

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО”

УТВЪРЖДАВАМ:

Ректор:
(Проф. д-р Пламен Илиев)

УЧЕБНА ПРОГРАМА

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: “УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ”;

ЗА СПЕЦ.: “Недвижими имоти и инвестиции”; ОКС „бакалавър”

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 3; СЕМЕСТЪР: 6

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 210 ч.; в т.ч. аудиторна 75 ч.

КРЕДИТИ: 7

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:		
В т.ч.		
• ЛЕКЦИИ	45	3
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	135	-

Изготвили програмата:

1.
(Проф. д-р Пламен Илиев)
2.
(Гл. ас. д-р Иво Костов)

Ръководител катедра:
„Икономика и управление на строителството“ (Проф. д-р Пламен Илиев)

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Управление на недвижимата собственост” разглежда основни моменти от управлението на недвижимата собственост, свързани с пазара на недвижими имоти и неговото анализиране, прогнозиране и регулиране, организацията на управлението на недвижимата собственост и ролята на мениджъра, недвижимата собственост като фактор на производство и материална основа на бизнеса, формиране и управление на портфейли от недвижими имоти и на поземлени имоти с потенциал за развитие, информационното осигуряване на управлението на недвижимата собственост и др.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	У	ЛУ
ТЕМА 1. Въведение в управлението на недвижимата собственост		2		2
1.1	Предмет, задачи и място на дисциплината в общата система от знания при обучение по специалност „Недвижими имоти и инвестиции”			
1.2	Формулиране на основните въпроси, свързани с управление на недвижимата собственост			
ТЕМА 2. Икономическа същност и класификация на недвижимата собственост		4	2	6
2.1	Недвижимата собственост като фактор на производство и материална основа на стопанската дейност			
2.2	Класификация на недвижимите имоти в контекста на тяхното управление			
ТЕМА 3. Пазар на недвижими имоти – основни елементи, анализ, прогнозиране и регулиране		5	4	9
3.1	Механизъм за функциониране на пазара на недвижими имоти – елементи, фактори и показатели			
3.2	Сегментация, локализация и персонификация на пазара на недвижими имоти и въздействащи върху него основни фактори			
3.3	Методи и основни направления на анализа и прогнозирането на пазара на недвижими имоти			
3.4	Регулиране на сделките с недвижими имоти			
ТЕМА 4. Организация на управлението на недвижимата собственост		4	2	6
4.1	Особености, основни принципи, функции, методи и			

	модели на управление на недвижимата собственост			
4.2	Субекти на управление			
4.3	Изисквания, квалификация и професионални качества на кадрите, упражняващи професията „Мениджър на недвижимата собственост”			
4.4	Информационна система, анализиране и рационализиране на управлението на недвижимата собственост			
ТЕМА 5. Организация и планиране на дейността на агенциите за недвижими имоти		6	4	10
5.1	Агенцията за недвижими имоти като форма на стопанска дейност. Организационна структура			
5.2	Изисквания, квалификация и професионални качества на кадрите, упражняващи професията „Брокер недвижими имоти”			
5.3	Планиране на дейността на агенциите за недвижими имоти			
5.4	Браншови сдружения			
ТЕМА 6. Управления на поземлени имоти с потенциал за развитие		6	4	10
6.1	Принципи на приемане на инвестиционни решения. Правна допустимост, физическа възможност и финансова обоснованост на проекта за развитие			
6.2	Приходно-разходна схема и нейното обвързване с потенциала на местоположението, финансовата и технологична обоснованост на проекта и правната обосновка на варианта на застрояване			
6.3	Стойност, цена и разходи за създаване на недвижими имоти			
ТЕМА 7. Формиране и управление на портфейли от недвижими имоти		6	4	10
7.1	Индивидуални и институционални инвеститори в недвижимата собственост			
7.2	Принципи на формиране на портфейли от недвижими имоти и тяхното управление при отчитане на спецификата, състоянието и тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти			
7.3	Диверсификация			
7.4	Определяне на икономическото положение на недвижимите имоти – зони на ефективна заетост и доминиращи категории заетост			
7.5	Отрицателна корелационна зависимост между доходността на различните типове недвижими имоти в портфейла			

7.6	Адаптация на структурата на портфейла към прогнозираните промени в макроикономическата среда и икономическия и социално-демографски профил на регионално равнище			
ТЕМА 8. Управление на обектите на недвижимата собственост в процеса на тяхното възпроизводство		4	2	6
8.1	Обща закономерност на функционирането на недвижимата собственост във времето			
8.2	Концепцията на сървейнга			
8.3	Цели, задачи и инструменти за управление на обектите на недвижимата собственост в процеса на тяхното възпроизводство			
8.4	Управление на инвестиционни имоти			
8.5	Лизинг на недвижими имоти			
8.6	Управление на наемни отношения и ограничени вещни права			
ТЕМА 9. Стратегическо, годишно и оперативное планиране при функционирането на обектите на недвижимата собственост		4	4	8
9.1	Съдържание и основни принципи на планиране			
9.2	Система от показатели			
9.3	Финансов план			
9.4	Анализ на стопанската дейност и взаимодействието между вътрешните фактори и външната среда			
ТЕМА 10. Информационно осигуряване на управлението на недвижимата собственост		4	4	8
10.1	Общи и специфични данни за субекта на управление – източници, обработка и анализ			
10.2	Основни индекси и показатели по типове имоти, местоположение и сегменти на пазара на недвижими имоти			
10.3	Информационни системи			
Общо:		45	30	75

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриален (текущ) контрол		
1.1.	Курсова работа (по предварително избрана тема или зададена тема)	1	85
1.2.	Тест (с отворени и затворени въпроси)	3	30
Общо за семестриален контрол:		4	115
2.	Сесиен (краен) контрол		
2.1.	Изпит (тест)	1	
	- Писмен тест с отворени и затворен въпроси + задача	1	
Общо за сесиен контрол:		1	20
Общо за всички форми на контрол:		5	135

IV. ЛИТЕРАТУРА:**ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Илиев Пл. Актуални въпроси на развитието на строителството. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Илиев Пл. Състояние и тенденции в развитието на сектор "Операции с недвижими имоти" в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
3. Илиев, Пл. и др. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика, 2007.
4. Илиев Пл. Оценяване на недвижими имоти. Варна: Наука и икономика, 2011.
5. Костов, И. Развитие на дейността по оценяване на недвижими имоти в България. София: Дайрект Сървисиз, 2013.
6. European Valuation Standards 2016, 8th edition. TEGoVA, 2016.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. // ДВ, № 46, 2003, посл. изм. № 95, 2015.
2. Закон за държавната собственост. // ДВ, № 44, 1996, посл. изм. № 81, 2016.
3. Закон за кадастъра и имотния регистър. // ДВ, № 34, 2000, изм. ДВ, № 57, 2016.
4. Закон за местните данъци и такси. // ДВ, № 117, 1997, изм. ДВ, № 97, 2016.
5. Закон за общинската собственост. // ДВ, № 44, 1996, изм. ДВ, № 43, 2016.
6. Закон за собствеността. ДВ, № 92, 1951, посл. изм. № 107, 2014.
7. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи. // ДВ, № 17, 1991, изм. ДВ, № 61, 2016.
8. Закон за устройство на територията. // ДВ, № 1, 2001, посл. изм. № 51, 2016.