

ФГБОУ ВО НОВОСИБИРСКИЙ ГАУ

**Факультет государственного и муниципального управления
Кафедра сервиса недвижимости**

БИЗНЕС – ПЛАНИРОВАНИЕ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

*Методическое пособие по организации
самостоятельной работы*

НОВОСИБИРСК 2015

УДК 338.26(075)

ББК 65.291.231.1, я 73

Б 598

Кафедра сервиса недвижимости

Составитель: ст.преподаватель В. Ф. Корнюш

Рецензент: д.т.н., проф. А.С.Денисов

Бизнес – планирование в управлении недвижимостью: методическое пособие по организации самостоятельной работы/ Новосиб. гос. аграр. ун-т; сост. В. Ф. Корнюш. -Новосибирск, 2015 - 18 с.

Методическое пособие разработано в соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования, включает темы для самостоятельного изучения, вопросы для самопроверки, тесты и задачи для самостоятельной работы.

Предназначено для студентов очного отделения факультета государственного и муниципального управления по направлению подготовки 43.03.01 Сервис.

Утверждено и рекомендовано к изданию методической комиссией факультета ГМУ. Протокол № 6 от 3 марта 2015 года.

ВВЕДЕНИЕ

Система знаний по дисциплине «Бизнес-планирование в управлении недвижимостью» формируется в ходе аудиторных и внеаудиторных (самостоятельных) занятий. Используя лекционный материал, учебники или учебные пособия, дополнительную литературу, проявляя творческий подход, студенты готовятся к практическим занятиям, рассматривая их как углубление, систематизацию своих теоретических знаний. Ряд тем учебного курса полностью переносится на самостоятельное изучение.

С целью осуществления текущего контроля знаний и проверки усвоения материала студентам предлагаются вопросы для самоконтроля и тестовые задания.

Выполнение курсовой работы направлено на закрепление знаний, полученных студентом по курсу «Бизнес-планирование в управлении недвижимостью» и на закрепление навыков по разработке бизнес-планов.

Методическим пособием предусмотрен порядок разработки курсовой работы по предлагаемым исходным данным согласно варианту или с использованием реальных данных организаций.

В рыночной экономике бизнес-план является рабочим инструментом, используемым во всех сферах предпринимательства. Он дает характеристику экономических условий и самого процесса функционирования предприятия, показывает, каким образом его руководители собираются достичь выполнения поставленных рыночных целей. Правильно разработанный бизнес-план помогает управленческим работникам обосновывать рыночную стратегию предприятия, создавать необходимые условия для активного завоевания новых позиций в выбранных стратегических зонах хозяйствования, составлять перспективные планы социально-экономического развития, формировать концепции производства новых товаров (продукции, работ, услуг) и определять рациональные способы их реализации.

1. СОСТАВ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

В составе курсовой работы выделяют следующие разделы:

Введение.

Раздел 1. Теоретические исследования по проблеме бизнес-планирования.

Раздел 2. Разработка бизнес-плана.

Бизнес-план необходимо разработать в соответствии со следующей структурой:

1. Резюме
2. Общая характеристика предприятия, продукции
3. Анализ рынка и основных конкурентов
4. План производства
5. План маркетинговой деятельности
6. Организационный план
7. План по рискам
8. Финансовый план

Темы курсовых работ:

