

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota-mba/26826>

Тип работы: Дипломная работа MBA

Предмет: Экономика

Введение 3

1. Теоретические основы управления коммерческой недвижимостью 5

1.1. Понятие и виды коммерческой недвижимости 5

1.2. Управление коммерческой недвижимостью: разнообразие подходов 12

1.3. Проектное управление коммерческой недвижимостью 14

2. Анализ управления коммерческой недвижимостью в ООО Управляющая компания «Мир» 23

2.1. Характеристика организации 23

Миссия 23

2.2. Характеристика процессов управления коммерческой недвижимостью 26

2.3. Направления оптимизации проектов управления коммерческой недвижимостью с позиции маркетингового подхода 27

Заключение 46

Список литературы 49

Введение

Рынок коммерческой недвижимости в последние годы значительно изменился в связи с принятием новых законов в данной области и развитием данного сектора. В связи с этим возросла необходимость разработки новых методов управления объектами коммерческой недвижимости с целью повышения доходности и обеспечения их конкурентоспособности на рынке. Однако, традиционные методики управления, применимые в других сферах народного хозяйства не всегда эффективны и применимы в работе с недвижимостью. В связи с этим актуальность исследования заключается в исследовании современных особенностей проектов управления коммерческой недвижимостью и определении направлений совершенствования данного процесса.

Цель исследования заключается в анализе направлений совершенствования проектов управления коммерческой недвижимостью.

Для достижения поставленной цели предполагается необходимым решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и виды коммерческой недвижимости,
- определить процесс управления коммерческой недвижимостью с позиции разнообразных подходов,
- изучить проектное управление коммерческой недвижимостью,
- представить характеристику объекта исследования,
- провести анализ процессов управления коммерческой недвижимостью,
- определить направления оптимизации проектов управления коммерческой недвижимостью с позиции маркетингового подхода.

Предмет исследования – проектное управление коммерческой недвижимостью.

Объект исследования – УК «Мир»

Степень изученности данной темы достаточно высокая, что обосновано интересом к ней со стороны экономистов, специалистов рынка недвижимости, ученых. Информационной базой данного исследования послужили труды таких авторов как

1. Теоретические основы управления коммерческой недвижимостью

1.1. Понятие и виды коммерческой недвижимости

Понятие коммерческой недвижимости – многоаспектное и емкое, однако,

Коммерческая недвижимость (КН) — это недвижимость, которая используется юридическими и физическими лицами для извлечения прибыли, например, в торговой или производственной деятельности.

К таковым объектам можно отнести:

- торговые центры и магазины;
- гаражи, автомойки и автосалоны;
- рестораны и кафе;
- гостиницы и хостелы;
- бизнес центры и офисы и проч.

Условно коммерческая недвижимость может быть разделена на шесть групп, к каждой из которых относятся те или иные объекты. Рассмотрим вкратце все элементы данной структуры:

- коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы;
- коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь: торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо;
- коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании;
- индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе .
- Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к временному проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).
- Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Главное отличие коммерческой недвижимости от жилой заключается в том, что многие владельцы бизнеса предпочитают брать площади в аренду, а не покупать их. Этому может быть несколько причин:

- высокая стоимость помещений и необходимость постоянного поиска более удачного расположения торговых площадей,
- нежелание бизнесмена осуществлять серьезные финансовые траты, обременяя себя имуществом.

Все это оказывает влияние на рынок, следовательно, коммерческая недвижимость с точки зрения покупки и аренды имеет свою специфику. Обычному человеку порой очень и очень трудно разобраться в тонкостях подобного вопроса, поэтому достаточно часто встречаются случаи обмана или неисполнения обязательств арендодателей коммерческой недвижимости перед арендаторами.

