

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „БИЗНЕС, ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

Приета от ФС протокол № 11/ 25.04.2024 г.

Приета от КС протокол № 11/ 16.04.2024 г.

УТВЪРЖДАВАМ:

Декан:
(доц. д-р Денка Златева)

У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ЦЕНООБРАЗУВАНЕ В БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“;

ОКС „бакалавър“ – дистанционно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 3

СЕМЕСТЪР: 6

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 210 ч.; в т.ч. аудиторна 15 ч.

КРЕДИТИ: 7

РАБОТЕН ЕЗИК: български

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	15
В Т.Ч.:	
• ЛЕКЦИИ	9
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	6
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	195

Изготвили програмата:

1.
(доц. д-р Тодор Райчев)
2.
(гл. ас. д-р Ваня Антонова)

Ръководител катедра:
„Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ (доц. д-р Тодор Райчев)

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“ е хибридна специална дисциплина, предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“, ОКС „бакалавър“. Дисциплината разглежда основните въпроси на цените, които са една от най-сложните категории на съвременната икономика. Нейното функциониране е свързано с пазара, а познаването на пазара е необходимо условие за разбиране на пазарното ценообразуване, на неговите механизми и технология.

Пазарното ценообразуване в рамките на дисциплината се разглежда на макро- и микроравнище. На макроравнище то се характеризира като процес и механизъм. На микроравнище пазарното ценообразуване се представя чрез неговите основни форми – фирмено и договорно. Разглеждат се особеностите на ценообразуването при различни типове пазари. Изследва се системата на цените на недвижимите имоти и съотношенията между тях на първичния и вторичния пазар.

Основна цел на дисциплината е да подпомогне студентите при усвояването на специфични знания и разбирания в областта на цените и ценообразуването в бизнеса с недвижими имоти. Изследват се пазарните цени и ценообразуването на недвижимите имоти, вкл. формирането на цените на специфични продукти и услуги, свързани с недвижимите имоти. Разглежда се технологията на еднопродуктово (недвижим имот) и многопродуктово ценообразуване (комплекси). Изследва се влиянието на международните цени върху ценообразуването и бизнеса с недвижими имоти в контекста на глобална пазарна ориентация и европейска интеграция.

В резултат на придобитите знания, очакваните резултати от обучението по дисциплината са за формиране на умения и тяхното комплексно прилагане (на придобитите знания и умения) за: осигуряване на необходимата ценова информация, подготовка и вземане на различни ценови решения и извършване на специфични видове ценова работа по оперативно и стратегическо управление на цените, което е същността на ценовата политика на фирмите от бизнеса с недвижимите имоти.

Разглежданите въпроси са предпоставка за формиране на една съвременна система от знания и разбирания за пазарните цени и управленски умения по ценообразуване на недвижими имоти, намиращи широко практическо приложение във всички сфери на стопанския живот по повод придобиването, притежаването, управлението и разпореждането с недвижими имоти. За по-пълното им овладяване спомага разработването на курсов проект по индивидуално задание, имащ практико-приложен характер. Посредством курсовия проект студентите придобиват способност за разширяване на знанията и формиране на нови умения в областта на цените и ценообразуването на недвижимите имоти (конкретно) на първичния пазар, разработвайки цялостна ценова (сметна) документация за инвестиционен обект, която служи за формиране на офертната или реалната цена на обекта (имота). В проекта вземат участие всички студенти като при изпълнението му се съчетават елементи на индивидуално творчество, аналитично мислене, изследователска работа, ценова компетентност и способност за вземане на различни ценови решения.

Дисциплината „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“ има интердисциплинарен характер, съчетавайки и надграждайки знания и разбирания от предметните области на икономиката, маркетинга, счетоводството, правото, мениджмънта, приложената математика, статистиката и информатиката, както и технически познания, свързани с технологията на разработване на количествени сметки, ползването на различни нормативни справочници и работа с проектна документация по повод на формирането на цените на недвижимите имоти на първичния пазар.

Дисциплината „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“ съдейства за формиране на следните ключови компетентности за учене през целия живот, съгласно Препоръка на Съвета на Европейския съюз (ЕС) от 22 май 2018 г.:

- **математическа компетентност** – група 3. Способност за развиване и прилагане на математическо, аналитично мислене с цел решаване на различни проблеми; способност за използване на математически начини на мислене и представяне (формули, модели, концепции, графики и диаграми); за прилагане на основни математически принципи и действия; за проследяване и оценяване на поредица от аргументи; за използване на подходящи помощни средства, включително статистически данни и графики;

- **цифрова компетентност** – група 4. Способност за ефективно използване на цифрово съдържание и технологии; управление и защита на данни; разработване на презентации, работа с електронни таблици и база данни; способност за търсене и намиране на релевантна информация; познаване на възможностите на приложими програмни продукти и специализиран софтуер;