1. Направления использования целевых бизнес-планов в российской экономике.
2. Бизнес-план инновационного проекта.
3. Проблемы составления целевых бизнес-планов
4. Особенности управленческого бизнес-плана.
5. Роль бенчмарков в контроле выполнения бизнес-плана.
6. Проблемы корректировки бизнес-плана.
7. Использование возможностей компьютера при разработке бизнес-плана.
8. Конкурентоспособность предприятия в рыночной экономике.
9. Особенности бизнес-плана инвестиционного проекта.
10. Значение финансового планирования для управления предприятием.
11. Жизненный цикл проекта.
12. Виды маркетинговых стратегий, применяемых при планировании бизнеса.
13. Финансовое состояние российских предприятий.
14. Организационные проблемы создания предприятий.
15. Анализ маркетинговой среды предприятия.
16. Конкурентная ситуация на российских рынках промышленного производства.
17. Роль аутсорсинга в составлении разделов бизнес-плана.
18. Конкурентная ситуация на российском рынке розничной торговли.
19. Достоинства и недостатки бизнес-планов, разрабатываемых на российских предприятиях.
20. Достоинства и недостатки бизнес-планов, разрабатываемых на российских предприятиях.
21. Виды исходной информации для составления бизнес-плана.
22. Роль бизнес-планирования при организации нового предприятия.
23. Формы планирования на российских предприятиях.

24. Бизнес-план как инструмент выживания фирмы в российской экономике.

25. Роль предпринимательской идеи в повышении эффективности деятельности фирмы.

26. Особенности бизнес-плана для малого предприятия.

Тесты для контроля остаточных знаний

1. Бизнес-план - это:
 - ☐ совокупность нормативных документов, регламентирующих деятельность фирмы
 - ☐ рабочий документ, представляющий собой общую стратегию деятельности фирмы на определенном рынке
2. Бизнес-план необходим:
 - ☐ при разработке проектов создания самостоятельных организаций, вышедших из состава фирм подразделений, для которых работа без бизнес-плана чревата слишком большим риском разорения
 - ☐ при разработке бизнес-предложений на переговорах с возможными инвесторами, будущими партнерами, при осуществлении эмиссии ценных бумаг
 - ☐ при подготовке заявок существующих и создаваемых фирм на получение кредитов в банках
 - ☐ при ликвидации фирмы
 - ☐ при смене организационно-правовой формы фирмы
3. На какой срок разрабатывается бизнес-план:
 - ☐ три-пять лет ☐ более пяти лет
4. Каким должен быть объем титульного листа:
 - ☐ одна страница ☐ две-три страницы ☐ не ограничен
5. Какие из приведенных данных не указываются на титульном листе:
 - ☐ сущность и цель предлагаемого проекта
 - ☐ плановый период, на который рассчитан бизнес-план
 - ☐ наименование предприятия
 - ☐ список исполнителей
 - ☐ ожидаемые результаты реализации проекта
 - ☐ стоимость проекта и потребность в финансировании
 - ☐ возможные источники финансирования и условия кредитования
 - ☐ организационная структура предприятия

6. Для характеристики организационной структуры предприятию необходимо рассмотреть:

☐ основные подразделения и их функции

☐ распределение обязанностей между подразделениями по организации и развитию коммерческой (производственной) деятельности, методы и формы взаимодействия подразделений

☐ техническую обеспеченность подразделений

☐ новые функции, виды работ, обязанности, вытекающие из целей организации

☐ применяемую систему оплаты труда работников

7. При описании продукции фирмы в бизнес-плане основное внимание уделяется:

☐ видам реализуемой продукции и оказываемым услугам

☐ конкурентоспособности работ и услуг

☐ доходности отдельных видов продукции, применяемым технологиям производства и тарифной политике

☐ заинтересованности потребителей в продукции

8. Тенденции развития рынка характеризуются следующими показателями:

☐ долей фирмы в общем объеме рынка

☐ реализация (производство) новых видов продукции на рынке

☐ прогнозируемым ростом объемов реализации в ближайшие 10 лет

☐ прогнозируемыми ценами на продукцию (работы и услуги)

9. Сегментирование рынка - это:

☐ деятельность по классификации потенциальных потребителей продукции в соответствии с количественной и качественной структурой спроса или их признаками, влияющими на спрос

☐ деятельность по обслуживанию потребителей продукции в соответствии с количественной и качественной структурой спроса

10. При исследовании рынков потребительских товаров рекомендуется учитывать следующие признаки:

