

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

Приета от ФС (протокол №/ дата): №9/ 23.04.2020 г.

УТВЪРЖДАВАМ:

Приета от КС (протокол №/ дата): №6/ 25.02.2020 г.

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	257
В т.ч.:	
• ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ КОНСУЛТАЦИИ	8
• САМОПОДГОТОВКА	249

Изготвили програмата:

1.
(проф. д-р Стоян Стоянов)
2.
(гл. ас. д-р Ваня Антонова)

Ръководител катедра:

„Икономика и управление на строителството“ (доц. д-р Божидар Чапаров)

І. 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.

ІІ. 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 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
4.	Тема четвърта. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ
4.1	Същност на инвестициите в недвижима собственост

4.2	Характеристики 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 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	Видове концесии
9.3	Условия и ред за предоставяне на концесия
9.4	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 недвижимата 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 енергийната ефективност на жилищата – жилищно саниране, съвременни концепции и стандарти за проектиране и строителство
12.	Тема дванадесета. ФИНАНСИРАНЕ И КРЕДИТИРАНЕ 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 недвижимите имоти
13.3	Класификация и характеристика на основните рискове за недвижимите имоти
13.4	Видове застраховки и особености на застраховка „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 ОБУЧЕНИЕ¹

Методите за подготовка и провеждане на обучението по дисциплината „Икономически основи на недвижимата собственост“, чрез които се осъществява учебният процес в дистанционната 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 и учебен филм; набори от файлове и интернет страници и др.;
- учебни дейности – разписание за насрочване на срещи със студенти; създаване на различни бази данни за търсене на информация, речници и уроци, форум и чат и др.

IV. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриален (текущ) контрол		
1.1.	Тест (с отворени, затворени или смесени въпроси)	2	60
1.2.	Курсов проект (по предварително избрана или зададена тема)	1	60
1.3.	Доклад върху практически казус / проведено проучване	3	75
Общо за семестриален контрол:		6	195
2.	Сесиен (краен) контрол		
2.1.	Изпит (присъствен тест с отворени, затворени или смесени въпроси)	1	60
Общо за сесиен контрол:		1	60
Общо за всички форми на контрол:		7	255

¹ Методите за подготовка и провеждане на обучение се представят в съответствие с утвърдената Инструкция за разработване на учебна програма за дисциплина в дистанционна форма на обучение на Икономически университет – Варна.

V. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ЛИТЕРАТУРА:

1. Електронни учебни материали по дисциплината „Икономически основи на недвижимата собственост“, качени в платформата за дистанционно обучение на ИУ – Варна.
2. Икономика и управление на недвижимата собственост. Сборник студии. София: УНСС, 2011.
3. Стоянов, С. и др. Икономика на недвижимата собственост. Варна: Наука и икономика, 2013.
4. Стоянов, С. Развитие на пътното строителство в България. Варна: Наука и икономика, 2012.
5. Стоянов, С. Развитие на строителното предприемачество в България. Варна: Наука и икономика, 2012.
6. Стоянов, С. Строително предприемачество. Варна: Наука и икономика, 2012.

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.

Февруари 2020 г.