

Zarządzanie nieruchomościami na przykładzie nieruchomości komercyjnej (biurowiec)

Liczba stron: 61

Rodzaj pracy: magisterska

Rok oddania: 2011

Zawartość pracy:

Wstęp

I. Teoretyczne aspekty w zarządzaniu nieruchomościami.

- 1.1. Rys historyczny zarządzania nieruchomościami
- 1.2. Definicje oraz istota zarządzania nieruchomościami.
- 1.3. Metodyka sporządzania planu zarządzania nieruchomością

II. Klasyfikacja nieruchomości

- 2.1 Podział nieruchomości.
- 2.2 Cechy nieruchomości

III. Metodologia wyceny nieruchomości

- 2.1. Podejście porównawcze.
- 2.2. Podejście dochodowe.
- 2.3. Podejście kosztowe.
- 2.4. Podejście mieszane.

IV. Biurowiec jako przykład nieruchomości komercyjnej

- 3.1. Cel wyceny nieruchomości komercyjnych na przykładzie biurowca.
- 3.2. Istota określenia wartości nieruchomości
- 3.3. Klasyfikacja biurowców.

Zakończenie.

Bibliografia

Wstęp

Nieruchomości to jeden z ciekawszych i rozwijających się elementów gospodarki.

Jeszcze niedawno nieruchomości postrzegano tylko jako kłopot i koszty. W tej chwili jest to głównie źródło zysku, wzrostu i prestiżu. Osiągnięcie takiego celu wymaga profesjonalizmu zwłaszcza w zarządzaniu nieruchomościami. Należy pamiętać jednak, że rynek nieruchomości jest dość nowym zjawiskiem, który pojawił się w Polsce. Podczas gdy rozwijał się na świecie, w naszym kraju dopiero początki lat dziewięćdziesiątych przyniosły zmiany w systemie ekonomicznym. Można go połączyć ze zjawiskiem, że przechodzenie od gospodarki centralnie planowanej do rynkowej wywołało liczne konsekwencje i między innymi rozwój rynku nieruchomości. Potwierdzeniem tego jest liczba zawartych transakcji.

W połowie lat 90-tych przekroczyła ona rocznie 600 tysięcy. Na 1000 mieszkańców przypada więc około 16 transakcji. Zgodnie z uchwaloną przez Sejm ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. wprowadzono nowy, licencjonowany zawód zarządcy nieruchomości. Mimo jeszcze młodego „wieku” polski rynek nieruchomości przyczynił się już do powstania nowych zjawisk na polskim rynku gospodarczym. Nieruchomość stała się obiektem rynkowym, która zaczęła przynosić dochód. Rynek nieruchomości zwiększył zapotrzebowanie na usługi pośredników, rzeczoznawców, deweloperów, doradców inwestycyjnych i zarządców.

Rozwijający się w Polsce rynek nieruchomości przyczynił się także do powstania zupełnie nowych profesji takich jak: pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządzający nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi, doradcy finansowi i inwestycyjni i inni. Nieruchomości są punktem zainteresowania wielu dyscyplin naukowych takich jak: prawo, ekonomia, finanse, inżynieria budowlana, geodezja, a nawet psychologia. Jak więc można wywnioskować wiedza o nieruchomościach ma charakter interdyscyplinarny. Sama w sobie nie tworzy oddzielnej dziedziny. Rozpatrując rynek nieruchomości w ujęciu przestrzennym, możemy zdefiniować także rynek lokalny, regionalny, krajowy i międzynarodowy.

Niniejsza praca stara się opisać cały proces zarządzania nieruchomościami. Nie jest to jednak cały temat. Nie sposób go opisać na kilku stronach, dlatego moja praca jest zaledwie elementarnym przedstawieniem tego precedensu. Na początku swojej pracy przedstawiam krótki rys historyczny, który zapoczątkował

zarządzanie rynkami nieruchomości na świecie. Jest to oczywiście jedynie skromny początek, który rozwijał się w miarę upływu czasu, po to aby stać się jednym z najbardziej dochodowym elementem rynku.

Następnie wyjaśniam podstawowe pojęcia związane z rynkiem nieruchomości, po to aby przejść do następnych, bardziej zaawansowanych wyjaśnień na temat sporządzania całego planu zarządzania nieruchomościami, na czym polega i jak się go konstruuje. W dalszej części pracy skupiam się wyłącznie na wycenie nieruchomości komercyjnej. Aby było to czytelniejsze robię to na przykładzie biurowca, który jest przeznaczony do działalności gospodarczej. Opisuję tu zarówno metody jak i techniki jego wyceny i staram się odpowiedzieć na pytanie jaki jest cel i zastosowanie takiej wyceny.

Cała praca zakończona jest podsumowaniem i bibliografią, w której umieściłam wszystkie źródła wiedzy, z których korzystałam w trakcie pisania niniejszej pracy. Są tu zarówno strony internetowe, artykuły z czasopism naukowych o tematyce nieruchomości jak i pozycje książkowe znawców rynku nieruchomości.

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