- ☐ психологический
- ☐ политический
- ☐ культурный
- ☐ географический или территориальный
- ☐ демографический
- ☐ социологический

11. Современная теория конкурентоспособности выделяет два типа конкурентных преимуществ:

- ☐ высокая цена реализации
- ☐ диверсификация
- ☐ более низкие издержки
- ☐ специализация
- ☐ интеграция

12. Методы установления цен и тарифов наиболее часто сводятся к двум подходам:

- ☐ индивидуальный подход к каждому потребителю
- ☐ установление тарифов по конъюнктуре рынка
- ☐ установление цен по себестоимости
- ☐ произвольное установление цен

13. К коммерческому виду риска относятся:

- ☐ низкие объёмы реализации продукции
- ☐ противодействие конкурентов
- ☐ предварительная оценка рентабельности работ
- ☐ неплатежи за продукцию

14. Внутрифирменный риск включает в себя:

- ☐ падение спроса на продукцию
- ☐ ошибки менеджеров

☐ неудовлетворительное выполнение заказчиками договорных условий

☐ утечка коммерческой информации

☐ недовольство работников фирмы

☐ изменение цен на топливно-энергетические и другие ресурсы

15. Разработка финансового плана направлена на решение следующих задач:

☐ фондами, поставщиками, потребителями

☐ обеспечение предприятия автомобильного транспорта финансовыми ресурсами для гарантирования устойчивой, четкой, конкурентоспособной работы

☐ определение источников и направлений движения материальных ресурсов

☐ формирование и развитие финансовых взаимоотношений предприятия с федеральным и местным органами управления, банками, инвестиционными

16. Финансовый план содержит следующие разделы:

☐ план материально-технического снабжения

☐ план доходов и расходов

☐ план денежной наличности

☐ балансовый план

☐ график безубыточности

☐ инвестиционный план

16. Структурная схема проведения экспертизы бизнес-плана потенциальными инвесторами включает в себя следующие разделы:

☐ оценка бизнес-плана

☐ менеджмент

☐ маркетинг

☐ оценка АТП

☐ финансы

17. Структурная схема оценки выполнения бизнес-плана включает в себя:

- ☐ контроль запасов
- ☐ контроль доходов
- ☐ контроль качества
- ☐ производственный контроль
- ☐ контроль продаж
- ☐ контроль персонала

18. Корректировка бизнес-плана производится при изменении следующих внутренних факторов:

- ☐ новые требования потребителя
- ☐ появление новых технологий
- ☐ изменение политики конкурентов
- ☐ изменение в руководящем составе
- ☐ финансовое состояние
- ☐ корректировка целей и задач
- ☐ смена поставщиков

19. Контрольно-оценочная система бизнес-плана должна отвечать таким требованиям как:

- ☐ оперативность
- ☐ надежность
- ☐ измеримость показателей
- ☐ сложность
- ☐ технологичность

20. Контроль расходов при выполнении бизнес-плана:

- ☐ предусматривает количественную оценку качественных параметров продукции
- ☐ необходим для оценки поступления денежных средств от продажи продукции

☐ предназначен для оценки денежных платежей, связанных с расходами на заработную плату, приобретение товарно-материальных ценностей, рекламу, уплату налогов, страхование и другие цели

21. Показатели оценки коммерческой деятельности, отражающиеся в финансовом плане - это:

- ☐ рентабельность
- ☐ административные расходы
- ☐ наличность денежных средств
- ☐ производительность труда
- ☐ мотивация
- ☐ представление о предприятии

22. При установлении цен по себестоимости применяется формула:

- ☐ $T = S \cdot (1 + R)$
- ☐ $T = 1 + (S + R) \quad T = R \cdot (1 + S)$

23. Точка безубыточности определяется расчетом по следующей формуле:

- ☐ $T_{бу} = R_{пост} / (1 - K_{пер})$
- ☐ $T_{бу} = K_{пер} / (1 - R_{пост})$
- ☐ $T_{бу} = 1 / (R_{пост} + K_{пер})$

Список литературы

Основная литература

1. Буров В.П. Бизнес-план фирмы. Теория и практика: учебное пособие. - Москва: ИНФРА-М, 2012. - 192 с. - (Высшее образование).

