

ФГБОУ ВО Новосибирский ГАУ  
Кафедра сервиса недвижимости

Рег. № СН.03-47

« 25 » 05 2017 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Декан факультета государственного  
и муниципального управления

Ковалева О.С.



ФГОС 2015 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ  
(МОДУЛЯ)

Б1.В.ОД.23 Бизнес-планирование

в управлении недвижимостью

43.03.01 Сервис

Код и наименование направления подготовки

профиль: **сервис недвижимости**

основной вид деятельности: **сервисная**

дополнительный вид деятельности:

(профиль и виды деятельности)

Курс: 4

Семестр: 8

Факультет Государственного и  
муниципального управления

очная  
Форма обучения

Объем дисциплины (модуля)

Вид занятий	Объем занятий [зачетных ед./часов]	Семестр
Общая трудоемкость по учебному плану	4/144	8
В том числе,		
<i>Контактная работа</i>	60	8
Лекции	24	8
Практические (семинарские) занятия	36	8
<i>Самостоятельная работа, всего</i>	84	8
В том числе:		
Курсовой проект (курсовая работа)	КР	8
<i>Форма контроля</i>		
Экзамен (зачет)	Экзамен	8

Новосибирск 2017

Рабочая программа составлена на основании требований Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования к содержанию и уровню подготовки выпускников по направлению подготовки 43.03.01 Сервис, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации № 1169 от 20.10.2015 г.

**Программу разработал:**

Доцент кафедры Сервиса недвижимо-  
сти, канд. экон. наук

\_\_\_\_\_  
(должность)



\_\_\_\_\_  
подпись

С.Н. Матвиенко

\_\_\_\_\_  
ФИО

## **1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю) соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

### **1.1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине**

В результате изучения дисциплины студент должен:

#### **знать:**

- принципы развития и закономерности функционирования организации;
- типы организационных структур, их основные параметры и принципы их проектирования;
- основные бизнес-процессы в организации;
- принципы целеполагания, виды и методы организационного планирования.

#### **уметь:**

- анализировать внешнюю и внутреннюю среду организации, выявлять её ключевые элементы и оценивать их влияние на организацию;
- использовать информацию, полученную в результате маркетинговых исследований;
- калькулировать и анализировать себестоимость продукции и принимать обоснованные решения на основе данных управленческого учёта;
- оценивать риски, доходность и эффективность принимаемых финансовых и инвестиционных решений;
- уметь оценивать принимаемые финансовые решения с точки зрения их влияния на создание ценности (стоимости) компании.

#### **владеть:**

- методами реализации основных управленческих функций (принятие решений, организация, мотивирование и контроль);
- методами инвестиционного анализа и анализа финансовых рынков;
- методами формулирования и реализации стратегии на уровне бизнес – единицы.

### **1.2 Планируемые результаты освоения образовательной программы**

Дисциплина Бизнес-планирование в управлении недвижимостью в соответствии с ФГОС ВО направлена на формирования следующих общепрофессиональных (ОПК) и профессиональных (ПК) компетенций:

1. Готовностью организовать процесс сервиса, проводить выбор ресурсов и средств с учетом требований потребителя **ОПК-3**;

2. Готовностью к работе в контактной зоне с потребителем, консультированию, согласованию вида, формы и объема процесса сервиса **ПК-11**.

Таблица 1. Связь результатов обучения с приобретаемыми компетенциями

№ п/п	Осваиваемые знания, умения, навыки	Формируемые компетенции (ОК, ОПК, ПК)
1	<b>Знать:</b>	
1.1	- принципы развития и закономерности функционирования организации;	ОПК-3  ПК-11
1.2	- типы организационных структур, их основные параметры и принципы их проектирования;	
1.3	- основные бизнес-процессы в организации;	
1.4	- принципы целеполагания, виды и методы организационного планирования.	
2.	<b>Уметь:</b>	
2.1	- анализировать внешнюю и внутреннюю среду организации, выявлять её ключевые элементы и оценивать их влияние на организацию;	ОПК-3  ПК-11
2.2	- использовать информацию, полученную в результате маркетинговых исследований;	
2.3	- калькулировать и анализировать себестоимость продукции и принимать обоснованные решения на основе данных управленческого учёта;	
2.4	- оценивать риски, доходность и эффективность принимаемых финансовых и инвестиционных решений;	
2.5	- уметь оценивать принимаемые финансовые решения с точки зрения их влияния на создание ценности (стоимости) компании.	
3	<b>Владеть:</b>	
3.1	- методами реализации основных управленческих функций (принятие решений, организация, мотивирование и контроль);	ОПК-3  ПК-11
3.2	- методами инвестиционного анализа и анализа финансовых рынков;	
3.3	- методами формулирования и реализации стратегии на уровне бизнес-единицы.	

