

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное учреждение
высшего профессионального образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Центр бакалавриата Менеджмент



УТВЕРЖДАЮ

Проректор
по образовательной деятельности КФУ
Проф. Таюрский Д.А.

"__" _____ 20__ г.

Программа дисциплины

Агентства недвижимости и риэлторская деятельность Б1.В.ОД.5

Направление подготовки: 43.03.01 - Сервис

Профиль подготовки: Сервис недвижимости

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Куцевол Н.Г.

Рецензент(ы):

Разумовская Е.М.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Разумовская Е. М.

Протокол заседания кафедры No ____ от "____" _____ 201__г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр бакалавриата: менеджмент):

Протокол заседания УМК No ____ от "____" _____ 201__г

Регистрационный No

Казань
2016

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. (доцент) Куцевол Н.Г. кафедра менеджмента в социальной сфере Институт управления, экономики и финансов ,
Nadejda.Koutsevol@kpfu.ru

1. Цели освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины становится получение теоретических и практических навыков осуществления сделок с недвижимостью Преимущество отдается анализу сделок с жилой недвижимостью. Ключевыми задачами при этом становятся:

1. выработка навыка оценки имущества
2. изучения рекламных компаний на рынке недвижимости
- 3.получение опыта осуществления просмотра и показов
- 4.знакомство с системой налогообложения имущественных сделок
5. знакомство с основными технологиями оказания услуг в сфере недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б1.В.ОД.5 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 43.03.01 Сервис и относится к обязательным дисциплинам. Осваивается на 3 курсе, 5 семестр.

Данная дисциплина предназначена для изучения в рамках профиля 'сервис недвижимости' направления Сервис. Имеет существенную взаимосвязь с такими дисциплинами как 'Основы рынка недвижимости', 'Государственное регулирование имущественных отношений', 'Консалтинг в сфере недвижимости' итп. предполагает значительное число практических часов для выработки навыка совершения имущественных сделок.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ОПК-2 (профессиональные компетенции)	готовностью разрабатывать технологии процесса сервиса, развивать системы клиентских отношений с учетом требований потребителя
ПК-1 (профессиональные компетенции)	готовностью к организации контактной зоны предприятия сервиса
ПК-4 (профессиональные компетенции)	готовностью к участию в проведении исследований социально-психологических особенностей потребителя с учетом национально-региональных и демографических факторов

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен демонстрировать готовность к осуществлению профессиональной деятельности
2. должен демонстрировать навыки сбора, обработки и анализа информации на рынке недвижимости
2. должен демонстрировать навыки профессиональной экспертизы пакета документов
2. должен демонстрировать навыки взаимодействия с агентами по сделке

2. должен демонстрировать навыки взаимодействия с государственными и муниципальными органами власти.

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 5 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Основы риэлторской деятельности.	5		2	12	0	устный опрос
2.	Тема 2. Оценка недвижимого имущества	5		4	6	0	контрольная работа
3.	Тема 3. Аренда и наем городского жилья	5		2	6	0	письменное домашнее задание
4.	Тема 4. Купля-продажа квартир. Основные схемы обмена	5		4	6	0	письменное домашнее задание
5.	Тема 5. Налогообложение участников сделки с недвижимостью	5		2	6	0	контрольная работа
6.	Тема 6. Структура и деятельность риэлторской компании	5		4	0	0	дискуссия
	Тема . Итоговая форма контроля	5		0	0	0	зачет
	Итого			18	36	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Основы риэлторской деятельности.

лекционное занятие (2 часа(ов)):

История агентств недвижимости и риэлторской деятельности в России. Советская практика и отсутствие права собственности в России. Основные механизмы осуществления риэлторской деятельности.

практическое занятие (12 часа(ов)):

Проведение просмотров и показов имущества. Продажа риэлторской услуги в офисе. Договорная работа с клиентом. Заключительные контакты с заказчиком. Порядок экспертизы документов.

Тема 2. Оценка недвижимого имущества

лекционное занятие (4 часа(ов)):

Методика массовой оценки квартир. Категории жилого имущества. Оценка ремонта и перепланировки. Оценка земельного участка и строения на нем.

практическое занятие (6 часа(ов)):

Оценка элитных квартир. Практика работы оценщиков недвижимости.

Тема 3. Аренда и наем городского жилья

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Основные схемы сдачи квартир: моментальные и рентная схемы. Договоры используемые при сдаче квартир.

