

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА**  
**СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО“**

---

---

**УТВЪРЖДАВАМ:**

**Ректор:**

(Проф. д-р Пл. Илиев)

**У Ч Е Б Н А   П Р О Г Р А М А**

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ИКОНОМИЧЕСКИ ОСНОВИ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ“;

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

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 2; СЕМЕСТЪР: 4;

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 270 ч.; в т.ч. аудиторна: 75 ч.

КРЕДИТИ: 9

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО(часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:		
т. ч.		
• ЛЕКЦИИ	45	3
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	195	-

Изготвили програмата:

1. ....  
(проф. д-р Стоян Стоянов)

2. ....  
(ас. д-р Ваня Антонова)

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

## **I. АНОТАЦИЯ**

Учебната дисциплина „Икономически основи на недвижимата собственост” е предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции” ОКС „бакалавър” и ОКС „магистър”. Дисциплината разглежда основните икономически аспекти на недвижимата собственост, свързани с взаимоотношението на пазарните субекти - физически и юридически лица, възникващи по повод различните форми на нейното ползване.

Основна цел на дисциплината е да формира фундаментални знания и разбирания за същността, класификацията, функциите и характеристиките на недвижимата собственост. В курса приоритетен дял заемат различните форми на ползване на недвижимата собственост. Изясняват се икономическите правила на наемните отношения, условията и реда за предоставяне на концесия, икономическата същност на лизинга, правно-икономическите основи на вещните права. Обръща се внимание на предимствата на застраховането, основите на данъчното облагане, същността на кредитирането и оценяването на недвижимите имоти.

В резултат на придобитите знания, очакваните резултати от обучението са за формиране на умения относно: провеждане на комплексни изследвания на пазара на недвижими имоти, определяне на приходите, разходите, доходите и ефективността от функционирането на недвижимата собственост, подобряване на ефективността на инвестициите в недвижима собственост, правилно ориентиране в технологията на сделката с недвижима собственост и др.

Посредством работа по проекти, решаване на практически казуси и провеждане на проучвания по дисциплината, студентите придобиват способност за разширяване на знанията и формиране на нови умения в областта на икономиката на недвижимата собственост.

## **II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ**

No. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
<b>Тема първа</b> <b>ТЕОРЕТИЧНИ АСПЕКТИ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
1.1	Същност и функции на недвижимата собственост			
1.2	Класификация на недвижимата собственост			
1.3	Жизнен цикъл на недвижимата собственост			
<b>Тема втора</b> <b>ЗЕМЯТА КАТО РЕСУРС И НЕДВИЖИМ ИМОТ – ТЕОРИЯ, ВРЪЗКИ И ВЗАИМОЗАВИСИМОСТИ</b>		<b>3</b>	<b>1</b>	
2.1	Земята като природна даденост и недвижим имот – същност, определения, характеристики			
2.2	Урбанизирана земя – връзки и зависимости. Концепции за земята			
2.3	Функционално зонироване на земята в урбанизираните територии – предпоставки, обхват, развитие, съвместяване			
<b>Тема трета</b> <b>ЛИЗИНГЪТ ПРИ НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>1</b>	
3.1	Икономическа същност на лизинга на недвижима собственост			
3.2	Класификационна характеристика на лизинга на недвижима собственост			

3.3	Обект и субекти на лизинга на недвижима собственост			
3.4	Качествена характеристика и предимства на лизинга на недвижима собственост			
<b>Тема четвърта</b> <b>ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
4.1	Същност на инвестициите в недвижима собственост			
4.2	Характеристики на инвеститорите в недвижима собственост			
4.3	Особености на недвижимите имоти като обекти на инвестиране			
<b>Тема пета</b> <b>ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ТЕОРЕТИЧНИ ОСНОВИ, МЕХАНИЗЪМ НА ФУНКЦИОНИРАНЕ И ИЗСЛЕДВАНЕ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
5.1	Пазар на недвижими имоти – същност, функции и субекти. Видове пазари			
5.2	Взаимодействие на пазара на недвижими имоти с капиталовия и стоковия пазар. Търсене, предлагане и пазарно равновесие			
5.3	Изследване състоянието, тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти. Пазарен риск			
<b>Тема шеста</b> <b>ЕФЕКТИВНОСТ ОТ ДЕЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	
6.1	Теория на ефективността			
6.2	Показатели и фактори на икономическата ефективност			
<b>Тема седма</b> <b>ПРАВНО-ИКОНОМИЧЕСКИ ОСНОВИ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
7.1	Същност и особености на правото на строеж			
7.2	Обект и субекти на правото на строеж			
7.3	Възникване и прекратяване на правото на строеж			
<b>Тема осма</b> <b>ИКОНОМИКА НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
8.1	Същност и характеристика на наема и наемните отношения			
8.2	Договор за наем на недвижими имоти			
8.3	Определяне на наемната цена			
8.4	Специфични моменти при сключване на договор за наем			
<b>Тема девета</b> <b>КОНЦЕСИОНИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
9.1	Същност и характеристика на концесията			
9.2	Видове концесии			
9.3	Условия и ред за предоставяне на концесия			
9.4	Икономически аспекти на концесионирането			
<b>Тема десета</b> <b>ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ПОКУПКО-ПРОДАЖБИТЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
10.1	Обхват и характеристика			
10.2	Участници в сделките с недвижима собственост			
10.3	Етапи на сделката			
<b>Тема единадесета</b> <b>ИКОНОМИКА НА ЖИЛИЩНАТА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
11.1	Жилищен проблем и жилищна среда – същност, държавно регулиране и политика			
11.2	Жилищен фонд – състояние, възстановяване, възпроизводство и развитие. Особенности при наемане и продажба на обекти на жилищната публична и частна недвижима собственост			

