

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: „ИКОНОМИЧЕСКИ ОСНОВИ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ“

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“;

ОКС „бакалавър“ – дистанционно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 2; СЕМЕСТЪР: 4

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 270 ч.; в т.ч. аудиторна 15 ч.

КРЕДИТИ: 9

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	255

Изготвили програмата:

1.
(проф. д-р Стоян Стоянов)

2.
(доц. д-р Божидар Чапаров)

3.
(доц. д-р Тодор Райчев)

4.
(гл. ас. д-р Ваня Антонова)

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

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Икономически основи на недвижимата собственост“ е хибридна специална дисциплина, предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“, ОКС „бакалавър“. Дисциплината разглежда основните икономически аспекти на недвижимата собственост, свързани с взаимоотношенията на пазарните субекти – физически и юридически лица, възникващи по повод на различните форми на нейното ползване. Част от учебното съдържание подлежи на доразвиване в други специални дисциплини, изучавани от студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“.

Основна цел на дисциплината е да формира фундаментални знания и разбирания за същността, класификацията, функциите и характеристиките на недвижимата собственост, ефективността на инвестициите в недвижима собственост, теоретичните основи и механизма на функциониране на пазара на недвижими имоти. В курса приоритетен дял заемат различните форми на ползване и разпореждане с недвижима собственост. Изясняват се икономическите правила на наемните отношения, условията и реда за възлагане 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 по дисциплината са за формиране на умения и тяхното комплексно прилагане (на придобитите знания и умения) за: провеждане на комплексни изследвания на пазара на недвижими имоти, определяне на приходите, разходите, доходите и ефективността от функционирането на недвижимата собственост, повишаване 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.

Дисциплината „Икономически основи на недвижимата собственост“ има интердисциплинарен характер, съчетавайки и надграждайки знания и разбирания от предметните области на икономиката, правото, маркетинга, мениджмънта, урбанистиката, управлението на инвестициите и инвестиционния процес, приложната математика, финансите, застрахователната дейност и оценяването по повод придобиването, притежаването, експлоатацията, управлението и/или разпореждането с обекти на недвижимата собственост.

Дисциплината „Икономически основи на недвижимата собственост“ 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.:

- предприемаческа компетентност – група 7. Способност за действие в съответствие с благоприятни възможности и идеи, основавайки се на творчество, критично мислене, способност за решаване на проблеми, инициативност, постоянство и умение за работа в сътрудничество с цел планиране и управление на проекти с културна, социална или финансова стойност; способност за вземане на финансови решения, свързани с разходи и стойност; способност за ефективна комуникация и договаряне, за справяне с несигурността, неяснотата и риска като част от вземането на информирани решения; инициативност, действеност, активност, решителност и постоянство в постигането на целите; поемане на отговорност и прилагане на етични подходи в дейността и бизнеса с недвижими имоти;

▪ *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;*

▪ *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 АСПЕКТИ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
1.1	Същност и функции на недвижимата собственост
1.2	Класификация на недвижимата собственост
1.3	Жизнен цикъл на недвижимата собственост
2.	Тема втора ЗЕМЯТА КАТО РЕСУРС И НЕДВИЖИМ ИМОТ – ТЕОРИЯ, ВРЪЗКИ И ВЗАИМОЗАВИСИМОСТИ
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
3.	Тема трета ЛИЗИНГЪТ ПРИ НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
3.1	Икономическа същност на лизинга на недвижимата собственост
3.2	Класификационна характеристика на лизинга на недвижимата собственост
3.3	Обект и субекти на лизинга на недвижимата собственост
3.4	Качествена характеристика и предимства на лизинга на недвижимата собственост
4.	Тема четвърта ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ
4.1	Същност на инвестициите в недвижимата собственост
4.2	Характеристика на инвеститорите в недвижимата собственост
4.3	Особености на недвижимите имоти като обекти на инвестиране
5.	Тема пета ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ТЕОРЕТИЧНИ ОСНОВИ, МЕХАНИЗЪМ НА ФУНКЦИОНИРАНЕ И ИЗСЛЕДВАНЕ
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 на състоянието, тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти. Пазарен риск