Дополнительная литература

1. Просветов Г.И. Бизнес-планирование: задачи и решения: учебно-практическое пособие. - 2-е изд., доп. - Москва : Альфа-Пресс, 2008. - 256 с. - Библиогр.: с. 249
2. Терновых, К.С. Бизнес-планирование на предприятии АПК. Практикум : учеб. пособие для студ. вузов по спец. "Экономика и управление на предприятии АПК" / К. С. Терновых, Н. А. Звягин, А. В. Шалаев. - М. : КолосС, 2008. - 205 с.
3. Абалонин СМ. Бизнес-план автотранспортного предприятия / С.М. Абалонин, А.В. Пахомова. - М.: Изд-во Транспорт, 2007.
4. Абраме Р. Как составить наилучший бизнес-план для любой отрасли и сферы деятельности: Forbes и стэндфордская школа бизнеса рекомендуют / пер. с англ. С. Комарова - Изд. 5-е, междунар. - М.: Прайм-Еврознак, 2008.
5. Анискин Ю.П. Планирование и контроллинг: учебник / Ю.П. Анискин, А.М. Павлова. - М.: Омега - М, 2007.
6. Барроу П. Бизнес-план, который работает / пер. с англ. Е. Пестеревой; предисл. Брэнсона Р.) Изд. 1-е/ 2-е. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007.
7. Берд П. Бизнес-план: пошаговое руководство. - М.: Фаир-Пресс, 2008.
8. Бизнес-план. Методические материалы. - 3-е изд., доп. / под. ред. Н.А. Колесниковой, А.Д. Миронова. - М.: Финансы и статистика, 2009.
9. Владимирова Л.П. Прогноз и планирование в условиях рынка: учеб. пособие. - 3-е изд.; перераб. и доп. - М.: «Дашков и Ко», 2009.

10. Горемыкин В.А. Бизнес-план. Методика разработки: 25 реальных образцов бизнес-плана / В.А. Горемыкин. - СПб.: Ось-89, 2008.

11. Джонсон С. Бизнес-план: настольная книга бизнесмена / С. Джонсон, Г. Моран. - СПб.: Изд-во АСТ, 2008.

10. Кийосаки Р.Т. Прежде чем начать свой бизнес: 10 жизненно важных уроков для любого предпринимателя, желающего создать бизнес стоимостью в сотни миллионов долларов / Р.Т. Кийосаки, Ш. Лектер; пер. с англ. Л.А. Бабук. - М.: Изд-во Попурри, 2010.

11. Пейли Н. Успешный бизнес-план: от стратегических целей к плану действий на один год / Н. Пейли. - М.: Изд-во Эксмо, 2007.

13. Ушаков И.И. Бизнес-план / И.И. Ушачёв. - СПб.: Изд-во Питер, 2008.

14. Халтаева СР. Бизнес-планирование.: учебное пособие / СР. Халтаева, И.А. Яковлева. - Улан-Удэ: Изд-во ВСГТУ, 2006.

15. Черняк В.З. Бизнес-планирование: учебник для вузов. - М.: Изд-во ЮНИТИ-ДАНА, 2007.