- **езикова грамотност** – група 1. Способност за използване на различни източници на информация; за търсене, събиране и обработване на информация; за формулиране и изразяване на собствени аргументи по убедителен начин; критично мислене и способност за работа с информация.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ
1.	Тема първа ТЕОРЕТИЧНИ ВЪПРОСИ НА ЦЕНИТЕ И ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО
1.1	Обект, предмет и методология на дисциплината
1.2	Основни теории за цените и ценообразуването - стойностна теория за цените и ценообразуването; маржинална теория за цените и ценообразуването; теория на пазарната равновесна цена
1.3	Други икономически теории за цените и ценообразуването
1.4	Основни дефиниции за цената и ценообразуването в пазарна икономика
2.	Тема втора ПАЗАР И ПАЗАРНО ЦЕНООБРАЗУВАНЕ В БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
2.1	Пазарът – основа на ценообразуването в бизнеса с недвижими имоти
2.2	Макроикономическа характеристика на пазарното ценообразуване
2.3	Особености на ценообразуването при различни типове пазари на недвижими имоти
2.4	Характеристика на пазарното ценообразуване на микроравнище
2.5	Ценова и неценова конкуренция на пазара на недвижими имоти
3.	Тема трета СИСТЕМА НА ЦЕНИТЕ И СЪОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ТЯХ
3.1	Същност, елементи и структура на цената. Ценова решетка
3.2	Класификация на цените на недвижимите имоти в рамките на ценовата система
3.3	Съотношения между цените на недвижимите имоти на първичния и вторичния пазар
3.4	Фактори, влияещи върху формирането и изменението на цените на недвижимите имоти
4.	Тема четвърта ЦЕНОВА ПОЛИТИКА НА ДЪРЖАВАТА
4.1	Държавно регулиране на цените – нормативна материя, инструменти и механизми
4.2	Институции, осигуряващи държавното регулиране на цените
4.3	Цени на продукцията при обществени поръчки и публични търгове

4.4	Влияние на обществото и неправителствените организации върху цените и ценовата политика на държавата
5.	Тема пета МЕТОДОЛОГИЯ НА ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
5.1	Подходи на ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти – обща характеристика
5.2	Характеристика на основните методи на ценообразуване, използвани от фирмите в бизнеса с недвижими имоти
5.3	Алтернативни методи на ценообразуване
6.	Тема шеста ЦЕНООБРАЗУВАНЕ НА ПЪРВИЧНИЯ ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
6.1	Проучването и проектирането – основа за ценообразуване в строителството
6.2	Характеристика и особености на цените и ценообразуването в строителството
6.3	Норми, цени и ценообразуване на основните елементи, съставляващи цената на строителна продукция с междинно потребление (строителна и монтажна работа)
6.4	Технология на образуване на цената на строителна продукция с крайно потребление
7.	Тема седма ФОРМИРАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА СПЕЦИФИЧНИ ПРОДУКТИ И УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ
7.1	Цени и такси при проучването, проектирането и създаването на нови недвижими имоти
7.2	Цени и такси при реализацията на недвижимите имоти
7.3	Технология на формиране на цените на посредническите услуги
7.4	Технология на ценообразуване при експлоатацията на недвижимите имоти (текущ и основен ремонт)
8.	Тема осма ТЕХНОЛОГИЯ НА ЕДНОПРОДУКТОВО И МНОГОПРОДУКТОВО ЦЕНООБРАЗУВАНЕ
8.1	Технология (формиране на цените) при еднопродуктово ценообразуване (недвижим имот)
8.2	Технология (формиране на цените) при многопродуктово ценообразуване на недвижими имоти (комплекси)
8.3	Цени на уникални недвижими имоти
8.4	Използване на информационни технологии и програмни продукти при ценообразуване в строителството и бизнеса с недвижими имоти
9.	Тема девета ЦЕНОВА ПОЛИТИКА И СТРАТЕГИЯ НА ФИРМИТЕ ОТ БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
9.1	Същност, характеристика и избор на ценова политика на фирмите от бизнеса с недвижими имоти
9.2	Избор на цели и механизъм за реализиране на ценовата политика
9.3	Стратегическият избор и определяне на подходящите, приемливите и реално изпълнимите стратегии на фирмите от бизнеса с недвижими имоти
9.4	Информационно осигуряване на ценовата политика и стратегия на фирмите от бизнеса с недвижими имоти
10.	Тема десета ВЛИЯНИЕ НА МЕЖДУНАРОДНИТЕ ЦЕНИ ВЪРХУ ЦЕНООБРАЗУВАНЕТО И БИЗНЕСА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
10.1	Глобалната пазарна ориентация и влиянието ѝ върху вътрешните цени на недвижимите имоти
10.2	Вътрешни и международни цени на недвижимите имоти при реализацията им в и извън страни на Европейския съюз
10.3	Договаряне на цените в строителството – международна практика (по UNCITRAL и FIDIC)

III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ

Методите за подготовка и провеждане на обучение по дисциплината „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционна форма на обучение, включват използването на различни учебни ресурси и дейности, по-важните от които са:

- учебни ресурси – електронен учебник и/или електронно учебно помагало; мултимедийни презентации и/или видеолекция; папки, файлове и интернет страници, и др.;
- учебни дейности – създаване на различни бази данни за търсене на информация, речници, уроци, форум, и др.