практическое занятие (6 часа(ов)):

Защита интересов хозяев и жильцов. Налоговое планирование при сдаче жилья.

Тема 4. Купля-продажа квартир. Основные схемы обмена

лекционное занятие (4 часа(ов)):

Основные схемы купли-продажи.. Риэлторские базы данных. Перевод квартир в нежилой фонд. Основные схемы обмена.

практическое занятие (6 часа(ов)):

Понятие альтернативной сделки при обмене квартиры. Арендный обмен и разъезд. Оформление обмена и мены. Проведение сделок по расселению частных и муниципальных коммунальных квартир.

Тема 5. Налогообложение участников сделки с недвижимостью

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Налогообложение отчуждаемого имущества. Налоговые режимы для приобретателей. Поимущественные налоги. Налоги на дарение.

практическое занятие (6 часа(ов)):

Декларирование и получение налоговых вычетов. Налоговое планирование при совершение сделок с недвижимостью.

Тема 6. Структура и деятельность риэлторской компании

лекционное занятие (4 часа(ов)):

Комплексная проверка риэлторской и девелоперской компании. Примерная организационная структура и открытие собственного агенства. Экспертиза предлагаемых договоров.

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Основы риэлторской деятельности.	5		подготовка к устному опросу	12	устный опрос
2.	Тема 2. Оценка недвижимого имущества	5		подготовка к контрольной работе	10	контрольная работа

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
3.	Тема 3. Аренда и наем городского жилья	5		подготовка домашнего задания	10	письменное домашнее задание
4.	Тема 4. Купля-продажа квартир. Основные схемы обмена	5		подготовка домашнего задания	8	письменное домашнее задание
5.	Тема 5. Налогообложение участников сделки с недвижимостью	5		подготовка к контрольной работе	8	контрольная работа
6.	Тема 6. Структура и деятельность риэлторской компании	5		подготовка к дискуссии	6	дискуссия
	Итого				54	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Для повышения эффективности обучения используется комплекс методик и подходов к образованию, ориентированный на потребности и восприятие процесса управления. Его основные элементы:

1. Сближение обучения с практической деятельностью студента - обучение на базе рабочей ситуации, вовлечение в учебный процесс практического опыта преподавателей (студентов) и др.
2. Использование наиболее активных методов обучения, позволяющих экономно расходовать время студента, таких, как групповые дискуссии, деловые игры, тренинги, 'мозговые штурмы', работа с интерактивными учебными материалами и т.д.
3. Образовательный подход - помощь в проявлении уникальных способностей студента, формировании его собственной цельной картины взглядов на управление фирмой посредством усвоения концепций, применимых в широком диапазоне ситуаций.
4. Развитие творческих способностей студентов, умения принимать решения в неординарных условиях путем использования проблемных методов обучения (case study и рабочие ситуации).
5. Развивающий подход - обучение умению не только знать, но и думать, использовать знания, регулярно повышать свой интеллектуальный уровень. Развивающие, научно-исследовательские направления образования (активные методы обучения) строят технологии на методиках познания. Другими словами, формирование личностной модели ученика происходит под влиянием нелинейной модели знаний.
6. Универсальность изложения курсов и применение методов адаптации содержания к конкретным условиям.
7. Проектирование самостоятельной работы, существенно расширяющей личную инициативу студента и организацию гибких и эффективных форм контроля со стороны преподавателей, принимающих участие в программе.
8. Организация системного контроля с помощью промежуточных и итоговых измерений уровней знаний, умений и навыков обучаемых.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Тема 1. Основы риэлторской деятельности.

устный опрос , примерные вопросы:

Основные типовые виды риэлторских услуг: преимущества и недостатки при осуществлении. Базовая квалификация агента по недвижимости. Маклер, брокер в сфере недвижимости

Тема 2. Оценка недвижимого имущества

контрольная работа , примерные вопросы:

Методики экспресс оценки квартир, комнат, земли, домовладений, элитного жилья, ремонта и перепланировки

Тема 3. Аренда и наем городского жилья

письменное домашнее задание , примерные вопросы:

Ставки по сделкам аренды и найма. Механизм расчета. Работа с проблемными клиентами.

Тема 4. Купля-продажа квартир. Основные схемы обмена

письменное домашнее задание , примерные вопросы:

Аукционная торговля квартирами. Операции с блоками квартир. Отчуждение с пожизненным проживанием. Пожизненная рента.

