisterska
Rok oddania	2009

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