Помимо вышеуказанного отличия коммерческой недвижимости от жилой можно выделить и другие:

- Купля-продажа. Коммерческая недвижимость редко покупается, но она часто арендуется. Например, квартиры или загородные дома покупатели часто желают получить в полную собственность, то есть приобрести, а вот офисы или магазины часто берутся в аренду. Это обусловлено тем, что коммерческая недвижимость имеет большую стоимость, ведь в дальнейшем она будет приносить прибыль. К тому же многие предприниматели не желают обременять себя лишними обязательствами, так как, арендуя помещения, они могут в любой момент закрыть свой бизнес или перенести в другой более рентабельный район .
- Постоянная прибыль. Коммерческий объект должен постоянно приносить прибыль.
- Окупаемость. Недвижимость жилого фонда не окупается, а вот при покупке или сдачи в аренду кафе или автосалона через определенный промежуток времени (как правило, 5-7 лет) можно покрыть свои расходы, а затем получить доход.

Согласно тому, как используется КН, она может относиться к одной из условных групп, с которыми можно ознакомиться в следующей таблице 1.1.:

Таблица 1.1. Формы использования коммерческой недвижимости

Тип КН	Применение КН
Свободного назначения	К таковой КН относят те объекты, которые используются в сфере обслуживания, причем нет строгих ограничений. Например, это могут быть спортивные комплексы, бары, кафе, рестораны, гостиничные объекты разных видов.
Торговый	Из названия данной группы ясно, что к ней относят те объекты, на которых осуществляется торговая деятельность. Таковыми являются магазины, торговые центры, аптеки, автосалоны и проч.

Офисный Очевидно, что это недвижимость, которая сдается в аренду в качестве офисного помещения. Она может принадлежать как одному, так и нескольким лицам.

Индустриальный К этому типу относят объекты, на которых ведется производственная деятельность. Например, это могут быть заводы, предприятия или склады.

Социальный Такой считается недвижимость, на которой осуществляется социальная деятельность. К примеру, это вокзалы, аэропорты, центры медпомощи.

Бытовой Сдача в аренду для проживания

Стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости как правило выше квадратного метра объектов жилого фонда, даже если они расположены в одном районе. Как было указано, это связано с будущим доходом. При этом стоимость определяется исходя из различных параметров:

- площади;
- места расположения;
- состояния помещения;
- окружающей инфраструктуры.

Это основные параметры, но при этом возможны и другие. Например, вход в помещение. Так, если офисный центр расположен в центральном районе, но вход в здание находится не на оживленной улице, а во дворе, его стоимость будет ниже аналогичного центра, вход которого расположен на центральной улице или проезжей части.

При определении стоимости, по которой помещение будет продаваться или отдаваться в аренду, важную роль также играет потенциальный доход. К примеру, если рассматриваются складские помещения, цена будет определяться не только исходя из площади и места расположения, но и удобства подъездных путей, ведущих к складу, близости магистралей (автомобильных, железнодорожных).

Каждому типу коммерческого объекта, помимо классических параметров, свойственны индивидуальные критерии, которые будут влиять на ее стоимость.

Примечательность налоговых выплат физическими лицами в прогрессировании (то есть постепенном и закономерном увеличении) налоговой ставки в зависимости от кадастровой стоимости помещения, которым владеет физическое лицо (к примеру, индивидуальный предприниматель).

Но сама ставка вычитается исходя из инвентаризационной стоимости помещения и не может превышать показатели, закрепленные на законодательном уровне:

- если стоимость помещения составляет 300 тысяч рублей, то процентная ставка по налогу на нежилое помещение физ. лица коммерческого назначения составит всего 0,1% (для помещений, предназначенных для проживания);
- от 300 до 500 тысяч рублей – от 0,1% до 0,3% (для прочих помещений и строений);
- свыше 500 тысяч рублей – от 0,3% до 2,0% (для дорогостоящей недвижимости, торговых центров и офисов).

При этом если помещение оформлено на физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, то на него распространяется налоговая льгота: налог на имущество не взимается.

Если данным имуществом владеет юридическое лицо, то применяется другой расчет налоговых ставок на коммерческую недвижимость физических лиц в силу того, что помещения, принадлежащие юридическим лицам облагаются налогом на имущество организаций.

Как правило, налог на такое имущество не превосходит 2,2% от конечной цены самого помещения.