## 2. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина Б1.В.ОД.23 Бизнес-планирование в управлении недвижимостью относится к дисциплинам вариативной части.

Данная дисциплина опирается на курсы дисциплин: «Менеджмент в сервисе», «Статистика», «Бухгалтерский учет», «Основы предпринимательской деятельности».

### 3. Содержание дисциплины (модуля)

Распределение часов по темам и видам занятий представляется в таблице 2:

Таблица 2. Очная форма

№	Наименование разделов и тем	Количество часов				Формируемые компетенции (ОК, ОПК, ПК)
		Лекции (Л)	Вид занятия (ЛР, ПЗ)	Самостоятельная работа (СР)	Всего по теме	
	<b>Семестр №8</b>					
1	Развитие предпринимательства в России и наполнение законодательной базы. Бизнес в сфере недвижимости	2	3	2	7	ОПК-3 ПК-11
2	Выбор вида предпринимательской деятельности	2	3	2	7	ОПК-3
3	Составление плана, выбранного бизнеса.	6	9	3	18	ОПК-3 ПК-11
4	Аналитические разделы типового бизнес-плана	4	7	4	15	ПК-11
5	Типовая структура бизнес-плана.	3	4	2	9	ОПК-3 ПК-11
6	Отличие бизнес-планов по их назначению	2	3	2	7	ОПК-3
7	Раздел функционально-управленческих и экономических структур муниципальных образований	2	3	4	9	ОПК-3 ПК-11
8	Бизнес-планы проектов в сфере недвижимости и решения практических задач управления бизнесом.	3	4	2	9	ОПК-3 ПК-11
	Курсовая работа			36	36	
	Подготовка к экзамену			27	27	
	<b>Итого</b>	<b>24</b>	<b>36</b>	<b>84</b>	<b>144</b>	

Учебная деятельность состоит из лекций, практических занятий, самостоятельной работы, курсовой работы.

### 3.1. Содержание отдельных разделов и тем

#### **Тема 1. Развитие предпринимательства в России и наполнение законодательной базы. Бизнес в сфере недвижимости**

1. Особенности развития предпринимательства в России;
2. Нормативно- законодательная база регулирования предпринимательства:

***Гражданское и уголовное законодательство*** – совокупность документов, которые содержат правила поведения граждан, включая перечень запрещенных видов деятельности.

***Общее хозяйственное законодательство*** – основными источниками являются Конституция РФ, Гражданский, Уголовный кодексы РФ, некоторые общеэкономические законодательные акты.

#### ***Специальное хозяйственное законодательство:***

- трудовое законодательство;
- законодательство о конкуренции и монополистической деятельности;
- налоговое законодательство;
- финансовое законодательство;
- законодательство об учете хозяйственной деятельности;
- законодательство о защите прав потребителей;
- законодательство об организациях, занимающихся правовым обоснованием бизнеса (органы арбитража, нотариат, адвокатура и т.д.)

***Подзаконные нормативные документы*** – подзаконные акты отраслевого и территориального управления:

- инструкции министерств и ведомств;
- официальные письма и комментарии к законам, выпускаемые местными органами;
- решения местных органов власти.

***Нормы международного права*** – международные правила поведения субъектов деловых отношений, им должно соответствовать национальное право.

3. Бизнес в сфере недвижимости.

#### **Тема 2. Выбор вида предпринимательской деятельности.**

- 1.Классификация предпринимательской деятельности.
- 2.Типология предпринимательства.
3. Незаконное предпринимательство.
- 4.Предпринимательская деятельность на рынке ценных бумаг.
- 5.Предпринимательская деятельность на рынке банковских услуг.
- 6.Посредническое предпринимательство.

7. Особенности бизнеса аренды жилой и коммерческой недвижимости.

### **Тема 3. Составление плана, выбранного бизнеса.**

1. Описание выбранного вида деятельности, его производственная и законодательная характеристики.

2. Источники финансирования бизнеса, движение денежных средств по ходу раскрытия деятельности в течении 5 лет. Финансирование покупки недвижимости.

3. Постоянные и переменные издержки, определить коэффициент постоянных издержек.

### **Тема 4. Аналитические разделы типового бизнес-плана**

1. Виды разделов типового бизнес-плана: аналитические, ключевые, приложения.

2. Титульный лист, оглавление, меморандум конфиденциальности, резюме.

3. История бизнеса организации (описание отрасли, характеристика объекта бизнеса организации).

4. Правовой статус организации (юридический план). Организация и управление. Анализ финансового состояния организации. Анализ бизнес-среды организации.

5. Анализ рынка и конкуренции. Описание рынка. Маркетинговые мероприятия и решения, принимаемые фирмой-производителем. Направления исследования рынка. Стратегия маркетинга. Жизненный цикл продаж. Затраты на маркетинг.