6.	Тема шеста ЕФЕКТИВНОСТ ОТ ДЕЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
6.1	Теория на ефективността
6.2	Показатели и фактори на икономическата ефективност
7.	Тема седма ПРАВНО-ИКОНОМИЧЕСКИ ОСНОВИ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ
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
8.	Тема осма ИКОНОМИКА НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ
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
9.	Тема девета КОНЦЕСИОНИРАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
9.1	Същност и характеристика на концесията
9.2	Съвременна правна рамка на концесионната дейност в България
9.3	Видове концесии
9.4	Условия и ред за възлагане на концесия
9.5	Икономически аспекти на концесионирането
10.	Тема десета ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ПОКУПКО-ПРОДАЖБИТЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ
10.1	Обхват и характеристика
10.2	Участници в сделките с недвижима собственост
10.3	Етапи на сделката
11.	Тема единадесета ИКОНОМИКА НА ЖИЛИЩНАТА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ
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 на енергийната ефективност на жилищата – жилищно саниране, съвременни концепции и стандарти за проектиране и строителство
12.	Тема дванадесета ФИНАНСИРАНЕ, КРЕДИТИРАНЕ И ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
12.1	Финансиране на недвижимите имоти
12.2	Кредитиране на недвижимите имоти
12.3	Данъчно облагане на недвижимата собственост
13.	Тема тринадесета ЗАСТРАХОВАНЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ
13.1	Същност на застраховането на недвижимите имоти
13.2	Роля на застрахователния пазар за обезпечаване на сигурността на инвестициите в недвижими имоти
13.3	Класификация и характеристика на основните рискове за недвижимите имоти
13.4	Видове застраховки и особености на застраховането на сгради и имущество

14.	Тема четиринадесета ОПЕРАЦИИ СЪС ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ЗЕМИ ОТ ДЪРЖАВНИЯ ГОРСКИ ФОНД
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
15.	Тема петнадесета ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
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

III. МЕТОДИ НА ПОДГОТОВКА И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ

Методите за подготовка и провеждане на обучение по дисциплината „Икономически основи на недвижимата собственост“, 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.	Тест (с отворени, затворени или смесени въпроси)	2	60
1.2.	Курсова работа с практическа насоченост (по предварително избрана или зададена тема)	1	80
1.3.	Доклад върху практически казус / проведено проучване	3	55
Общо за семестриалното оценяване:		6	195

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:	7	255

V. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Икономически основи на недвижимата собственост”, публикувани в платформата за електронно и дистанционно обучение на ИУ – Варна.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Георгиев, А. Практически въпроси на собствеността. София: Труд и право, 2023.
2. Икономика и управление на недвижимата собственост. Сборник студии. София: УНСС, 2011.
3. Илиев, П. Състояние и тенденции в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти” в България. Варна: Наука и икономика, 2011.
4. Йовкова, Й. Инвестиции в недвижими имоти и аспекти на финансирането им. София: УНСС, 2014.
5. Йовкова, Й. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. София: Крисан-С, 2011.
6. Ковачев, А., К. Калинков. Тезаурус по архитектура, урбанистика, териториално устройство, местно самоуправление, недвижима собственост. Варна: Геа-Принт, 2011.
7. Маринова, Б. Сделки с имоти и ново строителство. София: Труд и право, 2022.
8. Орсов, З. Договорът за аренда на земеделска земя по българското право. София: Софи-р, 2018.
9. Ранчев, Г. Данъчно облагане на недвижимите имоти. София: УНСС, 2021.
10. Стаменова, В. и др. Недвижима собственост. Икономика и управление. София: УНСС, 2017.
11. Стоенчева, Я. Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти. София: УНСС, 2021.
12. Стоянов, Н. Прекратяване на договора за наем. София: Сиела, 2021.
13. Стоянов, С. и др. Икономика на недвижимата собственост. Варна: Наука и икономика, 2013.
14. Стоянов, С. Строително предприемачество. Варна: Наука и икономика, 2012.
15. Торманов, З. Договорът в строителството и сделките с недвижими имоти. София: Сиби, 2012.
16. Асаул, А. Экономика недвижимости. Москва: Питер, 2013.
17. Болотин, С., П. Грабовый, О. Егорычев. Экономика и управление недвижимостью. Москва: Проспект, 2012.
18. Горемыкин, В. Экономика недвижимости. Москва: Юрайт, 2012.
19. Жулькова, Ю. О. Степанова. Экономика недвижимости. Нижний Новгород: ННГАСУ, 2016.
20. Иваницкая, И., А. Яковлев. Введение в экономику недвижимости. Москва: КноРус, 2016.
21. Котляров, М. Экономика недвижимости. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Юрайт, 2024.

22. Максимов, С. Экономика недвижимости. Люберцы: Юрайт, 2016.
23. Маховикова, Г., Т. Касьяненко. Экономика недвижимости. Москва: КноРус, 2014.
24. Сергеева, И. Экономика недвижимости. Санкт-Петербург: НИУ ИТМО, 2013.
25. Jowsey, E. Real Estate Economics. Palgrave, 2011.
26. McKenzie, D., R. Betts, C. Jensen. Essentials of Real Estate Economics. 6th Ed. South-Western Educational Pub, 2010.
27. Ogbenjuwa, L. Real Estate Finance and Economics: A Guide to Securing Finance for Real Estate Project Development in Developed and Emerging Economies. Springer Cham, 2023.