Тема 5. Налогообложение участников сделки с недвижимостью

контрольная работа , примерные вопросы:

НДФЛ, налоги на дарение и их минимизация. Санкции за неуплату. Налоговое планирование.

Тема 6. Структура и деятельность риэлторской компании

дискуссия , примерные вопросы:

Приобретение франшизы на осуществление риэлторской деятельности. Иностранные и отечественные франчайзеры.

Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к зачету:

Примерные вопросы к итоговой аттестации.

1. История агентств недвижимости и риэлторской деятельности в России.
2. Советская практика и отсутствие права собственности в России.
3. Основные механизмы осуществления риэлторской деятельности.
4. Проведение просмотров и показов имущества.
5. Продажа риэлтоской услуги в офисе.
6. Договорная работа с клиентом. Заключительные контакты с заказчиком.
7. Порядок экспертизы документов.
8. Методика массовой оценки квартир.
9. Категории жилого имущества.
10. Оценка ремонта и перепланировки.
11. Оценка земельного участка и строения на нем.
12. Оценка элитных квартир.
13. Практика работы оценщиков недвижимости.
14. Основные схемы сдачи квартир: моментальные и рентная схемы.
15. Договоры используемые при сдаче квартир.
16. Защита интересов хозяев и жильцов.
17. Налоговое планирование при сдаче жилья.
18. Основные схемы купли-продажи..

19. Риэлторские базы данных.
20. Перевод квартир в нежилой фонд.
21. Основные схемы обмена. Понятие альтернативной сделки при обмене квартиры.
22. Арендный обмен и разъезд. Оформление обмена и мены.
23. Проведение сделок по расселению частных и муниципальных коммунальных квартир. Налогообложение отчуждаемого имущества.
24. Налоговые режимы для приобретателей.
25. Поимущественные налоги. Налоги на дарение.
26. Декларирование и получение налоговых вычетов.
27. Налоговое планирование при совершении сделок с недвижимостью.
28. Комплексная проверка риэлторской и девелоперской компании.
29. Примерная организационная структура и открытие собственного агентства.
30. Экспертиза предлагаемых договоров.

7.1. Основная литература:

Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках в вопросах и ответах, Шабалин, Вадим Геннадьевич, 2008г.

Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте, Скворцов, Олег Юрьевич, 2006г.

Практикум по спецкурсу "Сделки с недвижимостью", Серкова, Юлия Анатольевна, 2005г.

7.2. Дополнительная литература:

1. Системы управления эффект. бизнеса: Уч. пос. / Под науч. ред. Н.М. Абдикеева, О.В. Китовой. - М.: ИНФРА-М, 2010. - 282 с.: 60x90 1/16 + CD-ROM. - (Учебники для программы MBA). (переплет, cd rom) ISBN 978-5-16-003991-6. ЭБС 'Знаниум' Режим доступа: <http://www.znanium.com>

2. Маркетинг сферы услуг: Учебное пособие / С.Н. Диянова, А.Э. Штезель. - М.: Магистр: НИЦ Инфра-М, 2012. - 192 с.: 60x88 1/16. (обложка) ISBN 978-5-9776-0240-2, 1000 экз. ЭБС 'Знаниум' Режим доступа: <http://www.znanium.com>

7.3. Интернет-ресурсы:

аналитическое агентство RWAY - rway.ru

индикаторы рынка недвижимости - irn.ru

информационный портал для оценщиков - ocenichik.ru

международная федерация риэлтеров - fiabci.com

РБК-недвижимость - realty.rbc.ru

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Агентства недвижимости и риэлторская деятельность" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе Издательства "Лань", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС Издательства "Лань" включает в себя электронные версии книг издательства "Лань" и других ведущих издательств учебной литературы, а также электронные версии периодических изданий по естественным, техническим и гуманитарным наукам. ЭБС Издательства "Лань" обеспечивает доступ к научной, учебной литературе и научным периодическим изданиям по максимальному количеству профильных направлений с соблюдением всех авторских и смежных прав.

Проектор с экраном, принтер и копировальный аппарат для распечатки текстов и тестовых заданий, прочее подобное оборудование.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 43.03.01 "Сервис" и профилю подготовки Сервис недвижимости .

Автор(ы):

Куцевол Н.Г. _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Разумовская Е.М. _____

"__" _____ 201__ г.