11.3	Намаляване на издръжката и повишаване енергийната ефективност на жилищата – жилищно саниране, съвременни концепции и стандарти за проектиране и строителство			
<b>Тема дванадесета</b> <b>ФИНАНСИРАНЕ И КРЕДИТИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
12.1	Финансиране на недвижимите имоти			
12.2	Кредитиране на недвижимите имоти			
12.3	Данъчно облагане на недвижимата собственост			
<b>Тема тринадесета</b> <b>ЗАСТРАХОВАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
13.1	Същност на застраховането на недвижимите имоти			
13.2	Роля на застрахователния пазар за обезпечаване на сигурността на инвестициите в недвижимите имоти			
13.3	Класификация и характеристика на основните рискове за недвижимите имоти			
13.4	Видове застраховки и особености на застраховка „Сгради и имущество”			
<b>Тема четиринадесета</b> <b>ОПЕРАЦИИ СЪС ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ЗЕМИ ОТ ДЪРЖАВНИЯ ГОРСКИ ФОНД</b>		<b>3</b>	<b>1</b>	
14.1	Земеделски земи – същностни характеристики, класификация, функционални особености и сделки със земеделски земи			
14.2	Аренда на земеделски земи			
14.3	Промяна на предназначението и застрояване в земеделските земи			
14.4	Горски земи – същност, определение и класификация			
14.5	Разпореждане и сделки (операции) с поземлени имоти в горски територии – държавна собственост			
14.6	Промяна на предназначението на поземлени имоти в горски територии. Строителство в горските територии			
<b>Тема петнадесета</b> <b>ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
15.1	Същност и етапи на оценяването на недвижими имоти			
15.2	Стандарти за оценяване на недвижими имоти			
15.3	Принципи на оценяване на недвижими имоти			
15.4	Подходи за оценяване на недвижими имоти			
<b>Общо:</b>		<b>45</b>	<b>30</b>	

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:**

<b>№. по ред</b>	<b>ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА</b>	<b>Брой</b>	<b>ИАЗ ч.</b>
<b>1.</b>	<b>Семестриален (текущ) контрол</b>		
1.1.	Тест (с отворени, затворени или смесени въпроси)	2	60
1.2.	Курсов проект (по предварително избрана или зададена тема)	1	50
1.3.	Доклад върху практически казус / проведено проучване	2	25
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>5</b>	<b>135</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1.	Изпит (тест с отворени, затворени или смесени въпроси)	1	60
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>60</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>6</b>	<b>195</b>

### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

#### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Стоянов, С. и др. Икономика на недвижимата собственост. Варна: Наука и икономика, 2013.
1. Стоянов, С. Строително предприемачество. Варна: Наука и икономика, 2012.
2. С. Развитие на строителното предприемачество в България. Варна: Наука и икономика, 2012.
2. Стоянов, С. Развитие на пътното строителство в България. Варна: Наука и икономика, 2012. Стоянов,
3. Икономика и управление на недвижимата собственост. Сборник студии. София: УНСС, 2011.

#### **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Илиев, П. Състояние и тенденции в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти” в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
2. Йовкова, Й. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. София: Крисан-С, 2011.
3. Ковачев, А., К. Калинков. Тезаурус по архитектура, урбанистика, териториално устройство, местно самоуправление, недвижима собственост. Варна: ИК Геа-Принт, 2011.
4. Торманов, З. Договорът в строителството и сделките с недвижими имоти. София: Сиби, 2012.
5. Асаул, А. Экономика недвижимости. Москва: Питер, 2013.
6. Горемыкин, В. Экономика недвижимости. Москва: Юрайт, 2012.
7. Иваницкая, И., А. Яковлев. Введение в экономику недвижимости. Москва: КноРус, 2016.
8. Максимов, С. Экономика недвижимости. Люберцы: Юрайт, 2016.
9. Марченко, А. Экономика и управление недвижимостью. Ростов и Дону: Феникс, 2010.
10. Маховикова, Г., Т. Касьяненко. Экономика недвижимости. Москва: КноРус, 2014.
11. Сергеева, И. Экономика недвижимости. Санкт-Петербург: НИУ ИТМО, 2013.
12. Экономика и управление недвижимостью. Москва: Проспект, 2012.
13. Jowsey, E. Real Estate Economics. Palgrave, 2011.

*Варна, Януари 2017*