IV. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриално оценяване		
1.1.	Контролна работа с практическа насоченост – съставяне на офертна цена на СМР	1	30
1.2.	Курсов проект с практико-приложен характер – разработване на ценова документация по предоставено индивидуално задание (работни чертежи) на инвестиционен обект	1	80
1.3.	Доклад върху практически казус / проведено проучване	2	25
Общо за семестриалното оценяване:		4	135
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит (тест с отворени, затворени или смесени въпроси)	1	60
Общо за сесийното оценяване:		1	60
Общо за всички форми на контрол:		5	195

V. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Ценообразуване в бизнеса с недвижими имоти“, публикувани в платформата за електронно и дистанционно обучение на ИУ – Варна.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Атанасов, Б., Й. Ковачева, Т. Пелов. Цени и ценообразуване. София: УНСС, 2003.
2. Божков, Й. Строителните сметки. София: СЕК, 2023.
3. Божков, Й., С. Пехливанова, Ц. Христова. Ценообразуване за строителство и ремонти. София: СЕК, 2023.
4. Владимирова, Й., Б. Атанасов, Н. Игнатова. Цени и ценообразуване. София: УНСС, 2016.

5. Иванов, Й. Ценови аспекти на конкурентоспособността. Варна: Наука и икономика, 2016.
6. Класова, С. Цените в управлението на маркетинга на инвестиционни стоки. София: Стопанство, 2008.
7. Класова, С., Й. Ковачева. Приложно ценообразуване: Примери, задачи, казуси. Со-фия: УНСС, 2004.
8. Лилова, Р., В. Адамов, С. Симеонов. Цени и ценова политика. В. Търново: Абагар, 2003.
9. Люис, Г. Печелившото ценообразуване или ценообразуване водещо до печалба. Со-фия: Кабри, 2004.
10. Мичева, Е. Пазари, цени, маркетинг. I част: Пазарното ценообразуване – теория и практика. София, 1993.
11. Монеv, П. Ценообразуване в строителството. Варна: Наука и икономика, 2018.
12. Нацева-Порчева, Т. Ценова политика. София: УНСС, 2023.
13. Нецева-Порчева, Т. Ценообразуване на база ценност. В търсене на печеливши ценови решения. София: УНСС, 2012.
14. Тотев, И., С. Найденов. Разходи и ценообразуване. Свищов: Д. Ценов, 2003.
15. Христова-Бочева, К. Пазар, цени и ценообразуване в строителството. Дис. Варна, 2022.
16. Бузырев, В. и др. Основы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Ростов-на-Дон: Феникс, 2008.
17. Вавулина, А. Ценообразование и сметное дело в строительстве. Москва: Юрайт, 2024.
18. Васюхин, О. Основы ценообразования. Санкт-Петербург: СПбГУ ИТМО, 2010.
19. Голубова, О., Л. Корбан. Ценообразование в строительстве. Минск: Вышэйшая шко-ла, 2020.
20. Долан, Р., Г. Саймон. Эффективное ценообразование. Москва: Экзамен, 2005.
21. Зимин, В. Ценообразование. Самара: Ас Гард, 2011.
22. Кукота, А., Н. Одинцова, Т. Н. Макарецова. Ценообразование в строительстве. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Юрайт, 2024.
23. DeLeon, T., J. DeLeon. Visual Pricing for Real Estate (The Real Estate Pricing Answers), Focus 1st, 2018.
24. Dellbringge, R. Real Estate Pricing Instruction: How To Calculate The Price Of Your Prop-erty, Kindle Edition, 2021.
25. Doheny, M. Building Construction Costs with RSMeans Data 2024, R S Means Co, No-vember 1, 2023.
26. Holm, L., J. Schaufelberger. Construction Cost Estimating, 1st Edition, Routledge, 2021.
27. Meehan, J., M. Simonetto, L. Montan, C. Goodin. Pricing and Profitability Management: A Practical Guide for Business Leaders, 1st Edition, John Wiley & Sons (Asia), 2011.
28. Murphy, J. Guide to Contract Pricing: Cost and Price Analysis for Contractors, Subcontrac-tors, and Government Agencies, 5th ed., Management Concepts, 2009.
29. Nagle, T., G. Muller. The Strategy and Tactics of Pricing: A Guide to Growing More Prof-itably, 6th Edition, Routledge, New York and London, 2018.
30. RSMeans Contractor's Pricing Guide: Residential Repair & Remodeling Costs 2014, RSMeans Engineering Department, November 25, 2013.