Список литературы

1. Богданов, В. В. Б73 Управление проектами. Корпоративная система — шаг за шагом / Вадим Богданов. — М. : Манн, Иванов и Фербер, 2012. — 248 с.
2. Василенко Ж.А., Пономаренко Е.А. Анализ и систематизация методов управления объектами коммерческой недвижимости // Инженерный вестник Дона. --2012. - №3. - С. 752-755
3. Грабовый П. Г. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть первая. Организационно-технологический модуль системы сервейинга. Учебник / под общ. ред. Грабового П. Г.-М.: «АСВ», «Просветитель», 2015.
4. Древская А. М. Особенности управления проектами развития коммерческой недвижимости // Молодой ученый. — 2009. — №5. — С. 42-45. — URL <https://moluch.ru/archive/5/364/> (дата обращения: 29.05.2018).

5. Иванова А.В. Совершенствование методов управления недвижимостью // Экономические науки. – 2010. - №9.- С.34-37
6. Карпушин Е.С. Ограниченные возможности инвестиций в задаче обеспечения инновационного экономического развития России // Биржа интеллектуальной собственности. М.: ООО «Международный институт промышленной собственности», 2014, №10. – С. 49
7. Мередит Д., Мантел С. Управление проектами. 8-е изд. СПб.: Питер, 2014. 639 с.
8. Орлов А. К. Особенности инвестиционной оценки девелоперских мегапроектов с участием государства. / Экономика и предпринимательство, № 5 (ч. 1), 2015 г. С. 892-895.
9. Полковников А.В., Дубовик М.Ф. Управление проектами. Полный курс МВА. М.: Олимп-Бизнес, 2015. 529 с.
10. Преснякова А.Д. Современное управление проектами // Современные научные исследования и инновации. - 2016.- № 6 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2016/06/68409> (дата обращения: 18.01.2018).
11. Разу М.Л. Управление проектом. Основы проектного управления/ М.Л. Разу [и др.]/учебник / коллектив авторов; под редакцией профессора М.Л. Разу. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.:КНОРУС, 2016. – 768 с.
12. Руководство к своду знаний по управлению проектами (руководство РМВОК). Четвертое издание. Project Management Institute, 2012. – 464 с.
13. Селюк А.В. Управление инновационными проектами: учебное пособие. Тюмень, 2015. 132 с.
14. Спирина В.С. Обоснование необходимости учета стратегического поведения арендаторов при управлении коммерческой недвижимостью // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. №3 (22). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obosnovanie-neobhodimosti-ucheta-strategicheskogo-povedeniya-arendatorov-pri-upravlenii-kommercheskoy-nedvizhimostyu> (дата обращения: 26.04.2018).
15. Трухина Н. И., Куракова О. А., Орлов А. К. Анализ отечественного и зарубежного опыта учета и оценки гудвилла. / Недвижимость: экономика, управление. - 2015. - № 1. - С. 78-81
16. Управление организацией: Учебник / Под ред. А.Г. Поршнева, З.П. Румянцевой, Н.А. Саломашина. – М.: ИНФРА-М, 2015. – 735 с.
17. Фунтов В. Н. Основы управления проектами в компании: учебное пособие по дисциплине, специализации, специальности "Менеджмент организации". – М. – СПб. [и др.]: Питер , 2014. – 394 с.
18. Управление проектами: Учебное пособие / Ю.И. Попов.,О.В. Яковенко. М.: НИЦ- ИНФРА-М, 2015.
19. Управление проектами: практикум: Тихомирова О.Г./ М.: НИЦ-ИНФРА-М, 2016
20. Управление проектами: практикум: Поташева Г.М./ М.: НИЦ-ИНФРА-М, 2016
21. Управление проектами Ханс-Д. Литке и Илонка Кунов: М.: Издательство Омега-Л. 2015. – 144 с.
22. Шапиро В.Д. Управление проектами: Учебное пособие для студентов / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге. М.: Омега-Л, 2016. - 960 с.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota-mba/26826>