

# СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ .....	3
ВВЕДЕНИЕ .....	4
<b>Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПЛАНИРОВАНИЯ БИЗНЕСА</b> .....	5
Этап 1. Анализ собственных способностей и возможностей .....	5
Этап 2. Подготовка первоначального бизнес-плана .....	6
Этап 3. Успешная реализация разработанного бизнес-плана .....	8
<i>Контрольные вопросы</i> .....	8
<b>Раздел 2. СОЗДАНИЕ РИЕЛТОРСКОГО АГЕНТСТВА И БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	10
2.1. Описание бизнес-ситуации .....	10
2.2. Задание .....	11
2.3. Пример выполнения задания .....	11
<i>Шаг 1. Прогнозирование исходного плана риелторских услуг агентства</i> .....	11
<i>Шаг 2. Маркетинговые исследования рынка жилья и прогноз цен</i> .....	11
<i>Шаг 3. Годовой и текущий бюджет доходов (выручки) от риелторских услуг</i> .....	14
<i>Шаг 4. Штатное расписание и система оплаты труда персонала</i> .....	17
<i>Шаг 5. Годовой и текущий бюджеты затрат на оплату труда</i> .....	17
<i>Шаг 6. Бюджет налоговых выплат</i> .....	18
<i>Шаг 7. Бюджет по прибыли</i> .....	21
<i>Шаг 8. Контроль поведения затрат и прибыли</i> .....	21
<i>Контрольные вопросы</i> .....	21
<i>Тесты</i> .....	22
<b>Раздел 3. БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ В ФОРМЕ ЗАО</b> .....	28
3.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации .....	28
3.2. Практическое задание .....	29
3.3. Пример выполнения задания .....	29
<i>Шаг 1. Составление начального баланса активов и пассивов</i> .....	29
<i>Шаг 2. Бюджет продаж</i> .....	29
<i>Шаг 3. Бюджет затрат на оплату труда</i> .....	30
<i>Шаг 4. Расчет издержек на производство и реализацию продукции</i> .....	31
<i>Шаг 5. Бюджет налоговых выплат</i> .....	32
<i>Шаг 6. Бюджет кредитных выплат</i> .....	32
<i>Шаг 7. Бюджеты по прибыли</i> .....	34
<i>Шаг 8. Бюджет текущих активов</i> .....	34
<i>Шаг 9. Бюджет чистой прибыли</i> .....	35
<i>Шаг 10. Экспертное заключение о реализуемости первоначального бизнес-плана и рекомендации</i> .....	35
<i>Шаг 11. Разработка успешного бизнес-плана с учетом принятых решений</i> .....	37
3.4. Варианты практических заданий .....	37
<i>Контрольные вопросы</i> .....	37
<i>Тесты</i> .....	39
<b>Раздел 4. ПЛАНИРОВАНИЕ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА И КОНТРОЛЬ ЗАТРАТ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ СМР</b> .....	41
4.1. Постановка задачи и описание бизнес-ситуации № 1 .....	41
4.2. Практическое задание по бизнес-ситуации № 1 .....	52
4.3. Дополнительные сведения по оформлению первичных документов при выполнении СМР .....	52
4.3.1. <i>Акты приемки выполненных работ</i> .....	52
4.3.2. <i>Порядок составления акта о приемке выполненных работ по форме № КС-2</i> .....	54
4.3.3. <i>Порядок составления справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3</i> .....	57
4.3.4. <i>Основные участники инвестиционно-строительной деятельности</i> .....	60

4.4.	Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации № 1 .....	62
	<i>Контрольные вопросы</i> .....	72
<b>Раздел 5. ПЛАНИРОВАНИЕ И ЭКСПЕРТИЗА СИТУАЦИИ СРЫВА ИСПОЛНЕНИЯ</b>		
<b>ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА ПО СМР</b> .....		
	73	73
5.1.	Постановка задачи и описание бизнес-ситуации .....	73
5.2.	Практическое задание по бизнес-ситуации .....	74
5.3.	Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации .....	75
	<i>Контрольные вопросы</i> .....	77
	<i>Тесты</i> .....	78
<b>Раздел 6. ПЛАНИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ НОРМАТИВОВ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ</b>		
<b>УСТОЙЧИВОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРА-ЗАСТРОЙЩИКА</b> .....		
	82	82
6.1.	Постановка задачи и описание бизнес-ситуации .....	82
6.2.	Практическое задание по бизнес-ситуации .....	82
6.3.	Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации № 6 .....	84
	<i>Контрольные вопросы</i> .....	87
	<i>Тесты</i> .....	88
<b>Раздел 7. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРИ ПОРТФЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ</b> .....		
	90	90
7.1.	Постановка задачи и описание бизнес-ситуации .....	90
	<i>Виды рисков при планировании портфеля</i> .....	92
7.2.	Практическое задание по бизнес-ситуации .....	92
7.3.	Пример выполнения задания по бизнес-ситуации .....	93
	<i>Контрольные вопросы</i> .....	94
	<i>Тесты</i> .....	94
<b>Раздел 8. ПЛАНИРОВАНИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА РЫНОЧНОЙ</b>		
<b>СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>		
<b>ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> .....		
	96	96
8.1.	Постановка задачи и описание бизнес-ситуации .....	96
8.2.	Практическое задание по бизнес-ситуации .....	96
8.3.	Пример выполнения практического задания по бизнес-ситуации .....	97
	8.3.1. <i>Исходные данные для оценки</i> .....	97
	8.3.2. <i>Характеристика методов оценки стоимости земельного участка, которые применяются в процессе оценки</i> .....	104
	8.3.3. <i>Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом сравнимых продаж</i> .....	105
	8.3.4. <i>Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом капитализации земельной ренты</i> .....	106
	8.3.5. <i>Расчет стоимости права на заключение договора аренды методом предполагаемого использования</i> .....	112
	8.3.6. <i>Согласование результатов и итоговое значение стоимости права на заключение договора аренды</i> .....	124
	<i>Контрольные вопросы</i> .....	126
	<i>Тесты</i> .....	127
<b>ПОСЛЕСЛОВИЕ</b> .....		
	136	136
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК</b> .....		
	137	137
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....		
	139	139