6. Описание отрасли. Описание целевого рынка. Конкуренция. Рынок недвижимости города, области, региона, страны.

### **Тема 5. Типовая структура бизнес-плана.**

1. Маркетинговый план. Его структура и содержание. Определение спроса и возможностей рынка. Стратегия маркетинга. Маркетинг-микс. Определение ценовой стратегии.

2. Операционный план. Производство. Закупки и дистрибуция.

3. Производственный план. Производственная программа предприятия. Планируемый объем продаж. Потребности в основных фондах. Расчет потребности в ресурсах. Расчет потребности в персонале и заработной плате. Потребность в инвестициях. Исследовательские и внедренческие разработки.

4.Организационный план. Разработка организационной структуры фирмы. Функциональная, дивизиональная, командная структуры.

5.Финансовый план. Его основные разделы: инвестиционная политика; управление оборотным капиталом, дивидендная политика; ставка дисконтирования; финансовые прогнозы; учетная политика; система управленческого контроля.

6.Оценка и страхование риска. Хеджирование. Анализ риска. Основы финансового риска. Риски на рынке недвижимости.

### **Тема 6. Отличие бизнес-планов по их назначению.**

1. Набор элементов, последовательность выполнения, детализация элементов.

2.Характеристика отличия элементов от назначения бизнес-плана:

- производственный;
- технического перевооружения;
- социально-экономического для определенных территорий;
- кредитного;
- конкурсного.

3. Виды бизнес-планов по сфере приложения, по масштабу, сложности, по виду задействованных ресурсов, бизнес-планы для инновационных, организационных, экономических проектов, социальных программ, внутренние и внешние бизнес-планы.

### **Тема 7. Раздел функционально-управленческих и экономических структур муниципальных образований.**

1.Сущность и назначение управленческого бизнес-плана. Его функции.

2.Структура и содержание управленческого бизнес-плана. Отличие его от типового бизнес-плана.

3.Общая схема разработки, структура и содержание типового управленческого бизнес-плана.

4.Общий план производства. Текущее состояние предприятия сервиса. Постановка целей предприятия сервиса. Постановка целей подразделения. Возможные расхождения между текущим и желаемым состоянием компании.

5.Составление планов подразделений. План продаж. Маркетинговый план. Операционный план. План производства (основной деятельности). План закупок, в том числе план основных закупок. План по персоналу. Финансовый план.



6. Контроль выполнения и корректировка бизнес-плана. Содержание системы контроля и корректировка. Использование возможностей компьютера при разработке бизнес-плана предприятия сервиса.

## **Тема 8 Бизнес-планы проектов в сфере недвижимости и решения практических задач управления бизнесом.**

Бизнес-проект как инновационный замысел. Бизнес-проект. Бизнес-идея. Разработка и реализация идеи. Классификация бизнес-проектов.

Особенности составления различных видов бизнес-планов проектов. Бизнес-план инновационного проекта. Его разделы. Характеристика товара (услуг). Оценка рынка. Возможности (план) производства. Организация реализации проекта. Финансовый план. Составление бизнес-плана инвестиционного проекта с учетом международных стандартов.

Бизнес-планы для решения практических задач управления бизнесом (целевые бизнес-планы). Основные направления использования целевых бизнес-планов: антикризисное планирование; планирование совместной деятельности; планирование структурных преобразований. Планирование разовых финансовых операций и коммерческих сделок; и принятие других управленческих решений.

Макеты некоторых видов целевого бизнес-плана. Бизнес-план продажи франшизы. Бизнес-план продажи существующего предприятия. Бизнес-план агентства недвижимости.

Бизнес-план финансового оздоровления предприятия. Использование бизнес-плана для роста капитала: венчурное финансирование проектов, банковское финансирование; финансовые фонды (компании).

Презентация бизнес-плана.

#### **4. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)**

##### **4.1. Список основной литературы**

1. Бизнес-планирование: учебное пособие / Под ред. проф. Т.Г. Попадюк, В.Я. Горфинкеля. - М.: Вузовский учебник: НИЦ Инфра-М, 2013. - 296 с. (ЭБС «Инфра-М»)

##### **4.2. Список дополнительной литературы**

1. Горбунов, В.Л. Бизнес-планирование с оценкой рисков и эффективности проектов: научно-практическое пособие / В.Л. Горбунов. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2013 - 248 с (ЭБС «Инфра-М»)
2. Дубровин, И. А. Бизнес-планирование на предприятии: учебник для бакалавров / И. А. Дубровин. - 2-е изд. - М.: Дашков и К, 2017. - 432 с. (ЭБС «Инфра-М»)