Список нормативных документов

1. Конституция РФ
2. Гражданский Кодекс РФ
3. Налоговый кодекс РФ
4. Трудовой кодекс РФ
5. Бюджетный кодекс РФ
6. Таможенный кодекс РФ
7. Закон РСФСР "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках"
8. Закон РФ "О защите прав потребителей"
9. Закон РФ "О налогах на имущество физических лиц"
10. Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"

11. Федеральный закон "О банках и банковской деятельности"
12. Федеральный закон "О бухгалтерском учете"
13. Федеральный закон "О валютном регулировании и валютном контроле"
14. Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности"
15. Федеральный закон "О некоммерческих организациях"
16. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"
17. Федеральный закон "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт"
18. Федеральный закон "О рекламе"
19. Федеральный закон "О рынке ценных бумаг"
20. Федеральный закон "Об акционерных обществах" (АО)
21. Федеральный закон "Об аудиторской деятельности"
22. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
23. Федеральный закон "Об обществах с ограниченной ответственностью" (ООО)
24. Федеральный закон "Об общественных объединениях"

3.2. Информационное обеспечение

Актуальную дополнительную информацию по дисциплине можно получить из следующих интернет источников:

1. <http://msp.nso.ru> Официальный Интернет-ресурс: малое и среднее предпринимательство Новосибирской области
2. <http://www.nso.ru> Официальный сайт губернатора и правительства Новосибирской области.
3. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики.
4. www.forecast.ru - Центр макроэкономического анализа и краткосрочных прогнозов.

5. Вопросы к экзамену по дисциплине

1. Необходимость планирования в бизнесе. Бизнес-планирование как средство реализации стратегии развития фирмы.
2. Особенности бизнес - планирования в России и за рубежом.
3. Цели и структура бизнес - плана. Классификация бизнес – проектов.
4. Внутренние и внешние функции бизнес – плана. Особенности разработки бизнес- плана фирмы.
5. Характеристика источников финансирования бизнес-проекта.
6. Характеристика процессов разработки и реализации бизнес-плана.
7. Содержание обзорного раздела (резюме).
8. Раздел «Описание предприятия». Критерии, используемые для описания фирмы.
9. Раздел «Описание продукции (услуг)». Критерии, используемые для описания продукции.
- 10.Формирование инвестиционного замысла (идеи) бизнес-проекта.
- 11.Раздел «Анализ рынка». Характеристика потребителей продукции.
- 12.Подходы к исследованию спроса на товар/услугу.
- 13.Методы прогнозирования спроса на товар/услугу.
- 14.Расчет потенциальной емкости сегмента рынка.
- 15.Раздел «Анализ рынка». Критерии, используемые для обследования конкурентов фирмы.
- 16.Сравнительный анализ конкурентоспособности товаров фирмы.
- 17.Раздел «Производственный план». Описание технологического процесса.
- 18.Раздел «План сбыта». Порядок оформления маркетинговой стратегии бизнеса.
- 19.Методы ценообразования в бизнес – планировании.
- 20.Характеристика методов стимулирования продаж.

21. Методы реализации продукции и их эффективность.
22. Основные цели и структура раздела «Финансовый план».
23. Финансовая информация в процессе принятия стратегических решений.
24. Отчет о прибылях и убытках. Калькуляция затрат.
25. Анализ безубыточности. Построение финансовой модели проекта.
26. Порог рентабельности и расчет «точки безубыточности».
27. Анализ чувствительности бизнес-проекта.
28. Срок окупаемости проекта. Расчет коэффициентов дисконтирования.
29. Перечень возможных рисков. Оценка вероятности возникновения рисков и ожидаемого ущерба.
30. Меры по сокращению числа рисков и минимизации потерь.
31. Ранжирование рисков по вероятности возникновения.
32. Оценка эффективности инвестиционных бизнес - проектов.
33. Показатели эффективности проекта.
34. Процесс оценки потребностей в инвестициях и источников их финансирования.
35. Методика проведения презентации бизнес-плана для различных видов деятельности.
36. Эффективность презентации и способы ее повышения.

Корнюш В.Ф.

БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Методическое пособие по организации самостоятельной работы

Подписано в печать

Формат 60х84 1/16.

Объем 1,2 уч.-изд.л.

Новосибирский государственный аграрный университет

630039, Новосибирск, ул.Добролюбова, 160