Wycena salonu meblowego na przykładzie „…”

52 strony, 29 pozycji w bibliografii

WSTĘP 3

Rozdział I OGÓLNY ZARYS PROBLEMATYKI NIERUCHOMOŚCI
1.1. Podstawowe pojęcia i definicje
1.2. Prawne pojęcie nieruchomości
1.3. Prawa do nieruchomości

Rozdział II ZASADY WYCENY NIERUCHOMOŚCI
2.1. Pojęcie wartości nieruchomości
2.2. Podejście dochodowe w szacowaniu nieruchomości
2.3. Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości

Rozdział III CHARAKTERYSTYKA SALONU MEBLOWEGO „…” W KĘDZIERZYNIE KOŹLU
3.1. Powstanie i rozwój przedsiębiorstwa
3.2. Szkic i wskaźniki techniczne Salonu Meblowego „…”

Rozdział IV WYCENA WARTOŚCI SALONU MEBLOWEGO „…” W KĘDZIERZYNIE KOŹLU
4.1. Sytuacja na rynku meblowym w Kędzierzynie Koźlu
4.2. Wartość Salonu Meblowego „…” w świetle podejścia dochodowego
4.3. Wartość Salonu Meblowego „…” w świetle podejścia kosztowego
4.4. Analiza porównawcza wyszacowanych wartości

ZAKOŃCZENIE
BIBLIOGRAFIA

WSTĘP

W realiach współczesnego życia gospodarczego nie może budzić

wątpliwości stwierdzenie, że przedsiębiorstwo jako instytucja ma własny cel (własne cele), które wyznacza kierunek jego działalności. Brak wyraźnego celu bądź nadmierna ich mnogość lub bardzo duża zmienność byłyby przeszkodą w osiąganiu wysokiej efektywności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Celem jest zakładany efekt dążeń, punkt dojścia, do którego osiągnięcia się zmierza, albo – inaczej mówiąc – pożądany, przyszły stan rzeczy, który przedsiębiorstwo chciałoby osiągnąć. Konkretyzując to stwierdzenie, można powiedzieć za prof. L. Balcerowiczem[1], że cel przedsiębiorstwa to zmienna ekonomiczna (lub zmienne ekonomiczne) odnosząca się do jego działalności, która jest przedmiotem głównego zainteresowania jego kierownictwa i tym samym stanowi bazowe kryterium wyboru typu i kierunku działania.

Sformułowanie to odnosi się do wszystkich dziedzin życia ekonomicznego, a więc także i do firm funkcjonujących w obrębie szeroko rozumianego rynku nieruchomości. Mimo kryzysu finansowego, który dotknął Stany Zjednoczone, rynek nieruchomości handlowych w Polsce pozostanie w dłuższym okresie atrakcyjnym celem inwestycyjnym ze względu na duży potencjał wzrostu czynszów, szybki rozwój gospodarczy kraju i rosnącą zamożność Polaków.

Zmiana koniunktury na rynku nieruchomości handlowych przyczyniła się do przeformułowania strategii inwestycyjnych przez dominującą większość kupujących. Z jednej strony znacząco wydłużył się okres od pojawienia się produktu do podpisania umowy, z drugiej nastąpiła głębsza polaryzacja stóp kapitalizacji pomiędzy poszczególnymi kategoriami aktywów. W przypadku najatrakcyjniejszych nieruchomości stopy kapitalizacji kształtują się na poziomie ok. 5,75%–6%, natomiast dla drugorzędnych nieruchomości na poziomie 7,5%–8%. Mimo kryzysu finansowego, który dotknął Stany Zjednoczone, rynek nieruchomości handlowych w Polsce pozostanie w dłuższym okresie atrakcyjnym celem inwestycyjnym ze względu na duży potencjał wzrostu czynszów, szybki rozwój gospodarczy kraju i

rosnącą zamożność Polaków.

W ramach wyceny konkretnej nieruchomości istotnego znaczenia nabiera operat szacunkowy, który jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości i stanowi dokument urzędowy. Może być sporządzany wyłącznie w formie pisemnej. W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Operat zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego.

W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym: określenie nieruchomości i zakresu wyceny, określenie celu wyceny, podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości, ustalenie daty określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów, wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe konkluzje, należy stwierdzić, iż głównym celem niniejszej pracy jest dokonanie wyceny realnie istniejącej nieruchomości, jaką jest firma – Salon Meblowy „…” z siedzibą w Kędzierzynie Koźlu. Praca składa się z czterech rozdziałów.

W pierwszym z nich omówiono ogólny zarys problematyki rynku nieruchomości, tj. wyjaśniono najważniejsze zagadnienia wchodzące w skład tego pojęcia. Rozdział drugi poświęcono

przedstawieniu istotnych kwestii związanych z zasadami wyceny nieruchomości. Skupiono się tutaj na definicji wyceny oraz na dwóch ich rodzajach (podejściach) – dochodowym i kosztowym. W rozdziale trzecim zawarto z kolei charakterystykę przedsiębiorstwa, na przykładzie którego zostaną wykonane konkretne obliczenia związane z wyszacowaniem jej wartości. W ostatnim, czwartym rozdziale pracy, zaprezentowano sytuację panującą na rynku meblowym w Kędzierzynie Koźlu, następnie przedstawiono wyszacowaną wartość salonu meblowego w oparciu o wyniki wspomnianych obliczeń (a aspekcie dochodowym i kosztowym), i wreszcie ukazano ich analizę porównawczą.

---

[1] L. Balcerowicz, *Socjalizm – kapitalizm – transformacja. Szkice z przełomu epok*, Wyd. Nauk. PWN, Warszawa 1997, s. 111.

Jeśli chcesz zamówić pisanie pracy od podstaw, to zapraszamy na stronę pisanie prac - sprawdzony serwis