##### **4.3. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»**

Таблица 3. Перечень информационных ресурсов

№ п/п	Наименование	Адрес
1	Портал «Корпоративный менеджмент»	<a href="http://www.cfin.ru">http://www.cfin.ru</a>
2	Сайт «Разработка бизнес-плана. Результативные бизнес-планы»	<a href="http://www.masterplans.ru/index.html">http://www.masterplans.ru/index.html</a>
3	Сайт «БИБОСС – Каталог b2b-предложений №1 в России»	<a href="https://www.beboss.ru">https://www.beboss.ru</a>
4	Сайт «Бизнес-портал для успешных людей»	<a href="https://bbf.ru">https://bbf.ru</a>
5	Сайт «Как зарабатывать и начать свой бизнес»	<a href="http://kakzarabativat.ru">http://kakzarabativat.ru</a>

##### **4.4. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модулю) и самостоятельной работы**

1. Бизнес-планирование: методические указания по проведению практических занятий / Новосибирский государственный аграрный университет; сост. В.Ф. Корнюш. – Новосибирск, 2016. – 32 с.

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

3. Методические рекомендации по выполнению и подготовке к защите курсовых работ для всех форм обучения по направлениям подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное управление; 38.03.03 Управление персоналом; 43.03.01 Сервис; 38.04.04 Государственное и муниципальное управление; 38.04.03 Управление персоналом / Сост. И.Э.Толстова, О.С.Ковалёва, О.Г.Антошкина.-2-е изд.- Новосибирск: НГАУ, 2017. - 32 с.

#### 4.5. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем, наглядных пособий

Таблица 4. Перечень лицензионного программного обеспечения

№ п/п	Наименование	Кол-во ключей	Тип лицензии или правообладатель
1.	MS Windows 2007	1	Microsoft
2.	MS Office 2007 prof (Word, Excel, Access, PowerPoint)	1	Microsoft
3.	Браузер Mozilla FireFox	1	Mozilla Public License

Таблица 5. Перечень плакатов (по темам), карт, стендов, макетов, презентаций, фильмов и т.д.

№ п/п	Тип	Наименование	Примечание
1	Презентация	Лекция. Анализ финансового состояния предприятия	10 слайдов
2	Презентация	Лекция. Прогнозирование вероятности банкротства	7 слайдов

### 5. Описание материально-технической базы

Таблица 6. Перечень используемых помещений

№ аудитории	Тип аудитории	Перечень оборудования
С-412	Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа; учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	Видеопроектор, проекционный экран, доска учебная, ноутбук переносной, тематические плакаты
С-312	Компьютерный класс; учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа; учебная аудитория для курсового проектирования (выполнения курсовых работ); помещение для самостоятельной работы; учебная аудитория для дипломного проектирования	Видеопроектор, мультимедиа, компьютеры 15 шт., ПО Windows 7, MS Office 2007, доска интерактивная, подключение к сети «Интернет», тематические плакаты

## 6. Используемые интерактивные формы и методы обучения по дисциплине

Таблица 7. Активные и интерактивные формы и методы обучения

п/п	Тема	Кол-во часов	Вид учебных занятий	Используемые интерактивные образовательные технологии	Формируемые компетенции (ОК, ОПК, ПК)
1	Составление плана, выбранного бизнеса.	4	ПЗ	Решение ситуационных задач	ОПК-3 ПК-11
2	Выбор вида предпринимательской деятельности	2	ПЗ	Деловая игра	ОПК-3 ПК-11
3	Типовая структура бизнес-плана.	2	ПЗ	Дискуссия	ОПК-3 ПК-11
4	Отличие бизнес-планов по их назначению	2	ПЗ	Обсуждение	ОПК-3 ПК-11
5	Бизнес-планы проектов и решения практических задач управления бизнесом.	4	ПЗ	Дискуссия, решение ситуационных задач	ОПК-3 ПК-11

## 7. Порядок аттестации студентов по дисциплине

Для аттестации студентов по дисциплине используется традиционная система оценки знаний.

Форма аттестации – экзамен.

### ***Критерии оценки знаний студентов на экзамене:***

– отметка **«отлично»** выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач.

– отметка **«хорошо»** выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми на-

выками и приемами их выполнения.

– отметка **«удовлетворительно»** выставляется обучающемуся, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, демонстрирует недостаточно систематизированные теоретические знания программного материала, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.

– отметка **«неудовлетворительно»** выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки при его изложении, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы.

## 8. Согласование рабочей программы

Соответствует учебному плану, утвержденному Ученым советом  
ФГБОУ ВО Новосибирского ГАУ, протокол от «14» 04 20 17 г.

Рабочая программа обсуждена и утверждена  
на заседании кафедры

протокол от «15» 05 20 17 г. № 7.

Заведующий кафедрой

(должность)



подпись

А.С. Денисов

ФИО

Председатель методической комиссии

(должность)



подпись

О.Г. Антошкина

ФИО